
DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

Maître d'ouvrage

NEGOCIM
52 bd Heurteloup
37000 TOURS

Architecte

SARL ATELIER RVL
71 bis rue de Trianon
37100 TOURS

Géomètre expert

LECREUX SIVIGNY
8 rue Duportal
37000 TOURS

**PA 10 – REGLEMENT COMPLEMENTAIRE DE LOTISSEMENT
SUITE A MODIFICATIF 1**

Ind.6 17/12/2019



REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, de préciser les droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs de lots et de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant, à quelque titre que ce soit, un droit de propriété sur tout ou partie des biens composants le lotissement «CHAPELLE SAINT BLAISE».

La signature des actes d'acquisition des lots du lotissement entraîne obligatoirement l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

D'autre part, le règlement doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Champ d'application territorial

Le lotissement est situé sur la commune de CHEILLE, lieu-dit LA CHAPELLE SAINT BLAISE
Il s'agit d'un lotissement de 17 lots de terrains à bâtir.

Règles générales

Le but de ce règlement est de préciser les caractéristiques extérieures et l'implantation des constructions qui seront édifiées sur le lotissement afin de donner à l'ensemble un aspect homogène au paysage et aux constructions.

Autorisation d'urbanisme

Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions qu'elle qu'en soit la nature, l'importance ou la destination, sont soumises à l'obligation d'une autorisation d'urbanisme.

Destination des lots

La zone doit accueillir prioritairement de l'habitat, mais aussi des activités et services compatibles avec celui-ci.

Les lots numérotés A et B sont destinés à recevoir des logements locatifs sociaux, pour au moins 25% du nombre de logement du lotissement. Il incombe aux opérateurs de logements sociaux de réaliser :

Lot A : nombre mini : 5 nombre maxi : 8

Lot B : nombre mini : 7 nombre maxi : 9



ECOQUARTIER

Objectifs

La commune et l'aménageur ont choisi de faire labéliser ECO QUARTIER le quartier créé.

La création d'un EcoQuartier intègre plusieurs enjeux auxquels les co-lotis doivent adhérer.

Cette démarche passe par (extraits du site <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/les-ecoquartiers>) :

- La participation aux concertations qui garantissent la qualité du projet dans la durée et à l'usage
- La contribution de l'amélioration du quotidien par la mise en place d'un cadre de vie sain et sûr pour tous les habitants et usagers de l'espace public ou privé, et qui favorise le lien social
- La participation au dynamisme économique et territorial, grâce à la mixité fonctionnelle et sociale et à une offre adaptée de mobilité propice au développement d'alternatives à la voiture individuelle
- La promotion d'une gestion responsable des ressources et de l'adaptation au changement climatique, intégrant les préoccupations liées à la place de la nature en ville

Un EcoQuartier vise à faire émerger parmi ses habitants des modes de vie fondés sur la prise en compte des ressources locales.

Charte des EcoQuartier

La charte des EcoQuartier est disponible sur <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/les-ecoquartiers>.

Intégration des objectifs dans les projets de construction

Les objectifs de l'EcoQuartier sont multiples :

- 1/ Réaliser des aménagements urbains en cohérence avec le territoire.
- 2/ Réaliser des constructions vertueuses
- 3/ Avoir un comportement ouvert à la collectivité, à des usages mutualisés et à des actions environnementales

Le premier incombe à la Commune et à l'Aménageur, avec notamment l'occupation des zones résiduelles d'urbanisme à proximité des services, avec notamment des parcelles de petite tailles...

Le troisième volet incombe aux habitants du quartier dès lors qu'ils sont installés : compost, co-voiturage, entraide...

Mais le second volet incombe aux choix que font les habitants et leurs constructeurs pour la construction de leur habitat, en amont du dépôt du permis de construire.

Les constructeurs disposent de panels et d'options permettant de rendre leurs constructions vertueuses : labels (Prestaterre, E+/C-, HQE, CEQUAMI, EFFINERGIE, MINERGIE, PASSIV'HAUS, LEED...), récupération d'eau de pluie, récupérateurs de chaleur, matériaux recyclés ou recyclables... Il est nécessaire que toutes leurs options soient étudiées et validées avant études préalables aux demandes de permis de construire. Les surcoûts d'aujourd'hui sont des bénéfices dès demain, tant à l'usage qu'à la revente.

Les projets seront soumis à l'examen de l'architecte conseil de la zone, pour leurs dispositions d'urbanisme ET pour leurs dispositions énergétiques et constructives.



REGLEMENT COMPLEMENTAIRE DE CONSTRUCTION

Pour mémoire, en conformité avec l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, les règles de recul et d'implantation du PLU s'appliquent aux limites du terrain d'assiette du projet de permis d'aménagement. Pour les limites créées à l'intérieur du périmètre d'étude, les règles du présent règlement s'appliquent en priorité.

Plus généralement, il sera fait application des règles de PLU - **zone 1AU** - complétées et précisées par les articles suivants.

Article 1 : Occupation du sol

Idem PLU

Article 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Idem PLU

Article 3 : Accès et voirie

La desserte et les accès aux lots se feront conformément au plan de composition et réglementaire (PA04).

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les raccordements sont préparés en attente par l'aménageur et seront utilisés à l'emplacement auxquels ils sont prévus (eau usée, téléphone, électricité).

Le raccordement au réseau d'eau pluviale peut être utilisé soit pour les rejets directs, soit que pour les excédents après récupération et stockage.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

La surface, la forme et les dimensions des terrains sont indiquées sur le plan de composition réglementaire (PA04).

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1/ Recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile :

Lots 1, 2, 3, 6, 7 :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies
- soit avec un retrait minimal de 2m sans que ce retrait ne puisse excéder 6m.

Lots 5, 4, 8, 14, 15 :

Les constructions doivent être implantées :

- selon PLU (pas de règle complémentaire)

Lots 9, 10, 11, 12, 13 :

voir fiche de lot



Lot A et B :

- selon PLU (pas de règle complémentaire)

2/ Recul par rapport aux voies de circulation douces (venelle) et zones paysagées publiques :

Lots 4, 5, 8 :

- selon PLU (pas de règle complémentaire)

Lots 9,10,11,12,13 :

- voir fiche de lot

Lot A et B :

- selon PLU (pas de règle complémentaire)

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités : Le caractère villageois du site sera renforcé avec l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales, et accolées. L'aménageur invite les constructeurs à toujours privilégier cette implantation. Dans ce cas d'implantation en limite, les dispositifs constructifs (fondations, saillies de toit, ventilation de façade et de vide sanitaire, imperméabilisation...) doivent pouvoir permettre l'implantation des constructions des lots voisins en juxtaposé sans travaux complémentaires.

Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14, 15, A et B :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur la limite séparative
- soit avec un retrait minimal de 2m

Lots 9,10,11,12,13 :

- voir fiche de lot

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Idem PLU

Article 9 : Emprise au sol

Idem PLU

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Lots 1,2,3,4,5,6,7,8, 14,15, A et B :

Idem PLU (pour mémoire : 8m à l'égout ou l'acrotère et 10 mètres au faitage)

Lots 9,10,11,12,13 :

voir fiche de lot



Article 11 : Aspect extérieur

Pour les lots 9, 10, 11, 12, 13 les acquéreurs et constructeurs se référeront à la fiche de lot qui supprime les règles du règlement PA10.

Pour les autres lots, il sera fait application du PLU.

Pour les clôtures, les règles suivantes complètent le PLU :

11.6. Clôtures :

La qualité de l'environnement des constructions est capitale à la valorisation de celles-ci. Le traitement homogène des clôtures est le principal élément perçu dans le paysage du lotissement. Les règles suivantes définissent des règles simples permettant de conférer une image champêtre au lieu.

Les bâches, filets, pare-vue, claustras rapportés sur les clôtures sont interdits. Pour mémoire, des zones de confidentialité (terrasses, vis à vis) peuvent être réalisées grâce à la composition architecturale des constructions et leur implantation astucieuse sur les limites des lots.

Les aménagements en limite et les dispositifs de clôtures doivent figurer aux documents de permis de construire (PC5 et PC6).

Pour mémoire, l'entretien des haies mêmes lorsqu'elles sont plantées devant la clôture, restent à la charge des propriétaires.

11.6.0. Couleur de clôture

Les clôtures métalliques sur rue doivent être dans des teintes autres que :

- Vert foncé RAL 6005
- Gris anthracite RAL 7016
- Blanc RAL 9010
- Beige RAL 1010

11.6.1. Clôtures en limite d'espaces publics créés ouverts à la circulation automobile en rouge sur le plan réglementaire

Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14, 15, A et B :

11.6.1.1 : Dans le cas de l'implantation de la maison en recul de la rue.

Le traitement de la limite sera composé soit de :

- Pas de dispositif (espace libre paysagé)
- Un câble tendu entre piquets bois (60x60mm), hauteur 30cm
- Une haie vive multi espèces (*croquis n°1*) ou une haie de charmille ou d'aubépine
- Un grillage en maille souple galvanisé (hauteur 1,50m) sur piquets bois implanté à 0,80m de la limite bornée, avec une haie devant (côté espace public)
- Une ganivelle (piquets bois tressés entre fils de fer) implanté à 0,80m de la limite bornée, avec une haie devant (côté espace public)



11.6.1.2 : Dans le cas de l'implantation de la maison en limite sur rue.

Le traitement de la limite où ne se trouve pas la construction sera composé soit de :

- Un espace libre paysagé
- Une haie vive multi espèces, ou de charmille ou d'aubépine
- Une clôture de nature libre (tôle métallique laquée découpée au laser, ganivelle ou piquets bois, grille ouvragée) implantée dans la continuité de la maison construite, hauteur 0,90m ou 1,50m.
- Un muret, hauteur 90cm, dans la continuité de la maison construite. Il sera le dispositif de clôture dominant (≥50% du linéaire de façade du lot). Les coffrets techniques (électricité) installés lors de la viabilisation, doivent être intégrés dans le muret.



Le type de construction des murets est laissée libre (maçonnerie, bois, métal...). Le couverture du muret doit être réalisé au moyen d'une couvertine ou d'une lisse en métal laqué

Les coffrets des concessionnaires peuvent être apparents mais nous recommandons de les intégrer dans l'ouvrage, avec des portillons ouvrables en permanence.

Le muret de limite doit intégrer la boîte à lettres.

11.6.1.3 : Dans le cas où pré-existe un mur en pierre :

Dans le cas où pré existe un mur de clôture qualitatif (lot B) celui-ci doit être conservé dans la mesure du possible. Au droit des constructions implantées en limite (en lieu et place du mur donc) la présence de ce dernier doit être évoquée sur les constructions : enduit structuré, construction ou placage en pierre...

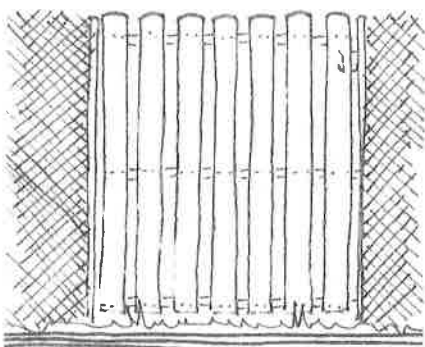
Lots 8, 9, 10, 11, 12, 13 :

Voir fiche de lot

11.6.2. Clôtures en limite d'espace public créé non ouverts à la circulation (venelle, jardin public, espaces paysagers) en vert sur le plan réglementaire

Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, A et B :

Idem PLU



Des portillons piétons de communication vers les venelles piétonnes et espaces paysagers sont admis. Ils seront composés de lames de bois non jointives (voir croquis).



11.6.3. Clôtures en limite entre lots en bleu clair sur le plan réglementaire

Les limite entre lots recevront soit :

- Aucun aménagement
- Une haie d'essences variée
- Un grillage rigide en maille souple galvanisée sur piquets bois (hauteur 1,50m) doublé ou non d'une haie
- Un mur (hauteur 1,80m) s'il est dans la continuité de la maison construite, et de même aspect que celle-ci, sur une longueur maximum de 4m, doublé ou non d'une haie

11.6.4. Clôtures en fond de parcelle (sauf limites selon chapitre 1.6.2 et 1.6.3)

en orange sur le plan réglementaire

Les limite de fond de lots recevront soit :

- Aucun aménagement
- Une haie d'essences variée
- Un grillage rigide en maille souple galvanisée sur piquets bois (hauteur 1,80m), doublé ou non d'une haie

11.6.5. Portail sur voie publique :

Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 14, 15, A et B :

Les portails pourront être implantés en limite de la voie créée. Dans ce cas, les conditions de sécurité publique (visibilité en sortie) et la manœuvre des véhicules devront être garanties.

Les motifs et formes de portails doivent être simples et sobres, avec des lames verticales.

La hauteur des portails sera soit 0,90m soit 1,50m.

Les teintes des portails doivent être assortis à des éléments de la maison (teinte enduit, teinte menuiseries, teinte porte de garage...).

Lots 8, 9, 10, 11, 12, 13 :

Voir fiche de lot

11.7. Matériaux :

La teinte blanche est proscrite pour les matériaux rapportés en façade : lambris, caissons de toit, volets battants, volets roulants, volets coulissants, menuiseries, fermetures, portes d'entrées, portes de garages, accessoires, etc...

Les menuiseries extérieures seront de teinte plus soutenue que les enduits, sans pour autant être anthracite.

Les portes d'entrées et portes de garage doivent présenter des formes simples dans leurs moulures, leurs équipements et oculus.

Les enduits peuvent être blancs dans le cas d'architectures contemporaines. Pour les architectures traditionnelles, la teinte de l'enduit devra s'approcher de la teinte du tuffeau clair.

Article 12 : Stationnement

Idem PLU



Article 13 : Espace libres et plantations – Espaces boisés classés

Les plantations et aménagements paysagers devront figurer dans les demandes de permis de construire (PC2 et PC4).

Idem PLU

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**Surface de plancher autorisée**

La surface de plancher maximum autorisée pour chacun des lots est la suivante :

N° LOT	SUPERFICIE	SUPERFICIE DE PLANCHER MAXIMALE
1	363 m ²	250 m ²
2	713 m ²	250 m ²
3	544 m ²	250 m ²
4	441 m ²	250 m ²
5	500 m ²	250 m ²
6	427 m ²	250 m ²
7	496 m ²	250 m ²
8	695 m ²	250 m ²
9	271 m ²	250 m ²
10	271 m ²	250 m ²
11	271 m ²	250 m ²
12	271 m ²	250 m ²
13	271 m ²	250 m ²
14	433 m ²	250 m ²
15	429 m ²	250 m ²
A	1032 m ²	1350 m ²
B	1571 m ²	1200 m ²
16	5185 m ²	0 m ²
TOTAUX	14184 m²	6300 m²

Article 15 : Collecte des Ordures Ménagères

Obligation est faite aux acquéreurs des lots 1 à 15, A et B d'apporter leurs ordures ménagères au point de collecte au Nord du lot 14.



