



Lotissement **SOFIAL**

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Lotissement " Les Vieux Métiers "

à Cérans Foulletourte



Bureau d'études paysages et aménagement urbains

80 rue Albert 1^{er} - 41000 BLOIS
atelier.atlante1@gmail.com



INGÉNIERIE EN VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS
MAITRISE D'ŒUVRE & COORDINATION TCE
BET PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Maitre d'Oeuvre :

Bureau d'études VRD INGERIF
33, rue de l'Épinaube
72240 CONLIE
TEL : 02 43 29 79 24

DECEMBRE 2020

Le présent règlement de lotissement vient en complément du règlement littéral du PLU de Cérans Foulletourte, et a pour but d'en compléter quelques articles.

Article 1AU.4

Chapitre AU1 4-2 b) Assainissement Eaux Pluviales

Les acquéreurs sont invités à gérer les eaux pluviales à la parcelle dans la mesure du possible, par infiltration (tranchée drainante, noue...) et/ou les utiliser les eaux de pluie pour leurs besoins en arrosage (par la mise en place de cuve récupératrice).

Le surplus ou la surverse se raccordera à la boîte de branchement des Eaux Pluviales.

Article AU1 7 : Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra permettre :

- de bénéficier des apports naturels passifs garantis par la bonne orientation,
- de gérer les vues et préserver l'intimité,
- de garantir l'évolution du bâti dans le temps et permettre notamment les extensions.

Les lots ci-dessous sont contraints à respecter une cote de seuil minimum, afin de pouvoir gravitairement se raccorder au réseau Eaux Usées :

Lot 1 : 63.90

Lot 6 : 65.00

Article AU1 11 : Aspect extérieur des constructions

Exigences envers les futurs constructeurs/ acquéreurs

Dans le cadre du développement durable, les exigences suivantes correspondent à des objectifs dont le niveau de définition en interdit la traduction réglementaire et donc l'instruction lors du permis de construire.

Les constructions devront répondre au règlement du permis d'aménager.

Il s'agit de veiller au choix :

- Des formes et des matériaux en terme esthétique
- Des matériaux et procédés de construction, qui devront être adaptés aux conditions locales en termes de climat, de ressources locales et de qualité environnementale,
- Des ressources en énergie (Utilisation des énergies renouvelables, isolation...)

Article AU1 11-3 Clôtures

En façade avant de lot

Les clôtures, telles qu'elles sont présentées dans le règlement littéral du PLU seront obligatoirement doublées d'une haie vive.

Les coffrets techniques (EDF, GAZ, eau...) devront être accessibles librement et en permanence par les différents concessionnaires.

En limite séparative autre que la façade avant du lot

Les grillages seront à claire voie, plastifiés, et tendus sur des poteaux en acier de même teinte et auront une hauteur respectant le PLU. Ces clôtures devront être doublées d'une haie végétale d'essences locales (IDEM façade avant) d'une hauteur maximale de 2.00 m.

Toute toile, film ou bâche tendu, dispositif opacifiant de type canisses ou autre, disposé sur la clôture est interdit.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement et accès et en particulier les marges de retrait devront être aménagés en espaces verts (engazonnement et plantation). Les toiles de paillage en fibres synthétiques ou non et films plastiques sont interdits au profit des paillages constitués d'écorce de pins, de mulch de feuillus...). Les potagers devront être situés en partie arrière des constructions. Les plantations seront majoritairement réalisées avec des essences locales.

A ce titre, l'usage de conifères de type Thuyas, Cyprès, Ifs, ... taillés en haie ou en forme libre est interdit.

Exemple d'essences pouvant être utilisées :

- Plantes de haut jet : Aulne, Bouleau, Charme, Chêne, Érable, Hêtre, Merisier, Tilleul...
- Arbustes buissonnants ou intermédiaires pour haies : Sureau, Troènes, Charmille, Noisetiers, Aubépines, Prunelliers....
- Arbustes d'ornement : Viorne, Fusain, Osmanthe, Carioptéris, Sauge, Seringat, Deutzia, Lilas, Buis, Cornouiller, Rosier ...

Article AU1 12 Stationnement

Chaque lot sera obligatoirement équipé d'une aire de stationnement privative d'au moins 25 m², excepté le lot 21 sur lequel est exigé une place minimum par logement, librement accessible depuis le domaine public.

Par ailleurs, les acquéreurs sont invités également dans leurs aménagements extérieurs à utiliser des matériaux et des revêtements perméables ainsi qu'à limiter les zones imperméables afin d'infiltrer un maximum des eaux de ruissellement directement in situ.

TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER			
	surface du lot		Surface de plancher maximum
Lots destinés à de l'habitat			
Lot n°1	613 m ²		260 m ²
Lot n°2	658 m ²		260 m ²
Lot n°3	420 m ²		250 m ²
Lot n°4	420 m ²		250 m ²
Lot n°5	538 m ²		260 m ²
Lot n°6	521 m ²		260 m ²
Lot n°7	500 m ²		260 m ²
Lot n°8	500 m ²		260 m ²
Lot n°9	500 m ²		260 m ²
Lot n°10	500 m ²		260 m ²
Lot n°11	520 m ²		260 m ²
Lot n°12	494 m ²		250 m ²
Lot n°13	512 m ²		260 m ²
Lot n°14	513 m ²		260 m ²
Lot n°15	400 m ²		250 m ²
Lot n°16	330 m ²		250 m ²
Lot n°17	330 m ²		250 m ²
Lot n°18	475 m ²		250 m ²
Lot n°19	337 m ²		250 m ²
Lot n°20	361 m ²		250 m ²
Macrolot n°21 4 logements	813 m ²	13%	500 m ²
Lot n°22	404 m ²		250 m ²
Lot n°23	401 m ²		250 m ²
Lot n°24	433 m ²		250 m ²
Lot n°25	402 m ²		250 m ²
Lot n°26	356 m ²		250 m ²
Lot n°27	350 m ²		250 m ²
Lot n°28	323 m ²		250 m ²
total :			7360 m ²
25% de parcelle de - 400m ²	25%		
25% de parcelle entre 400 et 600m ²	25%		
50% au libre choix de l'aménageur	50%		
10% minimum de logements aidés	13%		