

Département d'Indre-et-Loire

Sainte-Maure-de-Touraine

Lotissement "Villa Touraine"



PERMIS D'AMÉNAGER			Echelle :		
REGLEMENT ECRIT			N° : PA 10-1		
Ind.	Modifications	Date	Conçu	Dessiné	Vérif.
A	document initial	avril 2021	A.P.	A.P.	A.P.



Référence projet :	Nom du fichier:	X:\Bibliothèque\04 AutoCAD\00-Charte Graphique\UL_Charte V5_recover.dwg
--------------------	-----------------	---

GENERALITES

Le présent règlement, complété par le Plan Règlementaire PA10-2 figurant au présent dossier, s'applique sur tous les terrains situés dans le périmètre du lotissement dit « Villa Touraine » sur la commune de Sainte-Maure-de-Touraine.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit lotissement.

Il devra être reproduit in-extenso dans tous les actes de vente ou de location, tant pour le lotisseur que pour les détenteurs successifs lors de mutations ultérieures.

Les règles applicables au lotissement sont celles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur et complétées par les règles suivantes.

L'îlot A comportera un minimum de 9 logements de type T1, T2 ou T3. Si plus de 9 logements sont créés sur l'îlot, les logements supplémentaires pourront être plus grands (T4, T5,...).

La fusion de deux lots créant un seul logement n'est pas autorisée.

ARTICLE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Le lotissement est réservé à l'habitation.

Les lots 1 à 33 sont destinés à recevoir au minimum une habitation mais pourront en complément être admises les constructions à usage d'activités, de commerces, et de services nécessaires et compatibles avec un pôle résidentiel.

Les dispositions figurant au Plan Règlementaire PA10-2 sur les espaces non constructibles doivent être respectées.

ARTICLE 2 - ACCES ET VOIRIE

Pour tous les lots, l'accès automobile au terrain doit respecter les dispositions figurant au Plan Règlementaire PA10-2.

ARTICLE 3 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales, y compris les eaux provenant des toitures, devront être gérées sur les parcelles privées par l'acquéreur à l'aide d'un ouvrage enterré de récupération et de rétention des eaux pluviales. Se référer au programme des travaux (PA 8-1) pour les caractéristiques techniques de l'ouvrage.

Aucun rejet des eaux pluviales privées n'est autorisé dans le réseau des eaux usées. Seul le raccordement des trop-pleins des dispositifs mis en place par l'acquéreur est autorisé sur le branchement mis en place par le lotisseur.

ARTICLE 4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans dispositions complémentaires à celles du PLUi.

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne s'y oppose pas, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal sont appréciées au regard de l'ensemble du projet de lotissement « Villa Touraine » c'est-à-dire sur le pourtour de l'opération.

Pour tous les lots, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les dispositions figurant au Plan Règlementaire PA10-2.

Sauf dispositions spécifiques figurant au Plan Règlementaire PA10-2 (accroches bâties minimales, implantations à l'alignement ...), les constructions sont implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimal de 2,00m desdites voies et emprises publiques.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En application de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne s'y oppose pas, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal sont appréciées au regard de l'ensemble du projet de lotissement « Villa Touraine » c'est-à-dire sur le pourtour de l'opération.

Les constructions sont implantées soit sur limite séparative soit avec un retrait minimal de 2 m par rapport à ladite limite, à l'exception des piscines qui doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans dispositions complémentaires à celles du PLUi.

ARTICLE 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

8.1 Principes généraux

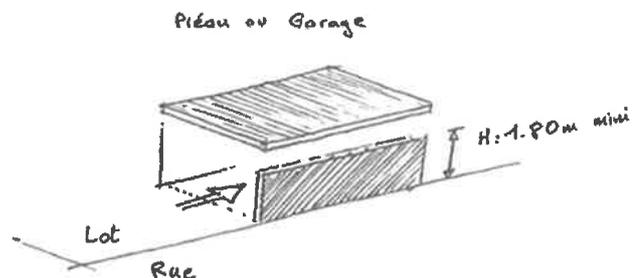
Sans dispositions complémentaires à celles du PLUi.

8.2 Façades

Toute façade orientée face à une voie ou une emprise publique doit comporter au moins une ouverture (porte, porte-fenêtre, fenêtre...). Cette ouverture doit avoir une dimension minimale de 0.70m². Si plusieurs façades sont concernées, la règle s'applique sur chacune d'entre elles.

La porte d'entrée du logement ne peut donner directement sur la chaussée pour les lots donnant sur une voie sans trottoir.

Pour tout préau automobile et garage automobile, les façades à l'alignement sur voies et emprises publiques qui ne servent pas d'accès du véhicule devront être fermées jusqu'à une hauteur minimum de 1,80m (porte et fenêtre néanmoins possibles).



*Règlement écrit – SOFIAL
Lotissement « Villa Touraine », SAINTE-MAURE-DE-TOURAIN*

8.3 Menuiseries

Sans dispositions complémentaires à celles du PLUi.

8.4 Toitures

Sans dispositions complémentaires à celles du PLUi.

8.5 Lucarnes

Sans dispositions complémentaires à celles du PLUi.

8.6 Clôtures :

Les dispositions figurant au PLUi ainsi que celles figurant au Plan Règlementaire PA10-2 sur les clôtures doivent être respectées.

De manière générale :

- Les grillages doivent être de teinte vert foncé, noir ou gris anthracite. Les piquets seront en bois finition naturelle ou en acier de même teinte que le grillage.
- Sont interdits les brise-vues de type panneau bois tressés, panneaux composites, bâches plastifiées, brandes, canisses, toiles tendues, qu'ils soient disposés en constitution de clôture, en surélévation de clôture ou à l'arrière de clôture existante ou à créer.

8.7 Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accès au lot, terrasse...), les espaces paysagers devront être aménagés au plus près du niveau du terrain naturel.

ARTICLE 9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions figurant au PLUi ainsi que celles figurant au Plan Règlementaire PA10-2 sur les espaces devant être paysagés doivent être respectées.

ARTICLE 10 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques.

Pour les lots, les dispositions figurant au Plan Règlementaire PA10-2 sur les espaces non clos doivent être respectées.

Pour les lots, il est exigé un minimum de 2 places de stationnement extérieures non closes par logement.

L'emploi de matériaux perméables devra être privilégié pour le revêtement de sol des places de stationnement extérieures.

De plus pour les lots, dans le cas de constructions à usage d'activités, de commerces, et de services telles que définies à l'article 1 du présent règlement, il est imposé la réalisation sur le lot des places de stationnements nécessaires aux besoins de l'activité.

ARTICLE 11 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour chaque lot, un coefficient de pleine terre au minimum égal à 25% de la surface du terrain doit être conservé. Ces espaces de pleine terre ne seront donc pas construits, ni imperméabilisés et ce quel que soit le type de matériau utilisé : enrobé, pavage, dallage.... Ils seront maintenus en vocation paysagère : pelouse, verger, jardin potager, plantation d'arbres et d'arbustes

Règlement écrit – SOFIAL

Lotissement « Villa Touraine », SAINTE-MAURE-DE-TOURAIN

Dans l'ensemble du lotissement, les haies de conifères (ex. : thuya, cupressus, ...) ou de persistants taillés (ex. : laurier tin, laurier palme, ...) sont interdites.

Les haies seront composées d'au moins trois essences indigènes différentes plantées selon une composition aléatoire.

Pour la constitution des haies bocagères, les essences peuvent être choisies dans la liste suivante :

Arbustes : Prunus spinosa (Prunelier) / Ligustrum vulgare (Troëne) / Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin) / Sambucus nigra (Sureau noir) / Corylus avellana (Noisetier) / Viburnum opulus (Viorne obier) / Euonymus europaeus (Fusain d'Europe)

Arbres : Carpinus betulus (Charme) / Castanea sativa (Châtaignier) / Quercus sp. (Chêne) / Acer campestre (Erable champêtre) / Prunus avium (Merisier)

ARTICLE 12 – SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE

La surface de plancher autorisée sur l'ensemble du lotissement est limitée à 9840 m². Sa répartition par lot et îlot est définie dans le tableau figurant en annexe au présent dossier. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, une attestation de surface de plancher sera fournie aux attributaires des lots et îlots à la vente de ceux-ci.

TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER :

Lot / Plot	Superficie indicative	Surface de plancher maximale
ILOT	2 137 m ²	1 440 m ²
1	667 m ²	280 m ²
2	491 m ²	240 m ²
3	483 m ²	240 m ²
4	532 m ²	260 m ²
5	590 m ²	280 m ²
6	462 m ²	240 m ²
7	421 m ²	220 m ²
8	404 m ²	220 m ²
9	737 m ²	280 m ²
10	747 m ²	280 m ²
11	480 m ²	240 m ²
12	469 m ²	240 m ²
13	530 m ²	260 m ²
14	522 m ²	260 m ²
15	593 m ²	280 m ²
16	573 m ²	280 m ²
17	569 m ²	280 m ²
18	508 m ²	260 m ²
19	509 m ²	260 m ²
20	509 m ²	260 m ²
21	510 m ²	260 m ²
22	492 m ²	240 m ²
23	520 m ²	260 m ²
24	594 m ²	280 m ²
25	650 m ²	280 m ²
26	563 m ²	280 m ²
27	443 m ²	220 m ²
28	527 m ²	260 m ²
29	426 m ²	220 m ²
30	462 m ²	240 m ²
31	425 m ²	220 m ²
32	443 m ²	220 m ²
33	536 m ²	260 m ²
TOTAL	19 524 m²	9 840 m²