
DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

Maître d'ouvrage

LODGIM

Carrefour de la Croisée – Port Bourgenay
85440 TALMONT-SAINT-HILAIRE

Architecte

SARL ATELIER RVL

71 bis rue de Trianon
37100 TOURS

Géomètre expert

LECREUX SIVIGNY

8 rue Duportal
37000 TOURS

PA 10 – REGLEMENT LOTISSEMENT

Ind.4 13/11/2018



1/ OBJECTIFS

Le terrain se situe en zone UD du PLU défini comme VILLE JARDIN. Il en résulte que l'urbanisation doit à la fois :

- Ménager des transitions paysagées sur les franges agricoles
- Créer des espaces urbains à forte présence végétale

Les principales contraintes appliquées sur le site sont :

- La mise en œuvre d'une densité construite compatible avec l'identité du secteur (peu dense) et les enjeux du moment (lutte contre le gaspillage du territoire)
- la construction de gabarits inspirés des canons architecturaux locaux (emprise / hauteurs / formes / percements) pour l'architecture d'inspiration traditionnelle
- la réalisation de formes harmonieuses pour l'architecture contemporaine

Par ailleurs, se situant à la frange nord de la zone A (agricole) du PLU, les vues sur les champs et depuis les champs sont à prendre en compte et à mettre en valeur.

Le projet d'aménagement est élaboré selon la trame du PLU, zone UD, dans son respect ou sa restriction. Les acquéreurs des lots devront respecter les règles d'urbanisme en vigueur du PLU de Fondettes (actuellement UD), complétées des règles suivantes.

2/ REGLES

ARTICLE UD-1 : Occupation et utilisations interdites

Idem PLU

ARTICLE UD-2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

En complément des règles du PLU,

les terrains sont destinés à recevoir **une seule** maison individuelle, comprenant un seul logement par lot.

ARTICLE UD-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

En complément des règles du PLU, le plan de composition et réglementaire (PA4) fait apparaître des accès imposés ou des façades par lesquelles les accès doivent se faire. L'organisation des accès sur la parcelle, notamment les portails, doivent permettre le stationnement des véhicules sur les lots privatifs.

ARTICLE UD-4 : Condition de desserte des terrains par les réseaux

La gestion des eaux pluviales est assurée de manière individuelle, par chacun des acquéreurs.

L'excédent pourra être rejeté au réseau. L'excédent ne pourra excéder 1 litre / seconde.

Le principe de traitement des eaux pluviales doit figurer au permis de construire.

Les équipements souterrains ou intégrés à la construction doivent être privilégiés. Si des dispositifs hors sol sont mis en œuvre au-delà des exigences réglementaires de rétention, ceux-ci doivent être réalisés le long de clôtures ou de murets, et intégrés dans une composition végétale. Les parties de bacs ou citernes apparents doivent être de couleur sombre.



ARTICLE UD-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Idem PLU

ARTICLE UD-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'organisation spatiale des lots est définie de manière à optimiser :

- *l'organisation bio-climatique des logements (pièces principales au sud, pièces de service et annexes au nord)*
- *les vis à vis avec le voisinage*
- *les séquences d'accès aux logements (stationnement / zone de service / zone de séjour)*
- *les vues sur le grand paysage*

La règle reste identique à celle du PLU.

ARTICLE UD-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Idem PLU

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se fera lot par lot.

ARTICLE UD-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Idem PLU

ARTICLE UD-9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise maximale d'emprise pour chacun des lots est la suivante :

LOT	SUPERFICIE	EMPRISE MAX.
1	801	240
2	881	264
3	808	242
4	805	241
5	851	255
6	814	244
7	846	253
8	800	240
9	803	240
10	2143	0
TOTAUX	9552	2219

ARTICLE UD-10 : Hauteur maximale des constructions

Idem PLU



ARTICLE UD-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

La cohérence des constructions entre elles participe à la qualité du site, contribue à la valeur des maisons, et en facilite la revente.

En complément des règles du PLU, l'aspect des constructions l'opération doit être rendu cohérent selon les principes suivants :

11.2

Le volume principal doit privilégier une forme allongée avec une profondeur autour de 8m. Si la composition architecturale opte pour plusieurs volumes, de plus grandes profondeurs peuvent être admises et dans ce cas, la hauteur des toitures devra être limitée avec le recours d'une architecture à plusieurs volumes.

Dans le cas d'architectures à plusieurs volumes, un volume doit se distinguer de l'ensemble des autres soit :

- par sa hauteur,
- par son emprise (une importante emprise est-ouest / une petite emprise nord-sud par exemple),
- par son matériaux de façade (pierre / enduit par exemple)
- par sa toiture (pente ou matériaux par exemple)
- par la proportion de ses ouvertures (grande baie large / petites baies verticales par exemple)

11.3

Dans le cas de façades enduites, les soubassements seront marqués sur une hauteur de 60cm. La hauteur de soubassement sera calculée selon la hauteur du plancher rez-de-chaussée indépendamment du dénivelé.

Les portes d'entrées et portes de garage doivent présenter des formes simples dans leurs moulures, leurs équipements, leurs oculi. Ces derniers doivent être réalisés dans un style conforme à l'architecture locale.

11.4

Les toitures-terrasses sont interdites

Les dispositifs de développement durable sont encouragés à condition de leur intégration à l'architecture de la construction :

- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont sombres sur l'ensemble de leur surface (cellules, supports des cellules et ossatures).
- les panneaux solaires et photovoltaïques en toiture, sont soit sur la totalité d'une face de couverture, soit implantés selon un rythme dans la continuité ou la composition de celui des ouvertures, sans saillie du plan de couverture
- les panneaux solaires et photovoltaïques hors toiture sont intégrés dans un auvent ou une pergola intégrée à la composition architecturale de l'édifice construit

Les sorties et ouvrages de toiture de grandes dimensions (conduits de fumées, grilles de ventilation double-flux, fenêtres...) font l'objet d'une composition graphique indiquée au permis de construire.

11.5

Inchangé



11.6

Les limites des parcelles sur voie publique interne seront soit :

- laissées libres
- plantées de haies vives mélangées, sans autre dispositif de clôture
- équipées de grillages obligatoirement doublés de haies vives (par exemple photinias, troènes...)

Les limites latérales et les autres limites seront aménagées selon l'article du PLU, avec les additifs suivants :

- les claustras et clôtures en matériaux synthétiques et plastiques sont proscrits
- si ces éléments de clôture en métal sont rapportés en limite, ils sont réalisés selon des motifs simples et peints de couleur sombre.
- dans tous les cas le blanc pour grillages, poteaux, claustras, planches, panneaux, portails, portillons, lisses... est proscrit.

Les piliers maçonnés pour les portails les portillons rapportés entre murs et murets doivent être d'aspect simple et sans relief prononcé.

Les piliers maçonnés pour les portails les portillons rapportés dans les clôtures grillagées sont proscrits.

ARTICLE UD-12 : Obligation imposées en matière de stationnement

En complément des règles du PLU,

les aires de stationnement des véhicules doivent être traitées avec soin. Si la construction prévoit un garage ou un abri, il doit être de dimensions suffisantes pour accueillir les vélos, les deux-roues et les véhicules de loisirs.

ARTICLE UD-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En complément des règles du PLU,

Les équipements de loisirs et de jardinage hors-sol (bassin, serres, composts, jeux d'enfants...) doivent être de couleur sombre.

Obligation pour les acquéreurs des lots de planter et d'entretenir 2 arbres hautes tiges par lot (ex bouleaux...)

Les abris de jardins doivent être peints ou enduits d'un ton similaire à celui de la maison, qu'ils soient en bois, en maçonnerie enduite ou d'une autre nature.

Les plantations doivent être réalisées en cohérente avec le document annexe du PA-2 portant sur les espaces verts.



ARTICLE UD-14 : Tableau de répartition de la surface de plancher maximal

Les superficies de plancher maximales respecteront le tableau suivant :

LOT	SUPERFICIE	EMPRISE MAX.
1	801	300
2	881	300
3	808	300
4	805	300
5	851	300
6	814	300
7	846	300
8	800	300
9	803	300
10	2143	0
TOTAUX	9552	2700

