

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

Maître d'ouvrage

LODGIM

3 allée des Tourbières
37360 BEAUMONT LA RONCE

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

Ind.10 03/01/2019

Synthèse des éléments du permis d'aménager

Ce permis d'aménager concerne la création d'un lotissement sur la parcelle, section B n°964, de la commune de « BEAUMONT LOUESTAULT », à Beaumont la Ronce, lieu dit LA RONSIERE, pour une contenance totale de 16 102m² - zone Ub du Plan Local d'Urbanisme de la commune.



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 «LA RONSIERE».

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.

Conformément à l'article L315-2-1 du Code de l'Urbanisme et compte tenu du fait que la commune possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans le présent règlement du lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme indiqué dans l'article L315-3 du code de l'Urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Champ d'application territorial

Le lotissement est situé sur la commune de « BEAUMONT LOUESTAULT », à Beaumont La Ronce, lieu-dit LA RONSIERE section B n°964, pour une contenance totale de 16 102m². Il s'agit d'un lotissement de 16 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.

Divisibilité des lots

Les lots ne sont pas divisibles.



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 Ub - complétées et précisées par les articles suivants.

Article 3 : Accès et voirie

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

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

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

Le caractère villageois du site sera renforcé avec l'implantation des constructions sur ou à proximité de la limite avec la voie publique. L'aménageur invite les constructeurs à toujours privilégier cette implantation. Conformément au PLU pour les opérations d'ensemble, les règles d'implantation peuvent varier et la règle est à lire comme suit :

Lots 1 et 2 : pas de règle plus contraignante que celle du PLU

Lots 3 à 15 : la construction devra être implantée avec un recul compris entre 0 et 6 m de la limite sur voie publique. Cette règle de recul est à prendre en compte par rapport à la voie publique créée (interne à l'opération) et non les voies existantes.

Lot 16 : la construction devra être implantée au maximum dans l'angle nord du terrain (recul maxi de 5m par rapport à la limite nord), avec une façade implantée en limite ouest (le long de la voie créée). Une implantation en alignement implique un minimum de 5m de linéaire.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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. Conformément au PLU pour les opérations d'ensemble, les règles d'implantation peuvent varier et la règle est à lire comme suit :

La construction doit être implantée sur une limite séparative latérale. Dans ce cas, 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. Une implantation en limite implique un minimum de 5m de linéaire.



Pour les implantations en limite sur le côté opposé, sur les limites de fond de parcelle, et sur les limites sur les voies publiques pré-existantes, les règles du PLU s'appliquent.

Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale pour chaque lot est indiquée dans le tableau suivant :

Lots	Superficies	Emprises au sol max	Lots	Superficies	Emprise au sol max
1	524 m ²	216 m ²	11	566 m ²	216 m ²
2	848 m ²	216 m ²	12	674 m ²	216 m ²
3	402 m ²	216 m ²	13	519 m ²	216 m ²
4	447 m ²	216 m ²	14	585 m ²	216 m ²
5	413 m ²	216 m ²	15	590 m ²	216 m ²
6	388 m ²	216 m ²	16	802 m ²	216 m ²
7	408 m ²	216 m ²	17	2501 m ²	0 m ²
8	445 m ²	216 m ²			
9	285 m ²	216 m ²			
10	609 m ²	216 m ²	totaux	11546 m ²	3456 m ²

Article 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales / Volumétrie :

Les règles du PLU et du présent règlement visent à favoriser une architecture se référant à des volumes traditionnels (longère à toiture à deux pentes, forme allongée). Ainsi, le paysage général du lotissement sera conforme au paysage architectural dominant et l'intégration du lotissement sera favorisée. Il en résultera une amélioration de la qualité perçue du site et facilitation de plus-value immobilière des maisons construites.

Le volume principal doit privilégier une forme allongée et étroite (mur gouttereau plus long que le mur pignon, la largeur de celui-ci étant limitée à 8,25m Les constructions doivent être traitées avec un encuvement (différence entre hauteur de l'égout et hauteur habitable du rdc) supérieur à 65cm.

Les constructions à 4 pans de toiture et à croupe sont interdites.

11.2 Matériaux :

L'utilisation du PVC (ou autres matériaux plastiques et dérivés) est proscrit (menuiseries, lambris, etc...).

Les menuiseries extérieures seront en bois ou en aluminium de teinte plus soutenue que les enduits ou gris-brun, gris-bleu, gris-beige, gros-vert, et vert-gris.

L'utilisation du blanc pur pour les portes d'entrées et portes de garage est proscrit. Ces dernières doivent présenter des formes simples dans leurs moulures et leurs équipements et oculus.

11.4 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. 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 limites doivent figurer aux documents de permis de construire (PC5 et PC6).

Les bâches, filets, pare-vue, claustras rapportés sur les clôtures sont interdits.

Les clôtures rigides sont interdites.

A l'exception de la limite ouest des lots 2,3,4,5,6,7,8,9, les autres limites recevront soit :

- d'une haie vive mélangée d'essences rustiques locales (2/3 minimum d'essences caduques. Thuyas, ifs, cyprès, lauriers, eleagnus sont proscrits) doublés ou non d'un grillage simple torsion galvanisé supporté par des piquets en châtaignier ou acacia refendu.

- d'une clôture 3 fils supportée par des piquets en châtaignier ou acacia refendu.

Le portail (et portillon) sera en bois d'essences locales à la lame verticales, à claire-voie. Le portail n'excèdera pas 3m50.

La limite ouest des lots 2,3,4,5,6,7,8,9 recevra :

- une haie vive mélangée d'espèces locales rustiques continue totalement composées d'essences caduques (thuyas, ifs, cyprès, lauriers, eleagnus proscrits).

- la haie sera éventuellement doublée d'un grillage de type simple torsion, galvanisé.

- cette haie pourra être taillée entre 1m30 et 2m de hauteur pour autoriser des vues vers l'espace agricole, tout ne laissant quelques fruitiers, par place, conduits à leur plein développement naturel.

Article 13 : Espaces libres - Plantations

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

Les plantations seront choisies selon la qualité du sol.

Les plantations de conifères, d'espèces horticoles (feuillage panachés), de cerisiers à feuilles pourpres, de graminées est proscrite sur toute l'étendue du projet d'aménagement.

Les haies, obligatoires ou libres, seront composées de plusieurs essences caduques (5 minimum), (thuyas, ifs, cyprès, lauriers, eleagnus proscrits).

Le plan de composition précise des aménagements réalisés par l'aménageur sur des lots privés. Il s'agit de la plantation de massifs d'essences variées. Ces éléments sont à maintenir et à entretenir.

Les espèces à retenir pour les plantations isolées d'arbres de haute tige sont : charme, tilleul à petite feuilles, hêtre, chêne, érable, noyer, châtaignier, amandier.

Les espèces à retenir pour les plantations isolées d'arbres de moyenne tige sont : noisetier, cerisier à feuille vertes, pommier, aubépine, églantier.



Article 14 : Surface de plancher autorisée

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

Lots	Superficies	Surfaces plancher max.	Lots	Superficies	Surfaces plancher max.
1	524 m ²	250 m ²	11	566 m ²	250 m ²
2	848 m ²	250 m ²	12	674 m ²	250 m ²
3	402 m ²	250 m ²	13	519 m ²	250 m ²
4	447 m ²	250 m ²	14	585 m ²	250 m ²
5	413 m ²	250 m ²	15	590 m ²	250 m ²
6	388 m ²	250 m ²	16	802 m ²	250 m ²
7	408 m ²	250 m ²	17	2501 m ²	0 m ²
8	445 m ²	250 m ²			
9	825 m ²	250 m ²			
10	609 m ²	250 m ²	TOTAUX	11546 m ²	4000 m ²

