

Maître d'Ouvrage :

Département d'Indre et Loire

Commune d'ESVRES

" Sur le Peux "

Section ZT n°65, 66, 191, 393, 394, 781 et 782



ENSEMBLIER URBAIN

Aménagements et terrains à bâtir
Val-de-Loire

« La Papoterie »
3 allée de Rigny Ussé - BP 80454
37174 Chambray les Tours Cedex

T +33 (0)2 47 48 01 88
F +33 (0)2 47 48 15 78

Urbaniste :
Jack GUITTOT

"LES HAMEAUX DU PEU"

Bureau d'Etudes VRD :



Paysagiste :



Géomètre-Expert :



10 rue Fernand Léger - BP 2652
37026 TOURS Cedex 1
Tél. : 02.47.39.03.29
Fax. : 02.47.39.02.66
E-mail : g.volte@volte-geometre.fr
E-mail : m.rousseau@volte-geometre.fr



PERMIS D'AMENAGER

MODIFICATIF N°1

PA10a - Règlement écrit

Indissociable du Plan de règlement graphique (PA10b)

Pièce à substituer

Indice	Date-Auteur	Objet
0	05/04/2013-TM	Création du document
1		
2		
3		
4		

Dossier : 04009-F08
Fichier / date impression :
04009F08URB101-PG type.dwg
03/04/2013 16:38:07

SOMMAIRE

SOMMAIRE	0
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
TITRE II - REGLEMENT D'URBANISME	2
SECTION 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	2
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.....	2
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	2
SECTION 2 -Conditions de l'occupation du sol	3
ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE	3
ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	3
ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	3
ARTICLE 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	3
ARTICLE 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.	3
ARTICLE 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	4
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL.....	4
ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	4
ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR	5
ARTICLE 12 STATIONNEMENT	8
ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	9
TITRE III – ANNEXE AU REGLEMENT	9
CLOTURES	11
STATIONNEMENT SUR DOMAINE PRIVE	12

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les règles d'urbanisme applicables au lotissement à usage d'habitation "Les Allées du Peu" situé sur la commune d'Esves-sur-Indre sont celles des articles du document d'urbanisme en vigueur, complétées par les dispositions réglementaires suivantes.

Il est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs, mais à leurs héritiers ou ayant droit, à quelque titre que ce soit.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successifs, lors des aliénations ultérieures.

Le lotissement comprend 94 lots destinés à l'accession à la propriété, 1 îlot (îlot : A) destiné à la construction de logements intermédiaires, et 3 îlots destinés à de l'habitat groupé de type maison de ville en accession ou locatif. Pour l'habitat groupé, les îlots pourront recevoir un nombre maximum de maisons de ville, à savoir :

- l'îlot 1 : 4 logements
- l'îlot 2 : 3 à 5 logements
- l'îlot 3 : 6 à 8 logements

TITRE II - REGLEMENT D'URBANISME

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Toutes constructions à vocation principale d'habitat.

Une seule construction à usage d'habitation est autorisée par parcelle. A l'exclusion de l'îlot A, destiné à recevoir une opération de logements intermédiaires (habitat et services) et des îlots 1 à 3 destinés à recevoir des opérations de logements groupés (maisons de ville).

Les constructions annexes, à condition qu'elles soient accolées ou reliées à la construction principale.

La construction d'un abri de jardin, non accolé à l'habitation, dont la surface ne pourra excéder 10 m².

Les implantations d'activités professionnelles (commerce, bureaux, professions libérales, services) sous réserve, des conditions suivantes :

- qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère général du lotissement.
- qu'elles n'occasionnent aucune gêne phonique, olfactive ou visuelle.
- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- qu'elles s'exercent dans les limites du volume de la maison d'habitation ou de l'immeuble, arrêtées à la date du dernier permis de construire connu.
- qu'elles n'impliquent aucune extension ou création de bâtiment dont la réalisation serait nécessaire à leur exercice.
- qu'elles ne stockent ou ne déposent des produits, matériaux, matériels ou engins à l'extérieur du volume de la maison d'habitation.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

Tout dépôt ou stockage de toute nature, à l'exception du bois de chauffage à condition que le rangement de celui-ci revête un aspect satisfaisant.

La construction d'un sous-sol est interdite ainsi que les éléments d'architecture étrangers à la région.

SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

Ils doivent respecter les indications portées au plan réglementaire 10.b.

Règle particulière aux lots n° 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98 et 99.

La localisation des accès de ces lots est libre.

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les habitations devront être raccordées aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'eau usée et pluviale, suivant les dispositions prévues au programme de travaux joint au dossier d'autorisation de lotissement.

Les raccordements aux différents réseaux devront être exécutés conformément aux Règlement Généraux et Particuliers, propres aux Gestionnaires de réseaux.

Ces raccordements devront faire l'objet d'une vérification par les services gestionnaires lors de leur exécution.

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des parcelles sont fixées au plan réglementaire 10.b Le regroupement de deux lots pour la construction d'une seule habitation est autorisé

ARTICLE 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Elles doivent respecter les indications portées au plan réglementaire 10.b.

Règle particulière aux lots n° 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98 et 99 par rapport à l'alignement de la voie de desserte n° EC5.

Le recul par rapport à l'alignement ne pourra être inférieur à 3 mètres.

Règle particulière aux lots n° 99 et 92 par rapport au chemin piéton et la voie structurante n°EC1.

Les constructions seront implantées:

1. soit sur l'alignement du chemin piéton pour le lot n°99,
2. soit à l'alignement de la voie structurante située au sud pour le lot n° 92,
3. soit avec un retrait minimal de 1,20m par rapport aux deux alignements ci-dessus. Dans ce cas, il est imposé qu'une accroche sur lesdits alignements soit réalisée (pergola par ex). La longueur de cet élément de construction ne pourra être inférieure à 25% de la longueur de la façade concernée.

ARTICLE 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf disposition contraire figurant au Plan Réglementaire PA10.b, les constructions sont implantées,

- soit sur limite séparative,
- lorsque qu'une construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m. Ce point ne s'applique qu'aux lots en limites d'opérations à savoir les lots 12, 57, 58, 66, 67 et 68.

Toutefois si plusieurs lots contigus font l'objet d'une acquisition par la même personne physique ou morale en vue d'y réaliser un seul logement, la zone d'inconstructibilité n'existera plus sur la limite entre ces lots.

Règle particulière aux lots n° 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98 et 99.

Les constructions seront implantées:

- soit sur limite séparative,
- soit avec un retrait minimal de 1, 20m par rapport à ladite limite. Dans ce cas, il est imposé qu'une accroche sur ladite limite séparative soit réalisée (pergola par ex). La longueur de cet élément de construction ne pourra être inférieure à 25% de la longueur de la façade concernée.

ARTICLE 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Entre la construction et l'abri de jardin une distance minimale de 4 mètres est imposée.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la surface des lots.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des habitations ou logements intermédiaires et collectifs, comptée à partir du plancher du rez-de-chaussée, ne peut dépasser une hauteur de R+1+C

- Le niveau du rez-de-chaussée devra se situer au niveau du sol naturel.
- s'il la topographie impose un mouvement de terre, celui-ci ne devra pas dépasser 0,50m d'un point moyen calculé par rapport au terrain naturel avant travaux.
- La hauteur maximale à l'égout de toiture des abris de jardin est fixée à 2 mètres.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Les prescriptions ci-après ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction ayant fait l'objet d'une recherche d'architecture innovante d'un point de vue de la forme, de l'insertion et de la prise en compte du développement durable, sous réserve de l'accord de la Commission d'Urbanisme.

11.1 Adaptation au sol

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptées au relief du terrain.

L'accès principal devra être situé au niveau du terrain naturel, avec une tolérance de trois marches (3x 0,17).

11.2

a. Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux devront comporter au moins deux versants égaux, le faitage parallèle au long pan, respectant un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat (constructions voisines, vues sur le grand paysage, perceptions des espaces publics.) Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie de la construction principale.

Pour les annexes attenantes à la construction principale et lorsque la largeur du bâtiment est inférieure à 5 mètres, une toiture à une pente est autorisée ; dans ce cas, la pente minimale doit être de 30°.

c. Couverture

Identique au P.L.U.

d. Ouvertures

Les châssis de toit doivent être encastrés (dimensions maximales 0,78m de large x 0,98m de haut) sans présenter de saillie en toiture. Les éventuels rideaux de protection thermique devront être installés en intérieur.

e. Capteurs solaires

Les capteurs solaires devront être intégrés à la toiture de la construction, hors abris de jardin.

f. Antennes paraboliques, râteliers ou treillis

Identique au P.L.U.

11.3 Façades

a. Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées au bâtiment principal.

Lorsque les façades des constructions ont une longueur supérieure à 12 mètres linéaires, les façades principales avant, doivent être obligatoirement animées de décrochements. Ceux-ci peuvent être obtenus :

- Soit par un assemblage de volumes différents,
- Soit par un jeu de retrait ou d'avancée par rapport au plan horizontal de la façade.

b. Sens de la façade principale cf PA 10.b

c. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Les façades aveugles sont interdites si elles ne font pas l'objet d'une justification architecturale ou thermique particulière, à l'exception des façades de garage notamment.

Les façades aveugles qui donnent directement sur un espace public sont strictement interdites.

d. Constructions annexes

Les constructions annexes tels que garages, buanderies, celliers, appentis, abris de jardins, auvents devront former avec la construction principale un ensemble bâti harmonieux notamment en ce qui concerne la forme, la taille des ouvertures, la pente du toit et les matériaux utilisés. Elles seront construites avec des matériaux dont la qualité de mise en œuvre et la tenue dans le temps sont en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Certaines constructions préfabriquées vendues dans le commerce pourront être interdites si par leurs formes ou leurs aspects elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du lotissement.

C'est ainsi que seront interdit :

- l'usage de tôles comme revêtement de toiture et de façades.
- l'édification de murs de parpaings non enduits.
- l'emploi de matériaux de récupération.
- dans le cas d'une construction en bois, la finition doit être irréprochable.

11.4 Clôtures

Les portails et portillons seront réalisés avec des lames de bois (jointives ou non et posées verticalement), ou en métal, et d'une hauteur égale à la clôture qu'ils prolongent.

Ils devront être peints de manière identique à celles des menuiseries de l'habitation et de forme simple (arête supérieure horizontale ou légèrement courbée).

Les poteaux bétons sont admis pour les portails et portillons sous réserve d'être revêtus d'un enduit avec finition identique à celle de l'habitation, l'usage des fausses pierres est interdit.

La hauteur totale maximale de la clôture est fixée comme suit :

En façade sur rue :

- la hauteur du grillage ne dépassera pas 1,20 mètre
- la hauteur de la haie ne dépassera pas 1,50 mètre

Sur les autres limites :

- la hauteur de la haie ne dépassera pas 2 mètres, et la hauteur du grillage sera limitée à 1,50 mètre.

L'absence de clôture en limite du domaine privé/public est autorisée. En son absence, le jardin et les abords des constructions doivent avoir un aspect soigné jusqu'à l'alignement et aux limites séparatives.

En cas de clôture elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

a. Clôtures sur rue

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si leur réalisation est envisagée, elle reste soumise à autorisation et les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures, si elles existent, doivent être obligatoirement constituées par une haie arbustive (composées au minimum de 4 essences locales), doublées par un grillage plastifié de couleur vert foncé et fixé par des poteaux métalliques de couleur identique ; le grillage ne devra pas être visible et sera donc :

- soit dissimulé par la haie et donc posé à l'intérieur de la parcelle, derrière la haie,
- soit posé avec un retrait minimum de 0,5 mètres par rapport à la limite de la propriété, à l'intérieur de la parcelle, et la haie sera plantée de part et d'autre de celui-ci (voir annexe du règlement).

En outre, la construction d'un mur plein n'est acceptée **qu'en entrée de lot, pour l'encastrement des coffrets techniques et des boîtes aux lettres à condition :**

- qu'il soit constitué de pierres, moellons ou parpaings recouverts d'enduit (identique à la maison),
- qu'il ne soit surmonté d'aucun élément
- qu'il n'excède pas 1.50 mètre de hauteur, sur une longueur maximum de 2 mètres.

b. Clôtures en limite séparative

Les clôtures en limites séparatives de deux parcelles privées sont constituées :

- d'une haie arbustive doublée d'un grillage plastifié vert foncé et fixé par des poteaux métalliques de même couleur, et d'une haie composée au minimum de 4 essences locales,
- ou de panneaux de bois tressés type claustra, emboîtés, agrafés ou collés d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. Les habillages en bois lazuré ou brut sont autorisés, le vernissage brillant et les peintures de couleur autres que naturel sont interdits. Leur implantation est autorisée uniquement à partir de 5m de la clôture sur rue
- Les clôtures en plaques et poteaux béton sont interdites (y compris en soubassement)

c. Clôtures en limite de venelles piétonnes

Les limites de parcelles doivent de préférence être traitées pour s'harmoniser avec les aménagements paysagers de l'espace public.

Les clôtures sont constituées :

- d'une haie arbustive, (composée au minimum de 4 essences locale) doublée d'un grillage plastifié vert foncé à simple torsion et fixé par des poteaux métalliques de couleur identique, doublé ou non d'une haie du type précédent. Il pourra être placé sur la limite séparative, et disposer d'un portillon donnant accès aux espaces verts.

11.5 Abris de jardin CF. PLU

ARTICLE 12 STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, un espace non clos d'une capacité de deux places, devra être prévu et aménagé selon les prescriptions figurant à l'annexe au règlement ci-après.

Cet espace de stationnement privé non clos, peut être couvert lorsqu'il est inscrit dans la zone de constructibilité.

Pour les autres occupations, les règles du PLU s'appliquent.

Règle particulière aux lots n° 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98 et 99.

Deux options de stationnement non clos sont possibles :

1. soit, un stationnement non clos dans le prolongement du garage de la construction,
2. soit, un stationnement non clos couvert d'un préau protégeant les véhicules.

Les dimensions de cet espace non clos seront les suivantes :

- La profondeur sera de 5 mètre,

- La largeur sera égale, au maximum, à la largeur (épaisseur des murs compris) du garage de la construction, ou à celle du préau à voitures sans jamais être inférieure à 4,10 mètre.

ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces libres

Les parcelles ou parties de parcelles libres de toute construction doivent être convenablement aménagées et entretenues pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

13.2 Plantations

a) Végétaux existants

Néant.

b) Végétaux ou espaces verts à créer

Se reporter à l'annexe ci-après.

Les haies doivent s'inspirer du guide des haies champêtre distribué à l'acquéreur par l'aménageur. Toutefois les tuyas, cuprécius, et lauriers sont interdits

c) Distance de plantation

Comme le stipule l'article 671 du code civil, les végétaux de taille supérieure à 2 m doivent être plantés à une distance d'au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.

Les arbustes des haies doivent être plantés à une distance d'au moins 0,50 m par rapport aux limites séparatives.

13.3 Obligation de plantation de haies.

La limite nord des lots suivants : n° **18, 19, 29 à 37 inclus** devra être impérativement plantée d'une haie.

Cette haie sera composée de 60 % de végétaux caduc et 40% de végétaux persistants.

Les espèces végétales qui la composent devront être choisies dans la liste suivante :

Abelia grandiflora
Acer campestre
Carpinus betulus
Choisya ternata
Cornus « Elegantissima »
Cornus alba « Sibirica »
Coryllus avellana
Crataegus monogyna

Abelia
Erable champêtre
Charme
Oranger du Mexique
Cornouiller panaché
Cornouiller à bois rouge
Noisetier
Aubépine

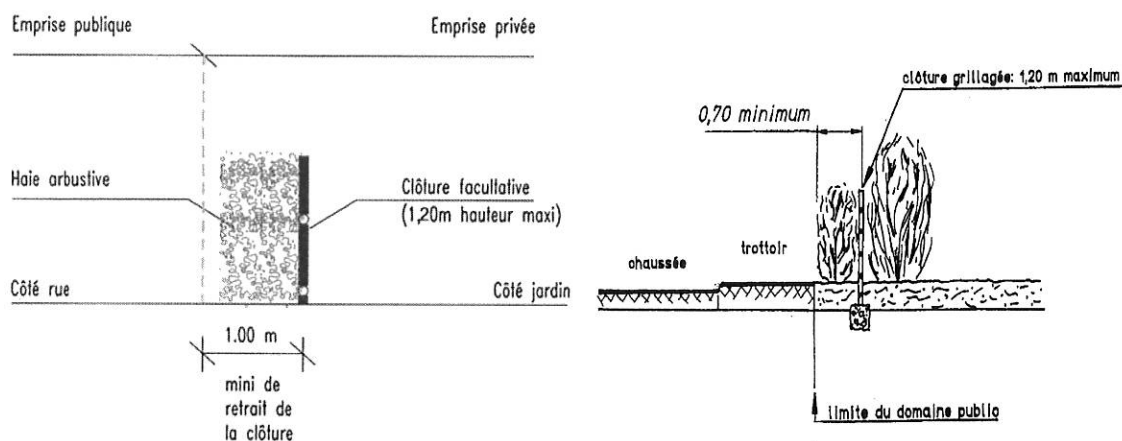
Hypericum « Hidote »
Ligustrum lucidum
Lonicera « tatarica »
Osmanthus heterophyllus
Prunus « Otto Luyken »
Spirea x arguta
Syringa microphylla « Superba »
Viburnum x burkwoodii
Viburnum opulus »Roseum »
Viburnum tinus « Eve Price »

Millepertuis arbustif
Troëne
Chevrefeuille arbustif
Osmanthe
Laurier « Otto Luyken »
Spirée
Lilas à petites feuilles
Viorne
Viorne boule de neige
Laurier tin « Eve Price »

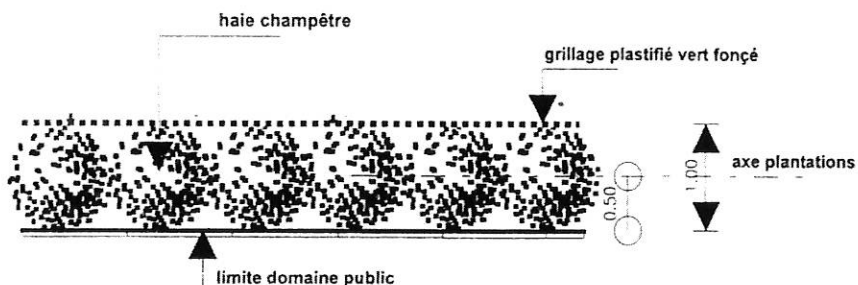
TITRE III – ANNEXE AU REGLEMENT

CLOTURES SUR RUE

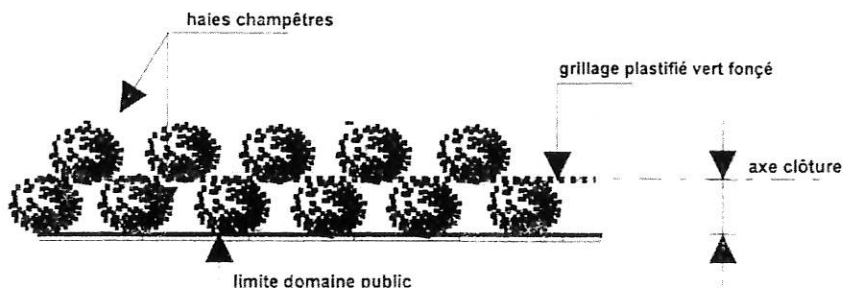
La disposition de la clôture doit autant que possible s'apparenter aux croquis ci-dessous :



La haie peut être réalisée sous les formes suivantes :



Clôture mixte composée d'une haie et d'un grillage



Clôture mixte composée d'une haie de part et d'autre du grillage

STATIONNEMENT SUR DOMAINE PRIVE

La réalisation de ces places de stationnement non closes pourra s'inspirer des croquis suivants :

