

Modifié le 27/05/16



PA10-1 REGLEMENT COMPLEMENTAIRE

Aménagement du lotissement
La Bergerie
à Larçay (37)

Permis d'Aménager

ANNEXÉ A L'ARRÊTÉ
MUNICIPAL DU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE L'EST TOURANGEAU

15 AVR. 2015

NOUVEAUX DOCUMENTS

Novembre 2014

10 AVR. 2015



ECP Urbanisme
Etudes, conseils, projets d'urbanisme



VAL TOURAINE HABITAT
Jean Duc TRIOLLET

Directeur Général

Le présent règlement PA 10-1 et le plan réglementaire PA 10-2 s'appliquent sur tous les terrains situés dans le périmètre du lotissement « la Bergerie » défini à la pièce « PA – 4 : plan de composition ».

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

Au sein des lots 42 à 45, le découpage des lots cessibles se fera à la demande.

Dans ce qui suit, la « place midi » est une place de stationnement privée non close, ouverte sur l'espace publique et située sur la parcelle privative.

ARTICLE I – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE II – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE III – ACCES ET VOIRIE

Dispositions complémentaires au PLU

A- Accès véhicules aux lots

- Pour les lots 1 à 41 :

Un seul accès véhicule au lot est autorisé et se fera à partir des « zones d'accès au lot » indiquées au plan réglementaire PA 10-2.

Les accès véhicules se feront en dehors des emprises des coffrets, des espaces verts publics et des places de stationnements publics.

- Cas particuliers des lots 2 à 6, 12, 14 à 16, 38 à 41 :

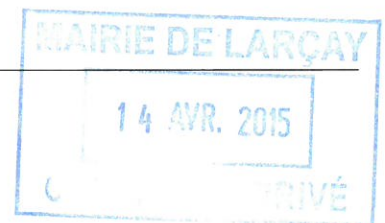
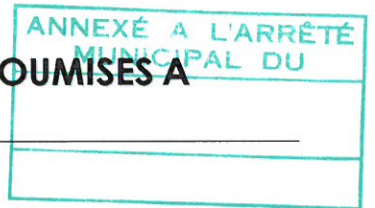
L'accès véhicule se fera à partir de la « place midi » obligatoire, de 3m de large, imposée par le plan réglementaire PA 10-2.

Un deuxième accès véhicule sera autorisé au droit de la 2ème place midi facultative indiquée au plan réglementaire PA 10-2 si le pétitionnaire envisage de la réaliser ou en cas de réalisation d'un garage non accolé sur la place midi obligatoire. La zone d'accès fera dans ce cas 6 m de large (hormis pour les lots 12 et 14 pour lesquels seule une place midi est imposée).

Les cas avec les garages non accolés sont illustrés à l'article XII du présent règlement.

- Pour les lots 42 à 45 :

Les accès se feront en dehors des emprises des coffrets, des stationnements et des espaces verts publics



B- Accès piétons**- Pour les lots 1, 7 à 9, 11, 13, 17 à 21, 28 à 37 :**

Un seul accès piéton sera autorisé à partir des espaces communs du lotissement.

Pour les lots 21, 28, 29, 34, 35, les accès piéton à partir du chemin longeant le fossé Est sont interdits.

- Pour le lot 10 :

Un seul accès piéton sera autorisé, à partir de la rue de la Bergerie.

- Pour les lots 2 à 6, 15, 16, 38 à 41 :

Un seul accès piéton sera autorisé à partir des espaces communs du lotissement.

Un deuxième accès piéton au lot est autorisé, situé en fond ou sur le côté de la place midi obligatoire ou de la place midi facultative si celle-ci est réalisée.

- Pour les lots 12 et 14 :

Un seul accès piéton au lot est autorisé, situé en fond de la place midi obligatoire.

- Pour les lots 22 à 27 :

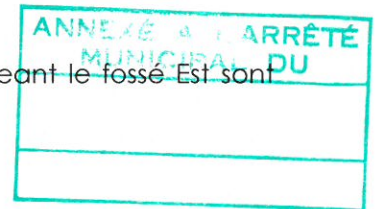
Un seul accès piéton sera autorisé à partir des espaces communs du lotissement.

Un deuxième accès piéton à partir du chemin piéton est autorisé dans les zones indiquées au plan réglementaire PA 10-2.

Pour les lots 22 et 27, les accès piéton à partir du chemin longeant le fossé Est sont interdits.

- Pour les lots 42 à 45 :

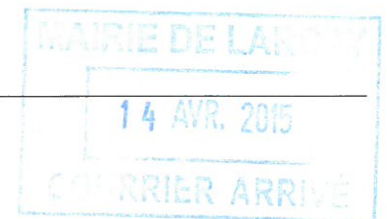
Les accès piétons se feront à partir des espaces communs du lotissement.

**ARTICLE IV – DESSERTE PAR LES RESEAUX****Dispositions complémentaires au PLU****1 – L'assainissement**

L'acquéreur devra gérer ses eaux usées de sa parcelle jusqu'au point de raccordement mentionné au plan PA 8n.2.1- Plan Assainissement

2 – La gestion des eaux pluviales

L'acquéreur devra gérer ses eaux de ruissellement sur sa parcelle jusqu'au point de raccordement mentionné au plan PA 8.2.1- Plan Assainissement.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE L'EST TOURANGEAU

15 AVR. 2015

NOUVEAUX DOCUMENTS

3 – Electricité, téléphonie

L'acquéreur devra gérer les branchements électrique et téléphonique jusqu'aux 2 points de raccordement mentionnés aux plans PA 8.2.2- Plan Réseaux souples et PA8.2.5 – Implantation des coffrets.

4 – Eau potable

L'acquéreur devra gérer le branchement eau potable jusqu'au point de raccordement au plan PA 8.2.2- Plan Réseaux souples

5 – Implantation des constructions par rapport aux réseaux

Aucune construction ne sera tolérée au-dessus des réseaux de branchement. Les plantations d'arbres devront être implantées à une distance minimum de 2m des réseaux.

ARTICLE V – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition complémentaire.

ARTICLE VI – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions complémentaires au PLU

A- Implantation des constructions principales

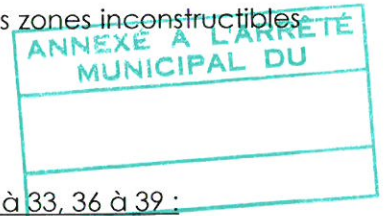
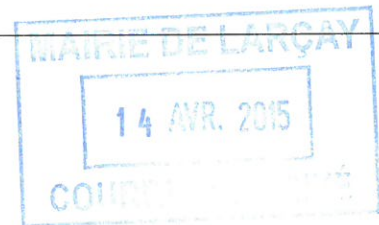
Les constructions seront implantées suivant les indications du plan réglementaire PA 10-2 et les dispositions suivantes :

- soit à l'alignement des voies et espaces verts, en respectant les zones inconstructibles représentées au règlement graphique (pièce PA10-2)
- soit, en retrait des voies et espaces verts.
- Cas particuliers des lots 1 à 5, 7 à 11, 13, 15, 17 à 20, 23 à 26, 28 à 33, 36 à 39 :
Un élément du bâti doit être implanté dans la zone d'accroche indiquée au plan réglementaire PA 10-2, entre 0 et 2,5 m de l'alignement de la voirie, sur une largeur d'au moins 3 m.
- Cas particuliers des lots 2 à 6, 15, 16 et 38 à 41 pour les garages non accolés :

En cas de réalisation d'un garage non compris dans le volume de la construction principale, celui-ci devra être implanté :

- soit sur la « place midi » obligatoire indiquée au plan réglementaire PA 10-2 à l'alignement de la voie publique ;
- soit en arrière de la « place midi » obligatoire, à 5 m de l'alignement, en fond de ladite « place midi ».

Ces dispositions sont illustrées à l'article XII du présent règlement.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VAL TOURAINES
ET TOURANGEAU

15 AVR. 2015

NOUVEAUX DOCUMENTS

Pour les lots 2 à 6, en cas de réalisation d'un garage non accolé, la construction principale devra être implantée dans la moitié nord du terrain.

B- Implantation des abris de jardin

Les abris de jardin devront être implantés dans la partie arrière de la parcelle, à l'opposé des voies de desserte, excepté pour les lots 42, 43, 44 et 45.

Dans tous les cas il est impératif que les constructions soient implantées en dehors des emprises des coffrets et regards équipant la parcelle qui ne pourront en aucun cas être déplacés.

ARTICLE VII – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions complémentaires au PLU

Les implantations en limites séparatives imposées par le plan réglementaire PA 10-2 doivent être respectées.

- Cas particuliers des lots 2 à 6, 15, 16 et 38 à 41 en cas de garages non accolés :

Les garages non accolés devront être implantés sur la limite séparative jouxtant la « place midi » obligatoire.

Dans ce cas, l'obligation d'implantation en limite séparative imposée au plan réglementaire PA 10-2 ne s'applique pas à la construction principale.

- Cas particuliers des lots 21, 22, 27 à 29, 34 et 35

Conformément au plan réglementaire PA 10-2, toute construction, y compris les abris de jardin, est interdite sur une zone de 3 m de large comptée à partir de la limite Est des lots.

⚠ Le PLU ne s'applique que sur les limites séparatives du périmètre du lotissement, pas sur chaque lot.

ARTICLE VIII – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Dispositions complémentaires au PLU

Hormis pour les lots 2 à 6, 15, 16 et 38 à 41, les garages devront être obligatoirement accolés à la construction principale.

ARTICLE IX – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume d'une construction sur le terrain, tous débords et surplombs inclus.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE L'EST TOURANGEAU

15 AVR. 2015

NOUVEAUX DOCUMENTS



EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISEE

n° de lot	Surface en m²	Emprise au sol en m²	%
Lots à bâtir			
1	465.00	209.25	45%
2	479.00	215.55	45%
3	458.00	206.10	45%
4	468.00	210.60	45%
5	446.00	200.70	45%
6	451.00	202.95	45%
7	505.00	176.75	35%
8	500.00	175.00	35%
9	421.00	189.45	45%
10	451.00	202.95	45%
11	420.00	189.00	45%
12	442.00	198.90	45%
13	441.00	198.45	45%
14	565.00	197.75	35%
15	409.00	184.05	45%
16	412.00	185.40	45%
17	477.00	214.65	45%
18	584.00	204.40	35%
19	409.00	184.05	45%
20	405.00	182.25	45%
21	627.00	219.45	35%
22	545.00	190.75	35%
23	436.00	196.20	45%
24	450.00	202.50	45%
25	507.00	177.45	35%
26	452.00	203.40	45%
27	460.00	207.00	45%
28	430.88	193.90	45%
29	551.03	192.86	35%
30	446.00	200.70	45%
31	438.00	197.10	45%
32	442.00	198.90	45%
33	462.00	207.90	45%
34	626.00	219.10	35%
35	590.00	206.50	35%
36	440.00	198.00	45%
37	478.00	215.10	45%
38	543.00	190.05	35%
39	560.00	196.00	35%
40	577.00	201.95	35%
41	418.00	188.10	45%
Locatifs VTH			
42	1297.00	530.80	40%
Accession VTH			
43	1218.00	486.00	40%
44	640.00	254.40	40%
Collectifs et intermédiaires VTH			
45	2572.00	1028.80	40%
Total	25413.91	10431.11	

COMMUNE DE LARÇAY
14 AVR. 2015
COURRIER ARRIVÉ

ANNEXÉ A L'ARRÊTÉ
MUNICIPAL DU

COMMUNES ET COMMUNES
DE L'EST TOURAINNEAU

15 AVR. 2015

NOUVEAUX DOCUMENTS

ARTICLE X – HAUTEUR ET NIVEAU DES CONSTRUCTIONS

Dispositions complémentaires au PLU

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel et au niveau de la rue

Le seuil des portails devra être 2 cm plus haut que le niveau de l'espace public.

ARTICLE XI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions complémentaires au PLU

Rappel : l'édification d'une clôture est soumise à autorisation d'urbanisme.

La construction d'un abri de jardin est soumise aux dispositions du PLU en vigueur.

1 – clôtures en limite des emprises publiques

- limite sans clôtures

Les clôtures en limite des emprises publiques ne sont pas obligatoires.

Il est autorisé d'édifier des clôtures au droit des façades de la construction permettant de clore la partie arrière de la parcelle.

En limite de l'espace public, les « places midi » seront obligatoirement non closes.

- Limite avec clôtures

Les clôtures seront constituées d'une haie champêtre d'une hauteur maximale de 1,80 m qui pourra être doublée par un grillage (côté intérieur de la parcelle) d'une hauteur de 1,50 m.

Les haies devront être implantées entre 0,80 et 1 m de la limite d'emprise publique.

Pour les lots 21, 22, 27 à 29, 34 et 35, la plantation d'une haie en limite Est est obligatoire conformément au plan réglementaire PA 10-2.

Les haies devront respecter la liste annexée au règlement.

- Cas des clôtures et des haies éventuellement réalisées par l'aménageur :

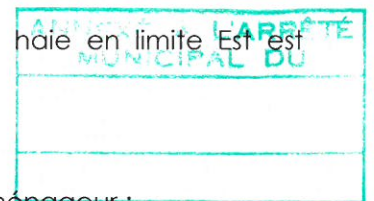
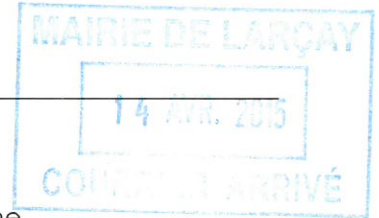
Celles-ci devront obligatoirement être conservées, entretenues et remises en état à l'identique si besoin.

- Les portails et portillons :

La hauteur des portails et portillons sera limitée à 1,50 m.

Les piliers associés aux portails seront de forme simple et ne pourront pas être surmontés de statuettes ou autres éléments décoratifs.

Les piliers ne dépasseront pas une hauteur maximale de 1m80.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE L'EST TOURANGEAU

15 AVR. 2015

NOUVEAUX DOCUMENTS

En cas de « place midi », si un portail est réalisé, il sera situé en fond de la place midi, à 5 m de l'alignement public.

- Les couleurs et les matériaux :

Les couleurs des portails et portillons seront pris suivant la palette de couleur en annexe du règlement.

L'utilisation du blanc, des pastiches ou des matériaux brillants pour les clôtures, portails et portillons est proscrite.

Les grillages seront métalliques, dans la gamme des gris clairs : le blanc, le vert et les couleurs vives sont interdits.

Les piquets des clôtures grillagées seront soit métalliques, soit en bois acacia ou châtaignier.

Sont interdits les panneaux soudés, tous les types de claustras, les grillages synthétiques, les filets verts ou noirs, les panneaux béton, les piquets en béton.

2 – clôtures en limite séparative

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m, éventuellement doublé d'une haie champêtre d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- Soit d'un mur bahut s'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un grillage, le tout ne dépassant pas 1,50 m.

Les « places midi » ne seront pas closes en limite séparative.

*Possibilité de mettre une haie sans grillage
limitée à 1,80m*

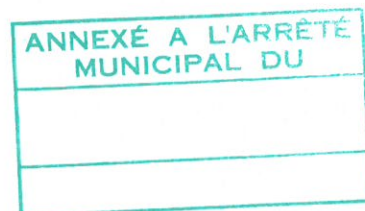
- Les couleurs et les matériaux :

Les grillages seront métalliques, dans la gamme des gris clairs : le blanc, le vert et les couleurs vives sont interdits.

Les piquets des clôtures grillagées seront soit métalliques, soit en bois acacia ou châtaignier.

Sont interdits les panneaux soudés, tous les types de claustras, les grillages synthétiques, les filets verts ou noirs, les panneaux béton, les piquets en béton, les pastiches et les matériaux brillants.

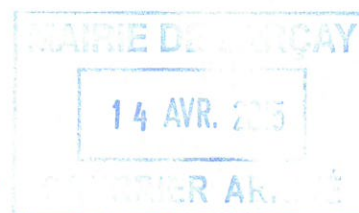
Les haies devront respecter la liste annexée au règlement.



3 – Typologie architecturale

Les sous-sols sont interdits.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE L'EST TOURANGEAU
15 AVR. 2015
NOUVEAUX DOCUMENTS



ARTICLE XII – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions complémentaires au PLU

- Cas particuliers des lots 2 à 6, 12, 14 à 16, 38 à 41 :

La réalisation d'une place de stationnement, dite « place midi », par l'acquéreur, est obligatoire. Elle sera implantée conformément au plan réglementaire PA10-2, en limite séparative et en alignement sur l'espace public

Cette « place midi » aura pour dimension 3,00 m de large x 5,00 m de long, sauf pour les lots 12 et 14 dont la dimension est de 4,00 m de large x 5,00 m de long.

Pour ces mêmes lots (hormis les lots 12 et 14), le pétitionnaire pourra réaliser une deuxième « place midi » facultative conformément au plan réglementaire PA 10-2, les deux places midi faisant 6 m de large sur 5 m de profondeur.

Les « places midi » pourront être couvertes par un carport ou une pergola, non recouverts de matériaux, permettant le passage d'un véhicule.

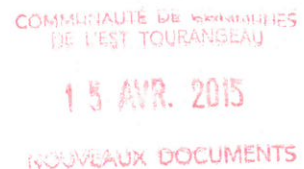
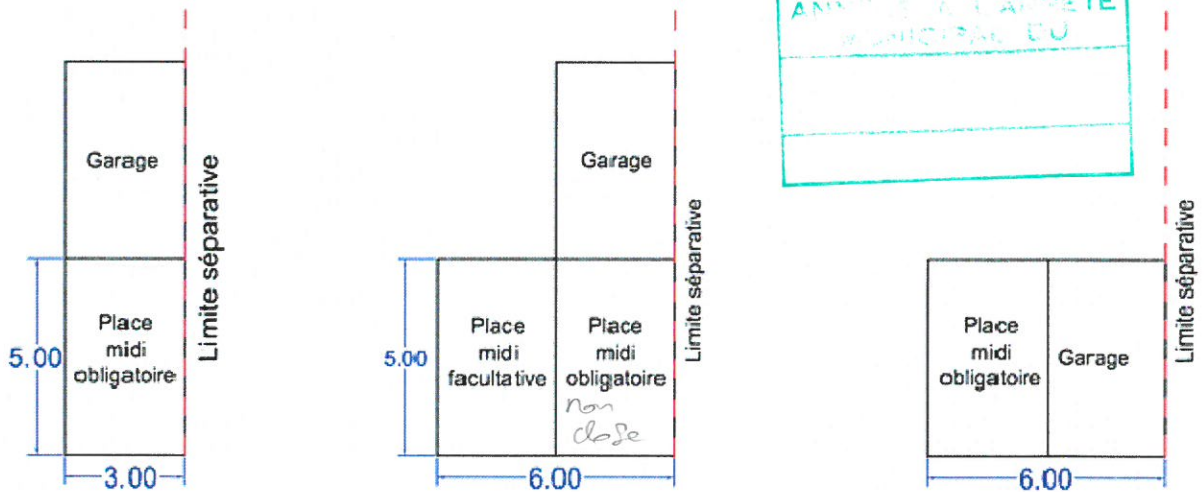
que la place obligatoire

Les places midi seront non closes en limite de l'emprise publique et en limite séparative.

Les places midi seront traitées soit en béton balayé, soit en calcaire compacté.

- Cas particuliers des lots 2 à 6, 15, 16 et 38 à 41 en cas de garages non accolés :

Dans le cas d'un garage non accolé, le pétitionnaire devra respecter l'un des 3 schémas d'organisation suivant, avec dans tous les cas la réalisation d'au moins une place midi :



ARTICLE XIII – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés au stationnement, non concernées par l'emprise des haies, doivent être enherbés sur au moins **15%** de leur surface.

Les acquéreurs choisiront les arbres et arbustes parmi la palette végétale jointe au règlement.

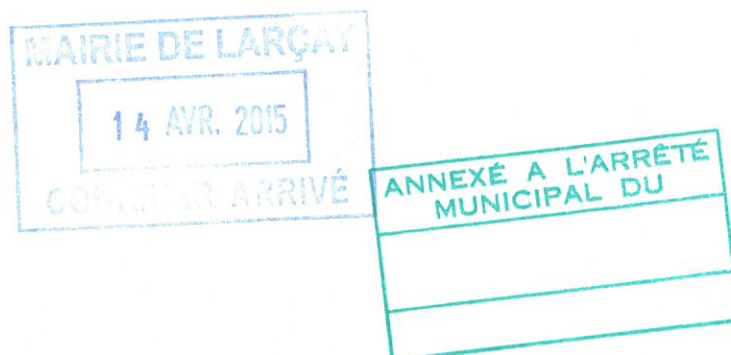
Les haies devront comporter au moins trois espèces locales suivant la liste d'essences jointe en annexe.

ARTICLE XIV – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

La surface du lotissement est de 36 658,00 m².

La surface prévisionnelle des lots à bâtir est de 25 436 m².

La surface globale de plancher maximale est de 12 037,20 m², elle sera répartie de la façon suivante :



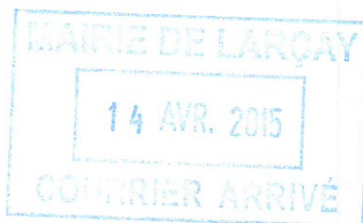
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE L'EST TOURANGEAU

15 AVR. 2015

NOUVEAUX DOCUMENTS

SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISEE

n° de lot	Surface en m ²	SP en m ²	COS
Lots à bâtir			
1	465.00	200.00	0.4301075
2	479.00	200.00	0.4175365
3	458.00	200.00	0.4366812
4	468.00	200.00	0.4273504
5	446.00	200.00	0.4484305
6	451.00	200.00	0.443459
7	505.00	210.00	0.4158416
8	500.00	210.00	0.42
9	421.00	200.00	0.4750594
10	451.00	200.00	0.443459
11	420.00	200.00	0.4761905
12	442.00	200.00	0.4524887
13	441.00	200.00	0.4535147
14	565.00	210.00	0.3716814
15	409.00	200.00	0.4889976
16	412.00	200.00	0.4854369
17	477.00	200.00	0.4192872
18	584.00	210.00	0.359589
19	409.00	200.00	0.4889976
20	405.00	200.00	0.4938272
21	627.00	210.00	0.3349282
22	545.00	210.00	0.3853211
23	436.00	200.00	0.4587156
24	450.00	200.00	0.4444444
25	507.00	210.00	0.4142012
26	452.00	200.00	0.4424779
27	460.00	200.00	0.4347826
28	430.88	200.00	0.4641664
29	551.03	210.00	0.3811045
30	446.00	200.00	0.4484305
31	438.00	200.00	0.456621
32	442.00	200.00	0.4524887
33	462.00	200.00	0.4329004
34	626.00	210.00	0.3354633
35	590.00	210.00	0.3559322
36	440.00	200.00	0.4545455
37	478.00	200.00	0.41841
38	543.00	210.00	0.3867403
39	560.00	210.00	0.375
40	577.00	210.00	0.3639515
41	418.00	200.00	0.4784689



Locatifs VTH			
42	1297.00	778.20	0.6
Accession VTH			
43	1218.00	730.80	0.6
44	640.00	384.00	0.6
Collectifs et Intermédiaires VTH			
45	2572.00	1800.40	0.7
Total	25413.91	12023.40	

Voirie, espace public			
46 (voirie, espaces verts et noues paysagers)	10734.09		
47 (espaces verts)	186.00		
48 (placette de retournement provisoire, voirie future)	324.00		
Total	11244.09		

Total	36658.00		
--------------	-----------------	--	--

ARRÊTÉ MUNICIPAL DU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE L'EST TOURANGEAU
15 AVR. 2015
NOUVEAUX DOCUMENTS

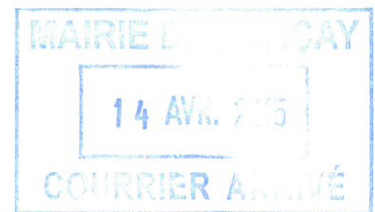
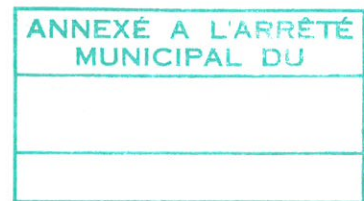
ANNEXES au règlement Complémentaire

1 – Liste des essences végétales pour la composition des haies

Les haies seront de type haie vives comportant au moins trois espèces locales suivant la liste d'essences ci-dessous :

- Amélanchier – Amelanchier lamarckii
- Cornouiller – Cornus alba
- Cornouiller mâle – Cornus mas
- Aubépine monogyne - Crataegus monogyna
- Fusain d'Europe - euonymus europaeus
- Troène commun - ligustrum vulgare
- Viorne r – Viburnum lantana
- Viorne obier – Viburnum opulus
- Chèvrefeuille – Lonicera
- Rosier – Rosa

Cette liste est exhaustive.

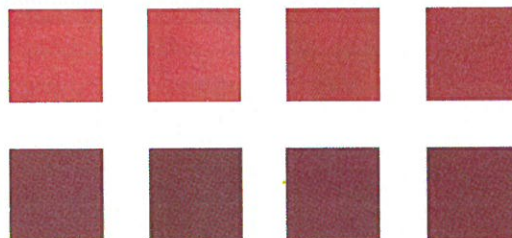


2 – Palette de couleur des portails et portillons

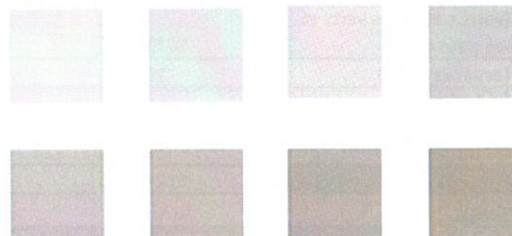
Cette palette de couleur est extraite du nuancier du SDAP 37

(http://www.sdap-37.culture.gouv.fr/index.php?option=com_content&view=article&id=114:le-nuancier-des-couleurs&catid=36:fiches-conseils&Itemid=68).

les rouges

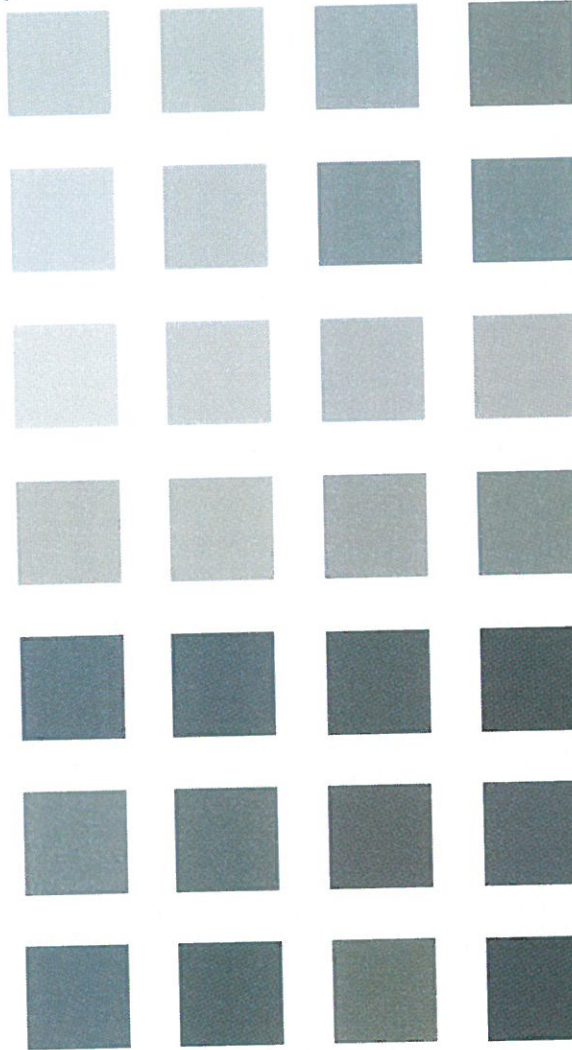


les gris



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE L'EST TOURANGEAU
15 AVR. 2015
NOUVEAUX DOCUMENTS

les gris

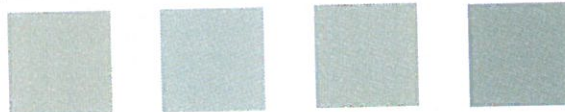


MAIRIE DE LARÇAY
14 AVR. 2015
COURRIER ARRIVÉ

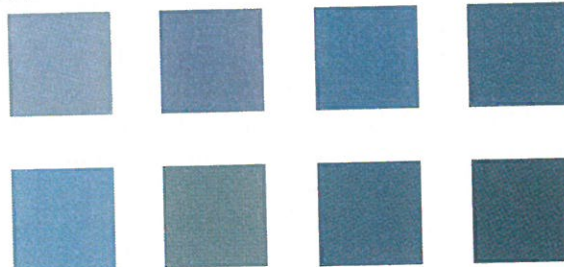
les verts



les gris-vert



les gris-bleu

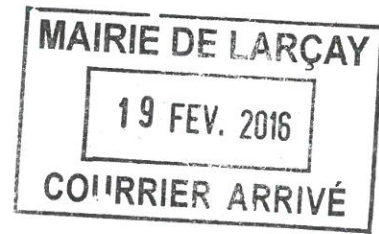


ANNEXÉ A L'ARRÊTÉ
MUNICIPAL DU

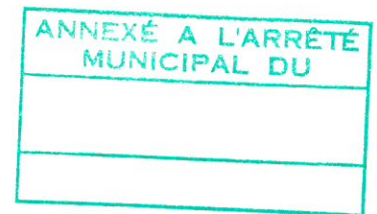
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE L'EST TOURANGEAU

15 AVR. 2015

NOUVEAUX DOCUMENTS



COMMUNE DE LARCAY
Lotissement « la Bergerie »
Modificatif n°1



PREAMBULE.

Par arrêté PA 037 124 14 E0002 en date du 29 avril 2015, VAL TOURAINE HABITAT a été autorisé à réaliser une opération de lotissement composée de 45 lots à bâtir au lieu-dit « la Bergerie » à LARCAY.

Après réalisation des travaux de viabilisation, une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux a été déposée le 09 Décembre 2015 et a fait l'objet d'un certificat attestant l'absence de contestation à la conformité des travaux le 19 janvier 2016.

La commercialisation des lots est en cours, VAL TOURAINE HABITAT ayant contracté une garantie financière d'achèvement des travaux. **Aucun acte n'a été signé à ce jour.**

En concertation avec la commune de LARCAY, VAL TOURAINE HABITAT a souhaité modifier deux dispositions du dossier de permis d'aménager et apporter des précisions au sujet de la réalisation d'une haie et d'une clôture par l'aménageur.

- **Espaces libres et plantations**

En son article 13, le règlement complémentaire du lotissement actuellement applicable indique que les haies doivent comporter au moins trois espèces locales prises selon la liste d'essence jointe en annexe au règlement. Cette dernière comporte 11 essences qui ont toutes la particularité d'être à feuilles caduques.

En vue de diversifier l'aspect futur des haies et de renforcer l'intimité des jardins, VAL TOURAINE HABITAT a souhaité compléter cette palette végétale par des essences à feuillage persistant.

En outre, des dispositions relatives au mode de plantation sont également précisées, que ce soit pour les haies que pour les arbres et arbustes.

- **Programme de constructions.**

Comme précisé à la notice de présentation et au règlement du lotissement, les lots n°42, 43, 44 et 45 sont réservés à la construction de logements à caractère social par VAL TOURAINE HABITAT, avec en particulier :

- Les lots n°42 et 45 destinés à des logements locatifs sociaux ;
- Les lots 43 et 44 destinés à des logements en accession sociale.

Les permis de construire des logements concernés par ces lots ont été délivrés les 13 juillet et 13 août 2015. La construction des logements des lots 42 et 45 (logements locatifs sociaux) ont débuté en novembre 2015.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE L'EST TOURANGEAU

- 1 MARS 2016

Service Instructeur

Les logements accession sociale des lots 43 et 44 sont en cours de commercialisation et leur réalisation ne débutera que lorsqu'ils auront été commercialisés.

VAL TOURAINE HABITAT souhaiterait introduire une souplesse quant à la destination des lots 43 à 44 en ne réservant plus strictement ces lots à un programme de logements en accession sociale, dont la commercialisation est très dépendante du marché immobilier et du revenu des ménages y dépendant. En cas de mévente totale ou partielle, VAL TOURAINE HABITAT veut rendre possible la vente de ces deux lots pour la réalisation d'un autre type de programme de logements, en concertation préalable avec la commune de LARCAY.

Le nombre de logements pouvant supporter ces lots (4 sur le lot 43, 2 sur le lot 44), leur destination à vocation d'habitation, et les règles les régissant restent inchangés.

- **Emplacement des clôtures**

L'article XI du règlement de lotissement relatif à l'aspect extérieur des constructions impose l'emplacement des clôtures à l'intérieur de la parcelle par rapport aux emprises publiques. En vue de faciliter l'entretien des haies par les futurs propriétaires de lots, cette disposition est abandonnée. Par ailleurs, les haies devront être plantées à 1 mètre de l'emprise publique.

- **Réalisation d'une haie et d'une clôture par l'aménageur.**

VAL TOURAINE HABITAT souhaite apporter une précision concernant les lots n°21, 22, 27, 28, 29, 34, 35 et en partie du lot 45. La haie à planter imposée au plan réglementaire PA 10-2 sera réalisée par VAL TOURAINE HABITAT et conformément aux dispositions du règlement de lotissement. De plus, VAL TOURAINE HABITAT réalisera également la clôture de ces lots, en limite Est, en vue de garantir l'unité paysagère le long du chemin de la Gironde.

I – DEMANDE DE MODIFICATION DU PERMIS D'AMENAGER.

- **Modification de l'article 13 et de la liste des essences végétales pour la composition des haies**

- Concernant les haies :

La liste actuellement en vigueur est modifiée comme suit :

- le chèvrefeuille est retiré ;
- en complément de la liste annexée au règlement de lotissement approuvé, Le laurier du Portugal (*prunus lusitena*), le laurier tin (*virbanum tinus*) et l'osmanthe (*osmanthus x burchwoodii*) qui sont des essences persistantes, sont autorisées.

Il est précisé que les essences composant les haies devront être plantées de façon aléatoire, sans rythme ni séquence et que les haies devront être composées d'au moins 5 espèces différentes prises dans la liste annexée au règlement.

- Concernant les dispositions relatives aux arbres et aux arbustes :

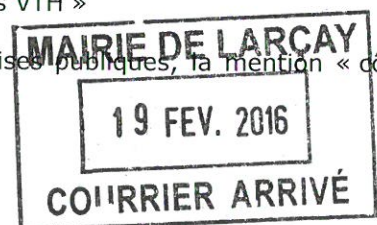
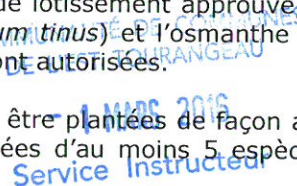
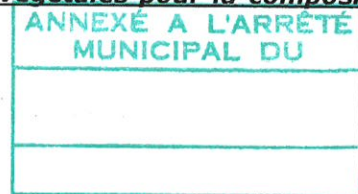
A l'article 13 du règlement de lotissement approuvé, il est désormais prescrit que les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales spontanées ou sub-spontanées (pantes qui se sont adaptées au sol et au climat local et pouvant se multiplier naturellement).

- **Modification de la notice de présentation et du règlement**

La page 10 de la notice de présentation ne comporte plus d'informations montrant que les lots 43 et 44 sont réservés à des logements à caractère social.

Les tableaux figurant pages 6 et 11 du règlement de lotissement ne comportent plus les mentions « locatifs VTH », « accessions VTH » et « collectifs et intermédiaires VTH »

Concernant le positionnement des clôtures par rapport aux emprises publiques, la mention « côté intérieur de la parcelle » est supprimée de l'article XI.



Il est également précisé que les haies seront implantées à 1 m de l'emprise publique.

- **Précisions à la notice de présentation et au programme des travaux**

Concernant les lots n°21, 22, 27, 28, 29, 34 et 35, il est désormais précisé en page 12 que la haie à planter imposée au plan réglementaire PA 10-2 sera réalisée par VAL TOURAINE HABITAT et conformément aux dispositions du règlement de lotissement

Sur cette même page il est ajouté également que la limite Est de ces lots sera clôturée par VAL TOURAINE HABITAT. Les caractéristiques de la clôture sont détaillées au programme des travaux PA 8-1 (clôture en grillage galvanisé de type « ursus » de 1,50 m monté sur piquets métalliques galvanisés).

II - EFFETS DE LA MODIFICATION.

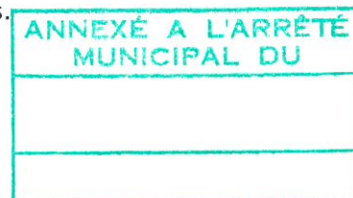
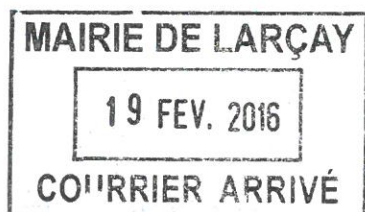
Seuls le règlement modifié en ses articles 9, 11, 13 et 14, ainsi que son annexe , le programme des travaux et la notice de présentation sont touchés par le présent modificatif.

III - ACCORD DES CO-LOTIS.

Le certificat attestant l'absence de contestation à la conformité des travaux ayant été délivré et la commercialisation ayant été engagée, conformément à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme, il est nécessaire d'obtenir l'autorisation de la moitié des propriétaires détenant les 2/3 de la propriété du lotissement ou inversement afin que les présentes modifications puissent être déposées.

Or, à ce jour, aucun terrain à bâtir n'a fait l'objet de la signature d'un acte de vente. L'ensemble de l'assiette appartenant donc exclusivement à VAL TOURAINE HABITAT, aucun accord de tiers n'est à obtenir.

Les dispositions de l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme sont donc respectées.



Fait à TOURS,

17 FEV. 2016

VAL TOURAINE HABITAT
Jean Luc TRIOLLIER
Jean Luc TRIOLLIER
Directeur Général
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE L'EST TOURANGEAU

- 1 MARS 2016

Service Instructeur

