

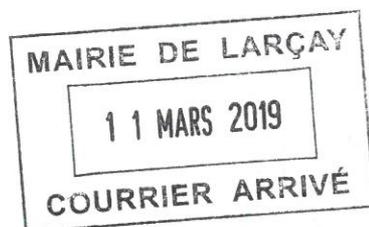
# PA10-1

## REGLEMENT COMPLEMENTAIRE

Aménagement du lotissement  
La Bergerie  
à Larçay (37)  
- TRANCHE 2-

Permis d'Aménager  
MODIFICATIF N°1

Février 2019



Touraine-Est Vallées  
15 MARS 2019  
Service Instructeur



- 5 MARS 2019

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 – tranche 2 » 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 du lot 2, le découpage des lots cessibles pourra se faire à la demande.

### **DIVISION DU TERRAIN**

Le lotissement comprend 13 lots minimum comme suit :

- ✚ Lot N°1 : logements collectifs, y compris éventuellement des activités de service, commerce ou équipement public,
- ✚ Lot N°2 : logements individuels groupés,
- ✚ Lots N°3 à 5 : lots libres à bâtir destinés à l'accession à la propriété privée,
- ✚ Lot N°6 : voirie et espaces verts,
- ✚ Lots N°7 et 8 : stationnements et espaces verts,
- ✚ Lot 9 : espace vert,
- ✚ Lot N°10 : voirie,
- ✚ Lot N°11 : espace vert,
- ✚ Lot N°12 et 13 : chemin piéton.

**Superficie totale du lotissement : 10 506 m<sup>2</sup>**

**Superficie des voies et espaces libres : 4 827 m<sup>2</sup>**

**Superficie privative : 5 679 m<sup>2</sup>**

*Touraine-Est Vallées  
15 MARS 2019  
Service Instructeur*



## 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.

## ARTICLE III – ACCES ET VOIRIE

### Dispositions complémentaires au PLU

#### A- Accès véhicules aux lots

Pour tous les lots, les accès véhicules se feront en dehors des emprises des coffrets, des espaces verts publics, des candélabres et des places de stationnement publiques.

- Pour le lot 1 :

L'accès au lot - pour les entrées et sorties des véhicules - se fera à partir des « zones d'accès au lot » indiquées au plan réglementaire PA 10-2.

- Pour le lot 2 :

L'accès au lot - pour les entrées et sorties des véhicules - se fera à partir des « zones d'accès au lot » indiquées au plan réglementaire PA 10-2.

Les accès aux parcelles cessibles éventuellement redécoupées au sein du lot se feront à partir d'une voie interne réalisée par le promoteur. L'accès principal de cette voie respectera dans ce cas la zone d'accès inscrit au plan réglementaire

Les parcelles créées n'auront pas d'accès direct sur la voirie publique.

- Pour les lots 3 à 5 :

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.

#### B- Accès piétons

- Pour le lot 1 :

Le lot devra prévoir au moins un accès piéton depuis le parc.

- Pour le lot 2 :

Le lot devra prévoir au moins deux accès piéton :

. Au moins un depuis le parc,

. Au moins un autre depuis le lot 13.

- Pour les lots 3, 4 et 5 :

Deux accès piéton seront autorisés :

. Un à partir de la zone d'accès au lot,

. Un à partir du lot 12.



## 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.

#### 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

Les implantations en limites de voies ou emprises publiques imposées par le plan réglementaire PA 10-2 doivent être respectées.

#### A- Implantation des constructions principales

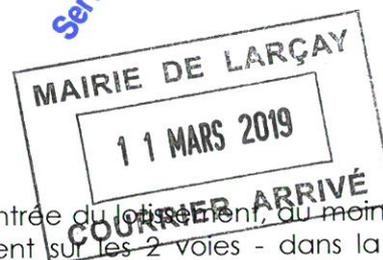
##### - Cas particuliers du lot 1 :

Le long de la rue de la Bergerie et de la voie d'entrée du lotissement, au moins 50% de la façade doit être implantée – simultanément sur les 2 voies - dans la zone d'accroche indiquée au plan réglementaire PA 10-2, entre 0 et 5 m de l'alignement de la voirie.

##### - Cas particuliers du lot 2 :

Les constructions seront implantées à plus de 3 m de la limite du parc.

Touraine-Est Vallées  
15 MARS 2019  
Service Instructeur



- Cas particuliers du lot 3 :

Un élément du bâti doit être implanté dans la zone d'accroche indiquée au plan réglementaire PA 10-2, entre 0 et 6 m de l'alignement de la voirie, sur une largeur d'au moins 3 m.

De plus, un élément du bâti doit être implanté en limite Nord sur une largeur d'au moins 3 m.

- Cas particuliers des lots 4 et 5 :

Un élément du bâti doit être implanté dans la zone d'accroche indiquée au plan réglementaire PA 10-2, entre 0 et 6 m de l'alignement de la voirie, sur une largeur d'au moins 3 m.

### **B- Implantation des abris de jardin**

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 9m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront implantés à l'opposé de la voirie ou de la zone d'accès et à 1.50 m de la limite afin de ne pas couper la haie.

- Cas particuliers des lots 1 et 2 :

Les abris de jardin seront éloignés de plus de 3 m de la limite du parc.

**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 4 et 5 :

Les constructions devront s'implanter obligatoirement en limite séparative Nord sur une largeur minimale de 3 m.

Touraine Est Vallées  
15 MARS 2019  
Service Instructeur

## **ARTICLE VIII – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune disposition complémentaire.

## **ARTICLE IX – EMPRISE AU SOL**

Aucune disposition complémentaire.



## ARTICLE X – HAUTEUR ET NIVEAU DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition complémentaire.

## 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 – Adaptation au sol

Les constructions s'adapteront au plus près du terrain naturel.

Les murets ne sont autorisés que s'ils servent de soutènement. La hauteur maximale de ce mur de soutènement est fixée à 50 cm par rapport au terrain naturel.

Les murs de soutènement qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (brique creuse, parpaing...) doivent avoir un aspect identique à celui de la construction principale.

### 2 – 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.

- 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 d'une hauteur de 1,50 m.

Les haies devront être implantées à 1 m de la limite d'emprise publique.

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.

- 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.



Touraine-Est Vallées  
 15 MARS 2019  
 Service Instructeur

Les grillages seront métalliques, de type galvanisé naturel : le blanc, le vert et les couleurs vives sont interdits.

Les piquets des clôtures grillagées seront soit métalliques de type galvanisé naturel, 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.

- Cas particuliers du lot 1 :

Les espaces laissés libres par le retrait éventuel de la façade seront plantés.

- Cas particuliers des lots 2 à 5 :

La plantation d'une haie est imposée par le règlement (cf. PA 10-2).

### 3 – 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 couleurs et les matériaux :

Les grillages seront métalliques, de type galvanisé naturel : le blanc, le vert et les couleurs vives sont interdits.

Les piquets des clôtures grillagées seront soit métalliques de type galvanisé naturel, 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.

### 4 – Typologie architecturale

- Cas particuliers du lot 1 :

Les façades feront apparaître trois composantes de base : socle, étage et couronnement.

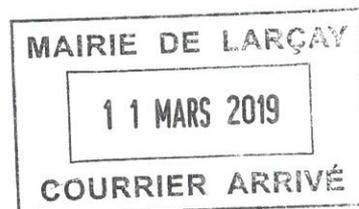
Les pignons donnant sur l'espace public seront travaillés comme des façades à part entière avec des percements.

- Cas particuliers du lot 2 :

L'organisation des lots assurera une insertion harmonieuse des constructions dans la topographie du terrain.

- Cas particuliers des lots 3 à 5 :

Les sous-sols sont interdits.



Touraine-Est Vallées  
15 MARS 2019  
Service Instructeur

## ARTICLE XII – STATIONNEMENT DES VEHICULES

### Dispositions complémentaires au PLU

- Cas particuliers du lot 1 :

Le stationnement des véhicules sera réalisé dans l'emprise du bâtiment pour au moins 10% des besoins en stationnement réglementés au PLU.

- Cas particuliers des lots 2 à 5 :

Seulement une seule place de stationnement par logement pourra être intégrée dans un garage. La deuxième place sera extérieure.

Les places extérieures seront éventuellement couvertes par un carport ou une pergola.

## 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, plantées de façons aléatoires, sans séquençement.

## ARTICLE XIV – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'y a pas de coefficient d'occupation du sol applicable sur le lotissement de la Bergerie.

Il y a cependant une surface de plancher maximale à respecter par lot :

Logements collectifs		
Numéro de lot	Superficie m <sup>2</sup>	Surface de plancher maximale (m <sup>2</sup> )
1	1876	<b>2 200</b>

Logements groupés		
Numéro de lot	Superficie m <sup>2</sup>	Surface de plancher maximale (m <sup>2</sup> )
2	2494	<b>850</b>

Terrains à bâtir		
Numéro de lot	Superficie m <sup>2</sup>	Surface de plancher maximale (m <sup>2</sup> )
3	570	200
4	501	200
5	453	200
<b>Total</b>	<b>1 524</b>	<b>600</b>

<b>Total</b>	<b>5 894</b>	<b>3 650</b>
--------------	--------------	--------------

Les superficies définitives des lots seront calculées par un cabinet de géomètre-expert.



## 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 :

#### Essences à feuilles caduques

- 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
- Rosier – Rosa rugosa

#### Essences à feuilles persistantes

- Laurier du Portugal – Prunus lusitanica
- Laurier tin – virbunum tinus
- Osmanthe – Osmanthus x burchwoodii

Cette liste est exhaustive.



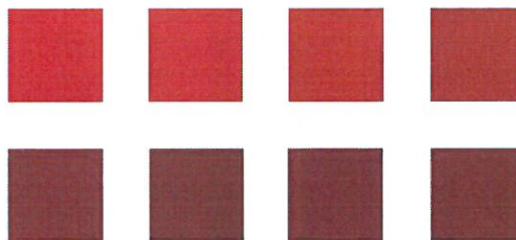
### 2 – Palette de couleur des portails et portillons

Cette palette de couleur est extraite du nuancier du SDAP 37

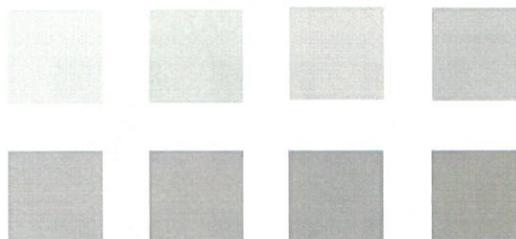
([http://www.sdap-](http://www.sdap-37.culture.gouv.fr/index.php?option=com_content&view=article&id=114:le-nuancier-des-couleurs&catid=36:fiches-conseils&Itemid=68)

[37.culture.gouv.fr/index.php?option=com\\_content&view=article&id=114:le-nuancier-des-couleurs&catid=36:fiches-conseils&Itemid=68](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

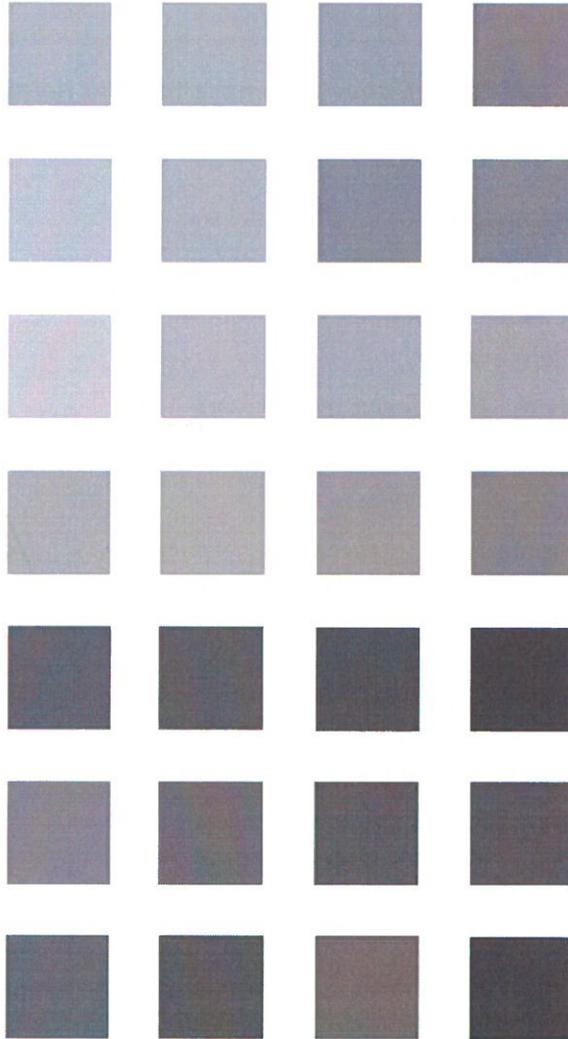


Les gris



Touraine-Est Vallées  
15 MARS 2019  
Service Instructeur  
Touraine-Est Vallées  
15 MARS 2019  
Service Instructeur

*les gris*



*les verts*



*les gris-vert*



*les gris-bleu*

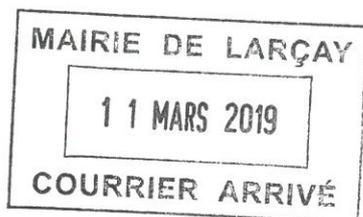


Touraine-Est Vallées

15 MARS 2019

Service Instructeur

MAIRIE DE LARÇAY  
11 MARS 2019  
COURRIER ARRIVÉ



**COMMUNE DE LARCAY**  
**Lotissement « La Bergerie 2 »**  
**Modificatif n°1**

**PREAMBULE.**

Par arrêté PA 037 124 18 C0001 en date du 23 mai 2018, VAL TOURAINE HABITAT a été autorisé à réaliser une opération de lotissement composée de 13 lots au lieu-dit « la Bergerie » sur la Commune de LARCAY (3 lots à bâtir réservés à de l'accession à la propriété privée, 1 lot à bâtir destiné à des logements collectifs, un autre à des logements individuels groupés et 8 lots espaces communs).

Après l'obtention de ce permis d'aménager, VAL TOURAINE HABITAT a retenu, en concertation avec la commune de LARCAY, un promoteur privé pour réaliser une opération de logements collectifs sur le lot 1.

Cette désignation faite, le promoteur a engagé les premières études de son opération au cours desquelles il est apparu que la disposition inscrite spécifiquement pour le lot 1, à l'article 12 du règlement du permis d'aménager, stipulant que « le stationnement des véhicules sera réalisé dans l'emprise du bâtiment pour au moins 70% des besoins en stationnement réglementés au PLU », était beaucoup trop contraignante pour assurer la faisabilité du projet.

Afin de garantir l'aboutissement de l'opération de logements, et en concertation avec la commune de LARCAY, VAL TOURAINE HABITAT a souhaité modifier cette disposition en abaissant drastiquement la part de places de stationnement couvertes.

**I – DEMANDE DE MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 DU REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER**

Eu égard à ce qui est exposé ci-dessus, l'article 12 est modifié de la façon suivante :

« Le stationnement des véhicules sera réalisé dans l'emprise du bâtiment pour au moins **10%** des besoins en stationnement réglementés au PLU »

**II – EFFETS DE LA MODIFICATION.**

Seul l'article 12 du règlement est touché par le présent modificatif.

**III – ACCORD DES CO-LOTIS.**

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 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,

- 5 MARS 2019  