

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE  
**COMMUNE DE LARÇAY**  
Lieu-dit : « Les Grands Champs »

PA10-1

**MM. Christophe et Nicolas DENIS**

c/o Christophe DENIS  
1 rue des Tanneurs  
53810 CHANGE



**AMENAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER  
DU LOTISSEMENT « LES GRANDS CHAMPS »**

**PERMIS D'AMENAGER**  
Août 2014

REGLEMENT ECRIT



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE L'EST TOURANGEAU  
07 AOUT 2014  
Service Instructeur

**3<sup>ème</sup>** NATURE  
Olivier BODIN géomètre-expert  
aménagement urbain et paysager

4 bis rue de la Maison d'Ardoise  
BP 38 - 37230 Fondettes  
T 02 47 42 21 44  
F 02 47 49 94 71  
fondettes@3-nature.fr  
www.3-nature.fr

## CHAPITRE 1

### PRÉAMBULE

#### Article 1.1 – OBJET DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but de définir, conformément au Code de l'Urbanisme, les obligations complémentaires ou les obligations qui se substituent aux dispositions de la zone UC du Plan Local d'Urbanisme, afférentes aux terrains du lotissement « Les Grands Champs » sur la Commune de LARCAY, créé par la MM. Christophe et Nicolas DENIS, tel qu'il est défini aux plans et documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Le lotisseur et les acquéreurs des parcelles sont respectivement soumis aux conditions particulières ci-après édictées qui, par ailleurs, seront imposables non seulement aux acquéreurs mais à leurs héritiers ou ayants droit et éventuellement locataires, à quelque titre que ce soit.

Mention de l'Arrêté autorisant le lotissement, ainsi que du texte du présent règlement et du plan de lotissement, doit être faite aux termes de tout acte de vente ou de location, tant par le lotisseur originaire que par les acquéreurs successifs au cours des aliénations ou locations postérieures.

#### Article 1.2 – CESSION DES LOTS A BATIR

Pour que les acquéreurs puissent élaborer leur projet de construction dans le respect des dispositions du lotissement, le Notaire rédacteur des actes sera tenu de remettre à chaque acquéreur, au moment de la signature de l'acte de vente, un tirage du plan de vente du lot, un exemplaire du P.L.U. et un exemplaire du présent règlement, conformes à ceux annexés à l'Arrêté autorisant le lotissement, ainsi qu'une photocopie du dit Arrêté.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE L'EST TOURANGEAU

07 AOUT 2014

Service Instructeur



## CHAPITRE 2

### Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Identique au P.L.U.

### Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Identique au P.L.U.

### Article UC 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Identique au P.L.U.

### Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Identique au P.L.U.

### Article UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Identique au P.L.U.

### Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En disposition complémentaire au P.L.U. :

Dans le cas du présent lotissement, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (Article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

Les constructions devront respecter la zone non-aedificandi de 5 mètres de largeur prévue à partir des limites avec le domaine public situées sur le périmètre de l'opération, telle que figurée au règlement graphique (pièce ci-jointe, numérotée PA-10-2).

Pour les lots 1, 2, 3 et 4, la plus grande partie de la toiture doit respecter le sens de faitage principal imposé, conformément au règlement graphique (pièce ci-jointe, numérotée PA-10-2).





**Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

En disposition complémentaire au P.L.U. :

Dans le cas du présent lotissement, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (Article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

Les constructions devront respecter la zone non-aedificandi de 3 mètres de largeur prévue à partir des limites séparatives situées sur le périmètre de l'opération, telle que figurée au règlement graphique (pièce ci-jointe, numérotée PA-10-2).

Pour les lots 1, 2, 3 et 4, la plus grande partie de la toiture doit respecter le sens de faitage principal imposé, conformément au règlement graphique (pièce ci-jointe, numérotée PA-10-2).

**Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Identique au P.L.U.

**Article UC 9 - EMPRISE AU SOL**

En disposition complémentaire au P.L.U. :

Dans le cas du présent lotissement, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (Article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

Voir répartition dans le tableau article UC 15.

**Article UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Identique au P.L.U.

**Article UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Généralités

Identique au P.L.U.

11.1. – Adaptation au sol

Identique au P.L.U.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE L'EST TOURANGEAU

07 AOÛT 2014

Service Instructeur



## 11.2. – Façades

### En disposition complémentaire au P.L.U. :

La largeur des façades en pignons des constructions ne devra pas excéder une largeur de 9,00 mètres. La largeur des constructions pourra être supérieure par l'utilisation de redents dont les retraits et différences de nus seront supérieurs à 1,50 mètre.

## 11.3. – Toitures

### En disposition complémentaire au P.L.U. :

Les toitures des bâtiments principaux seront à double pente et présenteront une couverture en ardoises naturelles ou en petite tuile traditionnelle. La pente des toitures sera de 40° à 45°. Les toitures des bâtiments secondaires pourront être traitées en toitures terrasses.

## 11.4. – Percements

### En disposition complémentaire au P.L.U. :

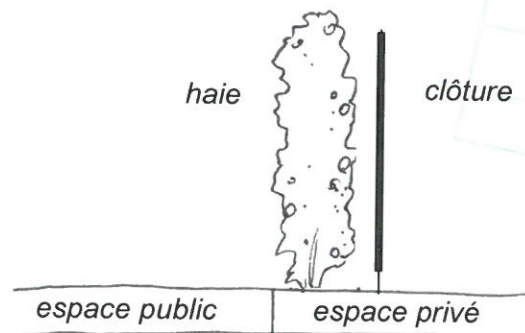
Les pignons aveugles seront interdits pour l'ensemble des lots. Une ouverture minimum devra être réalisée sur les pignons des bâtiments, hors ouverture de garage.

## 11.5. – Clôtures

### En disposition complémentaire au P.L.U. :

Pour affirmer le caractère paysager du lotissement et afin de préserver une intimité propre au lotissement, des haies seront obligatoirement réalisées sur les lots le long de la rue du Carroi. Ces haies seront réalisées par la plantation d'une charmille (*Carpinus betulus*), conformément au règlement graphique (pièce ci-jointe, numérotée PA-10-2).

Ces haies pourront être doublées par une clôture, qui sera obligatoirement située du côté intérieur des parcelles, avec un recul d'un mètre (cf. schéma ci-dessous).



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE L'EST TOURANGEAU  
07 AOÛT 2014  
Service Instructeur



11.6. – Abris de jardins

Identique au P.L.U.

11.7. – Restauration des bâtiments anciens

Identique au P.L.U.

**Article UC 12 - STATIONNEMENT**

En disposition complémentaire au P.L.U. :

Les stationnements sur les parcelles seront obligatoires, ils seront réalisés par des aires de 5 x 5 m sur chaque lot (soit 2 stationnements), et devront constituer l'accès principal de chaque lot. Leurs positions sont simplement figurées à titre indicatif sur le règlement graphique (pièce ci-jointe, numérotée PA-10-2). Les stationnements seront soit non couverts, soit constitués de pergolas végétalisées (plantes grimpantes florifères et variées).

Le stationnement des bus et camions est interdit dans le lotissement.

Le stationnement sur la voie mixte est proscrit.

**Article UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE L'EST TOURANGEAU

07 AOÛT 2014

Service Instructeur

En disposition complémentaire au P.L.U. :

Pour affirmer le caractère paysager du lotissement, l'entretien et toutes mesures conservatoires des arbres présents sur la parcelle seront imposés. Ces arbres devront être conservés (hormis pour l'implantation des constructions à usage d'habitation) et entretenus.

Choix des plantations :

- ⇒ Les choix des plantations arborescentes complémentaires, ou en remplacement des arbres venant à mourir, doivent porter sur des arbres d'essences locales, de nature forestière ou des arbres fruitiers (pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers, ...).
- ⇒ Pour affirmer le caractère paysager du lotissement les haies de clôtures le long de la rue du Carroi seront constituées de charmilles. Les autres haies seront constituées d'essences locales variées (charmille, cornouiller, fusain, noisetier, laurier-tin, troène, viorne, bourdaine, Groseillier à fleurs). Elles seront implantées et entretenues avec un retrait suffisant par rapport à l'espace commun ou à la parcelle mitoyenne pour ne pas nuire au voisinage. Leur hauteur sera suffisante pour intégrer les clôtures.

Aménagement – Modelage du jardin :

Compte tenu de la topographie du terrain et en cas de rehaussement de la construction, il est interdit d'évacuer les eaux de ruissellement sur les lots voisins. Il est recommandé un drain en limite de propriété ou la plantation des haies sur un léger rehaussement du terrain.



*1 arbre / 100m<sup>2</sup>  
-> à appliquer lot/lot*

## Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En disposition complémentaire au P.L.U. :

Dans le cas du présent lotissement, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (Article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

Voir répartition de la surface de plancher dans le tableau ci-après.

## Article UC 15 - DIVISION DU TERRAIN

Le lotissement sera divisé en 10 lots, numérotés de 1 à 10 au plan de découpage des lots. Les superficies des lots, la surface de plancher, les emprises au sol et la destination des lots sont fixées au tableau ci-après.

N° des lots	Superficie en m <sup>2</sup>	Surface de plancher maxi par lot en m <sup>2</sup>	Emprise au sol maximum en m <sup>2</sup>	Destination
1	616	300	200	Construction à usage d'habitation comportant un seul logement et ses annexes
2	551	250	150	Construction à usage d'habitation comportant un seul logement et ses annexes
3	659	300	200	Construction à usage d'habitation comportant un seul logement et ses annexes
4	504	250	150	Construction à usage d'habitation comportant un seul logement et ses annexes
5	500	250	150	Construction à usage d'habitation comportant un seul logement et ses annexes
6	1196	500	300	Construction à usage d'habitation comportant un seul logement et ses annexes
7	1312	500	300	Construction à usage d'habitation comportant un seul logement et ses annexes
8	1039	500	300	Construction à usage d'habitation comportant un seul logement et ses annexes
9	969	400	250	Construction à usage d'habitation comportant un seul logement et ses annexes
10	637	-	-	Espaces communs (voirie et placette)
<b>TOTAL</b>	<b>7983 m<sup>2</sup></b>	<b>3250 m<sup>2</sup></b>	<b>2000 m<sup>2</sup></b>	

Ces superficies ne seront définitives qu'après bornage, préalablement à la vente du premier lot. Le bornage des parcelles et un plan de bornage seront établis par un Géomètre Expert. Ce plan déterminera la superficie et les dimensions exactes des lots.



