

Ville de LARCAY

« La Rondelière »  
Rue Paul-Louis Courier  
Rue Roger Bodineau

.....

PERMIS D'AMENAGER  
SAS FRANCELOT  
« LA RONDELIERE »

.....

*francelot*

.....

Touraine-Est Vallées  
29 JUIN 2017  
Service Instructeur



## REGLEMENT DU LOTISSEMENT

.....

Les acquéreurs des lots devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :

### **ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone,
- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes,
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel ou agricole,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine,
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée et en particulier le comblement des mares,
- les antennes relais sur pylône.

### **ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations des sols sont admises à condition :

- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,
- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation et le bruit qu'elles génèrent,
- pour les équipements nécessaires à la zone d'être réalisés par l'aménageur.

*Avertissement :*

- Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.
- Les constructions exposées au bruit des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation.

### **ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC**

#### **1. Accès**

*Définition :* C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsqu'un terrain comporte plusieurs accès, un de ceux-ci au moins doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

- Pour les lots 2 à 8, les sorties automobiles doivent se faire obligatoirement sur la voie interne du lotissement et conformément aux emplacements portés au plan de composition et réglementaire (pièce PA4).

#### **2. Voirie**

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Le schéma de desserte des opérations doit être compatible avec les orientations d'aménagement.

Excepté pour les voiries mixtes ne comportant pas de trottoir, la largeur minimale d'emprise des voies est de 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

#### **2. Assainissement**

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Pièces compl.

MAIRIE DE LARÇAY

26 JUN 2017

COURRIER ARRIVÉ

Touraine-Est Vallées  
29 JUN 2017  
Service Constructeur

### Eaux pluviales

Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie,
- d'un raccordement au réseau public.

Si un système autonome est réalisé, il devra comporter une surverse raccordée au réseau public.

### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.

### 3. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

#### ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

#### ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voiries du domaine public.

*ce qui ne rétrocedée de s'applique au périmètre extérieur de l'opération*

#### **Exceptions :**

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise pour la réalisation d'une opération groupée de logements.

#### ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme : « dans le cas d'un lotissement, [...], l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

La construction est autorisée en limite(s) séparative(s) latérale(s).

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

*A chaque ds*

#### **Exceptions :**

Une implantation différente peut être admise pour permettre la construction d'annexes de faible hauteur (moins de 3 mètres au faitage), dont les abris de jardins, sur toute limite séparative. Pour les abris de jardin une distance de 0,50 m avec les limites séparatives est autorisée.



## **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

## **ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme : « dans le cas d'un lotissement, [...], l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

*Définition : Elle est définie comme la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...).*

Les emprises au sol maximales des constructions respecteront le tableau suivant :

LOTS ET ILOTS	SUPERFICIES	EMPRISES AU SOL MAXIMALES
1	330	165
2	511	250
3	528	250
4	517	250
5	506	250
6	500	250
7	500	250
8	757	300
9	5073	0
10	744	0
A	697	300
B	2243	1100
C	2520	1200
D	967	335
TOTAUX	16 392 m <sup>2</sup>	4 900 m <sup>2</sup>

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est de 9 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions est définie de la manière suivante : RdC + 1<sup>er</sup> étage + comble, soit 3 niveaux habitables.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2,50 mètres au faitage.

Touraine-Est Vallées  
29 JUN 2017  
Service Instructeur



**ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS** *idem PLU*

Touraine-Est  
29 JUN 2017

Service Instruction

**Généralités**

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain et respecter la forme urbaine. Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les équipements publics**.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

MAIRIE DE LARÇAY

26 JUN 2017

COURRIER ARRIVÉ

Pièces compl.

**Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes**

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel

Les sous-sols éventuels et les vides sanitaires ne doivent pas dépasser de plus de 0,6 mètre le niveau du sol naturel.

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée ne peuvent avoir une pente supérieure à 5%.

2. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.

Ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut, ... doivent être recouverts.

Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des tons "sable" ou de teinte naturelle "tuffeau", à l'exclusion du blanc pur. Pour les bardages il est aussi autorisé des teintes couleur bois, des bleus et des verts doux.

3. Toitures

Les toitures à pentes sont la règle. Les toitures différentes (terrasse, ...) ne sont autorisées qu'en complément.

Pour les toitures à pentes :

- La pente générale des toitures doit être de 35° minimum pour les bâtiments principaux.

- Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle et la petite tuile traditionnelle ou des matériaux d'aspect semblable teintés dans la masse. En cas d'extension, le matériau existant doit être maintenu, si sa qualité l'autorise.

Le matériau de couverture des annexes (excepté pour les abris de jardin) doit être le même que celui du bâtiment principal.

Les matériaux à pose losangée sont interdits à l'exception des petits motifs décoratifs.

Les panneaux solaires sur toiture sont autorisés à condition de ne pas être installés sur une structure émergeant du plan du toit.

4. Percements

Les percements doivent garantir le bon équilibre et l'unité des façades. Ils doivent répondre à une logique d'alignement vertical ou horizontal.

Les lucarnes rampantes ou les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire et dans des teintes de beige, gris clair, blanc cassé, ton bois, bleu, vert, bordeaux. Les couleurs "criardes" doivent être évitées.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le plan du toit.

5. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions (clôtures voisines, bâtiments). Une conception discrète doit être recherchée.

La hauteur maximale des clôtures (excepté les piliers, les portails ...) est de 1,50 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Obligation est faite aux acquéreurs des lots 1 à 8 de créer un espace de 2 stationnements privatifs non clos en limite avec le domaine public ayant pour dimensions minimales 5m\*5m.

#### 6. Abris de jardins

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché.

*Rappel : ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m2.*

### **ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit correspondre à la destination et à la taille du projet. Au minimum il doit être réalisé :

- 0,5 place par logement sur la voirie.
- 2 places de stationnement privé par logement en dehors de la voirie.

Dans les opérations de logements collectifs, le stationnement des vélos doit être prévu dans un local fermé.

Obligation est faite aux acquéreurs des lots 1 à 8 de créer un espace de 2 stationnements privatifs non clos en limite avec le domaine public ayant pour dimensions minimales 5m\*5m.

Cet espace sera à aménager par les acquéreurs des lots.

### **ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

Tout dépôt à l'air libre est interdit.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain qui soit compatible avec les orientations d'aménagement et qui comprenne au moins :

- d'un arbre de haute tige pour 100 m2 d'espace non boisé et libre de construction,
- d'un arbre de haute tige pour 50 m2 d'espace de stationnement,
- 15% au moins du terrain des lotissements et des opérations groupées doit être traité en espace vert commun à tous les lots et planté.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

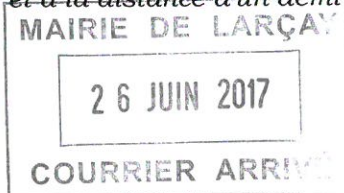
En d'affirmer le caractère paysager du lotissement, le choix des plantations doit porter sur des arbres de nature champêtre (Chêne, Charme, Noisetier, Érable, Bouleau....) ou des arbres à fleurs et à fruits (pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers, pêché....).

Au niveau des haies entre lots, les arbustes utilisés seront constitués d'essences locales et particulièrement à feuillage caduc (charmille, noisetier, troène, sureau, cornouiller,..) accompagnés d'arbustes fleuris (lilas, fusain, houx, rosiers, viorne, cognassier, deutzia, spirée, seringat, cassis, groseille....).

*Rappel :*

*La distance des plantations aux limites séparatives est réglée par l'article 671 du Code Civil. Soit, en règle générale, deux mètres minimum de la limite séparative pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre minimum pour les autres plantations.*

Pièces  
Compt.



## **ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les superficies de plancher maximales respecteront le tableau suivant :

LOTS ET ILOTS	SUPERFICIES	SUPERFICIES DE PLANCHER MAXIMALES
1	330	350
2	511	350
3	528	350
4	517	350
5	506	350
6	500	350
7	500	350
8	757	350
9	5073	0
10	744	0
A	697	600
B	2243	2000
C	2520	2000
D	967	800
TOTAUX	16 392 m <sup>2</sup>	8200 m <sup>2</sup>

### **DIVERS**

Obligation est faite aux acquéreurs des lots d'apporter leurs ordures ménagères au point de collecte au centre de l'opération.

A TOURS, Le 23 juin 2017

**FRANCELOT S.A.S.**

Centre d'affaires l'Aéronef - Bât. J  
2 allée Colette Duval - 37100 TOURS  
Tél. 02 47 27 87 38 - Fax 02 47 27 61 00  
RCS Versailles B 319 086 963  
SIREN 319 086 963

Touraine-Est Vallées

29 JUIN 2017

Service Instructeur



