

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

« SITE DES BARBIONNES »

A / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - OBJET DU RÈGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs. Il fixe les règles et les servitudes d'intérêt général, imposées dans le périmètre du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « **Site des Barbionnes** », situé sur la commune de SAINTE SOULLE, et cadastré section ZK n°71, 114 & 133 occupant une surface de 33 212 m², tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du présent dossier.

2 - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus des droits des tiers et des règles générales applicables sur le territoire de la commune de SAINTE SOULLE, à **savoir le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) (approuvé le 19/12/2019), et notamment la Zone 1AUV**, secteur sur lequel est située l'unité foncière.

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans le périmètre du lotissement. Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Afin de veiller au respect des objectifs qualitatifs de l'opération d'aménagement, chaque projet sera envoyé à l'architecte urbaniste du projet qui émettra un avis sur la conformité du projet aux réglementations en vigueur. Seul un dossier de demande de permis de construire visé par l'architecte pourra être déposé en mairie. Dans le cas contraire, le dossier devra être complété pour obtention du visa.

Les dossiers pourront être envoyés par mail à l'adresse suivante : milene.catala@gmail.com ou par courrier à cette adresse : 3A Studio – 224 rue Giraudeau – 37000 TOURS

Pour tous renseignements l'agence est joignable au 06 72 70 45 00 ou au 02 47 36 04 84.

3 - DIVISION DU TERRAIN

Le lotissement est composé

- de 35 terrains à bâtir en accession libre,
- de 5 terrains à bâtir en accession abordable,
- de 10 terrains construits en vefa,
- de 7 ilots (accueillant au total 21 logements) destinés à du locatif social de type MIG,
- d'un ilot (accueillant 12 logements) destinés à du locatif social de type habitat collectif.

Parcelles	20437
Stationnements externalisés	648
Surface totale des lots privatifs	21085
Surface de la voirie	8422
Surface des espaces verts	3705
Surfaces communes (Total)	12127
Surface totale du lotissement	33212

Opération SAINTE SOULLE - avril 2021		
Tableau cessible Sainte Soulle		
Typologie	Numéro de lot	Surface
Locatif Social - MIG		
	A	304
	B	281
	C	271
	D	403
	E	340
	F	322
	G	354
	21	2275
Locatif social - COLLECTIF		
	H	1452
	12	1452
Maisons individuelles (vefa) - accession abordable		
	47	156
	49	200
	50	201
	3	557
Maisons individuelles (vefa) - accession libre		
	26	211
	27	240
	28	217
	34	294
	35	329
	36	231
	37	319
	7	1841
TAB accession abordable		
	11	224
	12	202
	13	214
	32	229
	39	208
	5	1077

Typologie	Numéro de lot	Surface
TAB accession libre		
	1	331
	2	334
	3	334
	4	483
	5	482
	6	480
	7	469
	8	339
	9	281
	10	353
	14	478
	15	727
	16	382
	17	342
	18	401
	19	230
	20	523
	21	422
	22	322
	23	296
	24	415
	25	386
	29	196
	30	345
	31	457
	33	227
	38	336
	40	382
	41	451
	42	246
	43	309
	44	268
	45	295
	46	514
	48	399
	35	13235
	83	20437

B / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le lotissement sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article-2 ci-dessous:

2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les constructions autorisées dans le lotissement sont :

- les habitations individuelles et leurs annexes (garage, abri de jardin, ...), les clôtures, les piscines.

Il ne sera réalisé qu'un seul logement par lot.

Les ilots A, B, C, D, E, F, G et H sont destinés à des opérations de logements locatifs sociaux. Plusieurs logements seront construits sur chacun des ilots.

3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour les terrains à bâtir les deux places de stationnement par logement devront être prévues sur la parcelle privative.

Les lots 9, 10, 11, 12, 13, 29, 36, 47 et les ilots A, B, C, D, E, F et G sont des terrains externalisés. Des aires de stationnement pour ces lots sont prévues sur les placettes afin de permettre le stationnement obligatoire.

4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Gestion du pluvial :

Les eaux pluviales seront gérées au maximum à la parcelle.

Pour les lots aménagés et les lots libres, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle, sans rejet vers l'espace public. La réalisation de l'étude de dimensionnement est à la charge des aménageurs et propriétaires. Conformément au zonage pluvial, les ouvrages seront dimensionnés pour assurer une protection jusqu'à une pluie de période de retour de 20 ans au minimum.

Les eaux pluviales des espaces publics seront en grande partie collectées par des noues végétalisées ou des espaces verts inondables, par simple ruissellement de surface, et infiltrées. Pour quelques secteurs, un rejet régulé à débit limité vers le milieu superficiel sera toutefois nécessaire.

5 - GESTION DES DÉCHETS MÉNAGERS

La collecte fonctionne en porte à porte pour la majorité des parcelles. Pour les lots n°8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 29, 30, 31, 32, 33, 36, ilots C, D & G desservis par des placettes ou des chemins piétons, des aires de présentation des bacs sont prévus en accroche de la voie primaire en entrée de placette. Chaque habitant est responsable de la présentation de son bac les jours de collecte et de son rangement suite au passage des services.

C / IMPLANTATION ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les obligations et interdictions liées à : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, à leur hauteur maximale, à leur aspect extérieur, aux clôtures et aux espaces favorables à la nature sont strictement définies dans les dispositions générales et dans le règlement de la zone 1AUV du PLUi en vigueur, approuvé le 19 décembre 2019.

1 – VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Sur le plan réglementaire (PA 10-1) il est prévu que les lots n° 1 à 10, en bordure avec des habitations existantes soient limités à des constructions de plain-pied. La réalisation de maisons à étage sur ces terrains ne sera donc pas autorisée.

Pour les lots n° 1 à 8, la hauteur de la dalle du rez-de-chaussée des habitations devra respecter une cote de 30cm au-dessus du niveau de la voie d'accès.

2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Chaque projet respecte les prescriptions de l'un des modèles admis et les prescriptions imposées sur le plan réglementaire (PA10-1) :

-Ilots A, B, C, D, E et F :

> Modèle « Façade sur rue »

-Lots 1, 2, 3, 11, 12, 15, 16, 19, 20, 22, 23, 30, 32, 43, 44, 45, 46 et l'Ilot H :

> Modèle « Façade sur rue » ou Modèle « Pignon sur rue » ou Modèle « Maison sur cour » ou Modèle « Jardinnet à l'avant ».

-Lots 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 26, 27, 28, 29, 34, 35, 38, 40, 41 et l'Ilot G :

> Modèle « Jardinnet à l'avant ».

-Lots 13, 33, 36 et 39 :

> Modèle « Façade sur rue » ou Modèle « Pignon sur rue ».

-Lots 14 et 47 :

> Modèle « Façade sur rue » ou Modèle « Pignon sur rue » ou Modèle « Maison sur cour ».

-Lots 17, 18, 21 et 31 :

> Modèle « Second rang ».

-Lots 24 et 25 :

> Modèle « Façade sur rue » ou Modèle « Pignon sur rue » ou Modèle « Maison sur cour » ou Modèle « Maison ouverte » ou Modèle « Jardinnet à l'avant ».

-Lots 37, 42 et 48 :

> Modèle « Façade sur rue » ou Modèle « Pignon sur rue » ou Modèle « Maison sur cour » ou Modèle « Maison ouverte ».

-Lots 49 et 50 :

> Modèle « Pignon sur rue » ou Modèle « Maison sur cour ».

3 - LES CLÔTURES

Les clôtures devront être conformes au plan des clôtures (PA10-2) afin de présenter une cohérence d'ensemble dans le périmètre du projet formé par le lotissement.

Les clôtures imposées seront composées soit :

-D'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80m doublée d'une clôture grillagée (grillage rigide vert) à l'arrière (en retrait des limites) d'une hauteur maximum de 1,50m

-D'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80m doublée d'une clôture grillagée rigide (grillage rigide vert) d'une hauteur total maximum de 1,50m

-D'un muret maçonné d'une hauteur maximum de 1,40m qui pourra être doublé d'une haie d'une hauteur maximum de 1,80m.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé si l'espace libre restant le permet. Il conviendra de privilégier des essences locales (se référer à l'OAP Paysage et TVB, pièce n°3.1.2).

Les parcelles 11, 12, 13, 15, 16, 17 et 20 auront à charge l'entretien des haies bocagères situées au fond de leur parcelle pour la partie donnant sur leur propriété.

Les constructions devront tenir compte et respecter, notamment, les prescriptions des OAP thématiques ci-dessous :

OAP Thématique : « CONSTRUIRE AUJOURD'HUI »

-Fiche 2 = Energie

-Fiche 3 = Bruit

-Fiche 4 = Projet de nouvelles habitations

OAP Thématique : « PAYSAGES et TRAME VERTE ET BLEUE »

-Fiche 6 = La Végétation (avec page 126 à 139 la liste des essences à privilégier et à éviter)

-Fiche 8 = Préserver et développer l'armature verte urbaine

1- Coefficient de Biotope à respecter

Opération SAINTE SOULLE - avril 2021				
Tableau cessible Sainte Soulle			PLUI	
Typologie	Numéro de lot	Surface	Biotope	Pleine terre
Locatif Social - MIG			20%	50%
	A	304	60,80	30,40
	B	281	56,20	28,10
	C	271	54,20	27,10
	D	403	80,60	40,30
	E	340	68,00	34,00
	F	322	64,40	32,20
	G	354	70,80	35,40
	21	2275		
Locatif social - COLLECTIF			40%	50%
	H	1452	580,80	290,40
	12	1452		
Maisons individuelles (vefa) - accession abordable			20%	50%
	47	156	31,20	15,60
	49	200	40,00	20,00
	50	201	40,20	20,10
	3	557		
Maisons individuelles (vefa) - accession libre			20%	50%
	26	211	42,20	21,10
	27	240	48,00	24,00
	28	217	43,40	21,70
	34	294	58,80	29,40
	35	329	65,80	32,90
	36	231	46,20	23,10
	37	319	63,80	31,90
	7	1841		
TAB accession abordable			20%	50%
	11	224	44,80	22,40
	12	202	40,40	20,20
	13	214	42,80	21,40
	32	229	45,80	22,90
	39	208	41,60	20,80
	5	1077		
TAB accession libre			20%	50%
	1	331	66,20	33,10
	2	334	66,80	33,40
	3	334	66,80	33,40
	4	483	96,60	48,30
	5	482	96,40	48,20
	6	480	96,00	48,00
	7	469	93,80	46,90
	8	339	67,80	33,90
	9	281	56,20	28,10
	10	353	70,60	35,30
	14	478	95,60	47,80
	15	727	30%	35%
			218,10	76,34
			20%	50%
	16	382	76,40	38,20
	17	342	68,40	34,20
	18	401	80,20	40,10
	19	230	46,00	23,00
	20	523	30%	35%
			156,90	54,92
			20%	50%
	21	422	84,40	42,20
	22	322	64,40	32,20
	23	296	59,20	29,60
	24	415	83,00	41,50
	25	386	77,20	38,60
	29	196	39,20	19,60
	30	345	69,00	34,50
	31	457	91,40	45,70
	33	227	45,40	22,70
	38	336	67,20	33,60
	40	382	76,40	38,20
	41	451	90,20	45,10
	42	246	49,20	24,60
	43	309	61,80	30,90
	44	268	53,60	26,80
	45	295	59,00	29,50
	46	514	30%	35%
			154,20	53,97
	48	399	20%	50%
			79,80	39,90
	35	13235		
	83	20437		