

# "Le Domaine de Varidaine"

## 5<sup>1</sup> REGLEMENT - Pièces écrites

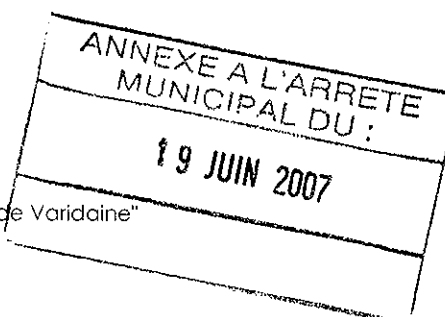
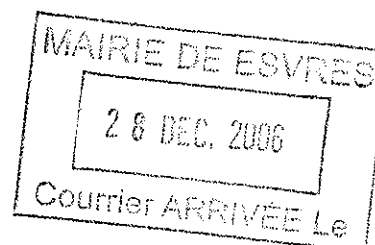
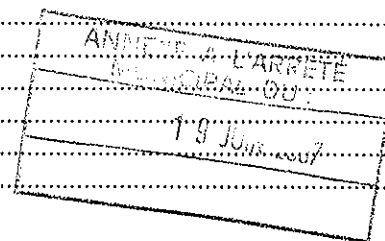
ANNEXÉ A L'ARRÊTÉ  
MUNICIPAL DU :  
19 JUN 2007

MAIRIE DE ESVRES  
28 DEC. 2006  
Courrier ARRIVÉE Le

07/12/2006

# SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| SOMMAIRE .....  | 0  |
| TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....  | 2  |
| TITRE II - REGLEMENT D'URBANISME .....  | 3  |
| SECTION 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....  | 3  |
| ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.....   | 3  |
| ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....  | 4  |
| SECTION 2 -Conditions de l'occupation du sol.....   | 5  |
| ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE.....  | 5  |
| ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....   | 5  |
| ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....  | 5  |
| ARTICLE 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES<br>PUBLIQUES .....                | 5  |
| ARTICLE 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....                            | 6  |
| ARTICLE 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR<br>UNE MEME UNITE FONCIERE..... | 6  |
| ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL.....   | 7  |
| ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....  | 7  |
| ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR.....  | 7  |
| 11.3 Façades .....  | 9  |
| 11.4 Clôtures .....   | 11 |
| 11.5 Abris de jardin .....  | 11 |
| ARTICLE 12 STATIONNEMENT.....   | 12 |
| ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....   | 13 |
| SECTION 3 - Possibilité maximale d'occupation du sol.....   | 15 |
| ARTICLE 14 REPARTITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) MAXIMALE PAR LOT 15                              |    |
| TITRE III .....   | 17 |
| ANNEXE - LISTE DES VEGETAUX PRECONISES.....   | 17 |
| 1) Végétaux de haie monospécifique taillée .....  | 17 |
| 2) Végétaux de la haie libre .....  | 17 |
| 3) Plantations d'arbres .....   | 19 |



# TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les règles d'urbanisme applicables au lotissement à usage d'habitation "Le Domaine de Varidaine" situé sur la commune de Esvres-sur-Indre sont celles des articles du document d'urbanisme en vigueur, complétées par les dispositions réglementaires suivantes.

Il est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs, mais à leurs héritiers ou ayant droit, à quelque titre que ce soit.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successifs, lors des aliénations ultérieures.

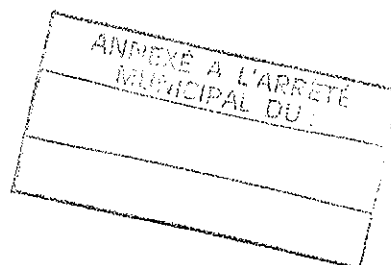
Le lotissement comprend 55 lots destinés à l'accession à la propriété, de 2 îlots destinés à la construction de petits collectifs, et de 3 îlots destinés à de l'habitat groupé de type maison de ville en accession ou locatif.

Les 3 îlots groupés pourront recevoir jusqu'à 22 maisons de villes ou pourront être divisés en 10 terrains à bâtir, à savoir :

- l'îlot 1 : 6 groupés ou 4 lots
- l'îlot 2 : 8 groupés ou 3 lots
- l'îlot 3 : 8 groupés ou 4 lots

Les 2 autres îlots pourront recevoir des petits collectifs ou pourront être divisés en 7 terrains à bâtir, à savoir :

- l'îlot A : petit collectif ou 3 lots
- l'îlot B : petit collectif ou 4 lots



# TITRE II - REGLEMENT D'URBANISME

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Toutes constructions à vocation principale d'habitat. Une seule construction à usage d'habitation est autorisée par parcelle. A l'exclusion des îlots A et B, destinés à recevoir une opération de logements de petits collectifs et des îlots 1, 2, 3 destinés à recevoir une opération de logements locatifs.

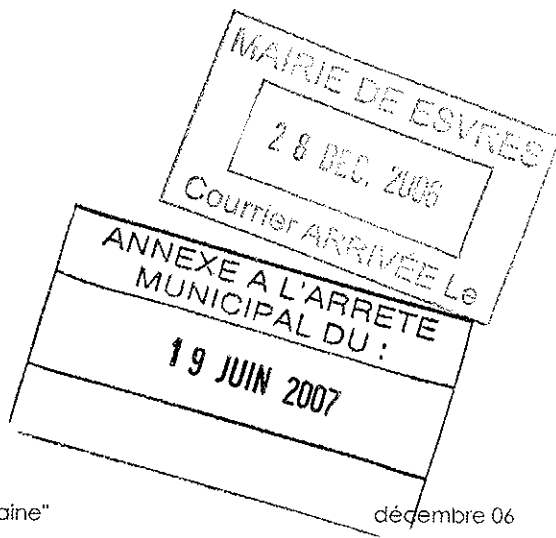
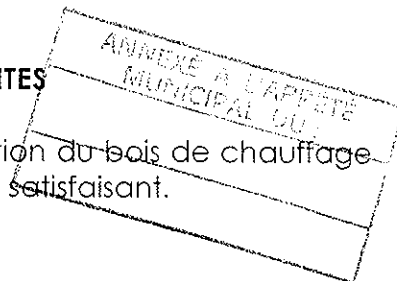
Les constructions annexes, à condition quelles soient accolées à la construction principale. La construction d'un abri de jardin, dont la surface ne pourra excéder 10 m<sup>2</sup>, non accolé à l'habitation est autorisée.

Les implantations d'activités professionnelles (commerce, bureaux, services) sous réserve dans ce dernier cas, des conditions suivantes :

- qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère général du lotissement.
- qu'elles n'occasionnent aucune gêne phonique, olfactive ou visuelle.
- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- qu'elles s'exercent dans les limites du volume de la maison d'habitation arrêtées à la date du dernier permis de construire connu.
- qu'elles n'impliquent aucune extension ou création de bâtiment dont la réalisation serait nécessaire à leur exercice.
- qu'elles ne stockent ou ne déposent des produits, matériaux, matériels ou engins à l'extérieur du volume de la maison d'habitation.

### ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout dépôt ou stockage de toute nature, à l'exception du bois de chauffage à condition que le rangement de celui-ci revête un aspect satisfaisant.



## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

Ils doivent respecter les indications portées au plan réglementaire 5.2.

### ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les habitations devront être raccordées aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'eau usée et pluviale, suivant les dispositions prévues au programme de travaux joint au dossier d'autorisation de lotissement.

Les raccordements aux différents réseaux devront être exécutés conformément aux Règlement Généraux et Particuliers, propres aux Gestionnaires de réseaux.

Ces raccordements devront faire l'objet d'une vérification par les services gestionnaires lors de leur exécution.

### ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des parcelles sont fixées au plan réglementaire 5.2. Le regroupement de deux lots pour la construction d'une seule habitation est autorisé sous réserve de l'obtention d'un arrêté modificatif du lotissement.

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

Elles doivent respecter les indications portées au plan réglementaire 5.2.

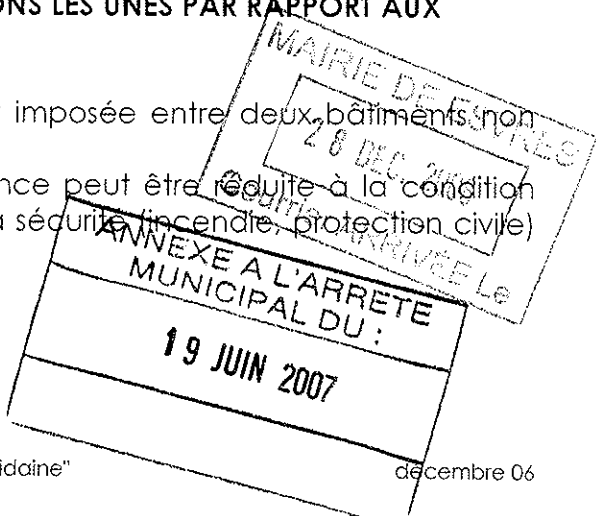
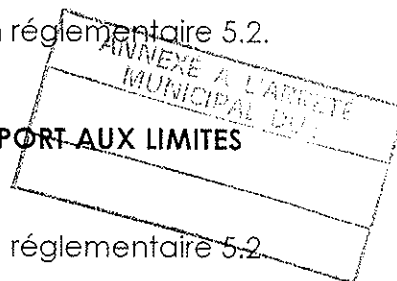
### ARTICLE 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Elles doivent respecter les indications portées au plan réglementaire 5.2.

### ARTICLE 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement).



## ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la surface des lots.

## ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des habitations, comptée à partir du plancher du rez-de-chaussée, ne peut dépasser :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : R+1.
- pour les petits collectifs : R+1+C.
- Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas 0,60m d'un point moyen calculé par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Un remblai de terrain, limité à une hauteur de 0,50m, pourra être autorisé afin d'éviter de trop enterrer les constructions.
- La hauteur maximale au faitage des abris de jardin est fixée à 2 mètres

## ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1 Volumes et terrassements

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Le sens du faitage principal de la construction devra respecter strictement l'orientation figurant au plan réglementaire 5.2 pour au moins les 2/3 de la longueur totale de celui-ci.

### 11.2 Toitures

#### a. Pentes

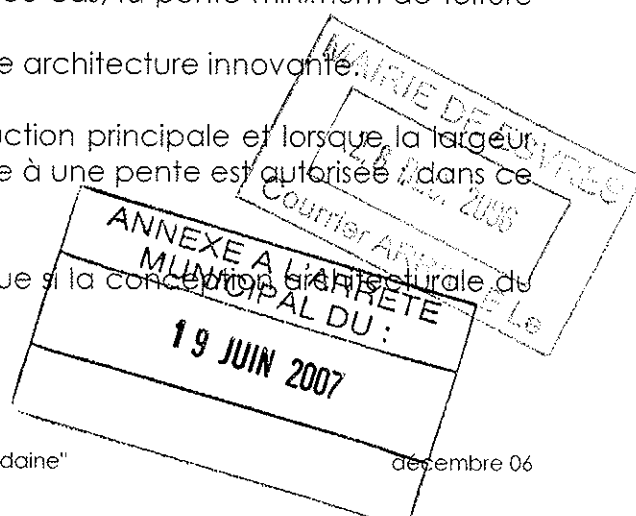
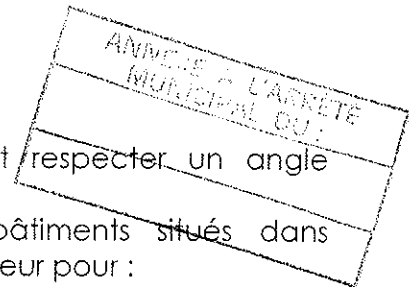
Les toitures des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les appentis et vérandas dans ce cas, la pente minimum de toiture est fixée à 30°
- les constructions présentant une architecture innovante

Pour les annexes attenantes à la construction principale et lorsque la largeur du bâtiment est inférieure à 5 mètres, une toiture à une pente est autorisée dans ce cas, la pente minimale doit être de 30°.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.



## **b. Couverture**

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autres matériaux translucide), le matériau utilisé pour les toitures doit être l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect).

## **c. Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Sont interdits les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chiens assis".

Les châssis de toit doivent être encastrés (dimensions maximale 114x118).

## **d. Capteurs solaires et vérandas**

Les dispositions des alinéas a et b) ci-dessus du présent paragraphe 11.2 ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

## **e. Antennes paraboliques, râteaux ou treillis**

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, devront être dissimulés pour n'être pas visibles depuis le domaine public.

## **11.3 FAÇADES**

### **a. Aspect**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

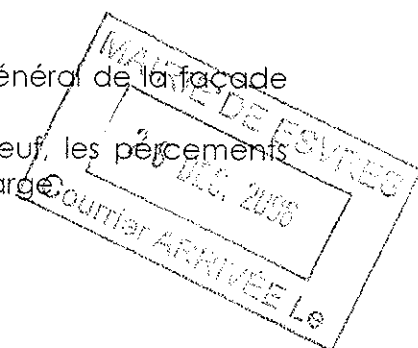
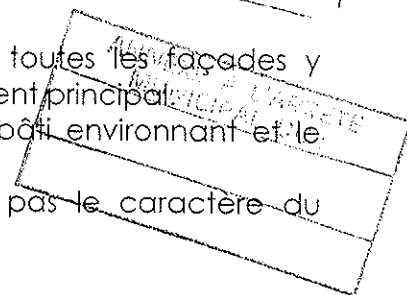
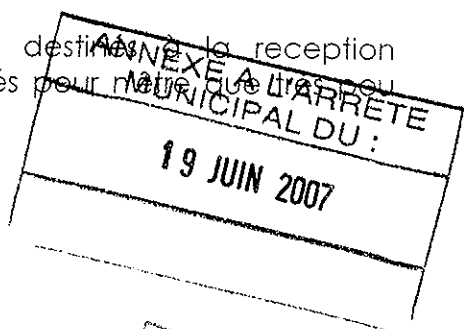
Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment et l'ossature doit être constituée d'éléments fins.

### **b. Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Excepté dans le cadre de baies vitrées ou d'œil de bœuf, les percements doivent en général avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.



## 11.4 CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôture, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles peuvent être constituées par :

- une haie doublée ou non par un grillage plastifié de couleur vert. Ce type de clôture devra respecter les prescriptions définies à l'article 13
- un mur ou un muret enduit (suivant les nuances définies pour la construction principale et dans le respect du nuancier départemental) ou en pierres de pays jointoyées ; le muret n'excédera pas la hauteur de 0.70m et peut cas échéant avoir une fonction de soutènement. Il peut être surmonté d'une lisse ou d'une grille horizontale (l'ensemble ne pouvant excéder 1,5m)

## 11.5 ABRIS DE JARDIN

Il ne peut être édifié sur chaque parcelle qu'un seul abri de jardin.

Les abris de jardin peuvent s'implanter en dehors de la zone de constructibilité figurant au plan réglementaire 5.2.

Pour être autorisés ils ne devront pas excéder une superficie de 10m<sup>2</sup> et seront construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. Les habillages en bois peint, lazuré ou brut sont autorisés, le vernissage brillant est interdit.

Certaines constructions préfabriquées vendues dans le commerce seront interdites si par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du lotissement.

L'usage d'aggloméré non enduit, contre-plaqué, plaque ciment, PVC, bâche sont interdits comme revêtement de façade ou matériaux de toiture.

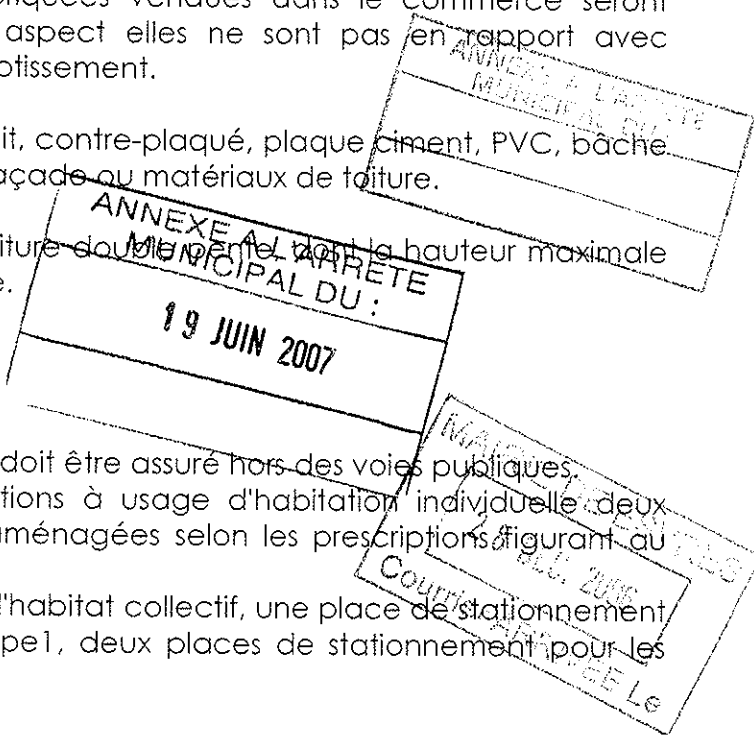
Ils auront de préférence une toiture douce dont la hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres au faîtage.

## ARTICLE 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques.

A cet effet, pour les constructions à usage d'habitation individuelle deux places, non couverte, devront être aménagées selon les prescriptions figurant au plan de composition 4.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, une place de stationnement pour un studio et un logement de type1, deux places de stationnement pour les logements de type2 et plus.





## ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### a) Végétaux existants

L'arbre mentionné sur le plan de lotissement doit être impérativement conservé. Les précautions de protection de ce végétal devront impérativement être mises en œuvre notamment durant les phases travaux (proscrire les circulations d'engins, les terrassements en déblai ou remblai, les stockages ou évacuations d'eaux de lavage... même temporaires dans un rayon de 6m autour de l'arbre à conserver).

### b) Végétaux ou espaces verts à créer

Le long de l'alignement sud des parcelles 13 à 18 une haie de 2m de large sera pré plantée par l'aménageur.

Le long de l'alignement de la liaison douce des parcelles 7, 8, et 33 à 38, et le long de l'alignement des habitations existantes des parcelles 19 à 24 et 53 à 55, la haie devra être composée obligatoirement des végétaux indiqués dans la liste figurant au plan des aménagements paysager 6.

Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences variées en relation avec les ambiances bocagères et rurales du paysage environnant et doivent s'inspirer de celles réalisées dans les espaces publics figurant au plan des aménagements paysager 6.

Les plantations de thuyas (Thuja sp), faux cyprès (Chamaecyparis sp), cyprès (Cupressus sp), x cupressocyparis (cupressocyparis sp), sapins et épicéas (abies sp. et picea sp.) berberis (Berberis sp.), pyracanthas (Pyracantha sp.), Laurier palme (Prunus laurocerasus), de peupliers noirs (Populus nigra sp) sont interdites.

Deux types de haies peuvent être mises en œuvre : la haie mono spécifique taillée et la haie libre.

- La haie taillée mono spécifique (formée d'une seule espèce végétale) doit de préférence être réalisée sous forme de deux rangées de plantations en quinconce espacées de 0,50 m entre rangs et 0,80 m sur rang. Sa hauteur est comprise entre 1m et 1m 50.
- La haie libre doit de préférence être composée de 5 à 7 variétés de plantes différentes, regroupées par deux à cinq unités identiques. Les essences seront disposées de manière irrégulière et non pas une essence différente à chaque nouveau plant afin d'éviter l'effet de motifs répétitifs. La haie doit être plantée sur un ou deux rangs avec 0,80 m entre rangs et 1 m sur rang.

Les haies taillées ou libres doivent de préférence être établies à partir de la palette végétale annexée au présent règlement et celle figurant au plan des aménagements paysager 6.

**c) Distance de plantation**

Comme le stipule l'article 671 du code civil, les végétaux de taille supérieure à 2 m doivent être plantés à une distance d'au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.

Les arbustes des haies doivent être plantés à une distance d'au moins 0,50 m par rapport aux limites séparatives.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 REPARTITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) MAXIMALE PAR LOT**

| N° LOTS      | SURFACE (en m²) | SHON (en m²) | N° LOTS                                 | SURFACE (en m²) | SHON (en m²) |
|--------------|-----------------|--------------|---|-----------------|--------------|
| 1            | 725             | 363          | 36                                      | 840             | 420          |
| 2            | 693             | 347          | 37                                      | 898             | 449          |
| 3            | 687             | 344          | 38                                      | 911             | 456          |
| 4            | 682             | 341          | 39                                      | 713             | 357          |
| 5            | 734             | 367          | 40                                      | 702             | 351          |
| 6            | 706             | 353          | 41                                      | 770             | 385          |
| 7            | 625             | 313          | 42                                      | 800             | 400          |
| 8            | 804             | 402          | 43                                      | 838             | 419          |
| 9            | 848             | 424          | 44                                      | 854             | 427          |
| 10           | 776             | 388          | 45                                      | 800             | 400          |
| 11           | 734             | 367          | 46                                      | 803             | 402          |
| 12           | 733             | 367          | 47                                      | 705             | 353          |
| 13           | 1335            | 668          | 48                                      | 706             | 353          |
| 14           | 956             | 478          | 49                                      | 887             | 444          |
| 15           | 911             | 456          | 50                                      | 863             | 432          |
| 16           | 883             | 442          | 51                                      | 775             | 388          |
| 17           | 797             | 399          | 52                                      | 658             | 329          |
| 18           | 792             | 396          | 53                                      | 876             | 438          |
| 19           | 835             | 418          | 54                                      | 710             | 355          |
| 20           | 866             | 433          | 55                                      | 703             | 352          |
| 21           | 884             | 442          | ilot 1                                  | 1500            | 750          |
| 22           | 902             | 451          | 6 groupés<br>ou 4 lots                  | 250             | 125          |
| 23           | 920             | 460          |   | 375             | 188          |
| 24           | 916             | 458          | ilot 2                                  | 2158            | 1079         |
| 25           | 967             | 484          | 8 groupés<br>ou 3 lots                  | 270             | 135          |
| 26           | 752             | 376          |   | 719             | 360          |
| 27           | 859             | 430          | ilot 3                                  | 2192            | 1096         |
| 28           | 943             | 472          | 8 groupés<br>ou 4 lots                  | 274             | 137          |
| 29           | 813             | 407          |   | 548             | 274          |
| 30           | 928             | 464          | ilot A                                  |                 |              |
| 31           | 843             | 422          | petit collectif<br>ou 3 lots            | 1691            | 1500         |
| 32           | 841             | 421          |   | 564             | 282          |
| 33           | 962             | 481          | ilot B                                  |                 |              |
| 34           | 789             | 395          | petit collectif<br>ou 4 lots            | 2000            | 1950         |
| 35           | 750             | 375          |   | 500             | 250          |
| <b>TOTAL</b> | <b>29191</b>    | <b>14596</b> | <b>ANNEXE A L'ARRETE MUNICIPAL DU :</b> | <b>25355</b>    | <b>14281</b> |

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| TOTAL SURFACES (en m²)      | 54544 |
| TOTAL SHON maximale (en m²) | 28877 |

ANNEXE A L'ARRETE MUNICIPAL DU :  
19 JUIN 2007

Mairie d'Esves-sur-Indre  
26 DEC. 2006  
ARRIVÉE Le

## TITRE III

### ANNEXE - LISTE DES VEGETAUX PRECONISES

#### 1) VEGETAUX DE HAIE MONOSPECIFIQUE TAILLEE

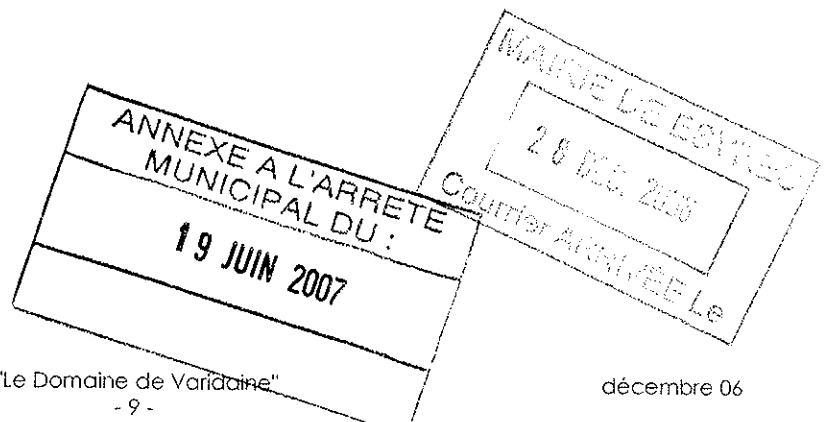
Les haies taillées seront exclusivement composées de feuillus (et non de conifères).

- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charmille (*Carpinus betulus*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*, *Ligustrum lucidum*)
- Houx (*Ilex sp.*)
- Filaire (*Phillyrea sp.*)

#### 2) VEGETAUX DE LA HAIE LIBRE

- Cognassier du Japon (*Chaenomeles japonica*)
- Cornouillers (*Cornus mas*,...)
- Deutzia (*Deutzia X magnifica sp*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Framboisier ornemental (*Rubus spectabilis 'Flore Pleno'*)
- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Lilas (*Syringa*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Osmanthe (*Osmanthus sp.*)
- Potentille (*Potentilla sp.*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Rosiers
- Saule pourpre (*Salix purpurea*)
- Seringat (*Philadelphus sp.*)
- Spirée (*Spiraea sp.*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Viorne (*Viburnum plicatum sp*, *Viburnum opulus sp*, *Viburnum carlesi*)
- Weigelia (*Weigelia sp*)

L'implantation dans ces haies de petits fruitiers productifs ou ornementaux est par ailleurs vivement conseillée.



### 3) PLANTATIONS D'ARBRES

Les plantations d'arbres peuvent être faites en référence à la liste suivante :

- Arbres fruitiers productifs ou ornementaux (Prunus, Malus, Pyrus)
- Amelanchier (Amelanchier canadensis)
- Aubépine (crataegus sp.)
- Châtaignier (Castanea sativa)
- Chênes (quercus sp.)
- Erables de petit développement (Acer cappadocicum, Acer campestre)
- Frêne (Fraxinus excelsior)
- Merisier (Prunus avium)
- Sorbier (Sorbus aucuparia, Sorbus domestica, Sorbus torminalis)

