

Ville de FONDETTES

« Les Ruettes »

Allée Santos Dumont

.....

PERMIS D'AMENAGER

SAS NEGOCIM

« LES RUETTES 2»



MAIRIE DE FONDETTES
AMÉNAGEMENT URBAIN
28 JUN 2022

ARRIVÉE

NegO cim

.....

REGLEMENT COMPLEMENTAIRE AU P.L.U.

.....

En sus du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la ville de Fondettes (zone 1AUb) les acquéreurs des lots devront respecter le règlement complémentaire suivant :

ARTICLE 1 : Occupation et utilisations des sols interdites

Idem PLU

ARTICLE 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

En complément des règles du PLU,

les terrains sont destinés à recevoir **une seule** maison individuelle, comprenant un seul logement par lot.

L'exercice d'une activité professionnelle recevant du public ou avec salarié est proscrite.

Les subdivisions des lots sont interdites.

ARTICLE 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

En complément des règles du PLU,

le plan de composition et réglementaire fait apparaître des accès imposés.

ARTICLE 4 : Condition de desserte des terrains par les réseaux

1. Alimentation en eau potable :

Idem PLU

2. Assainissement eaux usées :

Idem PLU

3. Assainissement eaux pluviales :

Les acquéreurs des lots devront traiter leurs eaux pluviales dans l'emprise du lot avec un rejet possible vers le réseau commun limité à un diamètre 32 mm.

4. Piscines :
Idem PLU
5. Réseaux divers :
Idem PLU



ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Idem PLU

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Respect des zones non-aedificandis strictes portées au plan de composition et réglementaire (PA4)

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Respect des zones non-aedificandis strictes pour la construction principale et les annexes (en dehors de celle de petite taille) portées au plan de composition et réglementaire (PA4).

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives devra être au moins égal à la demie-hauteur du bâtiment (H/2) avec un minimum de 3m00.

Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et hauteur inférieure ou égale à 2m20 à l'égout de toiture ou à l'acrotère) doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s)
- Soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Idem PLU

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions

Idem PLU

Les règles d'emprise du PLU (limitée à 50%) s'appliquent pour chaque lot issu de la division du terrain.

L'emprise maximale d'emprise pour chacun des lots est la suivante :

LOT	Superficie	Emprise au sol maximale	LOT	Superficie	Emprise au sol maximale
1	1011 m ²	500 m ²	5	1087 m ²	500 m ²
2	1013 m ²	500 m ²	6	1051 m ²	500 m ²
3	1132 m ²	500 m ²	7	1630 m ²	0 m ²
4	1249 m ²	500 m ²	Totaux	8173 m ²	3000 m ²

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

Idem PLU pour les lots 1, 2, 3 et 6.

Pour les lots 4 et 5, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+C.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

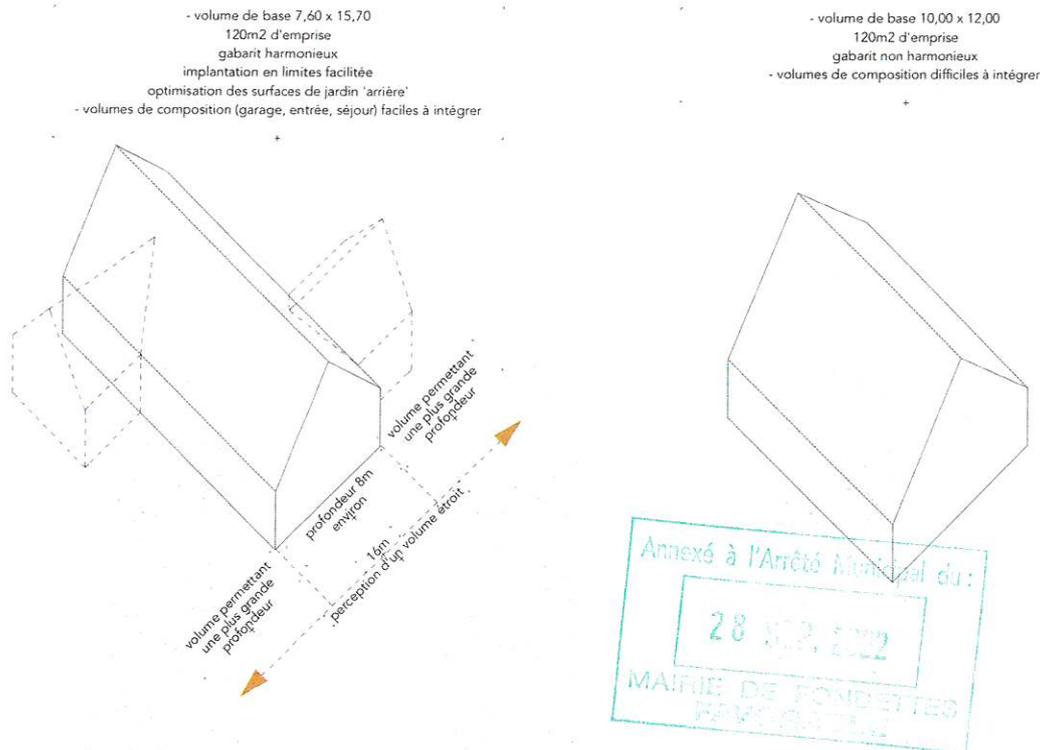
Objectifs :

La cohérence des constructions entre elles participe à la qualité du site, contribue à la valeur des maisons, et en facilite la revente.

En complément du PLU,

11.2

Le volume principal doit privilégier une **forme allongée et étroite** (mur gouttereau nettement plus long que mur pignon), avec une profondeur (dimension du mur pignon) autour de 8m (tolérance 50cm).



Pour autant, le règlement ne vise ni à contraindre tous les lots à recevoir des maisons identiques, ni à recevoir des maison mono-volumes.

Si la composition architecturale opte pour plusieurs volumes, de plus grandes profondeurs peuvent être admises tant que la perception d'un pignon étroit domine.

De même, des volumes de composition peuvent permettre une richesse des espaces intérieurs tout en maintenant les références à l'architecture régionale.

Les formes doivent être harmonieuses et participer à la transition avec les constructions voisines en évitant par exemple des façades aveugles sur deux niveaux, des volumes cubiques de grande importance...

La construction d'extensions, garages, abris, appentis, charretières... doivent respecter la composition et les volumes des édifices principaux.

11.3

L'utilisation de bardages en bois et de bardages métalliques n'est pas autorisée.

Seuls les bardages en plaquage pierre sont autorisés en respectant la teinte régionale (ton tuffeau).

Le nombre de teinte d'enduits est limité à deux. Dans le cas d'emploi d'enduits de plusieurs couleurs, seul le soubassement, les volumes en creux ou les volumes différenciés pourront recevoir une différence de teinte.

Les bandes d'enduit entre fenêtres sur un même plan ne sont pas admises.

Les **portes de garage**, ne devront pas être l'élément le plus perceptible de la maison depuis la voie publique. Les portes devront être peintes en harmonie avec la couleur des menuiseries extérieures ou strictement de même teinte que l'enduit. Le blanc pur est proscrit. Le motif apparent doit être simple (par exemple : pas de motif, panneaux grandes dimensions horizontales, lames verticales). Les motifs à caisson et panneaux sont proscrits.

Les **portes d'entrées et portes de garages** doivent présenter des formes simples dans leurs

moulures, leurs équipements, leur oculus. Ces derniers doivent être réalisés dans un style conforme à l'architecture locale.

Les hulsserles seront réalisées dans des teintes grises ou blanc cassé.

11.4

Les dispositifs de développement durable sont encouragés à condition de leur intégration à l'architecture de la construction :

- les panneaux solaires et photovoltaïques (ou ardoise photovoltaïques) sont sombres sur l'ensemble de leur surface (cellules, supports des cellules et ossatures).
- les panneaux solaires et photovoltaïques en toiture, sont soit sur la totalité d'une face de couverture, soit implantés selon un rythme dans la continuité ou la composition de celui des ouvertures, sans saillie du plan de couverture
- les panneaux solaires et photovoltaïques hors toiture sont intégrés dans un auvent ou une pergola intégrée à la composition architecturale de l'édifice construit
- les panneaux solaires en toiture terrasse sont accompagnés d'acrotères suffisamment hautes et pour masquer les ossatures et les raccords hydrauliques.

Les sorties et ouvrages de toiture de grandes dimensions (conduits de fumées, grilles de ventilation double-flux, fenêtres...) font l'objet d'une composition graphique indiquée au permis de construire.

Les toitures en pentes sont la règle. Si des toitures terrasses sont prévues pour la construction, elles ne sont pas pour le volume principal de la construction mais uniquement pour des volumes de jonction ou des excroissances mineures.

Les matériaux pour les toitures en pentes doivent obligatoirement être en ardoise naturelle ou similaire.

11.5

Inchangé

11.6

Objectifs :

Le traitement des limites et des clôtures façonne l'urbanisme. La perception de clôtures disparates dévalorise le site et la valeur des biens construits. Des règles complémentaires au PLU sont donc précisées. Dans le cas où les constructions ou des murets ne sont pas implantées en limite, les aménagements doivent toujours privilégier le caractère de ville jardin, avec une présence importante du végétal, dominant sur la perception de clôtures.

Règles :

Les aménagements prévus sont à réaliser obligatoirement et doivent figurer dans la demande de permis de construire.

Les limites des parcelles sur voie publique internes seront soit :

- plantées de haies vives mélangées, sans autre dispositif de clôture
- plantées de haies vives mélangées, avec grillage côté extérieur de hauteur comprise entre 1m30 et 1m70.

Les acquéreurs devront prévoir un décroché dans les clôtures sur rue de façon à ce que les poubelles en attente de la collecte soient en dehors des trottoirs et de la chaussée.

Les limites latérales et les autres limites seront aménagées exclusivement selon la règle suivante :



- plantées de haies vives mélangées, sans autre dispositif de clôture
- plantées de haies vives mélangées, avec grillage de hauteur comprise entre 1m30 et 1m70.

Les **clôtures**, seront toutes du même type à savoir :

- sur rue et voies publiques, plaque béton de soubassement en émergence (d'une hauteur maximale de 0m30), couronnée de panneaux en maille rigide gris RAL 7016, sans picots, maille rectangulaire, entre poteaux de teinte assortie, de hauteur comprise entre 1m30 et 1m70.
- sur autres limites, panneaux en maille rigide gris RAL 7016, maille rectangulaire, entre poteaux de teinte assortie, de hauteur comprise entre 1m30 et 1m70.

Les grillages seront toujours doublés de haies.

Les bâches, claustras, lames, filets et tous les autres occultants sont proscrits.

Les portails et portillons doivent être d'aspect simple et de teinte soutenue.

Les piliers maçonnés pour les portails et portillons rapportés dans des clôtures grillagées sont proscrits.

Les acquéreurs des lots sont encouragés à laisser un ou des passages au sein des clôtures pour la petite faune.

11.7 et 11.8

Les abris de jardins doivent être peints ou enduit d'un ton similaire à celui de la maison, qu'il soit en bois, en maçonnerie enduite ou d'une autre nature.

Il ne sera possible de construire qu'un seul abri de jardin par lot.

ARTICLE 12 : Obligation imposées en matière de stationnement

Dans le cas où un portail serait réalisé entre l'espace public et l'espace privé, il sera positionné à au moins 5m en retrait de l'alignement de l'espace public afin d'aménager une aire de stationnement privative.

Chaque acquéreur aura obligation de créer un stationnement dit de « midi » d'une dimension minimale de 5m00 par 5m00 aux emplacements imposés par le plan de composition et réglementaire (PA4).

Cet espace non-clos du côté de la voie commune interne sera obligatoirement revêtu par un matériau perméable.

ARTICLE 13: Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Idem au PLU.

ARTICLE 14 : Tableau de répartition de la surface de plancher maximale

Les superficies de plancher maximales respecteront le tableau joint.

LOT	Superficie	Superficie de plancher maximale	LOT	Superficie	Superficie de plancher maximale
1	1011 m2	500 m2	5	1087 m2	500 m2
2	1013 m2	500 m2	6	1051 m2	500 m2
3	1132 m2	500 m2	7	1630 m2	0 m2
4	1249 m2	500 m2	Totaux	8173 m2	3000 m2

Fait à TOURS, le 16 juin 2022.

