

**Procédure d'ouverture à l'urbanisation
Lieu-dit «Des Brosses»
Commune de FONDETTES**

« CAHIER DES CHARGES »

La Zone dite « Des Brosses » a été conçue avec la préoccupation particulière du développement durable.

Le site gère la frange de l'urbanisation de la ville et participe à la création de l'entrée de ville. Ce paysage possède diverses valeurs liées à ses entités paysagères particulières (vergers, cultures, flore locale, topographie). Il est ainsi nécessaire de conserver et de promouvoir une démarche respectueuse de ces mêmes valeurs paysagères.

Les choix opérés lors de l'élaboration du schéma de composition ont tous été pris en garantissant au mieux les intérêts environnementaux, par respect pour le milieu mais aussi pour créer un cadre de vie respectable.

On relèvera notamment l'effort particulièrement poussé en matière de gestion des espaces, pour leurs traitements mais aussi pour leurs utilisations.

Cet effort collectif ne prendra réellement tout son sens que s'il est relayé par chaque candidat à l'installation. Les projets individuels devront donc être conçus autour des notions qui ont prévalu à l'établissement des parties communes, pour exploiter au mieux les solutions collectives initiées, et pour ajouter des solutions individuelles.

Cet opuscule a ainsi pour ambition de faire partager quelques principes fondamentaux permettant de créer un lieu de vie de qualité.

Ce Document est un complément aux règles du PLU qui s'appliquent de plein droit. La commune de Fondettes a voulu établir un « Cahier des Charges » des bons usages qu'elle souhaite voir se développer sur la zone. C'est ainsi un guide et une grille d'analyse à l'intention des candidats au permis de construire. En effet, pour le suivi de la réalisation de la zone, la commune s'est dotée d'un architecte-urbaniste conseil et a élaboré une procédure d'assistance en plusieurs étapes :

- La remise de ce « Cahier des Charges » à chaque cession de terrain.
- Une prescription particulière réalisée à partir du programme de l'opération projetée.
- Une pré instruction des permis de construire.
- La conformité validée par l'urbaniste conseil.

Ce document constitue donc le cahier des prescriptions générales lesquelles seront complétées au cas par cas, lorsque la parcelle et son programme de construction seront connus.

SOMMAIRE

- 1. Le choix de la parcelle et l'implantation**
- 2. L'orientation et la composition des volumes bâtis**
- 3. Le traitement des espaces libres**
- 4. Le traitement des limites parcellaires**
- 5. L'accès à la parcelle**
- 6. L'aspect extérieur des constructions**
- 7. La qualité environnementale**

1 – Le choix de la parcelle et l'implantation

1.1 - Définir le besoin :

Etablir le besoin de surface nécessaire au projet relève de la confrontation de deux impératifs :

- ➔ **Les besoins de surface liés à l'habitat**
 - Surface couverte
 - Aires de stationnements
 - Besoins liés au traitement des EP
 - Dispositions de défense incendie et sécurité civile
 - Dispositifs propres à l'activité
 - Evaluation des besoins d'extensions éventuelles
- ➔ **Les règles de la zone**
 - Contraintes du règlement graphique
 - Emprise au sol
 - Les distances aux limites
 - Hauteur maximum
 - Imperméabilisation des sols
 - Intégration paysagère

- Le programme doit être conçu pour anticiper les besoins prévisibles d'espaces à une échéance raisonnable. Le souci de la qualité environnementale repose d'abord sur une consommation raisonnée de l'espace. **A Fondettes, l'emprise au sol des constructions n'est pas imposée, cependant d'après le POS, le COS est de 0,4 pour les zones assainies.**

1.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives : (Cf. règlement graphique)



1.4 - Implantation sur la parcelle : (Cf. plan d'implantation)

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 15 mètres à compter des 7 mètres de l'alignement de la voie et de l'emprise publique. La partie arrière de chaque parcelle à vocation de jardin, elle peut accueillir des annexes en structure légère distinctes de la construction principale. Celles-ci ne doivent pas dépasser 10 m² et leurs hauteurs sont limitées à 2 m maximum à l'égout de toiture. Le niveau de la dalle rez-de-chaussée considéré vis-à-vis du niveau du sol fini doit être tel que l'évacuation des eaux usées et des eaux de pluies puisse se faire par gravité, sans recours à des pompages. Les sous-sols sont fortement déconseillés.

Implantation possible d'une habitation sur une parcelle de la zone :



1.5 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL: (Cf. Tableau)

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

N° des lots	Superficie en m ²	Surface de plancher maxi par lot en m ²	Destination
1	1 057	400	Construction à usage d'habitation
2	1 045	400	Construction à usage d'habitation
3	1 045	400	Construction à usage d'habitation
4	1 078	450	Construction à usage d'habitation
5	1 312	500	Construction à usage d'habitation
6	1 196	500	Construction à usage d'habitation
7	1 060	400	Construction à usage d'habitation
8	1 085	450	Construction à usage d'habitation
9	1 449	600	Construction à usage d'habitation
10	4 340	-	Espace commun (voirie, placette de retournement, stationnements, allées et espaces verts)
TOTAL	14 667	4 100	

2 – L'orientation et la composition des volumes bâtis

L'orientation du bâtiment combinée à une répartition judicieuse des fonctions internes peut permettre d'optimiser l'espace, les volumes et la compacité du projet.

- ➔ Insertion dans l'urbanisation d'ensemble
- ➔ Eclairage naturel des lieux de vie
- ➔ Aération et chauffage naturel des locaux
- ➔ Gestions des eaux de pluies...

La ligne de faîtage principale doit être parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la rue, cette disposition est applicable à l'ensemble des lots, à l'exception des lots 2, 3, 5, 7 et 9 pour lesquels l'orientation des faîtages est déterminée sur le règlement graphique du dossier de Permis d'Aménager. L'ensemble des toitures orientées sur un même axe doit présenter les mêmes pentes. Il est obligatoire de prendre en considération que les pentes de 40 à 45° sont préconisées sur l'édifice principal. Seul les vérandas, les jardins d'hiver et les abris de jardin peuvent avoir des pentes inférieures à 35°. Cependant, les raccords de toitures qui résultent d'une composition des volumes ne doivent pas générer de raccord de pignon disgracieux. Les volumes simples sont à privilégier. On préférera les volumes réguliers. Si les volumes doivent être simples, une bonne réflexion sur la composition de ceux-ci permet d'optimiser le fonctionnement et d'influer sur le bilan

thermique et la compacité du logement. L'orientation des volumes constituant les bâtiments d'habitation est la première condition d'une opération bioclimatique.

3 – Le traitement des espaces libres

Outre participer à l'intégration du bâtiment, les plantations peuvent être conçu pour optimiser la gestion entre les bâtis et les parcelles. Le but premier est non seulement de créer un cadre de vie agréable, mais aussi de valoriser les transitions entre vie publique et vie privée. L'effort de plantation est essentiel à l'insertion paysagère, il participe aussi aux performances environnementales du projet. Il est fortement préconisé de planter des essences végétales locales à caractère champêtre.

Toujours afin de s'intégrer à l'échelle du paysage local, le projet devra respecter une palette végétale réemployant les différentes essences végétales existantes sur les espaces environnants. Afin de s'accorder à cette flore locale, les plantations sur le site devront respecter, une liste non exhaustive d'essences végétales, adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du lieu. Les choix des plantations doivent porter sur des arbres de nature forestière ou des arbres à fleurs et à fruits ainsi que quelques arbres de parc qui s'intègrent bien dans un environnement résidentiel. Les plantations doivent être faites en référence aux plantations et végétaux utilisés dans les espaces communs.

Vous trouverez ci-dessous une liste d'arbres pouvant être plantés sur les espaces libres de constructions :

Arbres d'ornement :

Acer campestre (Erable champêtre)
Acer platanoides (Erable plane)
Aesculus hippocastanum (Marronnier)
Alnus cordata (Aulne à feuilles en cœur)
Alnus glutinosa (Aulne glutineux)
Amelanchier canadensis (Amelanchier)
Betula verrucosa (Bouleau blanc)
Carpinus betulus (Charme commun)
Castanea sativa (Châtaignier)
Fagus sylvatica (Hêtre commun)
Fraxinus excelsior (Frêne commun)
Fraxinus ornus (Frêne à fleurs)
Koelreuteria paniculata (Savonnier de Chine)
Mespilus germanica (Néflier)
Ostrya carpinifolia (Charme houblon)
Quercus robur (Chêne pédonculé)
Robinia pseudoacacia (Acacia commun)
Salix caprea (Saule Marsault)
Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseleurs)
Sorbus domestica (Cormier)

Arbres fruitiers :

Cydonia oblonga (Cognassier commun)
Ficus carica (Figuier)

Juglans regia (Noyer commun)
Malus communis (Pommier)
Prunus cerasus (Cerisier)
Pyrus communis (Poiriers)

Les végétaux doivent toujours être plantés en fonction de la taille (hauteur et largeur) qu'ils feront à l'âge adulte. Ainsi pour mieux les choisir les pépiniéristes les classent suivant 6 catégories :

1ère catégorie :	arbres de grande taille	comprise entre 20 et 40 m
2ème catégorie :	arbres de taille moyenne	comprise entre 12 et 20 m
3ème catégorie :	arbre de petite taille	comprise entre 7 et 12 m
4ème catégorie :	végétaux de grande taille	comprise entre 3 et 7 m
5ème catégorie :	végétaux de taille moyenne	comprise entre 1,50 et 3 m
6ème catégorie :	végétaux de petite taille	comprise entre 0,50 et 1,50 m

Aucune de ces catégories n'est interdite sur le site « Des Brosses ». Néanmoins il convient d'éviter la plantation des arbres de 1ère catégorie.

Rappel de quelques règles :

Tout végétal laissé à sa croissance naturelle et qui dépasse à terme 2 m de hauteur doit être planté à 2 m minimum du dispositif de clôture si celui-ci est nécessaire.

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.

4 – Le traitement des limites parcellaires

Les haies mono spécifiques sont à proscrire sur l'ensemble de l'opération. Pour affirmer le caractère paysager du lotissement les haies de clôtures seront constituées d'essences locales à feuillage caduc (charme, érable, noisetier, prunellier.....) auxquelles sont éventuellement adjointes quelques essences feuillues persistantes. Leur hauteur de taille variera entre 1.5 et 2.0m maximum.

Le traitement des limites parcellaires est différenciable selon deux situations.

- Les Haies de Façades :

Les haies de façades se situent à l'entrée de chaque lot lorsque les végétaux sont plantés sur le domaine privé et qu'ils donnent à voir sur le domaine commun. Ces haies doivent être taillées. Elles ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2m et doivent être composées d'un ensemble d'espèces qui mettront en valeur les quatre saisons. Sur une même ligne les différentes espèces seront plantées par groupe évitant ainsi aux variétés au développement plus lent que ses voisines de disparaître. Vous trouverez ci-dessous une liste d'arbustes pouvant être plantés sur les espaces libres de constructions adaptées au sol et au climat de la ville de Fondettes :

Amelanchier laevis (Amélanchier)
Buxus sempervirens (Buis commun)
Cotinus coggygria (Arbre à perruques)
Carpinus betulus (Charme commun)
Viburnum tinus (Laurie tin)

Lonicera fragrantissima (Chèvrefeuille arbustif parfumé)
 Viburnum opulus (boule de neige)
 Prunus lusitana (Laurier du Portugal)
 Prunus spinosa
 Sambucus nigra (Sureau commun)
 Sambucus aureomarginata (Sureau)
 Spiraea x vanhouttei (Spirée Van Houtten)
 Syringa vulgaris (Lilas)
 Abelia grandiflora 'ED Goucher' (Abelia)
 Cornus sanguinea (Cornouiller sanguine)
 Cornus alba 'Sibirica' (Cornouiller à bois rouge)
 Corylus avellana (Noisetier)
 Philadelphus coronarius 'Belle Etoile' (Seringat Belle Etoile)
 Deutzia scabra
 Ligustrum ovalifolium 'Atrovirens' (Toëne)
 Osmanthus burwoodii
 Forsythia x intermedia
 Salix rosmarinifolia
 Symphoricarpos x chenaultii (Symphorine)

- Les haies champêtres en limite de propriété :

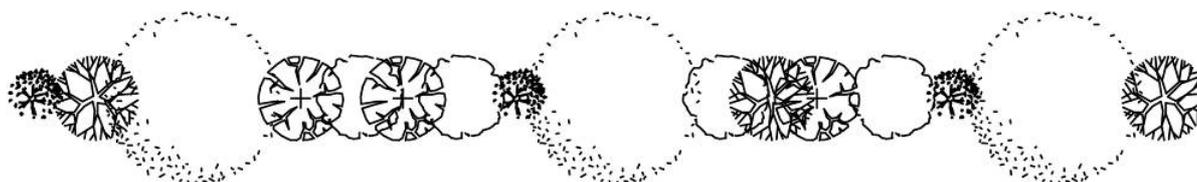
Les limites de propriétés seront matérialisées par des haies champêtres. Proscription de toutes haies mono-spécifiques. Afin de garder un impact paysager durant les périodes hivernales, les plantations devront respecter une composition au 1/3 persistants et 2/3 caducs.

Toujours afin de s'intégrer à l'échelle du paysage local, le projet devra respecter une palette végétale réemployant les différentes essences végétales existantes sur les espaces environnants.

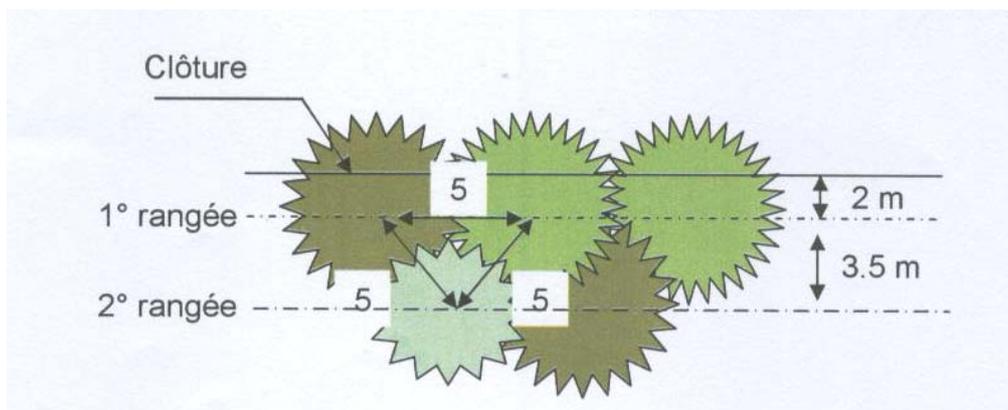
Afin de s'accorder à cette flore locale, les plantations sur le site devront respecter, pour l'essentiel, la liste d'espèces arbustives suivante :

Amelanchier laevis (Amélanquier)
 Viburnum tinus (Laurie tin)
 Lonicera fragrantissima (Chèvrefeuille arbustif parfumé)
 Viburnum opulus (boule de neige)
 Sambucus nigra (Sureau commun)
 Sambucus aureomarginata (Sureau)
 Syringa vulgaris (Lilas)
 Cornus sanguinea (Cornouiller sanguine)
 Cornus alba 'Sibirica' (Cornouiller à bois rouge)
 Corylus avellana (Noisetier)
 Forsythia x intermedia
 Prunus spinosa
 Carpinus betulus (Charme commun)

Exemple d'une haie bocagère simple :



Haie bocagère à deux rangées d'arbres :



5 – L'accès à la parcelle

Des dispositions confortables ont été prises en matière de circulation dans le quartier « Des Brosses » : Les dispositions pour l'organisation des entrées de lot doivent donc permettre à tout véhicule, d'entrer sur le lot sans manœuvres inutiles, voire d'être à l'arrêt en attente devant un portail sans gêne vis à vis de la circulation sur les voies de desserte généralement ouvertes au public.

- Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la composition des familles et à la taille du logement avec un minimum de deux places par lot.

- Les portails, portillons et clôtures resteront simples. On privilégiera les couleurs foncées qui se fondent le mieux dans le paysage. Le blanc pur est prohibé, s'inscrivant souvent en contraste trop voyant sur les fonds végétaux, le vert est très souvent un faux ami car il n'est que trop rarement de la couleur de la végétation qui l'environne.

6 - L'aspect extérieur des constructions

6.1- Constructions principales :

Outre de participer au débat général sur l'architecture, l'aspect extérieur d'un bâtiment propre à l'habitat participe aussi à l'ambiance du quartier. Une habitation doit être conçue comme un lieu à son image, représentatif de son mode de vie, sans pour autant nuire à autrui. De manière générale, la qualité des matériaux, la qualité du dessin des volumes et des façades, le contraste et l'utilisation des couleurs, traduit le dynamisme d'un quartier.

- Les façades principales donnant sur le domaine commun, seront composées à l'image d'une architecture traditionnelle. Elles doivent présenter un aspect harmonieux, avec ou sans recherche de symétrie ou d'alignement systématique. Pour les autres façades vues du domaine commun, il est obligatoire que celles-ci disposent d'ouvrants mais aussi qu'elles fassent office d'une recherche de composition architecturale, dans l'objectif d'éviter des façades occultes disgracieuses. Les pignons aveugles sur les bâtiments principaux sont interdits. Les pignons seront traités comme les façades principales avec

obligation d'ouverture de façade. **Les façades arrière peuvent être composées plus librement sans rechercher la même rigueur.**

- **Pour les façades, les appuis de baies en béton blanc, en pierres ou briques, les entourages de fenêtres et les chaînages apparents sont souhaitables.**

- **L'ensemble des couvertures d'une même propriété devra présenter une unité d'aspect. Toutefois lorsqu'il y a usage de deux types de toiture, celles-ci doivent impérativement se composer sur un ratio où la toiture terrasse ne devra pas dépasser 40 %.**

- **Le bâti de type contemporain est acceptable dans la mesure où celui-ci ne jure pas et s'intègre à l'ambiance voulue du quartier.**

- **La hauteur du bâtiment principal devra présenter un mouvement de toiture avec le bâtiment annexe, et ne pas dépasser 6 m à l'égout de toiture. En cas de réalisation de sous-sol, le plancher du rez-de-chaussée doit être au maximum à 0,50 m du sol naturel avant travaux.**

6.2- Constructions annexes et éléments particuliers :

Les vérandas, serres, abris à bois, etc., accolé à la construction principale devront être composés avec l'ensemble de la façade en reprenant le même rythmes, principes et éventuellement les mêmes matériaux. Elles seront généralement en façade arrière, pour ne pas être directement vu de l'espace commun. Ces extensions accolées ne doivent pas constituer une superposition flagrante du fait d'une différence notable de référence architecturale. Se définissent comme vérandas les constructions dont la structure est légère, généralement bois ou métal, et les surfaces vitrées largement prédominantes. Les constructions de type charpente sur muret bahut avec couverture identique à la construction principale, même largement vitrées, doivent être considéré comme des extensions à l'habitation.

Les piscines devront être implantées à 4m minimum de toutes limites séparatives et impérativement dans la moitié qualifiée de jardin au schéma d'implantation.

6.3 Aspect des matériaux utilisés dans la construction :

Menuiserie :

Les menuiseries seront généralement en bois ou aluminium, fenêtres à un ou deux battants ouvrant à la Française. Les volets en bois et en aluminium sont autorisés, ainsi que les volets à lames et traverses en bois ou à ferrures métalliques et les volets bois persiennes ou semi-persiennes. Il est possible de mettre en place des volets roulants à condition que le mécanisme ne soit pas visible depuis la rue. Les portes d'entrée et de garage peuvent être traitées différemment des fenêtres et volets, dans des teintes plus vives, mais généralement assorties...

Matériaux de couverture :

Les matériaux de couverture seront en Ardoise ou tuile de terre cuite dans le respect du PLU et des ratios qu'il prescrit. Sont acceptables, les faitages crêtes et embarrures.

Châssis de toit, tabatière, ouvrage de toiture :

- Les châssis de toit sont des surfaces vitrées conçues dans le plan de la toiture et qui en suivent la pente. Ils ne doivent pas présenter une surépaisseur significative par rapport au pan de toiture.
- Les **antennes de réception TV** de type paraboles ou râteau, les panneaux solaires intégrés aux toitures, seront implantées de préférence dans les situations les moins visibles de l'espace commun.

Véranda et jardin d'hiver :

- Ne peuvent être considéré comme vérandas ou jardin d'hiver que des constructions d'une structure légère (bois ou métal) dont les parois sont presque exclusivement vitrées et dont la couverture est translucide. Toute autre construction qui utilise une couverture similaire à celle de l'habitation principale, même si elle est largement pourvue d'ouvertures vitrées, sera considérée au titre des extensions accolée à l'habitation et traitée comme telle.

6.4 Aspect général des constructions :

Enduits, soubassement et parements :

Sur les façades vues du domaine commun, on veillera à éviter une trop grande diversité de matériaux. Les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans en imitation de colombages **sont interdites**. En fonction du projet, architectural les modénatures d'enduit extérieures sont compatibles aux règles du lotissement. Les soubassements de façade seront réalisés, soit en enduit de teinte identique ou voisine de celle de l'enduit principal, soit en matériaux identiques aux habillages des baies et appareillage d'angle. Les bardages métalliques seront interdits sur l'ensemble de l'opération.

Aspect général des toitures :

L'ensemble des toitures sur une même parcelle doit présenter une unité d'aspect. A l'exception près des toitures de vérandas ou jardin d'hiver, ou de petite surface type de marquise. La couverture des annexes distinctes de la construction principale devra être d'un matériau harmonisé avec le matériau de couverture de la construction principale sur la même parcelle.

7 – Le traitement des espaces extérieurs

Les espaces extérieurs doivent répondre aux besoins, aux usages, ainsi qu'aux éléments nécessaires au bien être et à ce qui y participe. Ainsi les espaces extérieurs sont susceptibles de recevoir des constructions annexes (Piscine, Pool house, cabane de Jardin,...) liés au fonctionnement des loisirs. Ces zones selon la façon dont elles sont traitées, peuvent créer du paysage.

Les Perrons :

La surélévation de la dalle rez-de-chaussée peut nécessiter la création de perrons. Ils seront traités de façon simple, utilisant en finition les matériaux de la façade ou des revêtements de surface équivalente à ceux utilisés pour les sols extérieurs en façade des

constructions. S'il doit y avoir des garde-corps, ceux-ci reprendront les matériaux et couleur des barrières de ville utilisées pour l'aménagement des espaces communs.

Le stationnement :

Les stationnements doivent être réalisés sur la parcelle de chaque habitation conformément au règlement graphique du dossier de Permis d'Aménager. Il est possible d'utiliser l'espace tampon entre le garage et la limite parcellaire pour disposer de deux stationnements supplémentaires.

8 – La haute qualité environnementale

Il paraît nécessaire de rappeler au dernier chapitre de ce cahier de prescriptions générales ce qu'est la HQE. Les chapitres précédents constituent déjà des cibles de qualité environnementale. Ils recourent les objectifs listés ci-dessous. Mais ces préconisations s'arrêtent aux notions générales d'urbanisme et de Paysage et n'abordent pas le détail du thème de l'énergie, de la bonne économie de l'eau dans le projet, etc. Ce deuxième niveau d'analyse ne peut être abordé qu'une fois la nature et le programme de l'opération connus. C'est donc au travers des prescriptions particulières qu'il deviendra pertinent d'aborder ces cibles.