

CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES & PAYSAGERES

Lotissement Révion

Route de Segré – LE LION D'ANGERS

Projet de construction d'un lotissement

23 lots à bâtir individuels

2 lots pour des habitations collectives,
dont un pour l'habitat intergénérationnel



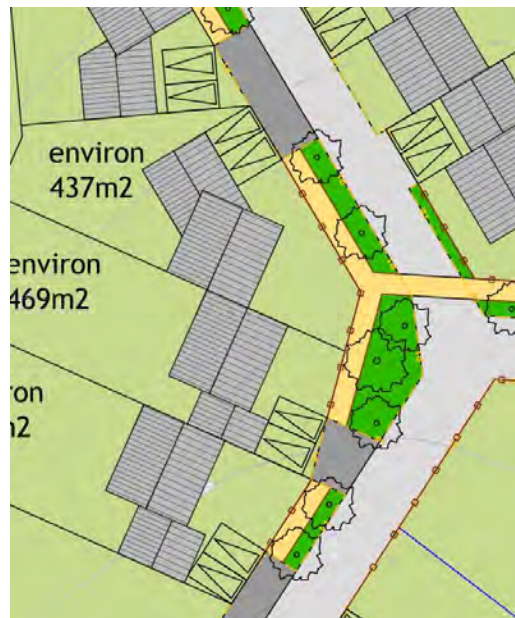
Les entrées des lots – accès et stationnement

Voir également l'article 6 du Règlement PA10A.

Chaque lot devra comporter 2 places de stationnement aériennes non closes et 1 place couverte. Par stationnement couvert, on entend garage, préau, couverture par pergola végétalisée.

La gestion du stationnement couvert sous la forme d'un préau ou d'une pergola est vivement souhaitée et préférée aux garages dont les taux d'utilisation effective pour les stationnements sont très faibles. En revanche, la conception du projet devra intégrer le besoin d'espaces annexes de type cellier ou ateliers éclairée naturellement et d'abri vélos.

Les emplacements non clos sont figés et indiqués sur chaque parcelle. L'espace devra être ouvert, et ne pourra être clos par un portail. Le double garage est autorisé avec une seule porte.



Traitement des toitures

Voir également l'article 4.1.3 du Règlement PA10A.

L'ardoise naturelle de classe 1 et 2 ou similaire est autorisée.

Les revêtements en zinc (naturel, quartz ou anthra) ou alu laqué ou type PLX dont les profils reprennent ceux du zinc sont autorisés.

Les revêtements en ardoise synthétique ou en tôle sont interdits.



Exemple ardoise naturelle

Traitement des façades

Voir également l'article 4.1.2 du Règlement PA10A.

Les enduits grattés, grattés fin, talochés sont autorisés, à réaliser en deux passes. Les enduits écrasés, projetés et lissés sont interdits

Les revêtements en zinc (naturel, quartz ou anthra) ou alu laqué ou type PLX dont les profils reprennent ceux du zinc sont autorisés. Les revêtements en bardage bois exotique ou PVC sont interdits.



Exemple Zinc, Alu, PLX

Les volets coulissants, battants sont interdits. L'ensemble des volets roulants devront être intégrés dans la structure. Les coffres seront donc invisibles. Les tabliers et les sous faces seront couleur de la menuiserie.

Il conviendra d'intégrer dans l'architecture du projet, les éléments de brise soleil



La gestion des eaux pluviales

Voir également l'article 5.1 et 5.3 du Règlement PA10A.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, ces eaux seront traitées à la parcelle. Il sera préférable de limiter au maximum les surfaces non perméables afin de réduire les mesures compensatoires. Les surfaces non perméables peuvent être : les toitures, les allées, les terrasses, les stationnements...

Les circulations (accès au garage, allée, stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées de mélange terre-pierres, stabilisé...

Il sera proscrit les matériaux en enrobé, en enrobé drainant, en béton drainant et les pelouses synthétiques.

L'eau non infiltrée sera dirigée vers des ouvrages d'infiltrations (noue, tranchée drainantes, puits, cuve enterrée pouvant servir pour l'arrosage du jardin...).

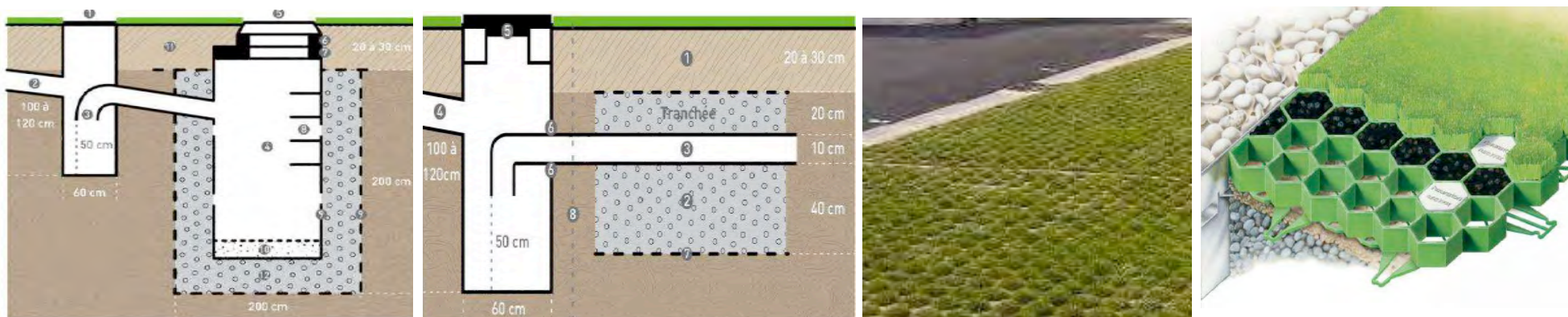
Intégrer la mise en place de système de récupération et de stockage des eaux de pluie (enterré ou aérien) pour l'arrosage du jardin.



Les allées/terrasses/accès imperméabilisés et les toitures des futurs projets devront être pris en compte dans le calcul de la surface imperméabilisée. Les ruissellements issus de ces surfaces devront être raccordés aux ouvrages d'infiltration et/ou ouvrages de régulation préconisés au travers du zonage eaux pluviales afin de ne pas impacter le réseau communal aval.

Si le projet d'aménagement des accès/terrasses se met en place après avoir installé les mesures compensatoires eaux pluviales alors il est imposé :

- d'utiliser un matériau perméable pour l'aménager
- ou de rediriger les ruissellements à un ouvrage d'infiltration.



Exemple de mesures compensatoires permettant de gérer les eaux pluviales (puisards, tranchée drainantes et pavés engazonnés)

Les clôtures

Voir également l'article 4.1.4 du Règlement PA10A.

L'objet est de préserver l'esprit végétal du site, tout en favorisant l'intimité de chacune des parcelles. Le végétal sera à privilégier. Les clôtures participeront à l'ambiance du quartier et seront spécifiques en fonction de la typologie de l'espace public (voirie principale, voirie secondaire, courette, espace naturel...). Sur l'ensemble du quartier, les clôtures en PVC, aluminium et maçonné seront proscrites.

Voirie principale : Les clôtures en bois ajouré d'une hauteur de 1m20 seront implantées en recul de 1m du bord de la parcelle, avec plantation d'une haie variée en bord de trottoir. Ces travaux seront effectués à la charge de la Commune. Les propriétaires de chaque lot devront en assurer l'entretien, le bon développement et le remplacement à l'identique des végétaux sur leur parcelle.

Voirie secondaire : Absence de clôture en limite avec l'espace public. Il sera toléré, la mise en place de clôture dans l'alignement des constructions.

En zone inondable : Clôture légère de type clôture à mouton ou ganivelle doublée d'une haie champêtre.

En limite séparative de lot : Clôture en grillage double ou simple torsion doublée d'une haie variée ou de grimpantes ou de fruitiers en espaliers.



La végétation de la parcelle

Voir également l'article 5.2 du Règlement PA10A.

Les végétaux utilisés devront s'intégrer dans le tissu végétal existant. Aussi, les essences locales et les arbres fruitiers seront privilégiés, de même que les vivaces ou les annuelles spontanées qui participent à la biodiversité.

La plantation d'un arbre fruitier et d'un arbre à haute tige seront imposées sur chacune des parcelles.

Les plantations (haie de mitoyenneté, massif du jardin, arbres...) seront choisies pour leur adaptation au sol et au climat car elles nécessitent moins d'entretien (pour les haies : 3 essences différentes minimum), pour les arbres : pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers...

Pour la plantation des arbres, ils devront être choisis en fonction de leur développement (emprise du houppier par rapport à la façade, l'ombre portée...).

La végétalisation des constructions elles-mêmes au travers de plantes grimpantes est vivement encouragée sur la façade, structure, pergola... Elle procurera de l'ombre en été (confort d'été), et limitera l'impact visuel des constructions...

Eviter le gazon soigné car il implique des tontes régulières et une consommation d'eau. Préférer un traitement de type prairie en accord avec l'environnement, surtout pour les parcelles situées en zone PPRI.

Pour le paillage des massifs et haies, l'utilisation de bâches et paillage synthétique est interdite. Préférer des solutions alternatives : copeaux de bois, feuilles, déchets de tontes, de taille, bâche biodégradable...

Il est préconisé le compostage des déchets végétaux, plutôt que leur envoi en décharge. Mise en place de composteur de déchets de végétaux en bois à prévoir dans l'aménagement du jardin, ainsi qu'un système simple de récupération des eaux de toiture pour l'arrosage.



La palette végétale

En bord de voirie principale, la Commune réalise les plantations sur le domaine privé, constituée de :

Cornouiller, Charme, Osmanthe, Lilas, Fusain, Philladelphus, Troène, Viorne, Saules à feuilles de romarin...

Côté espace naturel, la Commune réalise les plantations et reconstitue les haies existantes, constituée de :

Charme, Bourdaine, Fusain d'Europe, Troène, Noisetier, Viorne, Sureau, Prunellier et de quelques éléments isolés hauts (Frêne, Chêne, Erable...)



Arbre dans les parcelles :

Arbres fruitiers : pommier, poirier, prunier, cerisier

Arbre de haute tige : Charme, Chêne, Orme résistant, Frêne, Aulne, Tilleul...

Il sera proscrit :

- les végétaux à caractère méditerranéen (Palmier, Olivier, Mimosa, Laurier rose...)
- les végétaux envahissant (Sumac de virginie, Peuplier, Robinier, Saule blanc...)
- les végétaux à utilisation monospécifique (Thuya, Cyprès, Laurier palme, Eleagnus, Bambous, Photinia...)

Ces végétaux ne participent pas à l'image recherchée du site et peuvent poser à court ou long terme des problèmes de gestion et d'entretien.

Les énergies renouvelables

Les énergies renouvelables représentent une source d'énergie naturelle inépuisable et un intérêt du point de vue de la protection de l'environnement, n'émettant aucun gaz à effet de serre. Pour ces raisons, nous préconisons l'installation de la géothermie et énergie solaire pour la production d'eau chaude, de chauffage, d'électricité..., mais qui doivent être réfléchis dès la conception de l'habitation.

Les panneaux solaires seront intégrés dans les toitures, et les pompes à chaleur intégrées à l'architecture des façades.



Dans le cadre de la nouvelle réglementation RE 2020, qui prendra la suite de la RT 2012 des Janvier 2022, il est impératif de prendre en compte les notions suivantes dans chacun des projets :

- Effectuer une implantation optimisée du bâti.
(protection vent, ouvertures au Sud, protection au Nord, agencement par zone)
- Travailler l'enveloppe du bâti.
(forme simple, isolation avec inertie, gestion de la perméabilité à l'air)
- Gérer le confort d'été
(protection solaire, inertie thermique, ventilation, bioclimatique)-
Intégrer un mode de chauffe performant (Chaudière gaz ou hybride + Solaire ou thermique, BEC Thermo + Poêle à granulés, PAC Air Eau...)
- Ventiler correctement
(Mise en place d'une VMC double flux pour récupérer la chaleur)
- Éclairer correctement
(Favoriser l'apport de lumière naturelle, Mise en œuvre d'éclairage avec des LED)
- Intégrer l'énergie renouvelable (EnR)
(Chaudière bois, poêle à bois, panneaux solaires, photovoltaïques, PAC)