

LA Jânée

ÉCOQUARTIER

CAHIER DE PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES, URBAINES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Les grandes lignes...

(informations non exhaustives et non contractuelles-cf document complet)

Le cahier de prescriptions est annexé au cahier des charges de cession de terrain, fixant les règles collectives s'imposant aux pétitionnaires et à leurs successeurs.

De droit privé, ce cahier est opposable sans limitation de durée.

Il s'inscrit en complément du règlement du lotissement-règlement littéral- qui fixe les règles au titre du droit public.



Règles générales

35 lots

- 33 lots libres destinés à accueillir des logements individuels. La réunion de deux lots ou plus est interdite ;
6 parcelles avec constructions plain-pied autorisées : A11-B5-B7-C3-C7-C11
- 2 lots destinés à l'accueil de logements locatifs sociaux collectifs ou semi-collectifs.

Réalisation obligatoire d'un local (abri vélo, abri de jardin, cellier) hors enveloppe isolée de la maison directement accessible depuis la rue (local ossature bois de 6 à 8 m²).) Autorisé en dehors des emprises constructibles.

Stationnement

Parcelles avec stationnement déportés (23 lots libres) :

- 2 parcelles / lot - 5mx5m
Ne peuvent être ni closes ni couvertes. Mise en place de dispositifs anti-stationnements interdite.
- Stationnement sur les parcelles constructibles principales concernées interdit.
- Pré-équipement des parkings déportés réalisé lors de la viabilisation pour permettre l'installation de bornes de recharges individuelles.

Parcelles avec stationnement sur parcelle (10 lots) : 2 places

- 1 place aérienne non close.
- 1 place couverte en abri voiture et non close (modèle fourni)
- Abri vélo : 3.00m (larg) x 2.50m (prof)
- Abri voiture : 5.50m x 3.00m – Hauteur : 3.00m
toit monopente pente 10%

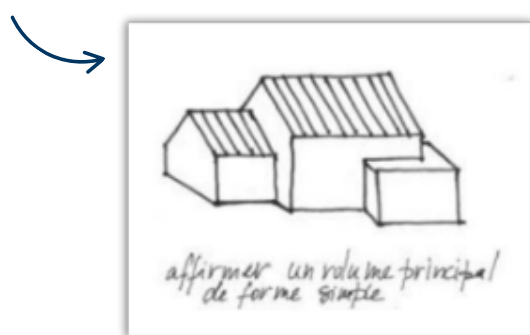
Réalisation de garages non autorisée sur l'ensemble du quartier.

Prescriptions architecturales

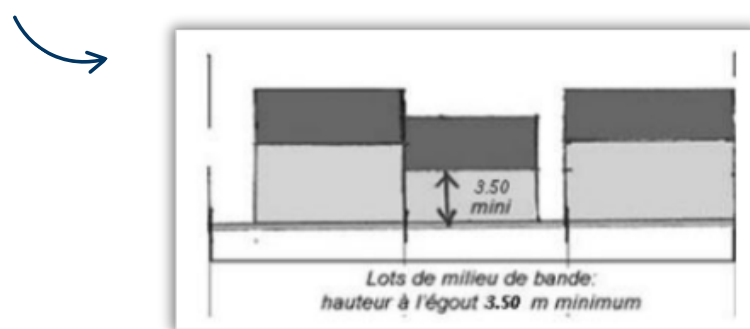
Les constructions des lots libres sont implantées en mitoyenneté sur au moins une limite séparative.
Les règles d'implantation sont décrites dans le règlement littéral (PA10A) et le règlement graphique (PA10B) du permis d'aménager.

Volumétrie - Hauteur des façades

Chaque projet comportera un volume principal, complété si nécessaire par un ou au maximum deux volumes secondaires en Rdc ou Rdc + C.



Maisons situées en milieu de bande : hauteur à l'égout minimum fixée à 3.50m. (parcelles A2a, A4, A7, A10, A13, B2, B3, B6, C2, C5, C6, C9, C10)



Lots avec plains pieds autorisés : 6 parcelles pour maisons individuelles (A11, B5, B7, C3, C7, C11).
Hauteur à l'égout minimum : 3.20m

Maisons : R+1 (+ comble) - hors logements semi-collectifs :

Volume principal :

- 6m à l'égout ou à l'acrotère (3.50m mini à l'égout du toit pour les maisons en milieu de bande)
- 10m de hauteur au faîtage

Volume secondaire des maisons :
➤ 3.50m à l'égout ou à l'acrotère
➤ 7m de hauteur au faîtage

Abris voiture :
➤ 3.00m max.

Abris vélos, abris jardin, celliers :
➤ 2.80m au faîtage ou à l'acrotère

Toitures

Lots libres :

- Volume principal couvert par une toiture à deux pans en ardoise naturelle ou en zinc. Pente 35°
- Volumes secondaires : toitures à un ou deux pans en ardoise naturelle ou en zinc à 35° ; toiture à faible pente intégrée à l'acrotère ou toiture terrasse (pouvant être végétalisée)
- Abris voitures (parcelles A1, A2a, A2b et B1 à B7) : toit monopente en bac acier gris ardoise (RAL 7015) ou zinc

Abris vélos, abris de jardin, celliers hors enveloppe isolée de la maison :

- Toiture faible pente intégrée au bandeau de rive

Matériaux - Utilisation de matériaux bio ou géo sourcés encouragée

Façades :

- Emploi de couleurs existantes dans les matériaux traditionnellement utilisés à Evran
- Descentes d'eau pluviale et dauphins en métal : zinc naturel, aluminium, fonte
- Interdits :
 - Façades de teinte noir pur (équivalent RAL 9005) et blanc pur
 - Réalisation de bandeaux horizontaux ou verticaux reliant deux ouvertures sur la même façade
 - Emploi de bardages P.V.C ou bois résine reconstitué
 - Enduits monocouche de type « finition grattée » (sensibilité aux salissures)
- Enduits grattés fins acceptés

Fenêtres, ouvrants :

- Menuiseries PVC, volets battants et persiennes PVC interdits

Toitures et accessoires :

- Volumes principaux des maisons : toiture traditionnelle à 2 pans en ardoise naturelle ou zinc
- Locaux attenants hors volume isolé de la maison (abri vélo, abri de jardin, cellier), et annexes : bac acier ou zinc (toiture faible pente) intégré à l'acrotère ou au bandeau de rive
- Utilisation de membranes PVC (imitation zinc ou non) interdite
- Châssis de toit type VELUX sur toitures encastrés
- Panneaux solaires sur toitures font partie intégrante de la composition architecturale
- Usage du PVC interdit pour tous les accessoires de couverture, rives...
- Conduits d'évacuation des fumées dotés de grilles anti-intrusion

Abris voitures, abris vélos, abris de jardin, celliers :

- Bardage bois massif

Haies - clôtures - espaces extérieurs

Végétalisation de l'ensemble des lisières (hors bâti et espaces d'accès) obligatoire pour l'ensemble des parcelles

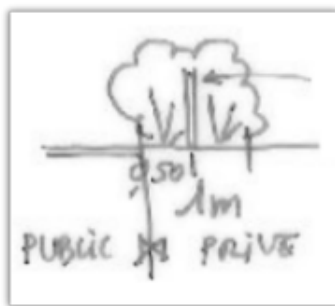
Clôtures

Uniquement composées par des haies et/ou végétaux grimpants associés à des clôtures de type ganivelles, hauteur maximale de 1.20m

En limite de voie :

- Clôture ganivelle implantée à une distance minimum de 0.50m de la limite privé-public. Réalisé par la commune lors de la viabilisation.

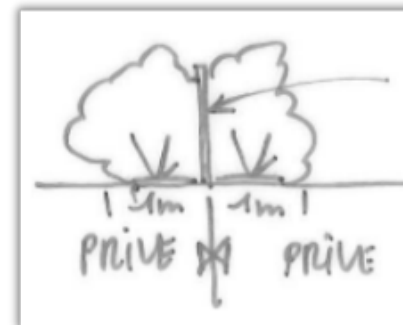
Ganivelle en retrait de 0.50m et intégrée à la haie privative plantée en quinconce de part et d'autre



En limites séparatives entre lots :

- Clôture ganivelle implantée en limite de propriété ; elle constitue la délimitation physique de la propriété. Réalisé par les propriétaires.

Ganivelle en limite de propriété et plantée de part et d'autre par une haie arbustive



Pare-vues

En bois uniquement hauteur max : 1.80m en continuité du bâti et dans la limite d'un linéaire de 5m maximum.



Jardin

- Depuis 01/07/22 : Interdiction d'utiliser des produits phytosanitaires dans les habitations privées
- Utilisation de gazon et bâche synthétiques interdite
- Plantation d'un arbre et d'un arbrisseau imposée pour chaque parcelle de maison (au plan masse)
- Introduction de plantes invasives avérées et végétaux dont la puissance racinaire est inadaptée à un petit jardin interdite
- Mise en place d'un poste de compostage imposée. Il devra figurer au permis de construire
- Cuve aérienne de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage du jardin obligatoire
- Installation d'un puisard recommandée afin de temporiser le rejet des eaux pluviales

Espaces extérieurs

Cheminements et stationnements extérieurs en surface perméable.

Enrobé interdit sur la parcelle constructible et la parcelle de stationnement déporté.



Eaux pluviales

- Exutoire eaux pluviales prévu pour chaque lot et précisé au plan de vente
- Modalités d'écoulement et évacuation à préciser au PC

Préconisations environnementales - permis à point

Conforme à RE2020. Cibles retenues pour le permis à point :

- **Consommation d'énergie primaire non renouvelable** : Incitation à mettre en place des panneaux solaires thermiques
- **Matériaux** : Incitation à l'utilisation de matériaux bio ou géo sourcés
- **Confort d'été** : Incitation à l'utilisation d'isolants de toiture à fort déphasage
- **Social** : Développement des valeurs d'usage et du collectif

Modalités de suivi des projets

- Chaque projet est soumis à l'avis des urbanistes et de l'équipe de maîtrise d'œuvre : rôle d'information, conseil et vérification. Emettent un avis préalable au dépôt du PC
- Toute construction doit faire l'objet d'une recherche de cohérence et de composition architecturale, avec les constructions voisines