
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Prescriptions applicables aux LOTS 1 à 3 :

*En vert, les modifications
apportées par rapport aux
prescriptions de géométrie.*

I. ZONAGE ET EXPRESSION ARCHITECTURALE :

A. Affectations :

Seront seules autorisées les constructions à usage d'habitation unifamiliale de 60 m² minimum en ordre ouvert (1 seul logement par lot).

L'habitation peut contenir des locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale. Le commerce et l'artisanat sont toutefois exclus.

L'installation en dépôt aérien de réservoirs à mazout, citernes à gaz liquide, bonbonnes de toutes sortes, est strictement interdite.

Les parcs à véhicules, installations de roulotte ou de camping sont également interdits, de même que les dépôts, quels qu'ils soient. Est proscrit un établissement classé comme insalubre, dangereux ou incommode.

B. Morcellement :

Modalités de division

Le lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et les lots ne pourront être subdivisés ou modifiés qu'en respectant la législation en vigueur au moment des dites divisions.

C. Architectures des bâtisses :

La construction devra respecter les caractéristiques générales de la région et sauvegarder les valeurs relatives au cadre.

L'effet recherché par le parti architectural doit être simple, calme et de bonnes proportions.

Il convient donc d'éviter la recherche de la fantaisie ou de l'extravagance, les formes agressives ou formant des contrastes heurtants.

En particuliers, les constructions devront s'inspirer des critères suivants:

- Formes simples, c'est-à-dire selon plans rectangulaires, pas de décrochements sensibles, tant en plan qu'en élévation.
- Les formes inutilement compliquées, engendrant une perception malaisée des volumes, sont proscrites.
- Pour l'essentiel, toitures en bâtière, sans débordements par rapport aux plans des façades. Les brisés de toiture << Coyaux >> sont interdits
- Les baies seront caractérisées par une dominante verticale

La hauteur apparente sous corniche du volume principal sera comprise entre 4.00 m et 5m60 hauteur prise à l'axe de la façade à rue et sera maintenue en moyenne pour 2/3 au moins de la façade.

Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures seront à double versant de pente et auront un faîtage central.

Un volume secondaire en appentis (un seul versant) peut être envisagé.

L'emploi d'ardoises de rive de teinte noir ou gris anthracite au droit des pignons est souhaitable.

Le système de récolte des eaux de pluie sera une demi-lune ou un profilé similaire simple.

- les éléments postiches, fantaisistes, tels que tours..., sont proscrits.

- Les châssis en aluminium de teinte **naturelle ou dorée sont interdits.**

La modification du relief du sol est interdite et la construction devra tirer parti des dénivellations pour une bonne intégration au site. Seuls l'aménagement des zones de la cour ouverte amenant une légère modification sera autorisée.

II. GABARITS

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants de même inclinaison, le faîtage étant parallèle à la voirie. Les volumes secondaires pourront avoir une toiture plate et jouxteront le volume principal où s'y articuleront.

La hauteur apparente sous corniche du volume principal sera comprise entre 4.00m et 5m60.

Deux hauteurs de baies seront aménagées en façade.

La baie en façade de l'étage incorporé sous comble pourra être traitée sous forme de tabatière se prolongeant dans le plan vertical.

Le niveau des gouttières des volumes secondaires éventuels sera inférieur au niveau des gouttières du volume principal sans jamais être inférieur à 2.00m.

Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre **1.5 et 2 (volume allongé)**

III. IMPLANTATION

Composition des lots :

Les lots comprendront :

A. Une zone de construction (zone capable = ZC au plan) :

L'implantation de la construction est obligatoire dans cette zone. La façade de l'habitation devra obligatoirement être implantée sur la limite à rue de la zone capable. L'habitation aura une profondeur maximum de 15m pour autant qu'elle se trouve dans la zone capable.

Ceci est valable pour une construction présentant UN volume de forme rectangulaire.

Dans le cas d'une construction comprenant un module principal et un module secondaire reliés entre eux, le module secondaire sera implanté sur la limite avant de la zone capable.

Le volume principal sera quant à lui être implanté avec un recul maximum de 3 mètres par rapport à la limite avant de la zone capable.

B. Une zone de cour ouverte (CO au plan) :

La zone de recul sera traitée en cours visuellement ouverte et en extension de l'espace public. La limite de cette zone est marquée sur le plan et par une haie à planter jusqu'aux limites mitoyennes.

A cette fin, aucune clôture ni haie ne pourra donc être établie ni à l'alignement ni entre les limites communes à deux lots. Sont seuls autorisés les espaces minéralisés, l'engazonnement, les ouvrages nécessaires aux accès et les revêtements d'accès. (les emplacements de parcage sont proscrits).

Le revêtement sera de ton gris pour l'ensemble du lotissement et présentera un aspect uniforme. Son sous-sol peut contenir le système d'égouttage, citerne et cuve à mazout.

L'utilisation de revêtement hydrocarboné est exclue.

Aucune maçonnerie, aucun muret ou ouvrage d'art ne peut-être érigé à l'intérieur de cette zone ni sur ses limites

Les clôtures seront obligatoirement constituées par une haie vives composées d'une des essences régionales compatibles avec l'environnement (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunellier, sureau noir, houx vert...)

Elles seront taillées et entretenues régulièrement.

Elles pourront être renforcées au centre par des fils, treillis et piquets de ton vert foncé.

L'ensemble des haies comprendra au minimum trois plans par mètre courant.

La hauteur de la haie, sera de 1, 5 m maximum.

Les haies s'inscriront dans le prolongement du front de bâtisse.

C. Une zone de cour et jardin – annexes (CO au plan) :

Cette zone est réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement.

A 3.00m minimum des limites parcellaires, sont admis:

- L'aménagement du sol en conformité avec la destination de la zone par construction de terrasses, bacs à plantation et pièces d'eau. La surface totale de ces constructions sera inférieure à 25.00 m².
- Le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges, feux ouverts (barbecue) d'une hauteur maximum de 2.50 m
- Une seule petite construction (15m² maximum) à usage d'abri de jardin, de serre, de remise ou de petit élevage, distant d'au moins 10.00 m de la zone de construction principale. On utilisera pour leur construction le bois de teinte foncée ou des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal. Les serres pourront être réalisées en vitrage transparent. Cette annexe aura une hauteur sous gouttière minimum de 2.60m et de maximum 3.60m
- Une piscine à l'air libre ne dépassant pas de plus de 50 cm le niveau du sol existant et dont la surface maximum sera égale à 50.00 m²
- En plus de ce qui est décrit précédemment, la construction d'un abri destiné à recevoir du bois de chauffage est autorisée. Cet abri aura un volume de 15m³ maximum.

D. Espaces libres latéraux :

La distance minimum entre la façade latérale et la limite de la parcelle sera de 3.00m minimum.

Ces zones de dégagements sont non aedificandi que ce soit en sous sol, au niveau du terrain ou en surplomb.

Ces zones de dégagement latéral peuvent être agrémentées de fleurs et d'arbustes à basses tiges, ne dépassant pas 1,50m de hauteur.

IV. TOITURES :

La toiture sera en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Le volume principal comprendra une toiture à deux versants droits de même inclinaison. La pente des versants de toiture sera comprise entre 35 degrés et 45 degrés.

Elle ne comprendra ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Le volume secondaire pourra être pourvu d'une toiture à un seul versant, une toiture plate sera autorisée.

Les locaux situés à l'étage dans la toiture seront éclairés par les pignons ou par des châssis-fenêtres incorporés dans la toiture (Les lucarnes sont exclues).

Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

V. GARAGES :

Le ou les garages seront incorporés au rez-de-chaussée de l'habitation avec un accès le plus direct possible à la voirie. Le ou les garages peuvent également être en appentis contre le volume principal.

VI. VERANDA

Les vérandas seront implantées dans la zone de bâtisse et devront respecter les conditions suivantes :

- qu'elle se situe à l'arrière;
- qu'elle ne comporte qu'un seul niveau;
- que la toiture plate-forme ou à versant(s) droit(s) présente une inclinaison minimale de 25° et des matériaux similaires à ceux du volume principal avec possibilité d'y inclure 50 % de vitrage maximum;
- les élévations présenteront au minimum deux faces en maçonnerie, le surplus pouvant être totalement vitré.

VII. LES BAIES :

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante **verticale** et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations en ce non compris les toitures.

VIII. MATERIAUX DE CONSTRUCTION :

A. Les murs:

Les parements des murs seront exécutés au moyen d'un des matériaux suivants :

-
- Lotissement (3 lots) Rue de la Marlagne à Rance -
 - Prescriptions urbanistiques -

1. en briques de ton uniforme et avec joint de ton moyen à foncé ;
2. en briques revêtues d'une peinture de ton blanc laissant apparaître l'appareillage de la maçonnerie ;
3. Les linteaux de baies seront de même nature que le matériau de parement ou en pierre bleue, les linteaux en bois sont donc exclus.

B. Les menuiseries extérieures :

Elles seront en bois ou en tout autre matériau **teinté** ou **peint**. Les châssis en aluminium **de teinte dorée ou argentée sont proscrits**.

C. Les toitures:

Celles-ci seront réalisées :

-soit en ardoises naturelles ou artificielles de teinte foncée.

-soit en tuiles de teinte noire ou gris foncé et **non brillantes** ;

-dans le cas des petits éléments de toitures plates, les revêtements de type asphaltique , zinc pré-patiné ou toiture verte sont autorisés.

IX. RELIEF DU SOL

Le relief du sol ne sera pas modifié excepté pour asseoir le bâtiment et permettre de rattraper le terrain naturel avec une pente douce.

X. CLÔTURES :

La clôture est constituée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement. Les haies seront implantées sur la limite du terrain. Elles seront taillées et entretenues régulièrement. La hauteur des haies sera comprise entre 1.00m et 2.00m. L'usage d'une succession de conifères verticaux n'est pas autorisé pour la constitution des haies.

Celles-ci pourront être renforcées au centre par des fils, treillis et piquet de ton vert foncé.

XI. SYSTEME D'EPURATION ET D'EVACUATION DES EAUX :

Le projet se situe dans une zone d'épuration collective. Une citerne d'eau de pluie sera cependant placée pour chaque habitation (minimum de 3.000 l).

XII. SANITAIRES :

La construction sera dotée de l'équipement sanitaire normal comprenant : éviers, lavabos, au moins un W.C. et une douche et/ou une salle de bains complète, ... et raccordés à la distribution publique d'eau alimentaire.

XIII. PUBLICITE :

Une enseigne mentionnant les nom et profession de l'occupant pourra être apposée uniquement à l'entrée de la parcelle et ne pourra dépasser 6 dm².

XIV. PLANS DE CONSTRUCTION :

Les plans de construction doivent être complets, dressés et signés par un architecte légalement immatriculé et inscrit au Répertoire Provincial de l'Ordre des Architectes, conformément aux stipulations de la loi du 26 juin 1963 créant le dit Ordre des Architectes. Les travaux de construction ne peuvent être entrepris qu'après que l'Acquéreur soit en possession de toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents.

Le plan de lotissement complète les prescriptions urbanistiques.

XV. DIVERS :

Des panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, pour autant que l'ensemble des panneaux soit fixé sur la toiture et qu'il ne présente aucun débordement par rapport au bâtiment ou qu'il soit encastré dans le plan de la toiture pourront être incorporés à la toiture.