

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. Destination

Le terrain est destiné à la construction d'habitations, chaque lot ne pouvant en recevoir qu'une seule.

2. Aspect général

Les habitations seront du type uni familial, répondant aux règles générales d'esthétique et s'intégrant dans le cadre environnant.

Les volumes à construire s'inspireront des bâtiments traditionnels dont ils respecteront le caractère simple et compact.

3. Gabarit

Le développement de la façade à rue du volume principal et de l'éventuel volume secondaire sera compris entre 7 mètres et 16 mètres courant.

La superficie au sol du volume principal sera de minimum 80 m² et de 150 m² maximum.

La superficie au sol d'un éventuel volume secondaire sera au minimum de 20 m² et au maximum de 50 m² et sera inférieure à la moitié de la surface du volume principal.

Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade / pignon sera compris entre 1,2 et 1,8.

Les volumes de formes hémicylindriques sont interdits.

Hauteurs

La hauteur sous gouttières du volume principal aura au minimum 3 m 60 et au maximum 6 mètres. Ceci permettra la réalisation de trois niveaux au maximum (rez + 2) dont le dernier est partiellement engagé dans le volume de la toiture.

Deux constructions jointives de même nature (principales, secondaires ou annexes) situées sur un même fond ou sur des fonds différents, auront une différence de hauteur n'excédant pas 1,50 m.

Le niveau des gouttières des éventuels volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal d'au moins 20 % ; il en sera de même pour le niveau des faîtages.

4. Implantation

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage bâti ou non bâti, ainsi que la trame parcellaire.

Compte tenu que par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important, la façade de ce même volume principal - ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire accolé - sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à une limite parcellaire latérale dans la zone de bâtisse déterminée à cet effet au plan ;

Recul par rapport au domaine public :

- Soit sur l'alignement,
- Soit en recul de l'alignement avec une distance inférieure à la hauteur sous gouttière du volume principal.

Les façades des volumes principaux et secondaires auront un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites latérales de la parcelle.

5. Volumes annexes

Les volumes annexes non destinés à l'habitation seront implantés dans la zone de jardin, avec un recul minimal par rapport à la zone de bâtisse de 5 mètres ; ils auront au maximum 30 m² de surface au sol par lot et une hauteur ne dépassant pas 3 m sous gouttière.

Ils seront établis dans cette zone :

- Soit en ordre isolé sur la parcelle avec un dégagement latéral de 2 m minimum et le recul arrière sera de 5 m minimum.
- Soit en reprise de mitoyenneté d'un volume voisin ;

Ils seront réalisés en matériaux identiques à ceux de l'habitation (maçonnerie et toiture).

Ils auront une toiture en pente d'un ou deux versants droits d'une inclinaison identique à celles de la toiture du volume principal.

6. Matériaux d'élévation

A l'exception des encadrements des baies et d'éventuels soubassements, qui seront soit en calcaire, soit en pierre reconstituée, un seul parement est admis pour l'ensemble des élévations et des murs visibles.

La hauteur des soubassements est de 40 cm au maximum. Ils sont facultatifs.

Le matériau de parement des élévations sera :

- Soit le calcaire
- Soit une maçonnerie de teinte gris clair à gris moyen
- Soit un enduit de teinte gris clair à gris moyen
- Soit la brique ton brun-rouge foncé d'une hauteur de 6 cm à 10 cm, joints non compris.

L'enduit étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à partir de la fin du gros œuvre et sera renouvelé chaque fois que nécessaire.

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couvertures des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants, s'entend les habitations.

La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et des appareillages des maçonneries traditionnelles locales.

Les maçonneries de pierre seront à assises horizontales. Le rejointoiement ne peut être réalisé en relief, il s'harmonisera avec la maçonnerie.

7. Toiture

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droit de même inclinaison et dont le rapport de longueur est compris entre 1 et 1,5. La pente de toiture sera comprise entre 35 ° et 45 °.

Les éventuels volumes secondaires et annexes comprendront une toiture en pente d'un ou deux versants d'une inclinaison identique à celle de la toiture principale.

Les toitures plates ne seront autorisées que pour des petites parties de bâtiment (moins de 20 m²) servant de liaison.

Les toitures sont en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales, elles ne comprendront aucun débordement, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale.

La saillie de la gouttière ne pourra dépasser plus de 30 cm le plan de la façade.

Les toitures des volumes principaux peuvent comprendre des croupes faîtières.

Les lucarnes et les tabatières seront disposées selon l'ordonnancement des baies de la façade.

Elles s'inspireront des réalisations traditionnelles et ne détruiront pas le volume de la toiture.

La largeur hors tout des lucarnes ne dépassera pas 1 m 30.

Les souches de cheminée seront réduites en nombre, elles auront un gabarit simple et se localiseront près ou au sommet du faîtage. Elles auront la teinte des façades ou toitures.

Matériaux de couverture.

La toiture du volume principal ou de l'ensemble qu'il forme avec des volumes secondaires auront un même matériau de couverture qui sera :

- Soit en ardoise naturelle ou artificielle de teinte similaire à l'ardoise naturelle ; de type rectangulaire et placée orthogonalement à la pente.
- Soit une tuile de terre cuite ou de béton, de teinte foncée (gris anthracite mat) et non vernissée.

Les matériaux de couverture des petits toits plats seront un élément plat garantissant l'étanchéité et de teinte foncée.

Les verrières de toitures, capteurs solaires, et autres éléments vitrés de toiture seront admis dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement et discrètement à la construction.

8. baies et ouvertures

Les baies et ouvertures auront un rythme dominant vertical totalisant au maximum 40% de la surface de la façade (toiture non comprise).

Les baies seront traitées de manière sobre afin de ne pas briser la compacité et la simplicité des volumes.

Les menuiseries des baies, des portes, des fenêtres et des volets auront une même texture et une même tonalité.

Ces menuiseries seront :

- Soit de la couleur du bois
- Soit de couleur en harmonie avec la façade ou de ton blanc.

L'aspect métallisé des châssis, portes, fenêtres et volet est interdit.

La vitrerie sera traitée en verre clair pour l'ensemble des baies. Les matériaux translucides seront de couleur neutre ou similaire à celles des murs ou des toitures qui les supportent.

9. Garage

Toute habitation devra posséder au moins un garage de 15 m² minimum ou par défaut une voie charretière permettant le stationnement d'un véhicule automobile en dehors du domaine public.

Les garages disposés en façade situés sur l'alignement seront de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

Les garages disposés en recul par rapport à l'alignement ou en pignon seront :

De plain-pied avec la voirie si le terrain est disposé au même niveau.

Sinon sur les cinq premiers mètres à partir de l'alignement la pente d'accès au garage ne peut dépasser 4%, ensuite la pente des rampes montantes ne peut dépasser les 15%, celles des rampes descendantes, 10%.

Le revêtement de l'aire d'accès au garage sera réalisé dans une uniformité de matériaux à partir de la limite de voirie.

Les portes des garages implantés sur l'alignement seront de type coulissantes et non basculantes.

10. Clôtures

Toutes les clôtures seront de préférence végétales et traitées de manière uniforme.

Ne sont pas autorisées à front de voirie :

Les clôtures réalisées en PVC ;

Les clôtures réalisées à l'aide d'une alternance de piliers et de plaques de béton, peints ou non ;

Les clôtures réalisées avec des planches ondulées en bois avec des piliers de bois ou tout autre matériau.

La clôture sera traitée :

- Soit comme la façade du bâtiment ou en harmonie avec elle et ne dépassera pas 1 m 20 de hauteur en façade et 1 m 50 ailleurs ;
- Soit une haie taillée à essence feuillue régionale conforme à la circulaire ministérielle du 24 avril 1985 et d'une hauteur maximale comprise entre 1 m et 1 m 20.
- Soit une grille ou une clôture réalisée à l'aide de treillis sur poteaux de bois, de fer ou de béton. Ces éléments seront simples et de ton foncé.

11. **Relief**

Le rez-de-chaussée du volume résidentiel épousera le niveau du terrain naturel de façon à limiter au maximum les déblais et remblais.

Les modifications du relief du sol supérieures à 50 cm ne sont autorisées que :

Pour les terrains disposés à plus d'un mètre en contrebas ou en contre-haut par rapport au niveau moyen de la voirie ;

Pour obtenir une unité dans la rue, lorsque le terrain est disposé entre deux parcelles ayant fait l'objet d'un remaniement du sol naturel.

Les déblais et remblais supérieurs à 50 cm seront organisés de manière à reprofiler le terrain naturel en évitant au maximum les murs de soutènement et tout effet de tranchée et / ou de promontoire. Une partie de la zone de bâtisse étant surélevé de plus d'un mètre par rapport au niveau moyen de la voirie, l'implantation des bâtiments s'inspirera des solutions traditionnelles utilisées ; les entailles perpendiculaires au talus naturel sont interdites.

Afin de juger de la bonne intégration du bâtiment au relief, les documents de demande de permis de bâtir préciseront les cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

12. **Aménagement des abords**

Dans le choix des matériaux de revêtement du devant de porte, la priorité sera donnée à l'utilisation des matériaux perméables. (gravier, laitier, dalles alvéolées) L'utilisation de matériaux imperméables (pavés en pierre naturelle ou en pierre artificielle dont la teinte se rapproche de celles de la pierre naturelle, revêtement en béton coulé mais non lissé, revêtement hydrocarboné) n'est autorisée que sur la largeur nécessaire pour permettre l'accès aux aires de stationnement ou aux garages, ainsi qu'au pas de porte.

13. **Hygiène**

Chaque habitation sera pourvue d'un système d'épuration individuelle ainsi que d'une citerne à eau de pluie d'au moins 3000 litres.

14. **Dépôts**

Les dépôts de toute sorte et notamment de mitrailles et/ou de véhicules usagés sont interdits.