

LOTISSEMENT "CLE DES CHAMPS"

Rue Branche Planchard et rue de la Ferme à Ans.

MODIFICATIONS IMPOSEES PAR LE PERMIS DE LOTIR.

Le permis de lotir modifie et complète les prescriptions urabanistiques comme suit :

- 1) Dans le Chapitre CONSTRUCTION dans la section "bungalows" remplacer la limite de fond de la parcelle de 5 mètres par 8 mètres minimum.
- 2) page 2 rubrique 3.B1. maisons jointives : modifier la troisième phrase comme suit : les constructions jointives seront à deux niveaux soit à trois niveaux (rez + 2 étages), le premier constructeur à l'intérieur d'un groupe détermine la hauteur du bâtiment (2 ou 3 niveaux).
- 3) Page 2 rubrique 3.B2. : la première phrase est modifiée comme suit : Les bâtiments seront du type "bungalow" ou réalisés avec un étage mansardé intégré dans le volume de la toiture. Cet étage éventuel possèdera alors des barbacanes dont la couverture principale pénétrera dans le toit à un niveau inférieur à 60cm de la ligne de faîte et la longueur totale d'un même côté des dites barbacanes ne dépassera pas le tiers de la mesure du versant considéré.
- 4) Page 4. Toitures : ajouter après la première phrase "Le faîtage sera parallèle à la voirie pour les maisons jointives. Les conditions formulées par le Collège Echevinal en date du 29.09.81. seront respectées.

LOTISSEMENT "CLE DES CHAMPS"PRESCRIPTIONS ET CHARGES.CONSTRUCTIONS.-- Maisons jointives:

Les largeurs de façade des habitations renseignées au plan de morcellement peuvent être modifiées en plus ou en moins pour autant que les constructions respectent les zones d'implantations renseignées au plan et que les largeurs de façade des bâtisses soient au minimum de 6,50m. Les modifications apportées ne pourront en aucun cas induire une augmentation du nombre de parcelles défini par section qui doit être considéré comme une valeur maximum absolue.

Les constructions érigées seront soit du type habitations unifamiliales, soit du type maisons à appartements; dans ce second cas, il est bien entendu que les gabarits définis ci-après devront être respectés.

L'alignement des façades des constructions ne suivra pas nécessairement celui des zones d'implantations tel que figuré au plan, mais des décrochements de façades entre deux habitations voisines sont souhaités afin de donner au lotissement une allure dynamique.

Dans le fond de certaines parcelles destinées à la construction d'habitations jointives, de petites zones d'implantation sont prévues au plan et sont destinées à la construction de garages ou abris de jardins et ne pourront en aucun cas recevoir la construction de clapiers, poulailliers, chenils ou similaires. (N.B. minimum de surface au sol: 8m2.)

Les "non aedificandi" latéraux renseignés aux plans sont de stricte application.

Les plans prévoient un "non aedificandi" minimum de trois mètres par rapport aux limites parcellaires de bout de section et un espace libre global entre deux sections de "jointives" de huit mètres minimum, ceci de façon à aérer le lotissement et lui conférer un caractère plus résidentiel.

- Bungalows:

Le second plan de morcellement reprend l'implantation des habitations du type isolé.

Les largeurs de "non aedificandi" latérales sont renseignées au plan et sont de stricte application.

Les constructions s'implanteront dans les zones prévues à cet effet (zones teintées grises au plan).

Il est cependant permis, sur certaines parcelles figurées au plan, de faire glisser l'implantation vers le fond de la parcelle, et ce, dans la zone d'extention d'implantation.

La profondeur des bâtiments ne dépassera pas 16m, et les façades arrières des constructions ne pourront en aucun cas se situer à moins de 5m des limites de fond de parcelles.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES

Les conditions qui suivent ont pour but de former un ensemble résidentiel conservant le caractère traditionnel de la région, s'intégrant dans le site, afin de sauvegarder le bon aménagement des lieux, ainsi que l'intérêt de chaque propriété et de la communauté.

ART. 1. GENERALITES.-

Les plans et les prescriptions du lotissement priment les alignements en vigueur et les règlements sur les bâtisses (alinéa 2 de l'art.45 de la loi du 29 mars 1962), ainsi que les règlements dont question à l'art. 73c de la même loi, mais ils sont subordonnés aux plans d'aménagements qui viendraient à être approuvés. Les dispositions qui se révéleraient contraires à celles du plan d'aménagement seront nulles.

Les dispositions et prescriptions du présent cahier complètent, modifient, précisent et éventuellement remplacent les dispositions du règlement communal sur les bâtisses.

Elles sont de stricte application.

Les indications figurées aux plans de lotissement ont la même valeur que celles des prescriptions. S'il y a contradiction, il faut s'en référer à l'esprit du permis délivré.

Pour tout ce qui concerne les charges et conditions imposées par le permis, le lotissement doit être considéré comme un acte dont la portée juridique est une et indivisible.

Le projet sera adapté aux conditions et charges qui seront imposées dans le permis. En raison des conséquences qui pourraient résulter de ces conditions et de ces charges, le projet sera revu de façon que, pour l'exécution, il constitue le projet du demandeur.

Aucune construction ne pourra être érigée sur une parcelle du lotissement si toutes les charges et conditions fixées ne sont pas respectées

Les parcelles devront servir à la destination qui leur est donnée à l'Art. 2. ci-après.

ART. 2. DESTINATION.-

Le lotissement est exclusivement réservé à la construction d'habitation à caractère résidentiel et permanent. Les biens devront toujours être occupés honnêtement et suivant la notion juridique du "bon père de famille".

Il est formellement interdit, dans l'ensemble du lotissement d'ériger d'établir ou d'exploiter des débits de boissons, hôtels ou industries de quelque nature qu'ils soient.

Il est cependant permis d'établir des commerces de détail sur la section 20 au carrefour de la rue de la Ferme et de la voirie à créer en phase III, ainsi que sur la section 15, au centre du lotissement. Les élevages de petits animaux y sont interdits. De même la présence d'animaux réputés sauvages même domestiqués est formellement interdite dans l'ensemble du lotissement.

Sont proscrits les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes. Les seules dérogations portent sur l'installation du chauffage au mazout.

Les parcs à véhicules, les installations de roulottes, le stationnement prolongé de caravanes sont interdits de même que les dépôts, quels qu'ils soient.

./...

En aucun cas, les constructions érigées sur les lots ne pourront avoir une surface au sol inférieure à 65m² pour les bungalows, et à 50m² pour les maisons jointives.

Sur chaque lot numéroté, il devra être prévu au moins un emplacement pour parage de véhicules en plus du ou des garages prévus à la construction (N.B. la zone d'accès au garage peut être considérée comme emplacement de parage).

ART. 3. CONSTRUCTIONS.-

Les bâtisses seront soit du type jointif, soit du type bungalow.

3.A. Niveaux rez-de-chaussée

Le niveau rez-de-chaussée se situera au moins au niveau de la voirie et au plus à 0,50m au dessus de ce même niveau pour les maisons jointives, et au plus à 1,25m au dessus du niveau pour les maisons isolées.

3.B. Gabarits.

3.B1. Maisons jointives.

Par bloc de maisons jointives, les constructions à ériger constitueront un ensemble architectural unique, tout en tenant compte du souhait exprimé ci-devant quant au décrochement de façade, de façon à rompre la monotonie de leur alignement.

Les constructions de bout de bloc seront obligatoirement à deux niveaux (rez + un étage).

Les constructions jointives au sein du bloc seront soit à deux niveaux (rez + un étage), soit à trois niveaux (rez + deux étages). Sur la section 25, il pourra être construit des immeubles à appartements. Les appartements du second étage pourront alors avoir, sur une partie de leur surface, des chambres en duplex situées sous la toiture.

Les niveaux de dessous de corniche en façade avant et arrière seront au maximum de 5m pour les immeubles à deux niveaux (rez + 1 étage) et respectivement de 6,40m et 7,30m pour les immeubles à trois niveaux (rez + 2 étages) par rapport au niveau du rez-de-chaussée.

Bien que l'esprit général du lotissement soit de réaliser des immeubles avec toiture en pente, les couvertures plates sont néanmoins autorisées à condition qu'elles soient masquées et complétées en façade avant par des brisis d'une pente de 10° minimum par rapport à la verticale, et d'une hauteur de 1m minimum.

Le niveau du faîtage sera au maximum par rapport au niveau rez-de-chaussée de 8,50m pour les immeubles à deux niveaux, et de 10,60m pour les immeubles à trois niveaux (le deuxième étage des immeubles à trois niveaux sera donc incorporé dans le volume de la toiture).

Les lucarnes ne pourront pas être placées au nu de la maçonnerie extérieure et seront donc inscrites entièrement dans le volume de la toiture.

Le niveau du point supérieur du toit des lucarnes insérés dans les toitures en pente restera au minimum à 0,50m en dessous du niveau du faîtage du toit. Il est bien entendu que les parties supérieures des lucarnes peuvent être traitées en plateforme puisqu'elles sont invisibles de la chaussée. Les lucarnes s'implanteront à une distance minimale de 1m des rives de toiture.

Des dérogations pourront être accordées en matière de gabarit aux promoteurs présentant un projet de constructions sur l'ensemble d'une section, en particulier quant au nombre de niveaux des immeubles de bout de section.

Il pourrait alors éventuellement être prévu la construction d'un ensemble d'immeubles jointifs à trois niveaux.

3.B2. Maisons isolées.

Les bâtiments seront du type "bungalow", ou réalisés avec un étage mansardé intégré dans le volume de la toiture. En aucun cas, l'étage mansardé ne peut apparaître comme un étage plein camouflé.

./...

./...

Des variantes avec mi-niveau pourront être présentées. La hauteur de départ de corniche se situera au maximum de 4m du niveau de la voirie. Les toitures seront du type traditionnel à 2 ou 4 versants. Les pentes seront comprises entre 25° et 45° sur l'horizontale. Les débordements latéraux ne pourront excéder 0,50m. Le dépassant de corniche n'excédera pas 0,50m.

Les lucarnes pourront être placées au nu de la maçonnerie extérieure. Dans ce cas, la hauteur supplémentaire de parement extérieur sera de 2,00m maximum par rapport à la hauteur de corniche.

Le niveau du point supérieur du toit des lucarnes restera franchement et largement (minimum 0,50m) en dessous du niveau du faitage du toit. Les lucarnes s'implanteront à une distance minimale de 1,00m de toute rive de toiture.

3.B3. Garages et abris de jardins.

Les garages ou abris de jardin à construire dans les zones réservées à cet effet dans le fond de certaines parcelles seront également soumis à l'autorisation préalable délivrée par l'Administration Communale après introduction d'une demande de permis de bâtir en bonne et due forme. Ils constitueront un bloc unique et seront réalisés en matériaux similaires à ceux autorisés pour la construction de l'habitation. Leur hauteur ne pourra excéder 2,70m par rapport au niveau du terrain naturel; le niveau de la dalle au sol étant obligatoirement située entre le niveau naturel du terrain et un niveau situé au maximum à 0,20m au dessus du dit niveau.

Tous autres garages seront inscrits dans le volume de l'habitation; sa situation étant laissée à l'appréciation des acquéreurs.

Les rampes d'accès aux garages situés en contre-bas par rapport à la voirie ne pourront avoir une pente supérieure à 4% durant les 5 premiers mètres au départ de la limite à front de la voirie.

N.B. Lorsqu'il n'est pas prévu de zone d'implantation complémentaire en fond de parcelle, les abris de jardins éventuels à ériger seront prévus lors de la construction de l'immeuble de la zone d'implantation principale. Ils seront accolés à la façade arrière ou intégrés dans celle-ci, et construits en même matériaux. Il est rappelé que la construction de clapiers, chenils, poulailliers ou similaires sont formellement proscrits.

3.C. Matériaux.

Murs de parement extérieurs.

Les façades avant et arrière des immeubles jointifs seront de préférence traitées avec les mêmes matériaux. Dans le cas contraire, l'utilisation des briques rouges ordinaires en façade arrière est absolument exclu. Les pignons des maisons d'angle seront traitées comme les façades avant. Dans le cas de bungalow, le principe de la belle façade est également exclu. Toutes les faces des constructions seront traitées en façade, sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres. Elles pourront être traitées soit de façon analogue au point de vue des matériaux, des baies et des couleurs, soit de façon différente pour certaines d'entre elles si l'hétérogénéité se justifie par une fonction ou une structure, et à condition que les valeurs plastiques des faces restent équilibrées entre elles. Chaque face en particulier devra être aussi calme que possible et homogène. L'hétérogénéité éventuelle ne peut se justifier que de la manière indiquée ci-devant. Les accords seront recherchés dans l'harmonie plutôt que dans les contrastes.

Les maçonneries d'élévation seront constituées ou revêtues soit de briques soit de moellons, ou encore de pierres de taille.

Les briques seront choisies dans les briques de campagne, dans les tons brun, beige, lie de vin.

Les moellons seront choisis dans les tons de gris ou beige. L'appareillage

./...

./...

sera du type tout venant, à prédominance d'assises horizontales. Les moëllons semés dans la maçonnerie ou placés en mosaïque sont interdits. Les soubassements seront conformes aux prescriptions du Règlement Communal sur les bâtisses.

Toitures.

Le revêtement sera soit en ardoises naturelles ou artificielles, en asbeste-ciment de format et de coloration identiques à ceux de l'ardoise naturelle, soit en tuiles de ton gris, noir mat ou brun foncé.

Revêtements protecteurs :

Le revêtement des toitures en pente seront constitués soit par des ardoises naturelles, soit par des ardoises artificielles identiques à celles utilisées pour la couverture des toitures. Des revêtements en bois indigènes seront admis en proportions discrètes. Le revêtement des toitures plates est laissé à l'appréciation de l'acquéreur.

Couleurs :

Les matériaux mis en oeuvre devront rester dans leur couleur naturelle. Cependant pour les rives et les corniches, la peinture éventuelle sera choisie soit dans le ton de la couverture du toit, soit dans une teinte voisine de celle des murs d'élévation.

Les châssis des fenêtres et portes, et les pièces de menuiserie pourront être traitées ou peintes soit dans les tons blanc ou blanc-beige, soit dans les tons brun ou vert-foncé.

ART. 4. CLOTURES.-

Les acquéreurs devront dans les trois mois de la signature de l'acte authentique, clôturer la parcelle dont ils deviennent propriétaires. Les clôtures aux limites communes des parcelles de même que les clôtures de fond, seront placées à la limite même des propriétés.

Les clôtures posées à l'alignement des voiries, sentiers et zones vertes seront soumises au Règlement Provincial sur la voirie vicinale du 23 octobre 1958 modifié le 20 octobre 1975.

Les clôtures à front de la voirie pourront être constituées par une haie vive dont la hauteur ne dépassera pas 2,25m, soit par un muret de hauteur maximum de 0,50m en maçonnerie identique à celle utilisée pour les parements extérieurs de l'habitation. Des pilastres de 1,20m de hauteur Maximum, en maçonnerie identique à celle utilisée pour les murets, pourront être érigés à front de la voirie pour servir de support aux barrières et portillons d'entrée. Ces barrières ne pourront, en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine public.

Les clôtures mitoyennes et de fond seront constituées par un treillis de bonne qualité soutenu par des piquets en fer, en bois ou en béton peints de couleur vert foncé et de 1,50m de hauteur maximum.

Les clôtures en plaques de béton de même que toute clôture précaire sont interdites.

Il est souhaitable que ce treillis soit agrémenté de plants de légustrum, thuya, aubépine ou autre essence à feuillage persistant.

Les plantations s'effectueront au plus tard en même temps que la construction. Elles seront établies sur la limite mitoyenne en accord avec le propriétaire voisin, ou privativement à 0,50m de la limite.

Les acquéreurs ne pourront réclamer au vendeur le coût de la mitoyenneté de la clôture (treillis et haie vive) sans préjudice toutefois au droit de l'exiger de tout acquéreur ultérieur de la parcelle.

La hauteur des plantations de clôture (fond, mitoyenne et à rue) ne dépassera pas 2,25m de hauteur.

Les haies établies sur les limites mitoyennes seront entretenues par le propriétaire de la première parcelle vendue, et ultérieurement en commun par les acquéreurs de deux parcelles jointives.

./...

./...

ART. 5. AMENAGEMENTS ET PLANTATIONS.-

Les plantations seront soumises au règlement Provincial sur la voirie vicinale du 23 octobre 1958 modifié le 20 octobre 1975.

Les allées, sentiers d'accès et rampes seront aménagés en dallages, graviers ou gravillons ou tout autre matériau présentant des qualités de durabilité sérieuse.

L'implantation de mâts, antennes, panneaux publicitaires, supports de câbles aériens ou autre, est interdit.

La zone de recul et les zones latérales seront aménagées en pelouses unies, garnies ou non de massifs fleuris et plantés de petits arbustes décoratifs. Les rocailles d'ornementation ne pourront être maçonnées.

La plantation d'arbres à haute tige ou de rideaux de verdure est autorisée, à condition qu'elle ne cause aucun préjudice d'ensoleillement aux voisins.

Des arbres seront plantés dans chaque parcelle, au plus tard dans l'année suivant l'achèvement des constructions de façon que la parcelle comporte ultérieurement au minimum un arbre par are.

Remarques :

L'attention des propriétaires d'un lot du présent lotissement est spécialement attirée sur le fait que, les dispositions qui précèdent relatives aux clôtures et plantations, concernent au même titre les propriétaires qui construisent immédiatement que ceux qui ne l'envisagent pas directement.

Ils sont d'ailleurs tenus, en outre, d'effectuer un entretien normal et régulier (au moins 4 fois l'an) de leur parcelle par fauchage de gazon, tonte de haies, échardonnage, échenillage, soins à apporter aux arbres et plantations.

Dans les zones vertes prévues aux plans, le lotisseur plantera à ses frais, au plus tard lors de la réalisation de chacune des phases, un minimum d'un arbre par are. Ces arbres seront à choisir dans les essences suivantes : peupliers, bouleaux et prunus.

ART. 6. PUBLICITE.-

Toute publicité autre que celle relative à la vente ou à la location des biens compris dans le lotissement est interdite.

Les titulaires de profession libérales pourront apposer à l'entrée de la parcelle ou sur la façade de la construction, une enseigne mentionnant leurs nom et profession. Cette enseigne aura une superficie n'excédant pas 6dm².

Sur les sections 15 et 20, éventuellement à aménager à usage commercial, la publicité relative au commerce exercé et celle-là seulement, pourra être réalisée au moyen de panneaux ou affiches posés sur la façade. Leur superficie totale ne dépassera pas 2m² par parcelle à usage commercial. Toute publicité excessive est de toute façon interdite.

Les formes et couleurs des panneaux publicitaires conserveront le caractère calme recherché pour l'ensemble du lotissement.

ART. 7. SANITAIRES.-

L'acquéreur d'un lot est, en premier chef, responsable de la conformité absolue des installations sanitaires intérieures et extérieures construites sur sa parcelle, aux lois et règlements d'application.

Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal comportant éviers, lavabos, au moins un WC et éventuellement douche et/ou salle de bain complète etc... et raccordés à la distribution publique d'eau alimentaire.

Une citerne à eau de pluie pourra éventuellement être construite en dehors du bloc d'habitation, sous le niveau du terrain.

Le raccordement au réseau public d'égout est obligatoire. Il devra s'effectuer au collecteur prévu en voirie par l'intermédiaire du raccordement particulier d'attente prévu à cet effet.

./...

./...

Il est bien précisé qu'aucune eau usée ne pourra être déversée ailleurs que dans le réseau public d'égout.

En cas d'impossibilité de raccordement par une pente naturelle vers l'égout en voirie, tout propriétaire devra pourvoir à ses frais, par un système de pompe électrique, au raccordement complet de son installation.

ART. 8. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX PUBLICS DE DISTRIBUTION.

Le raccordement aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire et d'électricité est obligatoire, et devra s'effectuer au cours de la construction de l'habitation.

Le raccordement aux réseaux de téléphone et de télé distribution est facultatif.

ART. 9. MODIFICATIONS ET DEROGATIONS.-

Exceptionnellement, des modifications ou dérogations pourront être sollicitées par le vendeur-lotisseur, soit avant qu'une parcelle ne soit vendue, soit après que certaines parcelles aient été vendues. Les demandes de modifications ou de dérogations sont règlementées respectivement par les articles 51 et 57 de la Loi Organique de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, modifiée par les Lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970.

ART. 10. ACCORDS ET ENGAGEMENTS DIVERS.-

14.1. Le lotisseur réalisera avec les autorités compétentes tous les accords écrits nécessaires

- à l'exécution des travaux d'équipement du lotissement
- à la cession à la Commune d'Ans des zones définies ci-avant.

14.2. La superficie exacte des parcelles sera fixée par le mesurage et le bornage effectués aux frais de l'acquéreur par le Bureau auteur du projet.

Le plan du ou des lots acquis sera annexé à l'acte de vente authentique.

14.3. Les acquéreurs des lots s'engageront à respecter les obligations reprises aux prescriptions urbanistiques ci-avant.