Partie 2

LIVRE III : ESPACE BATI URBAIN EN ORDRE CONTINU

SECTION I : DU MODE D'IMPLANTATON

§ 1 - DE LA DIVISION PARCELLAIRE ET DU LOTISSEMENT

Les limites parcellaires seront établies en tenant compte du marquage de la trame parcellaire existante.

Lors d'une modification du tracé parcellaire à des fins de lotissement et en l'absence de références précitées, les largeurs de parcelles mesurées sur l'alignement seront de 6 m au moins. La limite de parcelle sera tracée perpendiculairement au front de bâtisse obligatoire, jusqu'à 2 mètres au moins au-delà de la limite arrière de l'emprise de construction.

§ 2 - DE L'EMPRISE DE CONSTRUCTION

L'emprise de construction sera distante d'au moins 5 mètres du bord franc de la berge d'un cours d'eau repris à Atlas des cours d'eau.

L'emprise de construction sera divisée en une emprise de construction avant et une emprise de construction arrière.

☛ 1° Emprise de construction avant

L'emprise de construction avant, mesurée depuis l'alignement, aura une profondeur de 15 mètres au plus et sera distante d'au moins 5 mètres de la limite avant de l'emprise de construction arrière.

☛ 2° Emprise de construction arrière

L'emprise de construction arrière est circonscrite par les limites parcellaires de fond et latérales. La profondeur de cette emprise n'excède pas 5 mètres.

§ 3 - DE L'ORGANISATION VOLUMETRIQUE

☛ 1° Dans l'emprise de construction avant

L'organisation volumétrique répondra :

- soit d'un volume principal unique ;
- soit d'une combinaison de volumes accolés ; dans ce cas, les volumes secondaires seront accolés au volume principal en développement perpendiculaire en façade arrière.

☛ 2° Dans l'emprise de construction arrière

Les volumes érigés dans cette emprise sont considérés comme volumes secondaires.

☛ 3° Entre les emprises de construction avant et arrière

A titre dérogatoire et pour autant qu'il s'agisse d'un bâtiment à vocation commerciale, l'espace compris entre les emprises de construction avant et arrière peut être bâtie. Les volumes érigés dans cette emprise sont considérés comme volumes secondaires.
Dans ce cas, la demande de permis de bâtir répondra, en outre, à la procédure complémentaire décrite en Partie I, Livre I, Titre II « Dérogations » .

§ 4 - DU MODE D'IMPLANTATION

☛ 1° Dans l'emprise de construction avant

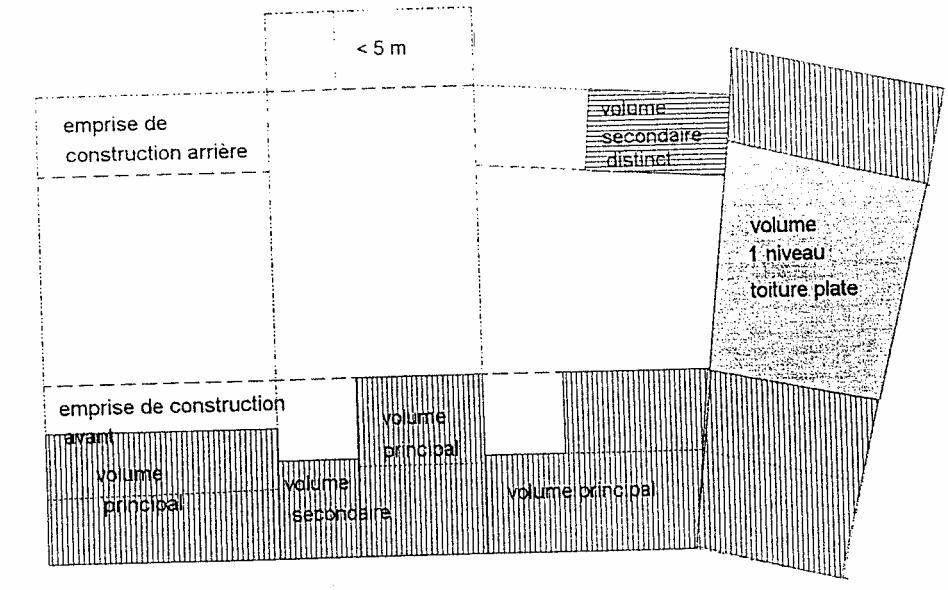
La façade à rue du volume principal est élevée sur l'alignement. L'implantation du volume principal ou du groupement de volumes se fera sur les deux limites parcellaires latérales.

☛ 2° Dans l'emprise de construction arrière

Le volume est élevé sur au moins deux limites parcellaires. Il peut, en outre, se développer sur toute la largeur de la parcelle.

☛ 3° Entre les emprises de construction avant et arrière

Le volume éventuel pourra être élevé d'une limite parcellaire latérale à l'autre.



SECTION II - DU GABARIT

§ 1 - DU VOLUME PRINCIPAL

Prescriptions générales

- La hauteur de façade sera comprise entre 5 et 8 mètres.
- Les toitures seront du type « à bâtière » et l'angle de pente compris entre 35° et 45°. Pour les parcelles cornières, les toitures peuvent être du type « demi-croupe », la demi-croupe étant exécutée du côté libre.
- Les souches de cheminée seront localisées dans le tiers supérieur du versant de toiture.
- Les rives latérales seront traitées à raz du pignon.

- Les collectes d'eau seront du type « gouttière pendante » ou à « corniche » dont le dépassant n'excédera pas 30 centimètres.
- les lucarnes admises seront du type « en bâtière » ou « passante », dont l'angle de pente de toiture sera compris entre 35° et 45°. Elles seront alignées sur une même horizontale supérieure dans le tiers inférieur du versant et suivant le rythme donné soit par les trumeaux, soit par les baies de la façade de référence. Leur nombre n'excédera pas 5 unités par versant.

Prescriptions particulières pour une implantation entre deux parcelles déjà occupées

Le gabarit du volume principal sera déterminé par les volumes principaux implantés sur les 2 parcelles contiguës :

- ☛ si la hauteur de façade située à rue des deux volumes principaux implantés sur les parcelles contiguës excède la hauteur prescrite, la hauteur de façade du volume principal à construire ne pourra pas excéder la plus petite des deux hauteurs existantes.
- ☛ si la hauteur de façade située à rue d'un seul des deux volumes principaux implantés sur les parcelles contiguës excède la hauteur prescrite, la hauteur de façade du volume principal à construire ne pourra pas excéder la hauteur prescrite.

§ 2 - DES VOLUMES SECONDAIRES

- La surface au sol de l'ensemble des volumes secondaires accolés ne pourra pas excéder la moitié de la surface au sol du volume principal.
- la hauteur du mur pignon ou du mur faîte des volumes secondaires n'excédera pas la hauteur du mur gouttereau arrière du volume principal. En outre, la hauteur du faîte des volumes distincts prévus dans l'emprise de construction arrière 'n'excédera pas 6 mètres.
- Les toitures seront du type « à bâtière » ou à « un versant » et l'angle de pente compris entre 30° et 45°.
- Les collectes d'eau seront du type « gouttière pendante » ou « à corniche » dont le dépassant n'excédera pas 30 centimètres.
- Les rives latérales seront traitées à raz du pignon.
- les lucarnes admises seront du type « en bâtière » ou « passante », dont l'angle de pente de toiture sera compris entre 35° et 45°. Elles seront alignées sur une même horizontale supérieure dans le tiers inférieur du versant et suivant le rythme donné soit par les trumeaux, soit par les baies de la façade de référence. Leur nombre n'excédera pas 3 unités par versant de toiture.

§ 3 - DES VOLUMES A ERIGER ENTRE L'EMPRISE DE CONSTRUCTION AVANT ET L'EMPRISE DE CONSTRUCTION ARRIERE.

Dans ce cas, le volume sera couvert :

- soit par une toiture plate-forme dont la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur des seuils du premier étage du volume principal ;
- soit par une toiture à versants vitrés dont 'l'angle de pente est compris entre 35° et 45° et dont la rive d'égout n'excédera pas la hauteur des seuils du premier étage du volume principal.

SECTION III - ELEVATIONS, BAIES ET OUVERTURES

§ 1 - ELEVATION A RUE

Les façades seront traitées par des percements de même famille formelle suivant un rythme vertical.
Les baies auront une superficie supérieure à 1,2 m² et un rapport hauteur/largeur supérieur à 1,4. Toutefois, les vitrines des bâtiments à vocation commerciale et les portes de garage pourront présenter une proportion dont la largeur excède la hauteur.

La surface réservée à l'ensemble des baies et ouvertures n'excédera pas 1/2 de la surface de l'élévation pour les bâtiments à vocation résidentielle et 3/5 pour les bâtiments ayant une vocation commerciale ou de services.

§ 2 - AUTRES ELEVATIONS

Les élévations seront traitées par des percements de même famille formelle.
Les volumes secondaires pourront être traités comme des serres ou des vérandas.

SECTION IV - MATERIAUX

§ 1 - DES PAREMENTS D'ELEVATION

Les parements seront élevés pour l'ensemble des élévations et souches de cheminées avec un même matériau.

Pour autant qu'ils soient conformes aux prescriptions, les matériaux seront choisis en référence et en harmonie avec ceux des façades des bâtiments voisins immédiats.

En l'absence de référence, ou en cas de non-conformité des matériaux des bâtiments voisins immédiats, le choix portera parmi les possibilités suivantes :

- soit la brique brun-rouge et de texture rugueuse ;
- soit le bloc de béton de parement hydrofugé dans la masse et de texture moyenne à fine, de teinte rose à brun-rouge ;
- soit l'enduit taloché de teinte claire (blanc cassé, ocre moyen à clair) ou sang de bœuf ;
- soit le badigeon de teinte blanc cassé, gris clair, ocre moyen à clair, ou sang de bœuf.

Les encadrements de baies, chaînage d'angle éventuels seront traités :

- soit en pierre bleue,
- soit, pour les parements enduits, en pierre bleue appareillée, soit en enduit de teinte plus marquée que la teinte de la façade.

Les soubassements éventuels seront réalisés en pierre bleue appareillée.

La mise en œuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la texture, la tonalité et les appareils des maçonneries traditionnelles locales. Les maçonneries seront posées à assises réglées horizontales.

Les badigeons sont à réaliser dans un délai d'un an après la fin des travaux de gros-œuvre et renouvelés chaque fois que nécessaire.

§ 2 - COUVERTURE DE TOITURE

Les couvertures seront réalisées, pour l'ensemble de celles-ci, avec un même matériau.

Pour autant qu'ils soient conformes aux prescriptions, les matériaux seront choisis en référence et en harmonie avec ceux des bâtiments voisins immédiats.

En l'absence de référence, ou en cas de non-conformité des matériaux des bâtiments voisins immédiats, le choix portera parmi les possibilités suivantes :

- soit l'ardoise de teinte gris anthracite, bleue-noire, ou gris foncé ;
- soit la tuile noire d'aspect mat.

§ 3 - MENUISERIES

Toutes les menuiseries (châssis, portes, volets, corniches) présenteront, dans l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, une même tonalité, une même texture et une même facture.

La couleur des profilés et vantaux s'accordera aux couleurs dominantes du bâtiment (maçonneries et couvertures).
Le choix portera parmi les possibilités suivantes :

1° Eléments linéaires

- soit en bois naturel,
- soit de couleur blanche,
- soit de couleur bleu moyen à foncé, vert moyen à foncé, rouge bordeaux, gris moyen à foncé, noir.

2° Eléments pleins

- soit en bois naturel,
- soit de couleur blanche,
- soit de couleur bleu moyen à foncé, vert moyen à foncé, rouge bordeaux, gris moyen à foncé, noir.

SECTION V - ABORDS

§ 1 - CLOTURES ET MURS DE SOUTENEMENT

☛ Les clôtures maçonnées et les murs de soutènement présenteront un parement élevé en matériaux identiques au parement des volumes de référence. La hauteur des clôtures maçonnées sera comprise entre 2 et 3 mètres.

☛ Les clôtures végétales seront plantées en haie suivant les dispositions réglementaires générales.