Partie 2

LIVRE IV : ESPACE BATI EN SITE URBAIN SEMI- CONTINU

SECTION I : DU MODE D'IMPLANTATON

§ 1 - DE LA DIVISION PARCELLAIRE ET DU LOTISSEMENT

Les limites parcellaires seront établies en tenant compte 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 10 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 avant.

§ 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 18 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 ;
- soit à une association de volumes distincts.

Les volumes secondaires seront accolés au volume principal :

- soit en développement longitudinal,
- soit en développement perpendiculaire en façade arrière.

* 2° Dans l'emprise de construction arrière

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

§ 4 - DU MODE D'IMPLANTATION

* 1° La façade à rue du volume principal est élevée sur l'alignement

L'implantation se fera sur une ou deux limites parcellaires latérales :

- soit par le volume principal,
- soit par le groupement de volumes,
- soit par les volumes distincts.

Le dégagement latéral sera de 4 mètres au moins pour le côté libre.

Les volumes secondaires distincts seront implantés sur la limite parcellaire latérale et éventuellement sur l'alignement. En outre, le dégagement entre les volumes secondaires distincts et le volume principal ou le groupement de volumes accolés sera de 4 mètres au moins.

* 2° La façade à rue du volume principal est élevée en recul de l'alignement

L'implantation se fera sur l'une des deux limites parcellaires latérales :

- soit par le volume principal,
- soit par le groupement de volumes,
- soit par les volumes distincts.

Le dégagement latéral sera de 4 mètres au moins pour le côté libre.

Les volumes distincts éventuels seront implantés sur la limite parcellaire latérale. En outre, le dégagement entre les volumes secondaires distincts et le volume principal ou le groupement de volumes accolés sera de 4 mètres au moins.

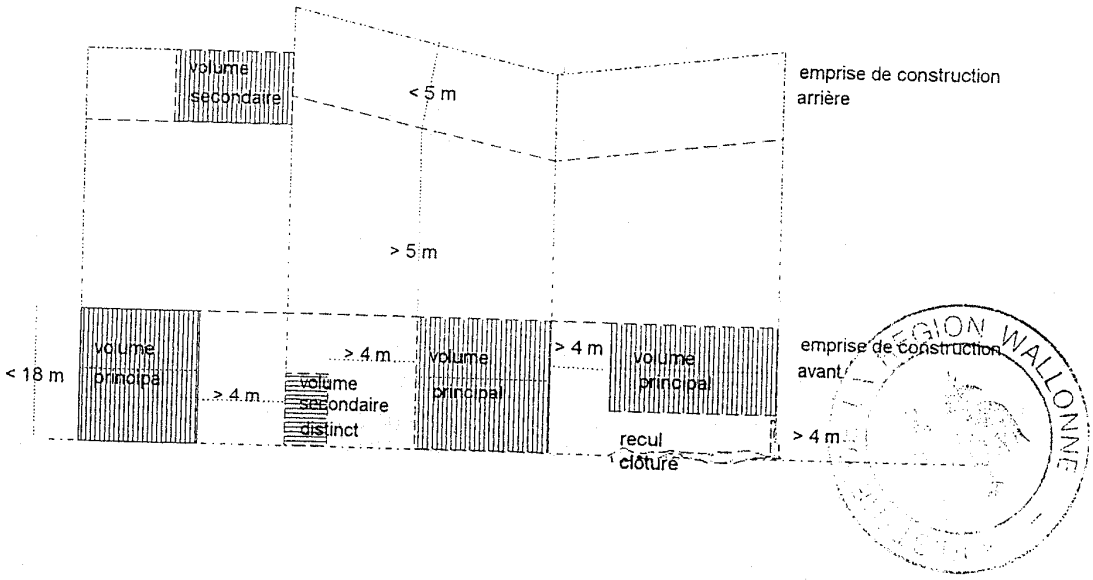
Traitement du recul :

Le recul sera circonscrit :

- soit par un mur de clôture,
- soit par un mur de clôture et un volume secondaire,
- soit par une clôture végétale.

* 3° 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.



SECTION II - DU GABARIT

§ 1 - DU VOLUME PRINCIPAL

Prescriptions générales

- La hauteur de façade sera comprise entre 5 et 7 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 respecteront la typologie de la toiture. 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 ne pourra pas excéder 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 5 mètres.
- Les toitures seront de même typologie que la toiture du volume principal.
- 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 des pignons.
- les lucarnes respecteront la typologie de la toiture. 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.

SECTION III - ELEVATIONS, BAIES ET OUVERTURES

§ 1 - ELEVATION A RUE

Les façades à rue des volumes principaux et secondaires 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 au moins égal à 1,2. 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 - FACADE ARRIERE

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

§ 3 - MUR PIGNON

Les murs pignons des volumes principaux et secondaires élevés avec un recul supérieur à 1,90 mètre de la limite mitoyenne pourront présenter :

- soit une face aveugle,
- soit des percements de même famille formelle dont l'ensemble de la surface des baies n'excédera pas 1/5 de l'élévation, compte non tenu des baies de portes de garage pour autant que ces dernières soient réalisées en panneaux pleins.

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 ou le badigeon de teinte blanc cassé, gris clair, ocre moyen à clair, ou sang de bœuf.

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

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

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, ferronneries) 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.
* Les clôtures avec le fonds public présenteront l'une des caractéristiques suivantes :

a) mur grillagé

Le mur aura une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre rehaussé d'une grille métallique.
La hauteur complète de l'ouvrage sera comprise entre 2 et 3 mètres. En outre, il sera ménagé des pilastres à un rythme ne dépassant pas 4 mètres.

b) mur maçonné

Le mur aura une hauteur comprise entre 2 et 3 mètres.

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

§ 2 - CHEMINS D'ACCES ET AIRES DE MANOEUVRE

1° Matériaux

Les chemins d'accès et aires de manœuvre seront réalisés en matériaux perméables aux eaux de ruissellement tels que pavés de pierre ou de béton, graviers, dalles béton-gazon...
La teinte des matériaux s'harmonisera aux matériaux de parements du volume de référence.

2° Profil

a) volume de référence implanté en contre-haut par rapport à la voirie

- ¬ Le chemin d'accès sera tracé en suivant le profil de pente.
- ¬ Au besoin, un mur de soutènement sera élevé sur l'alignement.

b) volume de référence implanté en contrebas par rapport à la voirie

- ¬ Le chemin d'accès sera tracé avec un profil de pente inférieure à 15 %. En outre, la pente ne pourra excéder 4 % sur les 5 mètres déterminés à partir de l'alignement.
- ¬ Au besoin, un mur de soutènement sera élevé sur la limite du domaine public.

§ 3 - MODIFICATION DU RELIEF DU SOL

Le profil du sol ne pourra être modifié de plus de 1,5 au-delà de l'emprise de construction.
Le profil le long des limites parcellaires ne pourra pas présenter une pente supérieure à 22° par rapport à l'horizontale.
En outre, le profil du sol modifié ne pourra pas contribuer à augmenter la charge d'écoulement des eaux vers les propriétés riveraines.