

LIVRE V : ESPACE BATI EN SITE PERIURBAIN

SECTION I : DU MODE D'IMPLANTATION

§ 1 - DE LA DIVISION PARCELLAIRE ET DU LOTISSEMENT

Les limites parcellaires seront établies en tenant compte de la trame 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 18 m au moins et 36 mètres au plus. La limite de parcelle est perpendiculaire 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 mesurée depuis l'alignement, aura une profondeur de 18 mètres au plus et sera distante d'au moins 10 mètres de la limite parcellaire de fond.

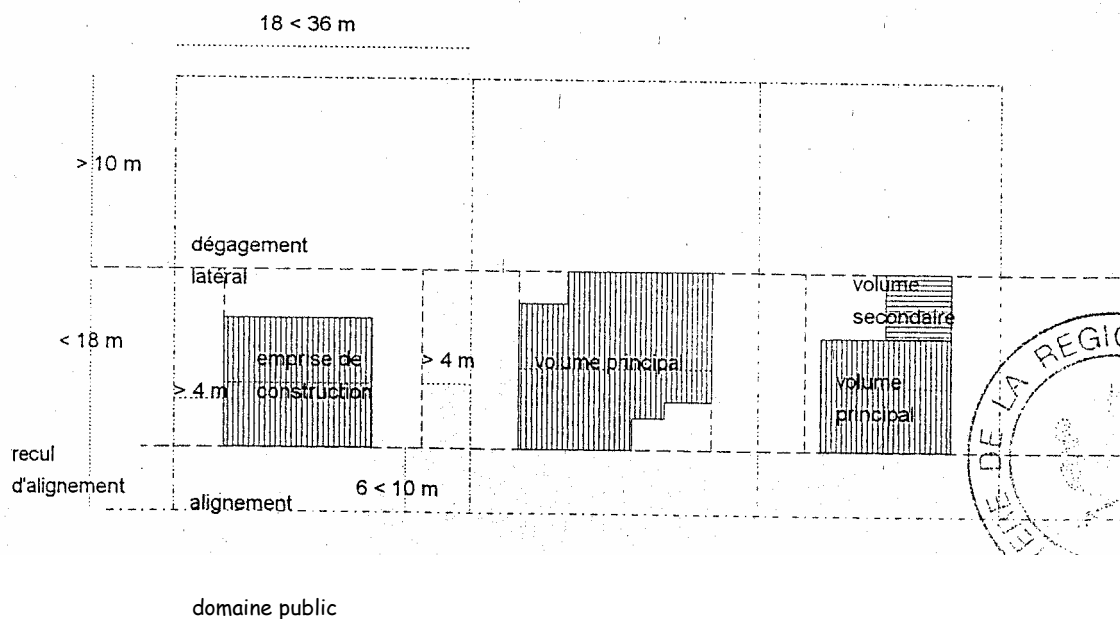
De plus, l'emprise de construction sera distante d'au moins 10 mètres du bord franc de la berge d'un cours d'eau repris à Atlas des cours d'eau.

§ 3 - DE L'ORGANISATION VOLUMETRIQUE

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, en développement perpendiculaire, ou en développement longitudinal.



§ 4 - DU MODE D'IMPLANTATION

La façade à rue du volume principal est élevée en recul de l'alignement.

Le recul sur l'alignement est compris entre 6 et 10 mètres mesuré depuis l'alignement.
Le mode d'implantation sera du type « isolé » avec un dégagement latéral de 4 mètres au moins.

SECTION II - DU GABARIT

§ 1 - DU VOLUME PRINCIPAL

Prescriptions générales

- La hauteur de façade sera comprise entre 3,5 et 5 mètres pour les volumes implantés sur un terrain présentant une déclivité inférieure à 10 %.
- Pour les volumes implantés sur un terrain présentant une déclivité supérieure à 10 %, la hauteur du mur gouttereau sera comprise entre 4 à 7 mètres pour la façade située en aval et 3 à 5 mètres pour la face amont.
- Les toitures seront du type « à bâtière » et l'angle de pente compris entre 35° et 45 °.
- Les souches de cheminée seront localisées dans le tiers supérieur du versant de toiture.
- Les rives latérales seront traitées à raz de maçonnerie.
- Les collectes d'eau seront du type « gouttière pendante ».
- Les lucarnes respecteront la typologie de la toiture. Elles seront localisées dans le tiers inférieur du versant et suivant le rythme donné soit par les trumeaux, soit par les baies de la façade de référence. Elles seront limitées au nombre de 3 par versant de toiture.

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 sera inférieure à la hauteur du mur pignon du volume principal.
- Les toitures seront de la même typologie que la toiture du volume principal.
- Les rives latérales seront traitées à raz des maçonneries.
- Les collectes d'eau seront du type « gouttière pendante ».
- Les lucarnes respecteront la typologie de la toiture. Elles seront localisées dans le tiers inférieur du versant et suivant le rythme donné soit par les trumeaux, soit par les baies de la façade de référence. Elles seront limitées au nombre de 3 par versant de toiture.

SECTION III - ELEVATIONS, BAIES ET OUVERTURES

§ 1 - FACADE A RUE

Les façades seront traitées par des percements de même famille formelle..

La surface réservée à l'ensemble des baies et ouvertures n'excèdera pas 2/5 de la surface de l'élévation.

§ 2 - FACADE ARRIERE

Les façades seront traitées par des percements de même famille formelle.

Les volumes secondaires pourront être traités comme des serres ou vérandas.

§ 3 - MURS-PIGNONS

Les murs-pignons élevés avec un recul supérieur à 1,9 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'excèdera pas 1/5 de la surface de l'élévation, compte non tenu des baies pour les portes de garage pour autant qu'elles présentent un panneau plein.

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 ou gris clair ;
- soit l'enduit taloché ou le badigeon de teinte claire (blanc cassé ou ocre).

§ 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
- soit la tuile rouge-brun, d'aspect mat.

§ 3 - MENUISERIES

Toutes les menuiseries (châssis, portes, volets sur paumelles, 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, brun, jaune, 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 SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement présenteront un parement élevé en matériaux identiques au parement des volumes de référence.

1. Clôture avec le fonds public

Il sera élevé une clôture en limite du fonds public.

Celle-ci sera du type végétal répondant aux dispositions réglementaires générales.

2. Clôtures avec le fonds privé

Les clôtures réalisées en limite de fonds privé seront du type végétal et répondront aux 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 parement 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 %. Entre 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.

Le gabarit à rue 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.

§ 3 - MODIFICATION DU RELIEF DU SOL

Le profil du sol ne pourra être modifié de plus d'un mètre au-delà de l'emprise de construction.

Le profil le long des limites parcellaires ne pourra pas représenter une pente inférieure 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.