

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

ARTICLE I - ZONE PUBLIQUE DE JEUX.-

Destination : exclusivement réservée à l'installation de jeux sportifs ou récréatifs pour enfants ainsi qu'à des équipements normaux de jardins publics tels que bancs, sentiers, plantations diverses . . .

ARTICLE II - ZONE D'UTILITE PUBLIQUE.-

- 1° Destination : exclusivement réservée à la construction d'une crèche et d'une école.
- 2° Implantation : les bâtiments s'implanteront à 10 m. minimum les limites de la zone.
- 3° Rapport plancher/sol : = 0,8 maximum.
- 4° Gabarit : 3,00 m minimum sous corniche, 6,50 m maximum, soit maximum un étage.
Mesure prise par rapport au niveau normalisé des terres dans l'axe du bâtiment.

ARTICLE III - ZONE DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS, EN ORDRE SEMI-OUVERT.-

- 1° Destination : zone exclusivement réservée aux constructions résidentielles uni ou bifamiliales.
Les habitations seront groupées par 5 au maximum.
- 2° Lotissement : Les largeurs minima des parcelles, prises au front de bâtisse, seront fixées comme suit :

entre mitoyens: 7 m.
abouts de blocs : 11 m.

Les limites latérales des parcelles seront d'équerre sur les alignements.
- 3° Implantation :
 - a/ front de bâtisse prévu au plan : obligatoire ;
 - b/ zones latérales non aedificandi : 4 m. minimum entre la construction et la limite du lot et 8 m. minimum entre deux blocs de construction.
 - c/ profondeur de construction : maximum : mentionné au plan ;
minimum : 10 m.
Par niveau, la profondeur de bâtisse devra être constante sur toute la largeur du bâtiment.

d/ largeur maximum bâtie d'un groupe : 35 m.

- 4° Gabarit : 8 m sous corniche, mesure prise à l'ament du groupe et par rapport au niveau du trottoir à l'alignement.
Les corniches seront continues pour chaque groupe.

Les entrées ainsi que les entrées de garage et le niveau du rez-de-chaussée des immeubles ne peuvent être établis à un niveau inférieur à celui du trottoir.

5° Toiture :

- a/ à versants inclinés à 40° et faite à 5,00 m. en arrière du front de bâtisse.

La partie de la toiture située au delà du minimum de profondeur de construction sera traitée en plate-forme.

- b/ matériaux de couverture : tuiles engobées noires mates plates à double emboîtement.

6° Matériaux de parement

- a/ briques de parement rugueuses dans la gamme des rouges ;
b/ accessoirement : pierres bleues et blanches (naturelles ou artificielles usinées hors chantier), grès, schistes ;

Toutes les façades ainsi que toutes les parties de maçonnerie destinées à demeurer apparentes sont à traiter en matériaux de parement.

Il appartient au constructeur qui dépasse la profondeur de construction minimum de procéder, à ses frais au parementage des murs mitoyens qui sont appelés à rester éventuellement apparents.

7° Corniches : en saillie de 50 cm sur le nu des façades.

8° Conduits de fumée ou de ventilation :

Ils ne peuvent apparaître à moins de 2 m des plans des façades, ni être apparents sous le niveau des toitures, ni dépasser le faite de plus de 40 cm.

Ils sont à construire en matériaux identiques à ceux de la façade à rue ou en matériaux de parement de même tonalité que la toiture.

9° Lucarnes et pignons :

Les constructions en saillie sur les versants de la toiture sont autorisées dans les limites suivantes :

a/ lucarnes :

- 1°- hauteur maximum : 1,20 m au dessus du versant ;
- 2°- largeur maximum : la moitié de la façade ;
- 3°- retrait minimum : 60 cm par rapport au plan de la façade ;
- 4°-distance minimum par rapport aux axes mitoyens : 1 m.

b/ pignons :

Le sommet ne peut dépasser le faite repris sous 5 a/

10° Garages :

Il sera prévu au moins un garage par logement.

ARTICLE IV. - ZONE DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS, EN ORDRE FERME.-1° Destination : zone réservée à la résidence.

Le commerce ou l'artisanat ne nuisant pas à la tranquillité et à la salubrité du voisinage sont imposés au rez-de-chaussée aux endroits où le front de bâtisse est marqué d'un liséré bleu.

Le caractère commercial des façades est obligatoire à ces endroits et interdit aux autres faces du bâtiment.

Les stations service seront exclues dans l'alignement commercial A et autorisées dans l'alignement commercial B.

2° Lotissement : Les largeurs minima des parcelles, prises au front de bâtisse sont fixées comme suit :

a/ constructions à 2 étages sur rez-de-chaussée :

entre mitoyens : 7 m
abouts des blocs : 11 m.

b/ constructions à 4 ou 6 étages sur rez-de-chaussée :

entre mitoyens : 15 m.
abouts des blocs : 19 m.

c/ doivent être construits en une seule entreprise : - les blocs de 7 étages ;

- les bâtisses situées de part et d'autre d'un passage couvert public.
- les bâtiments situés dos à dos dans la zone de niveaux différents, (rez obligatoire et 4 étages).

3° Implantation :

a/ constructions de 2, 4 ou 6 étages :

- 1- front de bâtisse prévu au plan obligatoire ;
- 2- zones latérales non aedificandi pour abouts : suivant indications du plan ;
- 3- profondeur de construction : obligatoire : mentionnée au plan.

b/ constructions de plus de 7 étages :

Telles que figurées au plan avec les tolérances ci-après :

- a/ implantation sensiblement Est-Ouest (écart de 15° maximum) ;
- b/ plancher/sol = 1 maximum pour l'ensemble de la zone visée.

4° Gabarit :

Le gabarit est fixé par rapport au niveau du trottoir à l'alignement.

a/ construction dans la zone ne comportant qu'un rez-de-chaussée : 3,50 m sous corniche.

b/ pour les constructions à 2 étages sur rez-de-chaussée : 8,00 m. sous corniche.

Par groupe de deux constructions les corniches regneront à un même niveau.

c/ pour les constructions à 4 étages sur rez-de-chaussée : 15,00 m sous corniche dans l'axe du bâtiment.

d/ pour les constructions à 6 étages sur rez-de-chaussée : 21,00 m sous corniche dans l'axe du bâtiment.

Les entrées des immeubles ne peuvent être établies à un niveau inférieur à celui du trottoir.

e/ pour les constructions à 7 étages sur rez-de-chaussée, soit une hauteur sous corniche ou cordon comprise entre 23,00 et 24,00 m., mesure prise par rapport au niveau du terrain normalisé au milieu de l'implantation.

f/ Les cheminées et cabanon d'ascenseur sont groupés dans un étage technique supplémentaire selon les normes des circulaires ministérielles.

5° Toiture :

a/ pour les constructions à 2, ou 4 étages :

1- à versants inclinés à 40° et faite en retrait sur le front de bâtisse de la moitié de la profondeur prévue sous 3/

2- matériaux de couverture : tuiles rouges mates ;

b/ pour les constructions à 4, 6 et 7 étages sur rez-de-chaussée, ainsi que pour les constructions dans la partie commerciale : la plate-forme est obligatoire.

6° Matériaux de parement :

a/ Constructions de 2, ou 4 étages :

1- briques de parement rugueuse de ton rouge ;

2- pierres blanches et bleues (naturelles ou artificielles usinées hors chantier) ;

3- grès, schistes ;

Toutes les façades, ainsi que toutes les parties de maçonnerie destinées à demeurer apparentes, sont à traiter en matériaux de parement.

b/ Constructions de 6 étages et plus :

- 1- briques de parement de ton clair (genre Pierre de France) ;
- 2- pierre blanche (naturelle ou artificielle usinée hors chantier) ;
- 3- accessoirement : pierre bleue (naturelle ou artificielles usinée hors chantier), schiste, grès, béton blanc.

7° Corniches :

En saillie de 50 cm. sur le nu des façades.

8° Conduits de fumée ou de ventilation :

Seront incorporés dans le volume de l'étage technique sauf pour les immeubles à deux étages où ils ne peuvent apparaître à moins de 2 m. des plans des façades, ni être apparents sous le niveau des toitures. Les souches dépasseront de 40 cm. maximum le faite des toitures. Elles seront construites en matériaux identiques à ceux de la façade ou en matériaux de parement de même tonalité que la toiture.

9° Lucarnes et pignons : (pour les constructions à 2 étages).

Les constructions en saillie sur les versants de la toiture sont autorisées dans les limites suivantes :

- a/ Lucarnes :
- 1- hauteur maximum : 1,20 m au-dessus du versant ;
 - 2- largeur maximum : la moitié de la façade ;
 - 3- retrait minimum : 60 cm par rapport au plan de la façade ;
 - 4- distance minimum par rapport aux axes mitoyens : 1 m.

b/ Pignons :

Le sommet ne peut dépasser le faite repris sous 5 a/

10° Garages :

Il sera prévu au moins un garage par logement.

ARTICLE V.- ZONE DE CONSTRUCTION D'HABITATION OUVERTES A IMPLANTATION LIBRE.-1° Destination :

Zone exclusivement réservée aux constructions résidentielles uni ou bifamiliales.

Les habitations seront isolées ou jumelées.

Les constructions jumelées présenteront une unité architecturale.

2° Lotissement :

Développement des parcelles à rue : minimum : 5 m.

Les limites latérales des parcelles seront d'équerre sur les alignements.

Contenance minimum par parcelle : 400 m².

3° Implantation :

a/ zones latérales non aedificandi : 4 m. minimum.

b/ largeur des bâtisses isolées : 20 m. maximum et 10 m. minimum ;
largeur des bâtisses jumelées : 10 m. maximum et 7 m. minimum.

c/ zone de recul sur alignement : 6 m. minimum.

d/ profondeur de construction : 20 m. maximum pour isolées ;
profondeur de construction pour jumelées : comprise entre 12 m. minimum
et 15 m. maximum.

Une même profondeur étant exigé pour les constructions jusqu'au
moins trois mètres de la limite mitoyenne.

La dite profondeur étant déterminée par le premier batisseur.

e/ zone arrière non aedificandi : 10 m. minimum ;

f/ surface bâtie : 1/4 maximum de celle de la parcelle ;

g/ parcelle de fond : implantation à 10 m de toute limite mitoyenne.

4° Gabarit :

3,50 m. minimum à 8,00 m maximum sous corniche, mesure prise au milieu
de l'implantation (mitoyen s'il s'agit de jumelées), et par rapport
au niveau normalisé des terres.

Toutefois la hauteur ne pourra être inférieure à 6 m. que si les
constructions se font simultanément au moyennant accord écrit du
propriétaire voisin intéressé.

5° Toiture :

a/ à versants inclinés à 25° minimum et 50° maximum.

Le faite ne peut dépasser une hauteur de 12,50 m par rapport au
niveau de référence mentionné sous 4.

Pour les constructions jumelées, le faite sera situé à 6 m. maximum
en retrait de la façade à rue - versants avant et arrière inclinaisons
identiques, le surplus peut être traité en toiture plate si le
raccordement des pentes normales s'avère impossible.

b/ matériaux de couverture : la tuile noire mate, l'ardoise naturelle
ou artificielle de même format et de même tonalité que l'ardoise
naturelle.

c/ Les corniches des constructions jumelées se raccorderont à un même
niveau.

Le profil du premier immeuble construit sera de rigueur pour le second.

6° Matériaux de parement :

- a/ les briques de parement rugueuses dans la gamme des rouges ;
- b/ les pierres blanches et bleues (naturelles ou artificielles usinées hors chantier), les grès, les schistes ;
- c/ la peinture de tonalité allant du blanc au gris clair, sauf pour les jumelées.

Toutes les façades ainsi que les parties de maçonnerie et de béton destinées à demeurer apparentes sont à traiter en matériaux de parement.

Les constructions jumelées auront l'ensemble de leurs façades à rue, latérales ou arrières traitées avec des matériaux identiques en nature et en couleur.

7° Conduits de fumée ou de ventilation :

Ils ne peuvent apparaître à moins de 2 m. des plans de façades, ni être apparents sous le niveau des toitures, à moins qu'ils constituent un élément décoratif de la façade, ni dépasser le faite de plus de 40 cm.

Ils sont à construire en matériaux identiques à ceux de la façade à rue ou en matériaux de parement de même tonalité que la toiture.

8° Lucarnes et pignons :

Les constructions en saillie sur les versants de la toiture sont autorisées dans les limites suivantes :

a/ lucarnes : (critères applicables aux lucarnes dépassant le gabarit maximum prévu sous 4.)

- 1- hauteur maximum : 1,20 m au-dessus du versant ;
- 2- largeur maximum : la moitié de la façade ;
- 3- retrait minimum : 60 cm. par rapport au plan de la façade ;
- 4- en cas de jumelage, elles seront distante de 1 m du mitoyen sauf construction simultanée.

b/ pignons :

Le sommet ne peut dépasser le faite repris sous 5 a/

9° Garages :

Il sera prévu au moins un garage par logement.

ARTICLE VI.- ZONE DE REcul.-1° Destination et Aménagement :a/ devant les zones résidentielles -

Cette zone est réservée aux jardinets aménagés comme suit :

- 1- plantations : le tiers au moins de la surface de la zone de recul sera planté.
Les plantations ne peuvent dépasser 80 cm. de hauteur.
- 2- Les jardinets sont à établir sensiblement au même niveau que celui du trottoir, sauf cas de dénivellation importante du sol naturel.

b/ devant les zones commerciales -

Il y a obligation de daller cette zone sur toute sa superficie, sensiblement au niveau du trottoir.

Toutefois, l'aménagement de jardinets est autorisé à condition que leur surface n'excède pas le tiers de la superficie de la zone de recul.

Par ailleurs, les différents constructeurs doivent aménager cette zone de manière à assurer en tout temps la circulation piétonnière devant les vitrines d'exposition, en prévoyant entre autre un seul niveau de trottoir pour le bloc (le premier constructeur donnant ce niveau), en supprimant les clôtures et en aménageant les jardinets de manière à avoir une parfaite harmonie pour l'ensemble.

2° Accès aux garages :

Les pentes d'accès aux garages ne peuvent avoir une inclinaison de plus de 3% pour les accès aux zones semi-ouvertes et fermées et plus de 15 % pour les accès aux zones ouvertes.

Il n'est autorisé qu'un accès au garage de 4 m. de largeur maximum par bâtiment, sauf pour les immeuble de 7 étages où il est autorisé d'établir une entrée et une sortie carrossable par lot, de 5 m de largeur maximum.

3° Avant-corps et terrasse :

a/ largeur maximum : les 2/3 de la largeur de la façade ;

b/ saillie maximum : 60 cm ;

c/ distance minimum par rapport aux axes mitoyens : 75 cm.

4° Publicité :

Toute publicité est interdite.

ARTICLE VII. - ZONE DE COURS ET JARDINS. -1° Destination :

Cette zone est réservée à l'établissement de cours, jardins, garages enterrés, parkings, parcs et terrasses dallées en surfaces restreintes.

2° Aménagement :

Les modifications du relief résultant de l'aménagement de cette zone doivent tenir compte des dispositions suivantes :

a/ pied (ou sommet s'il s'agit de déblais) des talus à 50 cm au moins des pieds des haies mitoyennes, lesquelles seront établies sur terrain non modifié, sauf accord écrit entre voisins ;

b/ les talus ne peuvent excéder une pente de 8/4 (27° maximum sur l'horizontale) ;

c/ murets de soutènement : 50 cm. de hauteur maximum et à 50 cm. minimum des limites mitoyennes (les murets bordant les déblais réalisés pour les cours de manoeuvre pourront être plus élevés.

d/ hauteur des talus : 1 m maximum.

Si des talus successifs sont nécessaires pour le bon aménagement de cette zone, des terrasses d'une largeur de 1m. minimum sont à prévoir entre ces talus.

3° Clôtures :

Les clôtures autorisées sont le fil de fer tendu ou le treillis sur piquets de fer ou de béton et la haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 1,50 m par rapport au niveau (naturel ou modifié suite à un accord entre voisins) du sol.

4° Garages enterrés :

Ils ne sont autorisés que pour permettre de faire face aux critères imposés par l'article IV, V et VI.

Les boxes et aires de manoeuvre sont à enterrer sous les zones non dallées et à recouvrir de terre arable sur une épaisseur de 40 cm. minimum, afin d'assurer une parfaite intégration dans la zone.

5° Parkings :

Il sera prévu quelques stationnements (au moins 1/10ème des garages imposés) en site propre pour les besoins quotidiens des immeubles de 7 étages.

6° Parcs :

Les abords des immeubles de 7 étages seront aménagés en parc et des plantations d'arbres élevés seront effectuées parallèlement aux piétonniers délimitant la zone des immeuble ainsi que figuré au plan.

Il sera prévu, en dehors de la zone d'ombre portée des immeubles, une aire de jeux pour enfants couvrant au moins 5 % de la superficie de l'îlot.

7° Elément décoratif :

Le long de la limite A B figurée au plan seront érigées des arcades en maçonnerie d'une hauteur de 2,50 m environ.

8° Publicité :

Toute publicité est interdite.