

1. AIRE DE BÂTISSSES PAVILLONNAIRES

1.1 Parti urbanistique et architectural

Le parti urbanistique de cette aire est basé sur l'ouverture paysagère à la périphérie de la commune et des hameaux par l'implantation de constructions de type villa.

Les constructions devront respecter les caractéristiques générales de la zone et sauvegarder les valeurs relatives au cadre.

L'effet recherché dans la composition doit être simple et de bonnes proportions.

Lors de la création d'un lotissement ou de la division d'un bien destiné à l'implantation de maisons unifamiliales, la largeur des lots sera comprise entre 20 et 30 m.

Les constructions sont implantées en ordre isolé.

Elles comprennent un volume principal auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires contigus (attenant au volume principal) et un volume secondaire isolé (non attenant au volume principal).

Sur chaque parcelle, un seul volume secondaire peut être implanté à la mitoyenneté.

Afin de renforcer l'identité de l'aire, des plantations devront obligatoirement être prévues dans les zones de recul.

1.2 Implantation

1.2.1 Volume principal

En absence de construction de part et d'autre de la parcelle concernée, le volume principal est implanté avec un recul sur l'alignement de 6 à 8 m maximum, et parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci.

Lorsqu'il existe, d'un côté ou de l'autre de la parcelle concernée, une construction principale présentant un recul sur l'alignement de voirie, le volume principal, peut être implanté de manière que la façade s'aligne sur le front de bâtisse de la construction existante.

Lorsqu'il existe, de part et d'autre de la parcelle concernée, des constructions principales présentant des fronts de bâtisses différents, le volume principal, peut être implanté de manière que, soit :

- la façade s'aligne sur le front de bâtisse de la construction existante, la plus proche de l'alignement de voirie ;
- la façade est disposée sur une position intermédiaire aux façades des constructions existantes.

1.2.2 Volumes secondaires contigus

Les volumes secondaires contigus sont accolés soit :

- à la façade arrière du volume principal ;
- aux façades latérales du volume principal.

1.2.3 Volume secondaire isolé

Le volume secondaire isolé est implanté soit :

- soit sur l'alignement de voirie ;
- soit avec un recul supérieur ou égal à celui du volume principal, tout en étant implanté totalement dans la zone de bâtisse décrite ci-après (1.2.4).

1.2.4 Profondeur

En l'absence de construction de part et d'autre de la parcelle concernée, la profondeur de la zone de construction est limitée à 20 m à compter perpendiculairement à l'alignement de voirie.

Lorsqu'il existe, d'un côté ou/et de l'autre de la parcelle concernée, des constructions principales, la profondeur de la zone de construction est limitée à 20 m par rapport au front de bâtisse imposé au volume principal.

Toutefois, dans ce dernier cas, le volume secondaire isolé peut être implanté à l'alignement de voirie.

La profondeur du volume secondaire isolé est de maximum 8 m.

1.2.5 Superficie

La surface totale des volumes secondaires contigus ne peut être supérieure à celle du volume principal.

La superficie du volume secondaire isolé ne peut être supérieure à 35 m².

1.2.6 Décrochement

La façade à rue du volume principal ou de l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé latéralement peut présenter des décrochements.

1.3 **Mitoyenneté**

Les différents volumes sont implantés en respectant un dégagement latéral de 3 m minimum par rapport aux limites latérales parcellaires (seuls les gouttières et seuils peuvent empiéter dans ce dégagement).

Néanmoins, un seul volume secondaire (contigu ou isolé) peut être implanté sur une des deux limites parcellaires latérales.

1.4 **Modification du relief du sol**

Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre la zone de recul et de cours et jardins.

Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

1.5 Gabarits

1.5.1 Volume principal

La hauteur sous gouttière est comprise entre 3,50 mètres minimum et 5,00 mètres maximum.

1.5.2 Volumes secondaires contigus

Les volumes secondaires contigus ont un seul niveau maximum, soit un rez-de-chaussée sans étage.

Les hauteurs sous gouttière et au faite sont inférieures d'au moins 0,30 m à celles du volume principal. Toutefois la hauteur sous gouttière sera de 2,80 m minimum.

1.5.3 Volume secondaire isolé

Le volume secondaire isolé a un seul niveau maximum, soit un rez-de-chaussée sans étage.

La hauteur sous gouttière et au faite est inférieure d'au moins 0,30 m à celles du volume principal. Toutefois la hauteur sous gouttière sera comprise entre 2,50 m et 3,50 m.

1.5.4 Pour tous les volumes

Les combles peuvent être aménagés.

1.6 Toiture

1.6.1 Volume principal

Les toitures du volume principal sont à versants droits de même inclinaison avec faitage parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de voirie.

Les pentes de toitures sont comprises entre 35° et 45° maximum.

1.6.2 Volumes secondaires contigus

La toiture des volumes secondaires est :

- soit à un ou deux versants droits de même inclinaison avec faitage parallèle ou perpendiculaire (sauf si le volume est implanté à mitoyenneté) à l'alignement de voirie et de pentes de toiture comprises entre 25° et 45° maximum ;
- soit à toiture plate pour les volumes situés à l'arrière du volume principal.

Une véranda ou une serre pourra être accolée à l'arrière du volume principal pour autant que :

- elle ne comporte qu'un seul niveau ;
- sa superficie ne dépasse pas 35 m².

1.6.3 Volume secondaire isolé

La toiture du volume secondaire isolé est à deux versants droits de même inclinaison avec faîtage parallèle ou perpendiculaire (sauf si le volume est implanté à mitoyenneté) à l'alignement de voirie.

Les pentes de toitures sont comprises entre 35° et 45° maximum.

Pour un abri de jardin et une serre, les pentes de toitures sont comprises entre 15° et 45° au maximum.

1.6.4 Dispositions complémentaires

Des petits éléments de liaison ou de finition peuvent être prévus en toiture plate à condition qu'ils soient réduits en nombre et que la surface totale de ces différents éléments soit inférieure à 12 m².

Les lucarnes peuvent être traitées en toiture courbe.

Les débordements de toitures sont interdits.

L'incorporation de panneaux ou cellules capteurs d'énergie solaire est autorisée.

1.7 **Matériaux d'élévation**

1.7.1 Les matériaux principaux

Toutes les façades sont traitées dans une même unité avec les matériaux suivants :

- la brique de teinte rouge-brun ;
- la brique revêtue d'une peinture d'un ton clair (blanc, blanc cassé, gris clair, ocre clair) ;
- les enduits teintés dans la masse de ton blanc, blanc cassé, gris clair, ocre clair ou moyen ;
- le verre ou polycarbonate plan pour les vérandas, serres et le volume secondaire isolé ;
- le bardage bois uniquement pour le volume secondaire isolé

Néanmoins, la combinaison de deux matériaux principaux est autorisée pour une même élévation.

1.7.2 Les matériaux secondaires

Les matériaux secondaires n'excéderont pas 30% de la surface de l'élévation concernée et sont les suivants :

- le bardage en bois ;
- le bardage en ardoises naturelles ou artificielles ;
- la pierre bleue ;
- le béton architectonique ;
- la brique de verre.

1.8 Matériaux de couverture

1.8.1 Les matériaux principaux

Les matériaux de toitures sont les suivants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de même tonalité que l'ardoise naturelle ;
- la tuile (non vernissée) de terre cuite ou artificielle, de ton uniforme rouge-brun ou sombre ;
- le zinc prépatiné ;
- pour les toitures plates, le revêtement asphaltique ou synthétique ;
- le verre ou polycarbonate plan pour les vérandas, serres et le volume secondaire isolé ;
- le revêtement asphaltique ou similaire et le panneau ondulé fibre ciment de teinte foncée uniquement pour le volume secondaire isolé.

1.8.2 Le matériau secondaire

Le verre n'excèdera pas 30% de la surface du pan de toiture concerné excepté pour les vérandas et serres.

1.9 Baies et ouvertures

1.9.1 En élévation

Les baies sont caractérisées par une dominante verticale. Dans le cas contraire, soit par sa dimension, soit par sa forme, l'effet de verticalité de la baie sera obtenu via des colonnes ou par la division de la menuiserie.

Les baies seront situées dans le même plan aux différents niveaux.

Sur chaque façade, les baies (non comprises les baies de portes de garages) représentent une surface minimum de 15%. Les façades aveugles sont donc interdites.

Les portes d'entrée et de garage sont situées en façade avant et ne peuvent déborder sur l'alignement.

1.9.2 En toiture

Les lucarnes sont autorisées pour autant que leur développement cumulé ne soit pas supérieur au tiers du développement total de la longueur de la façade.

Les verrières et fenêtres de toit (dans le plan de la toiture) sont autorisées à condition :

- qu'elles soient limitées en nombre ;
- que leur développement cumulé ne soit pas supérieur à la moitié du développement total de la longueur de la façade ;
- que leur surface totale soit inférieure à 30% de la surface du versant de toiture considéré.

Les lucarnes, verrières et fenêtres de toiture s'harmonisent avec l'architecture des façades.

1.9.3 Teintes des menuiseries

Les menuiseries des portes et fenêtres seront traitées suivant une même tonalité et même texture pour l'ensemble de la construction.

La tonalité des menuiseries de toitures, autres que les fenêtres de toiture préfabriquées, s'harmonisera avec la teinte du matériau de couverture ou sera identique aux menuiseries des baies de façades.

Les teintes retenues sont :

- bois naturel ou teinté ;
- blanche ;
- foncée (brun, rouge, bordeaux, vert, bleu ou gris).

Les couleurs aluminium, argentées et champagne sont interdites.

1.10 Garages

Le ou les garages seront soit :

- incorporés au rez-de-chaussée des différents volumes de la construction (principal, secondaire contigu adossé latéralement ou secondaire isolé) ;
- incorporés au sous-sol du volume principal si l'égouttage est possible avec toutefois l'obligation que le niveau du ou des garages soit supérieur ou égal à celui de la voirie (le sous-sol étant déterminé par le niveau inférieur à celui du rez-de-chaussée).

Quel que soit le mode d'implantation du ou des garages, l'accès à ceux-ci devra comporter une pente/rampe de 4% maximum sur les cinq premiers mètres à compter à partir de l'alignement et au-delà de ces cinq mètres une pente/rampe de maximum 20% jusqu'au(x) garage(s).

1.11 Transformation et rénovation

Toute transformation ou rénovation devra se conformer strictement au présent règlement tout en assurant une bonne intégration avec la construction existante.

1.12 Haies, clôtures et plantations

La parcelle devra être engazonnée et plantée d'essences régionales indigènes compatibles avec l'environnement sur la zone de recul.

Les clôtures seront constituées soit :

- par des haies vives d'essences régionales ;
- par des fils ou de treillis de ton vert tendus entre poteaux de même tonalité.

La hauteur de ces différents éléments de clôtures ne peut dépasser 2,00 m.