
III. L'AIRE DE LA CORNICHE, DU CHEMIN LONG, DU BOIS HENNESSY ET DU GRAND ETANG

Quartiers de l'aire de la Corniche, du Chemin Long, du Bois Hennessy, et du Grand Etang

La présente aire englobe les zones d'habitat des quartiers de la Corniche, du Chemin Long ainsi que le quartier du Bois Hennessy, dans lequel s'implante le château de Manderley, et celui du Grand Etang. Il s'agit d'une aire résidentielle. Les constructions en ordre isolé y dominent largement. Cette aire présente un caractère de parc résidentiel, constituée de grandes parcelles bâties dans des espaces à fortes proportions d'espaces verts boisés. La densité de logements y est faible.

Cette aire est coupée par la ligne de chemin de fer. Les deux parties présentent toutefois des caractéristiques similaires.

Parti urbanistique de l'aire de la Corniche, du Chemin Long, du Bois Hennessy, et du Grand Etang

- Renforcer la vocation de quartiers résidentiels, verts et aérés.
- Respecter l'environnement bâti (souvent caractéristique d'une époque) et non bâti existant et s'y intégrer harmonieusement.
- Respecter les qualités paysagères et écologiques du Grand Etang.

Généralités

L'optique de la réglementation applicable dans cette aire est sous-tendue par la volonté de préserver les caractéristiques urbanistiques de parc résidentiel de l'habitat existant. Ce même aspect de parc résidentiel est préservé autour du Grand Étang.

La construction, la reconstruction ou la transformation de bâtiments ne peut être admise que si l'intégration à l'environnement boisé est assurée. Cette intégration doit se traduire par des gabarits, une volumétrie et des matériaux adaptés ainsi que par l'implantation et l'architecture des bâtiments.

A cette fin, le principe de la recherche de la meilleure adéquation morphologique et typologique des bâtiments est appliqué sur la totalité de la superficie de cette aire dans le cadre de l'édification de nouvelles constructions de bâtiments ou de la transformation de bâtiments existants ; ceci n'exclut pas l'expression contemporaine dans le cadre de l'intervention sur l'espace bâti.

Toute intervention doit, dès lors, tenir compte du cadre existant et être réalisée avec le souci du respect des gabarits, des proportions, des formes, de la disposition des volumes ainsi que des matériaux traditionnels locaux et s'inscrire résolument dans une démarche active visant à la recherche constante de l'augmentation du niveau des qualités urbanistiques et architecturales locales.

En outre, la végétation existante doit être maintenue, voire renforcée; la densité de logements doit rester faible et le morcellement des parcelles n'être admis que sous certaines conditions.

En conséquence, tout projet visant à la construction, la reconstruction ou la transformation d'un bâtiment situé dans l'aire de la Corniche, du Chemin Long, d'Hennessy et du Grand Étang doit répondre aux règles urbanistiques décrites ci-après.

1. IMPLANTATION

1.1. RÈGLES GÉNÉRALES

- §1 Toute construction nouvelle, toute transformation ou extension d'un bâtiment existant, ainsi que l'aménagement des abords, s'intègre avec harmonie à son environnement immédiat bâti ou non bâti (lignes de force du paysage, front de bâtisse, trame parcellaire, forme du terrain, relief du sol, voirie, végétation, etc.).
- §2 Les nouveaux volumes tiennent compte de l'existence des bâtiments voisins, de leur mode d'implantation, de leur gabarit et de la trame parcellaire.
- §3 L'ensemble formé par la construction principale et les constructions secondaires qui les jouxtent ou s'y articulent est isolé et implanté de façon à assurer le maintien de la végétation existante et à ne pas dégrader la zone de cours et jardins.

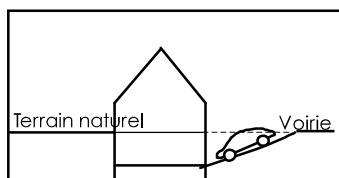
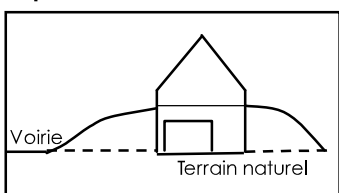
1.2. TRAME PARCELLAIRE

- §1 La façade d'un bâtiment n'a jamais une longueur supérieure à 15 m sans décrochement ou sans rupture architecturale.
- §2 En cas de lotissements nouveaux, divisions notariales, divisions de parcelles existantes ou permis groupés, les lots résultant de cette division, qu'ils soient déjà bâtis ou destinés à la construction, ont une superficie minimum de 10 ares.

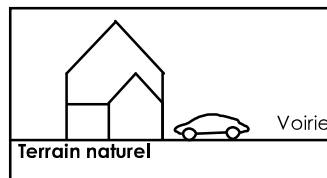
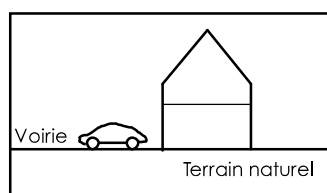
1.3. MODIFICATION DU RELIEF DU SOL

- §1 L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief naturel du sol et se font en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire. On veille particulièrement à respecter des points d'ouverture paysagère à partir de l'espace public.
- §2 Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter le plus possible les déblais et les remblais. Toutefois, on évite de le situer sous le niveau de la voirie.

A proscrire :



Solutions admises :



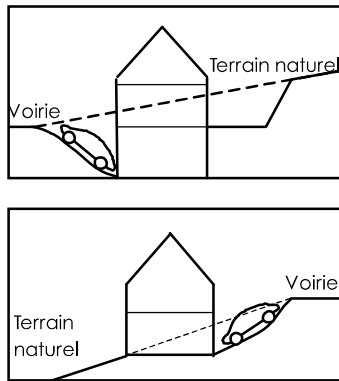
- §3 Le niveau naturel du terrain ne peut pas être modifié à moins d'un mètre des limites de la parcelle. Afin de permettre d'en juger, les documents de demande de permis indiquent avec précision le niveau du terrain naturel, le niveau du terrain modifié et le niveau de la construction projetée.

1.4. GARAGE

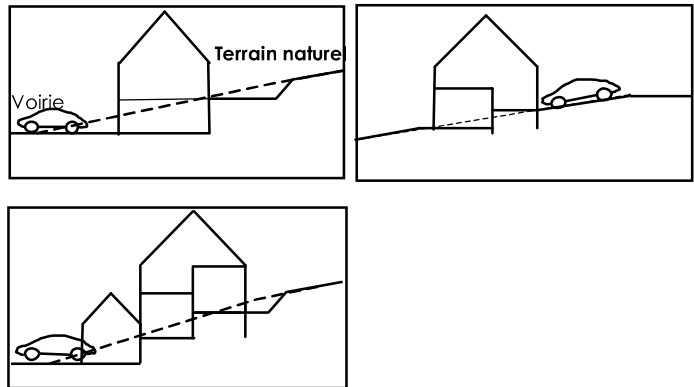
- §1 Le garage à rue est situé de plain-pied avec le domaine public de la voirie.
- §2 En cas de déclivité du terrain, le garage se situe au niveau naturel du sol.

- §3 Si la configuration du terrain est inadaptée, il peut être admis que le garage ne s'implante pas de plain-pied avec le domaine public de la voirie.
- §4 Est considérée comme configuration inadaptée :
- un terrain dont le niveau naturel est plus haut ou plus bas de plus d'1 m en tout point le long de la voirie ;
 - un terrain descendant ou ascendant avec une pente de plus de 10% dans les 15 premiers mètres à partir de la voirie.
- §5 Le garage dont l'accès est situé sur l'alignement doit être implanté de plain-pied avec le domaine public de la voirie même en cas de configuration inadaptée du terrain.
- §6 En cas de configuration inadaptée du terrain, le garage dont l'accès est situé en recul par rapport à l'alignement est implanté à un niveau tel que la pente maximale en tout point de la rampe d'accès soit inférieure à 10%.
- §7 La rampe d'accès ne peut avoir une pente supérieure à 4% sur les 5 premiers mètres à partir du domaine public, même en cas de configuration inadaptée du terrain.

A proscrire :

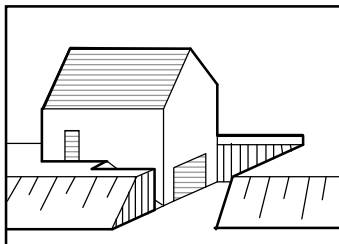


Solutions admises :

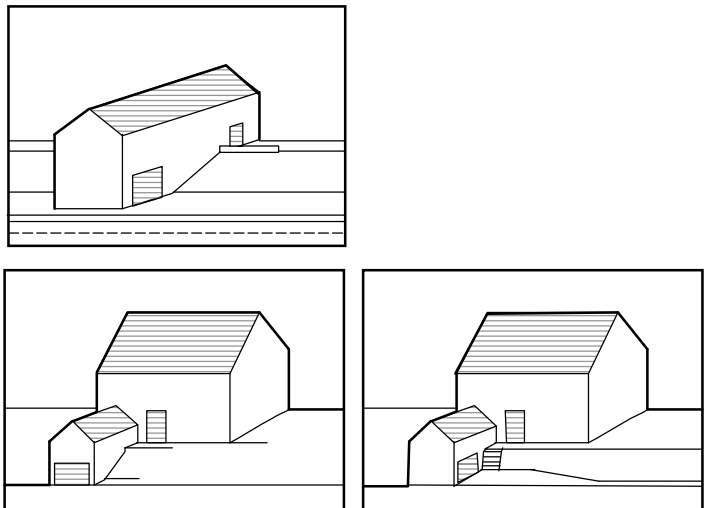


- §8 Les entailles perpendiculaires au talus du terrain naturel en vue de l'abaisser au niveau de la voirie sont à proscrire.

A proscrire :



Solutions admises :

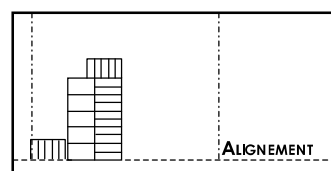
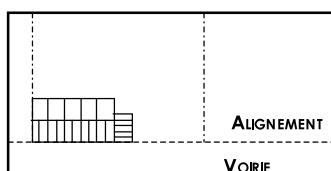
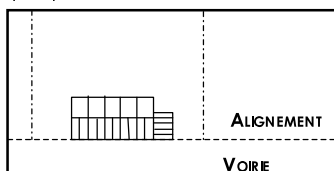


1.4. FRONT DE BÂTISSE

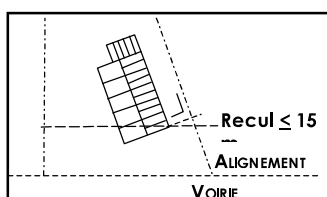
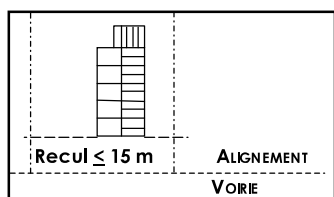
- §1 Les nouveaux volumes tiennent compte de l'existence des bâtiments contigus, de leur mode d'implantation et de leur gabarit.

- §2 S'il existe un front de bâtisse, le volume principal construit ou reconstruit est implanté dans son prolongement.
- §3 S'il existe de part et d'autre de la parcelle des fronts de bâtisse différents, le volume principal construit ou reconstruit est implanté dans le prolongement de l'un d'eux ; il peut aussi être implanté entre les deux fronts de bâtisse de manière à rattraper la différence. Le choix est dicté par les circonstances locales. Le choix doit se porter sur le front dominant s'il existe.
- §4 S'il n'existe pas de front de bâtisse, le volume principal est implanté :

- soit sur l'alignement, le faîte de la toiture du volume principal étant parallèle ou perpendiculaire à celui-ci ;



- soit avec un recul de 15 mètres au maximum par rapport à l'alignement, le faîte de la toiture du volume principal étant parallèle ou perpendiculaire à celui-ci, de préférence avec un aménagement qui relie la construction à la voirie,
- soit avec un recul de 15 mètres au maximum par rapport à l'alignement, le faîte de la toiture du volume principal étant parallèle ou perpendiculaire à une limite latérale de la parcelle



- §5 L'aménagement qui relie la construction à la voirie peut être constitué d'un volume secondaire ou d'un volume annexe implanté dans la zone de recul.

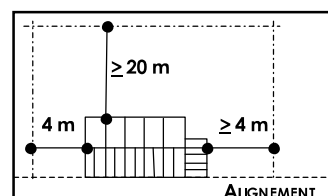
1.5. MITOYENNETÉ

- §1 Si un volume principal contigu et mitoyen existe à front de voirie, le volume principal projeté est obligatoirement implanté à front de voirie contre ce volume mitoyen existant.
- §2 Si de part et d'autre de la parcelle, des volumes principaux, contigus et mitoyens, existent à front de voirie, le ou les volumes projetés sont obligatoirement implantés à front de voirie contre ces volumes mitoyens existants.
- §3 Si le volume principal est implanté en ordre isolé, un des deux dégagements latéraux doit être égal à 4 m et l'autre doit être égal ou supérieur à 4 m.
- §4 Les façades non mitoyennes des volumes annexes ont un recul minimal de 3 m par rapport aux limites latérales de la parcelle.

1.6. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

1.6.1. Volume principal et volume secondaire

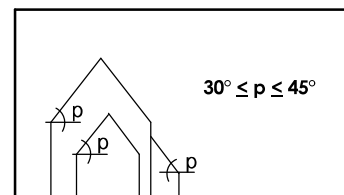
Les façades de tout volume qui ne sont pas implantées sur une limite parcellaire ont un recul minimal de 20 m par rapport à la limite arrière de la parcelle.



3. TOITURES

§1 Les toitures sont en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

§2 La pente des versants de toitures est comprise entre 30° et 45°.



§3 Le faîte de la toiture du volume principal est parallèle à la longueur du rectangle capable dans lequel s'inscrit le plan du volume principal.

§4 Les volumes principaux sont couverts d'une toiture à deux versants droits de même inclinaison. Les versants sont de même longueur. Une différence de longueur de pente est toutefois admise dans un rapport de 1 à 1,5 si la pente du terrain le justifie.

§5 Les volumes secondaires et annexes sont couverts d'une toiture à un ou à deux versants droits. Si la toiture a deux versants, ils sont de même inclinaison et sont de même longueur. Une différence de longueur de pente est toutefois admise dans un rapport de 1 à 1,5 si la pente du terrain le justifie.

§6 L'inclinaison des versants des volumes secondaires est identique à celle de la toiture du volume principal ou éventuellement d'un volume voisin contigu auquel ils se réfèrent.

§7 Les toitures plates sont autorisées mais uniquement pour les toitures des volumes secondaires et annexes.

§8 Les toitures ne comprennent ni débordement marquant, ni élément saillant altérant la simplicité de la volumétrie principale. Ne sont tolérés sur les murs gouttereaux que les débordements nécessaires à la réalisation de la gouttière (15 cm). Les bacs à corniche saillants ne peuvent dépasser le nu de la façade de plus de 30 cm. Les débordements de toiture sur les pignons sont interdits.

§9 Les lucarnes sont conçues en relation avec l'architecture de la façade. Elles s'inspirent des réalisations traditionnelles et ne détruisent pas la volumétrie générale de la toiture. Les lucarnes ne sont admises que si elles s'inscrivent avec discrétion et harmonie dans la composition générale de la façade.

§10 Les souches de cheminée sont réduites en nombre. Elles sont simples et de gabarit limité et se localisent à proximité du faîtage. Leur matériau de parement est identique à celui de la façade ou à celui de la toiture. Les cheminées d'aspect métallique ne sont pas admises.

§11 Les croupes et croupettes sont admises.

4. MATÉRIAUX DE PAREMENT

§1 La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmonisent entre elles ou avec la tonalité et la texture du volume ancien existant, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

§2 Le nombre de matériaux différents pouvant être utilisés par volume pour la réalisation de l'ensemble des parements est de deux, dont un prédominant.

§3 Le matériau de parement des élévations est :

- la brique apparente de teinte rouge-brun moyen à foncé d'une hauteur de 5 à 10 cm joints non compris ;
- le bloc de béton de parement hydrofugé de teinte rouge-brun moyen à foncé, dont la hauteur est comprise entre 5 et 10 cm, joints non compris ;
- une brique recouverte d'un badigeon ou peinte, ou enduite ; le badigeon, la peinture ou l'enduit est de teinte blanche, ivoire, gris clair ou jaune très pâle ;

- la pierre naturelle (calcaire tendre) ;
 - le béton ;
 - le bois, pour les volumes secondaires uniquement.
- §4 Les pignons mitoyens en attente doivent être revêtus d'un bardage de la tonalité des murs ou de celle de la toiture.
- §5 Les pignons mitoyens exposés aux intempéries (secteur sud-ouest) peuvent être revêtus d'un bardage de la tonalité des murs ou de celle de la toiture.
- §6 Les matériaux de parement en pierre et en brique, s'ils sont alternés, le sont par bandeaux et/ou par regroupements autour des encadrements de baies, de manière à souligner les vides de la façade.
- §7 Le rejointoiement du parement de façade doit être réalisé au plus tard dans un délai d'un an à dater de l'achèvement du gros œuvre.
- §8 L'enduit des façades doit être réalisé dans un délai d'un an à dater de la première occupation et entretenu aussi souvent que nécessaire.
- §9 La peinture ou le badigeon des façades doit être réalisé dans un délai de deux ans à dater de la première occupation et entretenu aussi souvent que nécessaire.
- §10 La mise en œuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la texture, la tonalité et la dimension des modules et des appareillages des maçonneries traditionnelles locales. Les maçonneries de pierre sont obligatoirement réalisées à assises réglées horizontales. Le rejointoiement est réalisé à fleur de maçonnerie.
- §11 Le rejointoiement est réalisé dans un ton non contrasté par rapport au ton du matériau de façade. Le matériau de rejointoiement peut également être coloré dans la masse dans un ton choisi pour son harmonie avec le ton du matériau de parement de la maçonnerie de la façade. Dans ce cas, les matériaux utilisés pour la confection du mortier de rejointoiement coloré sont des matériaux spécialement prévus à cet effet. En aucun cas il ne peut s'agir d'une couleur rapportée en surface, après la réalisation du rejointoiement.
- §12 Sur les bâtiments existants dont les façades sont enduites, le principe du dérochage de l'enduit n'est pas admis sauf pour l'entretien ou le remplacement de l'enduit.

5. MATÉRIAUX DE COUVERTURE

- §1 Le choix des matériaux est réalisé en tenant compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines en vue d'assurer une bonne harmonie de l'ensemble.
- §2 L'ensemble des toitures à versants des volumes d'une même construction est couvert par un seul matériau, de texture et de tonalité identiques.
- §3 En cas de nouvelle construction située dans un alignement, le choix de la tonalité et de la texture des matériaux de couverture est réalisé en vue d'intégrer la nouvelle construction avec harmonie au sein de l'ensemble existant.
- §4 En cas de transformation partielle de la toiture, les matériaux de couverture s'harmonisent avec ceux du volume ancien. En cas de modification totale de la toiture, les matériaux de couverture peuvent être modifiés sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.
- §5 Le matériau de couverture des toitures est :
- la tuile de terre cuite ou de béton d'aspect mat de ton noir, gris foncé, brun ou rouge foncé ;
 - l'ardoise naturelle, de forme rectangulaire et placée orthogonalement à la pente de la toiture ;
 - l'ardoise artificielle d'aspect mat de ton noir, gris foncé, brun ou rouge foncé, de forme rectangulaire et placée orthogonalement à la pente de la toiture ;

- uniquement pour les bâtiments à vocation communautaire ou de service public : le zinc profilé prépatiné de ton gris ou noir, à joint debout ou façonné en éléments préfabriqués, de texture mate ;
 - éventuellement pour les versants supérieurs à 100 m² et non contigus à d'autres bâtiments, l'élément ondulé de ton gris foncé ou les éléments profilés en métal de ton gris à gris foncé et de texture mate.
- §6 L'utilisation de matériaux bitumineux pour la couverture des toitures plates est évitée et de toute façon interdite lorsque les toitures plates sont visibles depuis l'espace public ou par le voisinage ou utilisées comme terrasse. Elles sont alors empierrées à l'aide de gravier roulé,... ou traitées en toitures vertes paysagères. Si elles sont utilisées comme terrasses accessibles, elles sont revêtues d'un matériau durable en permettant l'accès.
- §7 Les corniches en PVC ne sont pas admises.
- §8 L'ensemble des toitures des volumes à versants d'une même construction sont couverts par un seul matériau de texture et de tonalité identique.
- §9 Les verrières de toiture et autres éléments vitrés de toiture peuvent être admis dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement et discrètement à la construction.

6. BAIES ET OUVERTURES

6.1. FORMES ET DIMENSIONS

- §1 L'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale.
- §2 La surface des baies est répartie sur l'ensemble de la façade pour former un ensemble équilibré de pleins et de vides. En façade arrière toutefois, le regroupement de la surface totale des baies admises, en une seule ouverture, en vue d'obtenir un bon niveau d'éclairément et d'ensoleillement, est autorisé. La dominante verticale est, dans ce cas, définie par le jeu du fenestrage des menuiseries.
- §3 Les vitrages sont en verre clair pour l'ensemble des baies. Les pavés de verre sont utilisés de manière ponctuelle et limitée. Le verre miroir, réfléchissant, teinté ou de fantaisie n'est pas admis.
- §4 La surface des baies et des ouvertures des façades à rue totalise au maximum 40 % de la surface de la façade (toiture non comprise). Ce maximum est toutefois de 70 % (toiture non comprise) pour les autres façades.

6.2. MENUISERIE

- §1 Les menuiseries des baies, des portes, des fenêtres et des volets ont une même texture et une même tonalité.
- §2 Ces menuiseries sont :
- soit de ton blanc ;
 - soit de couleur en harmonie avec la tonalité de la façade (ton uni, neutre et non criard) ;
 - soit en bois naturel.
- §3 Les châssis, les portes, les fenêtres ainsi que les volets de teinte métallisée sont interdits.
- §4 Les volets à caisson extérieur apparent ne sont pas autorisés.

7. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

7.1. VOIRIES - PARKING

- §1 Si des emplacements de stationnement sont créés sur le domaine privé, ils font partie des abords du bâtiment et sont traités avec le même souci d'intégration paysagère que les bâtiments ; à cette fin, ces espaces font l'objet d'aménagements appropriés.
- §2 Les matériaux utilisés pour les voiries et les emplacements de stationnement des véhicules sont durables et adaptés à leur usage. Ils s'intègrent avec harmonie dans l'ensemble de l'aménagement des abords. L'utilisation de matériaux hydrocarbonés pour le revêtement du sol n'est pas autorisée.
- §3 Afin d'éviter les nuisances générées par les allées et venues de véhicules dans la zone de cours et jardins et en bordure des propriétés riveraines, les zones de stationnement sont situées dans ou à proximité immédiate de la construction principale.

7.2. CLÔTURES

Les clôtures font partie des abords du bâtiment et sont traitées avec le même souci d'intégration paysagère que les bâtiments, voiries et emplacements de stationnement. Elles sont renforcées en cas de besoin par des fils doux métalliques fixés sur des piquets. Cependant, elles peuvent être constituées de murs à front de rue .

7.3. PLANTATIONS

- §1 La végétation existante est maintenue et au besoin, renforcée.
- §2 Le maximum de surface non occupée par les bâtiments est planté ou engazonné. L'ensemble des espaces ainsi aménagés est régulièrement entretenu.
- §3 Les espaces verts et les abords sont toujours aménagés à l'aide d'essences locales en vue de former des ensembles homogènes et en équilibre avec l'architecture des bâtiments et les lignes de force du paysage local.

7.4. ZONES DE COURS ET JARDINS

- §1 Le périmètre de la zone de cours et jardins des îlots bâtis sur leur pourtour est défini par un plan vertical fictif, situé à la limite arrière de la zone capable des volumes principaux et secondaires.
- §2 A l'intérieur de la zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à l'exception des volumes annexes.
- §3 La restauration des immeubles situés dans la zone de cours et jardins est autorisée sans augmentation de volume, ni modification de l'emprise au sol. En cas de démolition de ces immeubles ou parties d'immeubles, il peut être imposé de garnir de plantations l'emplacement dégagé.
- §4 Les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre en dehors de l'emprise des constructions existant hors sol.