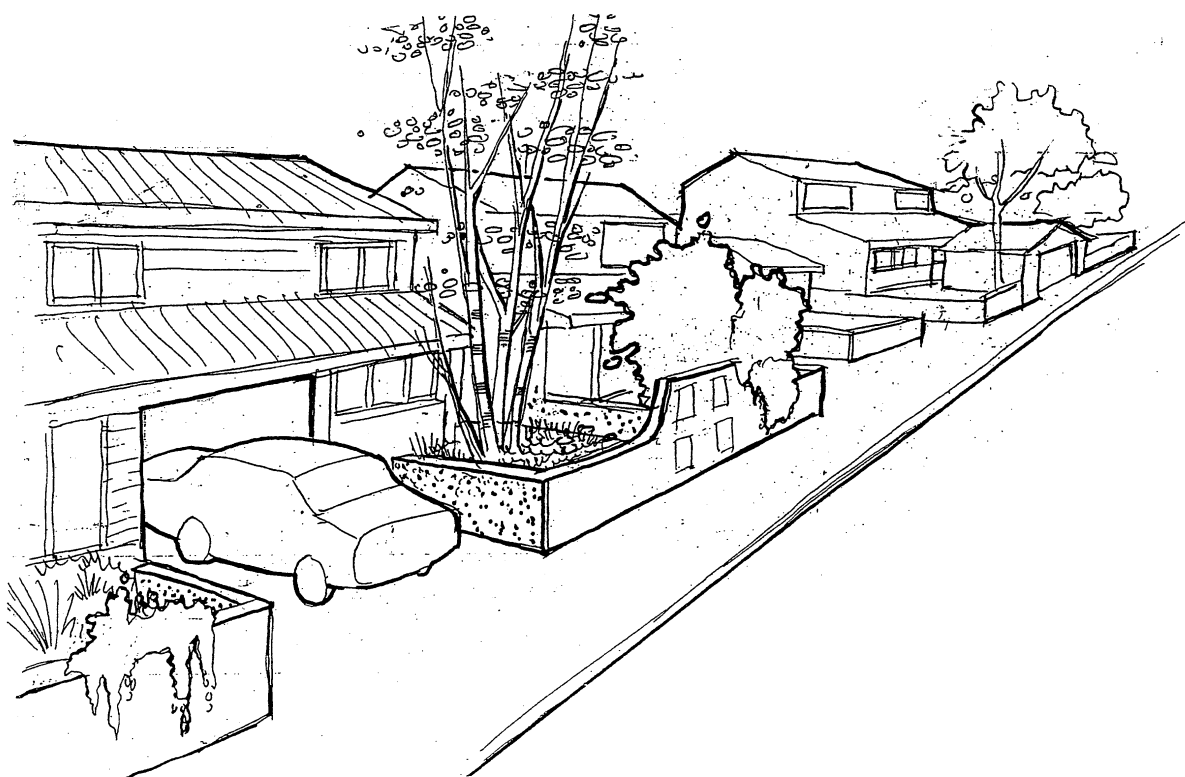


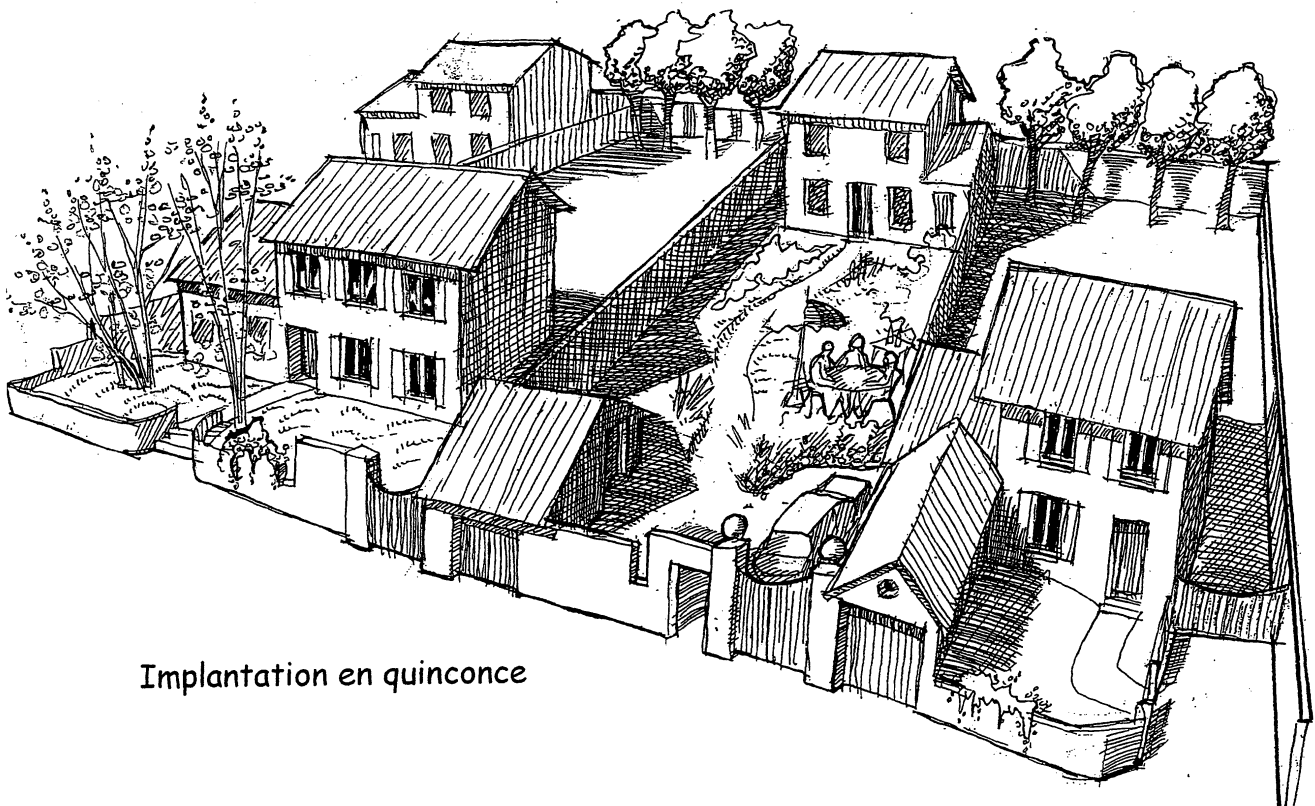
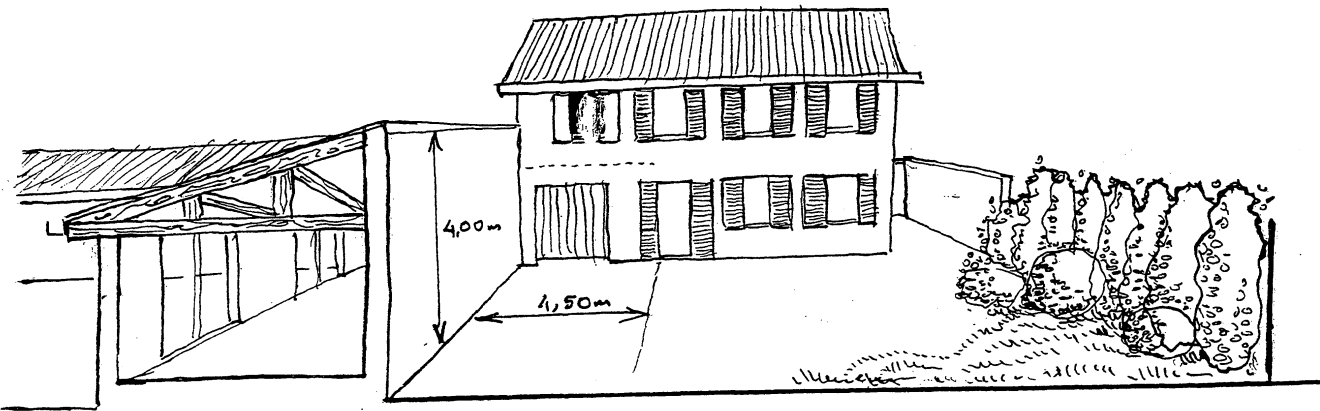
Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 7,50 m au faîtage (ce qui correspond à un bâtiment de type R + 1 pour les toitures à faible pente), dans une bande de 10 m de large parallèle à la voie d'accès principale : rue, avenue, impasse, venelle, raquette de retournement.

Cette bande d'implantation instaurée de limite à limite séparative sur une profondeur de 15 m laisse déjà une grande marge de manœuvre au concepteur pour projeter sa construction. Elle peut être en recul de 5 m par rapport à l'alignement de la rue, permettant l'installation d'un "jardin de devant" ainsi que quelques places de stationnement. La bande d'implantation peut être aussi à l'alignement strict le long de la rue ; ou encore, selon l'orientation, rejetée en fond de parcelle pour en garantir l'ensoleillement. (voir Alignement et continuité des espaces bâtis)



En dehors de cette bande d'implantation, des extensions du corps principal sont autorisées à condition qu'elles restent en rez-de-chaussée. Ces mesures restrictives sont liées à des problèmes d'ensoleillement. On ne peut pas autoriser des masques visuels de plus de 4,00 m de haut le long des limites séparatives du fait de l'ombre projetée sur la parcelle voisine. L'implantation des bandes selon une ligne continue, ou brisée (implantation en quinconce) sont les seules conditions restrictives d'ensoleillement autorisées par projection de l'ombre de la construction sur la parcelle voisine.



Implantation en quinconce



En plus de l'ensoleillement, on remarque que les risques de co-visibilité (voir ce mot) sont aussi un facteur limitant de la hauteur. Alors que l'on peut régler les risques de prise de vue sur la parcelle voisine, avec des bâtiments d'un étage, grâce à un système de clôtures hautes, avec un bâtiment de deux étages (R + 2), cela devient quasi impossible.

Des exceptions de hauteur seraient faites pour un bâtiment dont on s'assurerait :

1. qu'il ne porte pas ombre sur les parcelles voisines à l'exception de celle sur laquelle il est implanté ;
2. que ses ouvertures sont tournées vers l'espace public, et qu'il ne peut en aucun cas exercer une vue sur les parcelles voisines.

Expression réglementaire

(Cf. Ensoleillement)

On autorisera des constructions d'un étage (R + 1) à l'intérieur d'une bande de 15 mètres comptés selon l'orientation soit à partir de l'alignement s'il est au Nord, soit à partir des fonds de parcelles s'ils sont au Nord. Afin de préserver l'ensoleillement des espaces de vie.

Hors de la bande des 15 m, des extensions sont autorisées, limitées à un rez-de-chaussée.