

# Limites séparatives

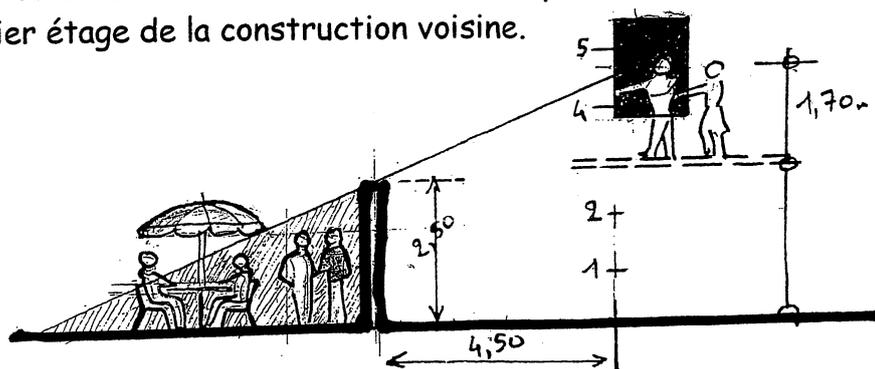
L'édification de murs de clôture autour d'une propriété bâtie correspond au besoin naturel de la protéger des intrusions physiques, mais aussi de la soustraire au regard d'autrui.

Sur de petites parcelles de 300 à 400 m<sup>2</sup>, l'élévation de murs de clôture peut être une gêne au bon ensoleillement. Aussi, on peut concevoir des fonds de parcelles ou même des limites séparatives signalées par une végétation basse, donnant l'illusion d'une absence de limite ou même d'un prolongement de l'espace végétalisé. Dans ce cas de bonne entente de voisinage, on reste devant des solutions classiques de clôture de propriétés bâties.

## a) ouvertures en limite

Néanmoins, on ne peut pas méconnaître les règles de co-visibilité et le besoin de préserver des espaces d'intimité. C'est pourquoi il faut prévoir des masques visuels matérialisés par des murs de clôture sur la totalité ou une partie seulement des limites séparatives.

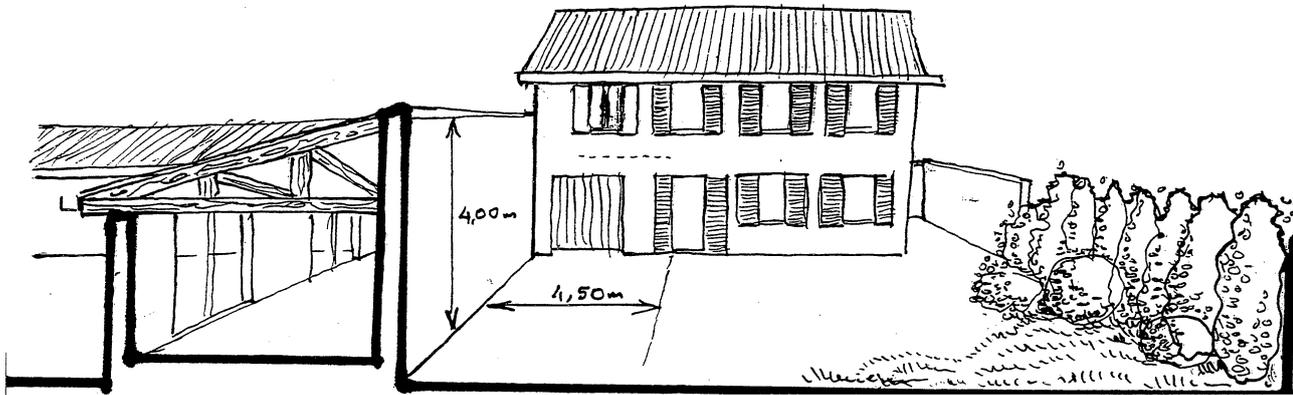
Une tête de mur de 2,50 m de haut et sur une longueur de 5 à 6 m peut suffire à isoler une terrasse ou un coin repas des fenêtres situées au premier étage de la construction voisine.



Expression réglementaire

**Ouvertures à l'étage et balcons devront être au moins à 4,5 m des limites séparatives à moins qu'une annexe soit implantée en limite.**

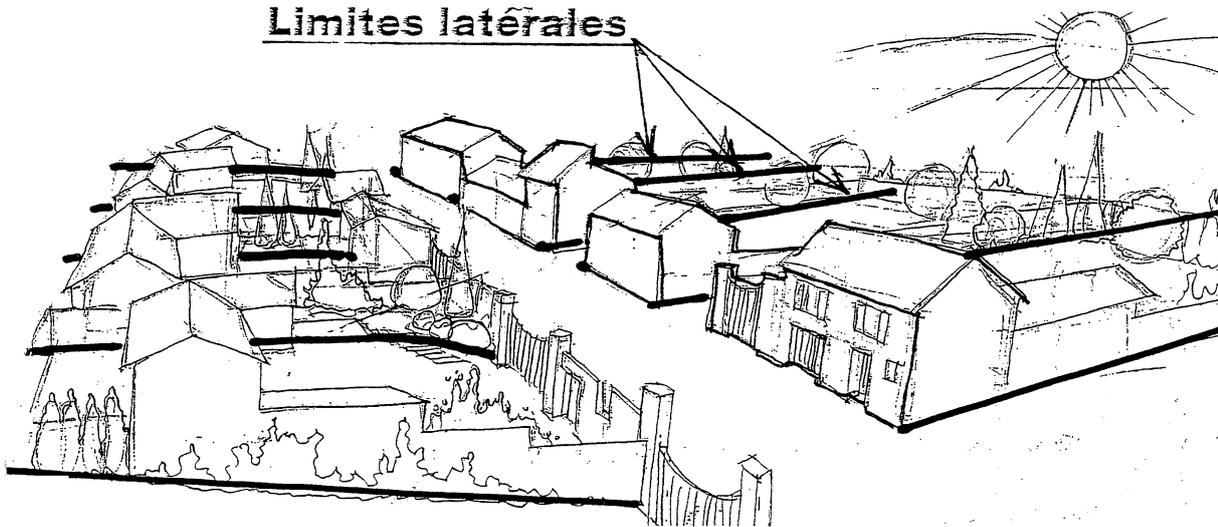
Ci-dessous, exemple d'un bâtiment annexe sur la parcelle voisine permettant d'ouvrir des percements à l'étage, proche de la limite de propriété (voir les articles : co-visibilité, ouvertures ...)



### b) implantations en limite

Si l'on autorise des constructions d'un étage à l'intérieur d'une bande de 15 m (voir l'article : hauteur), le souci étant de conserver une continuité bâtie à l'alignement le long de la rue ou en fond de parcelle, on s'efforcera d'adosser la construction, soit sur une limite, soit sur les deux limites latérales.

#### Limites latérales



Expression réglementaire

#### **au choix :**

- **La construction peut être implantée en limite latérale**
- **La construction doit être implantée au moins sur une des deux limites séparatives latérales**
- **Sur l'autre limite, l'implantation est libre**

### c) extensions en limite

Excepté les extensions qui se situeraient à l'intérieur de la bande des 15 mètres, hors de cette bande toutes les extensions autorisées sont limitées à un rez-de-chaussée. Ce que veulent éviter les concepteurs, c'est la sensation d'enfermement derrière des murs aveugles ou des pignons qui réduisent l'ensoleillement durant plusieurs heures de la journée.

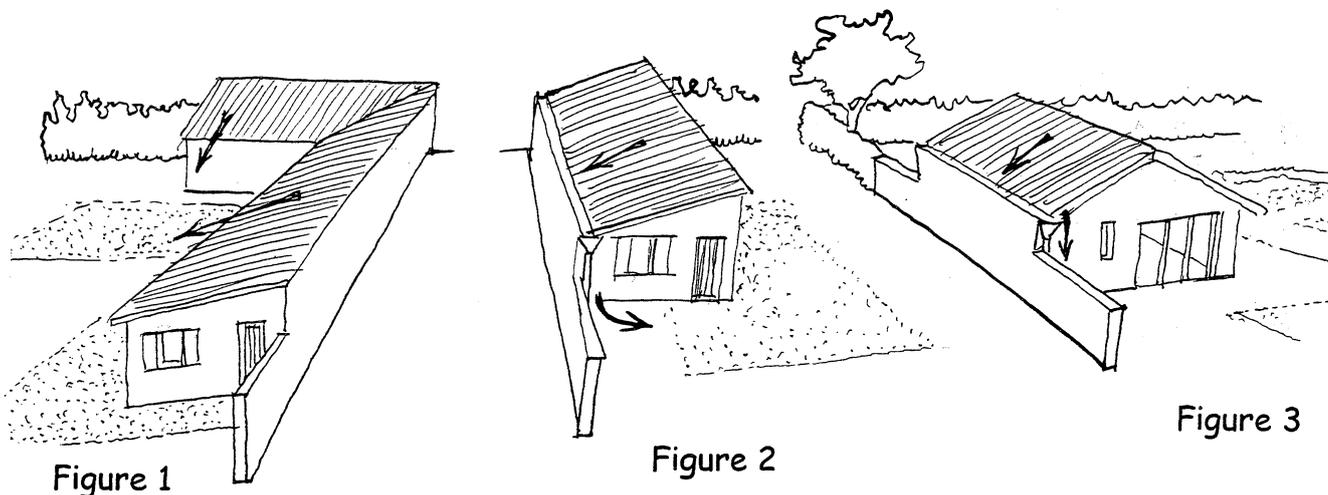


Le traitement des bâtiments situés en limites séparatives latérales est donc relatif au problème de l'ensoleillement et des ombres portées sur les parcelles voisines. Tout au plus, on peut se trouver en présence d'un pignon aveugle de 400 mètres de haut. Ce qui est le maximum tolérable pour une pièce de 2,50 m sous plafond avec une toiture d'une seule pente (voir l'article : ensoleillement).

Expression réglementaire

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

## d) recueil des eaux pluviales



Lorsqu'un bâtiment, tel qu'une extension, est implanté le long de la limite séparative, le souci du constructeur sera d'évacuer les eaux pluviales à l'extérieur de la parcelle voisine. Si le problème ne se pose pas pour un bâtiment couvert d'une toiture à un pan (figure 1) et dont le versant est incliné vers l'intérieur, il existe dans tous les autres cas de figure (2 et 3).

### Expression réglementaire

#### **Eaux pluviales**

**S'il existe un réseau d'assainissement E.P., il y aura obligation de collecte des eaux pluviales et de raccordement. (Des dispositions de stockage à la parcelle peuvent être envisagées afin de limiter le débit rejeté).**