

## CHAPITRE II

### ESPACE BATI DE CARACTERE URBAIN D'EXTENSION

Il s'agit d'un espace bâti homogène, de morphologie urbaine et de typologies architecturales dites « ouvrières » « bel étage » et « entre-guerres ».

Ces espaces bâtis sont appelés à recevoir des prescriptions basées sur le respect et la préservation des caractères dominants qui les composent, c'est-à-dire : la trame parcellaire, l'implantation, les volumes et matériaux de l'enveloppe des constructions tout en permettant d'accueil de nouvelles unités.

Il s'agit des unités spatiales N°: B/2.

#### SECTION I – DE LA DIVISION PARCELLAIRE ET DU LOTISSEMENT

Les limites parcellaires seront établies en tenant compte ou maintenant la trame parcellaire existante ainsi que les éléments physiques existants (cours d'eau, murs séparatifs,...).

Toutefois, en l'absence d'éléments physiques existants, les largeurs de parcelles mesurées sur l'alignement seront comprises entre 6 et 20 mètres.

#### SECTION II – DE L'IMPLANTATION ET DE L'ORIENTATION PRINCIPALE

##### §1. DE L'EMPRISE DE CONSTRUCTION

###### 1°. De l'emprise de construction principale

L'emprise de construction principale sera de 15 mètres au plus en profondeur et distante d'au moins 8 mètres de la limite parcellaire de fond ou d'au moins 5 mètres du bord franc de la berge pour les parcelles dont le fond est limité ou traversé par le lit d'un cours d'eau repris à l'Atlas des cours d'eau.

###### 2°. De l'emprise de construction secondaire

L'emprise de construction secondaire éventuelle aura une superficie maximum de 50 % de la surface restante.

Les constructions seront implantées à une distance d'au moins 5 mètres du bord franc de la berge pour les parcelles dont le fond est limité ou traversé par le lit d'un cours d'eau repris à l'Atlas des cours d'eau.

###### 3°. De l'emprise de construction annexe

L'emprise de construction annexe éventuelle sera située en fond de parcelle.

- Elle aura une superficie maximale de 50 % de la superficie restante ;

-Elle sera distante de 5 mètres au moins de l'emprise de construction principale ;

-Elle sera distante de 5 mètres au moins du bord franc de la berge pour les parcelles dont le fond est limité ou traversé par le lit d'un cours d'eau repris à l'Atlas des cours d'eau.

## §2. DE L'ORIENTATION PRINCIPALE

L'orientation dominante du volume principal est parallèle à la voirie.

## §3. DES LIMITES D'IMPLANTATION A FRONT DE VOIRIE

Le front de bâtisse avant du volume principal sera établi sur l'alignement.

Les entrées de garages se situeront de plain-pied avec le domaine public.

## §4. DES LIMITES D'IMPLANTATION LATERALES

Les fronts de bâtisse latéraux seront établis sur la mitoyenneté.

Si la largeur de parcelle le permet, le volume principal pourra s'implanter sur une limite parcellaire d'un côté et avec un dégagement latéral de 3,5 mètres au moins de l'autre côté.

Dans ce cas, si la propriété voisine, côté dégagement latéral est pourvue d'un mur pignon en attente, ce dernier sera revêtu sur la surface visible à partir de la voirie et sur la profondeur de volume principal, d'un parement en harmonie avec l'une ou l'autre des propriétés.

Si, au contraire, la bâtisse voisine est construite postérieurement avec un mur pignon mitoyen, ce dernier sera obligatoirement revêtu, sur la profondeur du volume principal, d'un parement identique à celui de la façade à rue ou du même matériau que la toiture.

## SECTION III – DU GABARIT

### §1. DU VOLUME PRINCIPAL

Le volume principal sera couvert par une toiture à deux versants parallèles aux toitures voisines, ou, en l'absence de référence par une toiture dont l'angle de pente mesuré sur l'horizontale, sera compris entre 35 et 45 degrés.

La hauteur du mur gouttereau déterminée entre le niveau du sol au droit de l'axe de la porte d'entrée et la rive d'égout sera comprise entre 5,5 et 7 mètres (soit 2 ou 3 niveaux dont le dernier pourra être partiellement engagé dans le volume de la toiture).

## §2. DES VOLUMES SECONDAIRES

En dehors des 15 mètres de profondeur de l'emprise principale, la surface au sol totalisée de l'ensemble des volumes secondaires ne pourra pas excéder la moitié de la surface du sol du volume principal.

La hauteur moyenne du mur gouttereau des volumes secondaires sera comprise entre 2,5 mètres et 3,5 mètres

## SECTION IV – DU GROUPEMENT DE VOLUMES

Dans le cadre de l'emprise de construction principale, le groupement s'articule au départ du mur gouttereau arrière du volume principal répond prioritairement à l'une des combinaisons suivantes :

- Soit, par un volume secondaire accolé en appentis au mur gouttereau pour autant que les versants des toitures du volume principal et du volume secondaire soient parallèles ;
- Soit, par un volume secondaire accolé perpendiculairement au mur gouttereau pour autant que les faîtes soient perpendiculaires entre eux ;
- Soit, par un volume secondaire accolé et à toit plat dont la hauteur est limitée à un seul niveau.

## SECTION V – TOITURES

Les toitures seront :

- Soit à versants droits ;
- Soit à la mansarde, dont le brisis n'excédera pas 1,8 mètre, si les volumes voisins en sont pourvus ;
- Soit à demi-croupe, pour les volumes d'angle ;
- Soit à toit plat pour autant qu'il s'agisse d'un volume secondaire implanté dans l'emprise de construction arrière.

Pour les versants en façade avant, les rives d'égout des volumes principaux seront réalisées par un chéneau dont le débordement sera compris entre 25 et 35 cm.

Les rives costières seront réalisées à l'aplomb du pignon.

Les lucarnes éventuelles seront :

- Soit, à croupe ;
- Soit, à bâtière ;
- Soit, passante.

Les lucarnes pourront être réalisées pour autant qu'elles soient implantées à l'aplomb des baies de façades du registre inférieur, que le dégagement latéral entre la joue extérieure et la rive costière soit supérieur à un mètre, et que la largeur n'excède pas celle de la baie de référence du registre inférieur.

Les lucarnes seront implantées sur une même horizontale dans le tiers inférieur de la toiture.

Pour le versant de toiture en façade à rue, les châssis inclinés ne pourront pas excéder une surface totalisée de 1/3 du versant concerné.

Les souches de cheminée visible en front à rue seront implantées à proximité du faîte de toiture.

## SECTION VI – ELEVATIONS, BAIES ET OUVERTURES

### §1. DU TRAITEMENT DU MUR GOUTTEREAU EN FACADE AVANT

Le mur gouttereau en façade sera traité en référence aux façades existantes.

La façade sera réglée par un rythme vertical.

La surface réservée à l'ensemble des baies et ouvertures n'excédera pas la moitié de la surface de l'élévation, sauf en ce qui concerne les locaux autres que résidentiels (commerces, services, etc...).

Pour ces locaux, des vitrines pourront être créées.

Elles souligneront le rythme vertical, en relation avec celui du (des) étage(s).

Les balcons et loggias sont autorisés pour autant que leur largeur n'excède pas 2/3 de la façade, qu'ils soient implantés avec un retrait supérieur à 0,6 mètre par rapport à la limite mitoyenne, que leur profondeur n'excède pas un mètre.

De plus, les dispositions relatives aux saillies et dépassants sur le domaine public sont d'application.

### §2. MODENATURE

Lors de l'entretien, de la transformation ou de l'agrandissement des constructions existantes, les éléments contribuant à la modénature des façades (encadrement de baies, soubassement, chaînage d'angle, médaillons, cordons, corniches,...) seront maintenus.

## SECTION VII – MATERIAUX

### §1. DES PAREMENTS D'ELEVATION

Les façades principales latérales et postérieures, ainsi que les pignons dépassant l'héberge des bâtiments voisins sont pour un bâtiment donné ou ensemble de bâtiments formant une seule propriété construits en un seul matériau principal apparent.

#### 1°. Des matériaux apparents

La brique en terre cuite dont le ton de base est le rouge, dans la gamme du rouge clair au rouge foncé, de texture rugueuse et rejointoiement non contrasté.

La pierre bleue appareillée et rejointoiement non contrasté.

Le bloc de parement hydrofugé en béton de teinte gris-clair, beige ou dans la gamme des briques en terre cuite ci-avant.

La modénature éventuelle sera réalisée :

- Soit avec une pierre bleue appareillée ;
- Soit une pierre reconstituée ;
- Soit un béton décoratif.

## 2°. Des revêtements rapportés

Soit en enduit ou en peinture mate appliquée sur un des matériaux apparents précités hormis la pierre bleue, dans les tons blanc ou blanc cassé.

Un bardage pourra être réalisé pour les murs mitoyens en attente d'une construction voisine, ainsi que pour les souches de cheminées, avec les mêmes matériaux que ceux de la couverture de toiture.

La pose des revêtements rapportés sera exécutée dans un délai maximal d'un an, à dater de la fin des travaux de gros œuvre.

## §2. DES COUVERTURES DE TOITURES

Les couvertures seront réalisées, pour l'ensemble de l'ouvrage, avec les mêmes matériaux déterminés ci-dessous :

- Soit, en ardoises naturelles ou artificielles de couleur bleue-noire, ou gris foncé, ou rose nuit ;
- Soit, en tuiles de couleur noire ou rouge et de texture mate.

## §3. DES MENUISERIES

Les menuiseries (châssis, portes) seront réalisées dans leur ensemble ;

- Soit en bois de teinte naturelle ;
- Soit en tout autre matériau de couleur blanche ou foncée.

## §4. DE LA VITRERIE

La vitrerie sera réalisée avec un même aspect pour l'ensemble des baies, en vitrage clair ou vitrage absorbant teinté dans la masse (pas de verre réfléchissant).

## SECTION VIII – ABORDS

### § 1. DES CLOTURES

Les murs séparatifs existants, en façade avant, seront conservés pour autant qu'ils soient en matériaux compatibles avec l'unité spatiale.

Les haies existantes en façade avant seront conservées.

La zone de recul pourra être clôturée sur l'alignement :

- Soit, en haie vive d'une hauteur comprise entre 0,6 mètre et 1,2 mètre ;
- Soit, en maçonnerie dont le soubassement aura une hauteur comprise entre 0,4 mètre et 0,8 mètre lequel pourra être rehaussé d'une grille dont la hauteur mesurée entre le sol et la partie sommitale de la grille n'excédera pas 1,2 mètre.

### §2. DU PARCAGE DES VEHICULES

Si le recul sur l'alignement le permet, il sera prévu un emplacement par unité de logement pour le parcage d'un véhicule.

Les aires de parcage des véhicules seront exécutées :

- Soit, en pavés de pierre naturelle de porphyre ;
- Soit, en pavés béton ;
- Soit, en dalles béton-gazon ;
- Soit, en graviers ;
- Soit, en dolomie.