

TITRE II  
DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINES UNITES  
SPATIALES

CHAPITRE I

ESPACE BATI DE CARACTERE URBAIN ORIGINEL

Il s'agit d'un espace bâti de qualité, de morphologie urbaine et composé de typologies architecturales dites « traditionnelles » et de « maisons de maître ». Cet espace est appelé à recevoir des prescriptions basées sur le respect et la préservation des caractères dominants qui la composent, c'est-à-dire : la trame parcellaire, l'implantation, les volumes, la composition des façades et les matériaux de l'enveloppe des constructions. Toute expression contemporaine, qui présente un niveau de recherche d'intégration aboutie sera préférée à un quelconque pastiche.

*Il s'agit de l'unité spatiale n° B/1*

SECTION I – DE LA DIVISION PARCELLAIRE ET DU LOTISSEMENT

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

Toutefois, en l'absence d'éléments physiques ou naturels existants, les largeurs de parcelles mesurées sur l'alignement seront comprises entre 5 mètres 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 du fond et/ou 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.

## §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 LATÉRALE

Le front de bâtisse latéral sera établi 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 sera construite postérieurement avec mur pignon mitoyen, ce dernier sera obligatoirement revêtu, sur la profondeur à rue ou du même matériau que la toiture.

## SECTION III- DU GABARIT

### §1. DU VOLUME PRINCIPAL

Les volumes implantés seront couverts 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 6 et 9 mètres (soit 3 niveaux dont le dernier sera ou pourra être partiellement engagé dans le volume de la toiture, soit à 4 niveaux dont le dernier sera 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 au sol du volume principal.

La hauteur du mur gouttereau des volumes secondaires implantés sur l'alignement ou dans l'emprise de construction secondaire sera comprise entre 2,5 mètres et 3,5 mètres, ou sera

toujours inférieure de 1 mètre au moins à la hauteur de référence du mur gouttereau du volume principal.

## SECTION IV – DU GROUPEMENT DE VOLUMES

Les groupements de volumes répondront à l'une des combinaisons suivantes :

### §1. GROUPEMENT DE VOLUMES EN DEVELOPPEMENT LONGITUDINAL

Le groupement s'articule par un volume secondaire accolé à une des façade-pignon (ou aux deux façades – pignons) du volume principal (les faîtes étant parallèles).

### §2. GROUPEMENT DE VOLUMES EN DEVELOPPEMENT PERPENDICULAIRE

Le groupement s'articule au départ du mur-gouttereau en façade arrière du volume principal :

- 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 n'excède pas le niveau de la rive d'égout du mur gouttereau du volume principal :

- soit, par un volume secondaire accolé perpendiculairement au mur gouttereau pour autant que les faîtes soient perpendiculaires entre eux et que le faîte de la toiture secondaire n'excède pas le tiers inférieur du versant de la toiture à un versant dont l'angle de pente de toiture mesuré sur l'horizontale sera identique à celui du volume principal :

-soit, par un volume secondaire accolé au volume principal de gabarit limité au rez-de-chaussée et couvert par un toit plat.

## SECTION V – TOITURES

Les toitures seront :

-Soit à deux versants droits ;

-Soit à deux versants avec coyau dont le rampant n'excédera pas 1/8 ième du rampant du versant si les volumes voisins en sont pourvus ;

- Soit à croupette, si les volumes voisins en sont pourvus ;

- Soit à la mansarde, dont le brisis n'excédera pas 1,8 mètre, si les volumes voisins en sont pourvus ;

- Soit, à croupe, sil les volumes voisins en sont pourvus et pour les bâtiments d'angle ;

- Soit à toit plat ou toiture-terrasse pour les volumes secondaires limités à un niveau.

Pour les versants de toiture en façade avant, les rives d'égout seront réalisées par un cheneau dont le débordement sera compris entre 25 et 50 cm.

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

Les lucarnes éventuelles seront :

- Soit, à croupe ;
- Soit, en 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.

En façade à rue, les châssis inclinés pour toitures en pente et verrières sont autorisés pour autant que leur surface totalisée n'excède pas 1/3 de la superficie du versant.

Les souches de cheminées visibles en front à rue seront implantées à proximité du faîte de toiture.

## SECTION VI – ELEVATION BAIES ET OUVERTURES

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

Le mur gouttereau en façade sera traité en référence aux façades existantes de l'espace bâti de caractère urbain, n°1 ou par des percements modulaires

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.

La façade sera réglée par le rythme vertical des baies. Les proportions des baies seront en rapport avec celles des immeubles voisins.

Toutefois pour l'aménagement de locaux être créées soulignant le rythme vertical (colonnes ou ...), en relation avec celui du (des) étage(s)

### §2. DU MUR GOUTTEREAU EN FACADE ARRIERE

La façade sera réglée par un rythme vertical.

### §3. MODENATURE

Lors de l'entretien, de la transformation ou l'agrandissement des constructions existantes, la modénature originelle sera sauvegardée ou rétablie si dénaturée, encadrements de baies, soubassement, chaînage d'angle, médaillons, cordons, corniches,... seront maintenus.

Si une nouvelle façade exige le traitement d'une modénature, les caractères essentiels de celle-ci seront maintenues tels :

- une hauteur décroissante des baies pour les étages supérieurs ;
- une ordonnance verticale des baies ;
- les horizontales soulignées par soubassement, bandeaux et corniches

## 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 faisant une seule propriété principale apparente, construits en un seul matériau.

#### 1°. Des matériaux apparents :

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

La modénature éventuelle sera réalisée avec une pierre bleue appareillée.

#### 2°. Des revêtements rapportés.

- L'enduit traditionnel, de texture talochée, de couleur blanche ou blanc cassé.

Toutefois, un bardage en matériaux utilisés pour les couvertures à versants pourra être réalisé pour les murs mitoyens en attente d'une construction voisine ainsi que pour les souches de cheminées.

La pose des revêtements rapports 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 matériaux déterminés ci-dessous :

- soit, en ardoises rectangulaires de couleur bleu-noir, ou gris foncé, rose nuit, de format 40 X 27 cm au plus ;
- soit, en tuiles de couleur noire ou rouge et de texture mate.

### §3. DES MENUISERIES

Les menuiseries (châssis, portes) seront réalisées avec un même matériau et de même aspect pour leur ensemble :

- soit, en bois, de teinte naturelle ;
- soit, tout autre matériau de teinte 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 (verre réfléchissant exclu).

### SECTION VIII – DES ENSEIGNES ET DES DISPOSITIFS DE PUBLICITE

En complément aux articles 322/26 à 322/37 de CWATU, les enseignes, inscriptions, peintures et décorations à caractère commercial ou publicitaire seront apposées :

-soit, dans le plan de la façade, dans ce cas, elles ne pourront pas excéder le seuil des fenêtres du premier étage et la hauteur de l'enseigne sera limitée à 50 cm et nonobstant les dispositions relatives aux saillies et dépassant sur le domaine public ;

-soit, perpendiculairement au plan de la façade par l'intermédiaire d'une potence, dans ce cas, les inscriptions seront découpées.

Les enseignes auront une largeur inférieure à un mètre et limitées en hauteur à un mètre en-dessous de la corniche nonobstant les dispositions relatives aux saillies et dépassant sur le domaine public.

Les publicités, inscriptions ou affichages seront interdites sur les toitures.

Le Collège Echevinal pourra imposer des prescriptions relatives aux caractéristiques de gabarit, au graphisme, à la couleur, aux matériaux et aux procédés d'éclairage.