

## **Titre 2 - Aire du bâti en rue**

### **Chapitre I. - Introduction**

#### **Section 1. - Caractéristiques**

L'aire du bâti en rue est constituée des principales rues joignant les centres des bourgs ayant un passé industriel marqué comme les cœurs de Jemeppe-sur-Sambre, Ham-sur-Sambre et Moustier-sur-Sambre. Cette aire constitue une transition entre l'aire bâtie en cœur urbain et les aires extérieures.

Cette aire constitue à la fois le lieu de séjour, de travail et d'échanges commerciaux. Dans la structure originelle, les rues constituent l'élément de base d'un maillage formant des îlots fermés ou semi-fermés par les bâtiments partiellement jointifs et disposés en rangée. La densité est relativement forte. Il s'agit de rues qui se sont développées au départ de quelques bâtisses à vocation agricole et qui, au fur et à mesure de l'urbanisation, ont perdu leur caractère rural pour se transformer en rues composées de bâtiments plus spécifiques de la période industrielle.



Le tracé parcellaire est relativement resserré : faible largeur à rue et profondeur importante réservée aux jardins. Les bâtiments principaux sont généralement implantés à l'avant de la parcelle sans pour autant être confondus avec l'alignement. Ils sont jointifs ou reliés par un bâtiment secondaire latéral (ancienne remise, garage). Ils peuvent laisser, çà et là, un faible passage.

Les bâtiments principaux sont généralement couverts par une toiture en bâtière orientée perpendiculairement à la limite parcellaire latérale. Ils présentent une hauteur

comprise entre deux et trois niveaux sous gouttière. Les extensions se font latéralement et à l'arrière.

Néanmoins, cette structure n'est pas parfaitement homogène et l'on peut constater, çà et là, des constructions à vocations diverses et de morphologie en rupture telles des entreprises artisanales ou industrielles, batteries de garages individuels, occupant certains cœurs d'îlots et en abîmant la qualité.

---

## **Section 2. - Enjeux**

---

S'agissant d'espaces à valoriser importants situés à proximité des centres, il est opportun, dans un souci d'un développement parcimonieux du sol, de réfléchir à générer une urbanisation de qualité offrant des facilités certaines pour la future population résidente. En effet, la localisation relativement proche des centres urbains permet de profiter directement de la plupart des services offerts à la population.

Actuellement, la demande résidentielle est duale et voit s'opposer, d'une part, le modèle d'extension, caractérisé par un développement linéaire de faible densité et avide d'espaces verts, et, d'autre part, le modèle urbain lié à la réappropriation des aires déjà bâties, soit par la transformation de bâtiments anciens, soit, plus rarement, par la reconstruction. A ces modèles correspondent, soit les moyens d'une population plus aisée, soit les difficultés d'une population plus fragilisée, la première étant motorisée et dès lors peu dépendante de la nécessité de mobilité.

La population actuelle, davantage proche des classes sociales dites « moyennes », pourrait bénéficier des services urbains.

---

## **Section 3. - Options urbanistiques**

---

Les options relatives au bâti en rue, prises notamment à travers le schéma de structure et le plan bi-annuel du logement, peuvent se résumer comme suit :

- maintenir une densité d'habitat forte,
- encourager les services de proximité,
- veiller à la compatibilité de l'habitat avec les fonctions socio-économiques propres à l'aire considérée, tout en évitant les nuisances,
- promouvoir l'entretien et, si nécessaire, la réhabilitation des logements existants, plutôt que de favoriser la construction de logements neufs.

Il s'agit de maintenir la mixité des fonctions susceptibles d'une bonne compatibilité (logements, commerces de détail, services à la personne, enseignement fondamental, petits espaces publics de convivialité....) en limitant les problèmes de mobilité, tout en profitant d'un cadre vert plus marqué que dans les cœurs urbains.

Compte tenu de la relative proximité de la plupart des services, cette aire différenciée est bien adaptée aux personnes qui, par choix ou par contrainte, souhaitent limiter les déplacements en voiture. Il convient de développer une densité de logements (entre 20 et 25 logements par hectare) et de diversifier l'offre : logements unifamiliaux avec jardin, petits immeubles à appartements, répondant aux attentes des diverses couches de la population. A cet effet et afin de garantir un seuil de qualité de vie lié au milieu d'accueil, toute parcelle destinée à accueillir du logement présentera une superficie

minimale de 1,8 are, lorsqu'elle se situe entre des parcelles déjà urbanisées, et de 2 ares, lors d'une opération de lotissement.

Les grandes plages urbanisables feront préalablement l'objet d'une étude foncière tenant compte du réseau viaire existant et de ses extensions dans le cadre de leur valorisation. Il s'agira de prendre en compte les modes de déplacements doux susceptibles de joindre les principaux points de convergence dans la commune et de mailler les nouveaux quartiers dans un souci d'extension des aires urbanisées.

En outre, il convient de relever préalablement les écosystèmes qui sont autant d'éléments du maillage écologique en milieu urbain qu'il importe de protéger et d'intégrer dans la réflexion de valorisation foncière.

Cette étude foncière sera soit d'initiative communale, par le biais de plans communaux d'aménagement, soit d'initiative privée, par le biais de lotissements avec création de voirie.

---

### **Section 4. - Constructions**

---

Les bâtiments seront implantés, selon le contexte du voisinage, soit sur l'alignement, soit avec un recul variable ouvert coordonné avec le voisinage immédiat en offrant un jeu d'avant-cours plus ou moins généreux. Ils seront d'un gabarit d'un niveau et demi à deux niveaux francs, permettant ultérieurement un agrandissement aisé.

Leur volumétrie contribuera au renforcement spatial de ces quartiers.

Ils seront couverts par un comble à double versant ou, lorsqu'il s'agit de marquer le changement de direction ou le croisement entre deux rues, par un comble à croupe.

Les bâtiments secondaires se développeront à l'arrière sur une profondeur limitée de manière à préserver l'espace des cours, terrasses et jardins; ils ne comporteront qu'un seul niveau afin d'éviter une perte d'ensoleillement vis-à-vis des parcelles voisines. Au besoin, le bâtiment secondaire battra contre le pignon, s'il est destiné à abriter un garage ou un petit atelier.

Les bâtiments annexes sont limités en nombre, en superficie et en gabarit. Ils seront implantés à l'arrière des bâtiments principaux et secondaires. Toutefois, lorsqu'ils sont destinés au garage de véhicules, des dispositions spécifiques sont établies.

## **Chapitre II. - Dispositions de référence**

**Art. 82** Les présentes dispositions portent, dans les limites strictes de l'aire différenciée, sur les mesures relatives à l'implantation, à la hauteur et aux pentes de toitures, aux matériaux d'élévation et de couverture, aux baies et ouvertures des bâtiments à ériger ainsi qu'à leurs abords. En outre, certaines dispositions du présent livre sont modifiées ou complétées lorsqu'un périmètre recouvre en surcharge l'aire différenciée. Ces dispositions sont fixées par le LIVRE 6e - Dispositions spécifiques liées aux périmètres de protection  
Pour rappel,

- < les dispositions juridiques sont reprises au LIVRE 1er - Dispositions cadres ;
- < les dispositions générales sont fixées par le LIVRE 2e - Dispositions générales ;
- < les dispositions spécifiques à la transformation, l'agrandissement, la démolition et la restauration d'un bâtiment existant sont fixées par le LIVRE 3e - Dispositions spécifiques pour les bâtiments existants ;
- < les dispositions spécifiques pour la construction, la transformation, l'agrandissement, la démolition d'un bâtiment singulier sont fixées par le LIVRE 4e - Dispositions spécifiques

pour les bâtiments singuliers ;

◀ Le vocabulaire technique est défini au glossaire repris en annexe du présent règlement d'urbanisme.

### Chapitre III. - Tracé parcellaire

**Art. 83** Les parcelles destinées à être bâties jouxteront le domaine public et présentent une superficie minimale de 1,8 are.

**Art. 84** Lors de toute opération de lotissement, de division ou de remembrement, le tracé parcellaire respecte les dispositions suivantes :

§ 1. les parcelles bâtissables présentent :

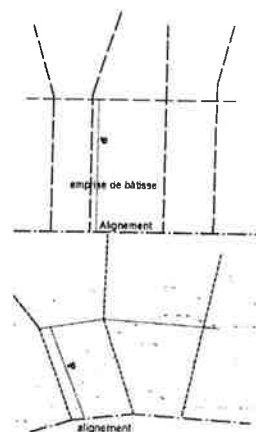
◀ une superficie minimale de 2 ares,

◀ une largeur considérée sur l'alignement, de 8 m au moins tout en n'excédant pas 15 m.

§ 2. les limites parcellaires latérales sont dressées sur une profondeur (P) supérieure à 20 m :

◀ soit perpendiculairement à l'alignement lorsque la parcelle est horizontale,

◀ soit parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau d'au moins 10 %.



### Chapitre IV. - Implantation des bâtiments

#### Section 1. - Implantation vis-à-vis du domaine public

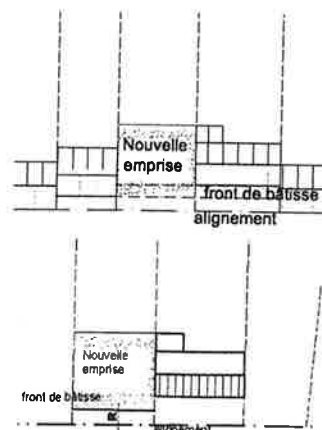
**Art. 85** Le bâtiment principal ou l'ensemble qu'il forme avec ses bâtiments secondaires est implanté en fonction du bâti existant.

§ 1. Lorsque les parcelles contiguës sont bâties, le front de bâtisse du bâtiment principal est établi :

◀ soit, dans la prolongation du front de bâtisse d'un des bâtiments contigus,

◀ soit, avec un recul moyen entre les deux fronts existants, parallèlement à l'un de ceux-ci.

§ 2. Lorsqu'une seule des deux parcelles contiguës est bâtie, le front de bâtisse du bâtiment principal à ériger est établi avec un battement limité à 3 m par rapport au front de bâtisse du bâtiment existant, sans excéder par rapport à l'alignement, un recul (R) de 6 m.



**Art. 86** Lorsqu'aucune des deux parcelles contiguës n'est bâtie, le front de bâtisse du bâtiment principal est établi avec un recul (R) par rapport à l'alignement, limité :

- ◁ à 3 m, si la parcelle est sensiblement horizontale,
- ◁ à 8 m, si la parcelle présente une déclivité supérieure à 10 % par rapport à la voirie.



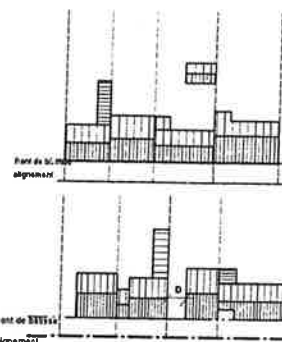
## **Section 2. - Implantation vis-à-vis des limites parcellaires**

**Art. 87** Vis-à-vis des limites parcellaires latérales, le bâtiment principal ou l'ensemble qu'il forme avec des bâtiments secondaires, est implanté :

◁ soit en ordre continu (implantation de limite latérale à limite latérale),

◁ Soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et présente un dégagement par rapport à l'autre limite parcellaire latérale ; ce dégagement latéral (D) est :

- compris entre 1 et 2 m si la parcelle présente une largeur (mesurée sur l'alignement) ne dépassant pas 15 m,
- de 5,5 m au moins, lorsque la largeur de la parcelle mesurée sur l'alignement est supérieure à 15 m, afin de permettre la division parcellaire ultérieure et l'implantation d'un autre bâtiment principal ; dans ce cas, le pignon libre du bâtiment principal est aveugle.



**Art. 88** Le bâtiment principal ou l'ensemble qu'il forme avec ses bâtiments secondaires est écarté de la limite de fond de parcelle d'une distance supérieure à sa plus grande hauteur et en tous cas, supérieure à 5 m.

## **Section 3. - Orientation du bâtiment principal**

**Art. 89** Le faîte de toiture du bâtiment principal est orienté selon la dominante observée dans le voisinage pour les bâtiments principaux.

**Art. 90** En l'absence de référence ou en cas de trop grande hétérogénéité, le faîte de toiture est orienté :

- ◁ Soit parallèlement à l'alignement,
- ◁ Soit perpendiculairement à l'une des limites parcellaires latérales.

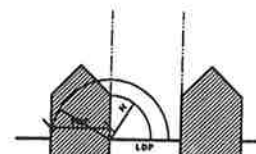
## Chapitre V. - Volumétrie

**Art. 91** Les bâtiments sont définis, tant par leur gabarit déterminant une hiérarchie volumétrique lors la conception des ensembles bâtis, que par leur morphologie spécifique. Le gabarit et la morphologie du bâtiment principal dictent le gabarit et la morphologie des bâtiments complémentaires éventuels.

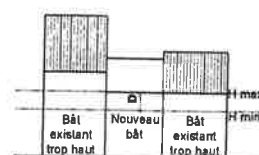
### Section 1. - Gabarit du bâtiment principal

**Art. 92** Le bâtiment principal s'inscrit dans un gabarit limité par :

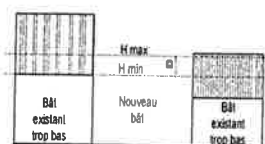
- ◀ une largeur de pignon (PBP) comprise entre 8 et 12 m et en tous cas, n'excédant pas la largeur du domaine public (LDP),
- ◀ une hauteur (H) moyenne en façade à rue comprise entre 5,5 et 8,5 m, soit deux niveaux francs,
- ◀ une toiture à versants.



**Art. 93** Lorsque le bâtiment principal s'inscrit entre deux bâtiments principaux existants érigés sur les parcelles contiguës et dont les hauteurs excèdent 8,5 m, la hauteur du nouveau bâtiment est limitée à la hauteur du bâtiment le plus bas avec une tolérance (D), de 1,5 m en moins.



**Art. 94** Lorsque le bâtiment principal s'inscrit entre deux bâtiments principaux existants érigés sur les parcelles contiguës et dont les hauteurs sont inférieures à 5,5 m, la hauteur du nouveau bâtiment est au moins égale à la plus grande hauteur de ces deux bâtiments existants, avec une tolérance (D), de 3 m en plus.

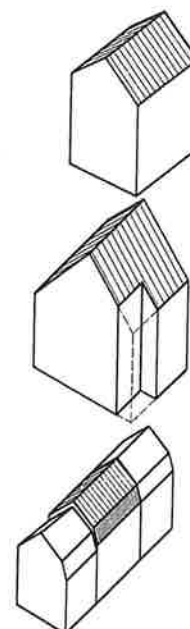


### Section 2. - Morphologie du bâtiment principal

#### Sous-section 1. - Bâtiment principal édifié sur une parcelle en rangée

**Art. 95** Pour une implantation sur une parcelle en rangée, le bâtiment principal reprendra l'une des morphologies suivantes :

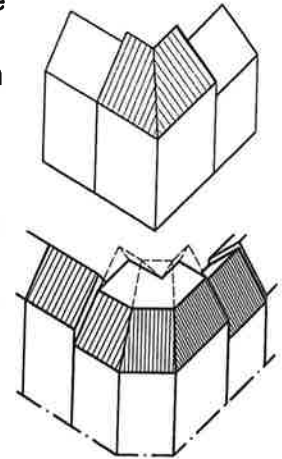
- ◀ soit un bâtiment compact qui est caractérisé par :
  - un corps circonscrit par des faces planes,
  - une toiture en bâtière, dont les versants présentent le même angle de pente compris entre 32° et 45° ;
- ◀ soit un bâtiment en découpe qui est caractérisé par :
  - un corps circonscrit par des faces planes présentant un retrait ou une excroissance se développant en façade arrière ;
  - une toiture en bâtière reprenant la découpe du corps, dont les versants présentent le même angle de pente compris entre 32° et 45°.
- ◀ soit, lorsque les bâtiments contigus sont couverts par une toiture à la Mansart, le bâtiment principal qui est caractérisé par :
  - un corps circonscrit par des faces planes,
  - une toiture de même typologie, et de pentes parallèles à l'une des toitures contiguës.



## **Sous-section 2. - Bâtiment principal édifié sur une parcelle cornière**

**Art. 96** Sur une parcelle cornière, le bâtiment principal est caractérisé par :

- ◁ un corps circonscrit par des faces planes pouvant présenter un retrait ou une excroissance en façade arrière,
- ◁ un comble à demi-croupe :
  - dont les versants présentent un angle de pente compris entre 32° et 45°, l'arête de croupe étant orientée vers le domaine public ;
  - au besoin et lorsque la parcelle n'est pas orthogonale, le comble de toiture peut être tronqué pour autant que la longueur du pan réel soit supérieure à la moitié de la longueur du pan capable.



## **Section 3. - Bâtiments complémentaires**

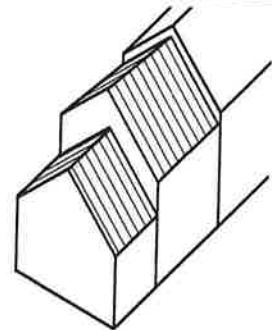
**Art. 97** Trois bâtiments complémentaires au bâtiment principal peuvent être admis. Ne sont pas comptabilisés dans ces trois bâtiments complémentaires les bâtiments suivants : bâtiment de liaison, abri de jardin et serre pour autant que leur superficie respective n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.

- § 1. Lorsqu'un bâtiment complémentaire est destiné à l'abri de véhicule(s), l'élévation à rue de ce bâtiment complémentaire ne peut être implantée au-delà de l'élévation arrière du bâtiment principal.
- § 2. La surface réservée pour l'ensemble de ces bâtiments complémentaires est limitée à la surface du bâtiment principal.
- § 3. Chacun des bâtiments complémentaires est implanté selon un des modes décrits ci-après.

### **Sous-section 1. - Bâtiment secondaire accoté au pignon du bâtiment principal**

**Art. 98** Lorsque le bâtiment secondaire est adossé au pignon du bâtiment principal, il est caractérisé par :

- ◁ un gabarit limité :
  - en surface au sol, au tiers de la surface au sol du bâtiment principal,
  - en longueur de façade, à la moitié de la longueur totale de la façade du bâtiment principal,
  - en hauteur, à la rive faîtière située à plus de 1 m sous la rive faîtière du bâtiment principal,
- ◁ une toiture en bâtière dont :
  - le faîte présente la même orientation que le bâtiment principal,
  - la pente de toiture est identique à celle du bâtiment principal,
- ◁ la façade à rue prolongeant celle du bâtiment principal ou disposée en recul vis-à-vis de celle-ci, limité à 6 m.

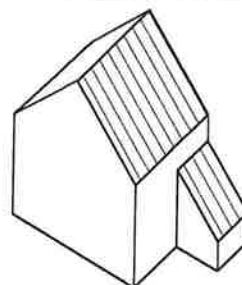


## **Sous-section 2. - Bâtiment secondaire accoté à la façade arrière du bâtiment principal**

**Art. 99** Lorsque le bâtiment secondaire bat contre la façade arrière du bâtiment principal :

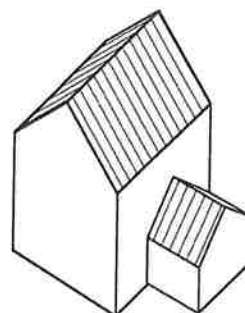
◀ soit il est constitué d'un appentis à un seul pan de toiture ; dans ce cas, il est caractérisé par :

- un gabarit limité :
  - en longueur de façade, aux 2 tiers de la longueur totale de la façade arrière du bâtiment principal,
  - à 6 m en profondeur (largeur de pignon),
  - en hauteur :
    - à 3 m à la rive d'égout, et d'un seul niveau,
    - et par un écart d'au moins 1 m entre sa rive de butée et la rive d'égout du bâtiment principal,



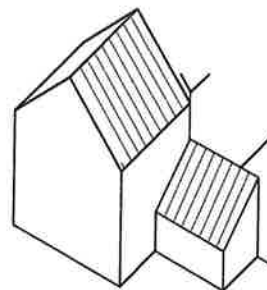
◀ soit il est disposé en épi et couvert par une toiture en bâtière ; dans ce cas, il est caractérisé par :

- un gabarit limité :
  - en largeur de pignon, aux 2 tiers de la longueur totale de la façade arrière du bâtiment principal,
  - à 6 m en profondeur (longueur de façade),
  - en hauteur :
    - à 3 m à la rive d'égout,
    - un écart d'au moins 1 m entre sa rive faîtière et la rive d'égout du bâtiment principal,
- les pentes de toiture comprises entre 32° et la pente de la toiture du bâtiment principal.



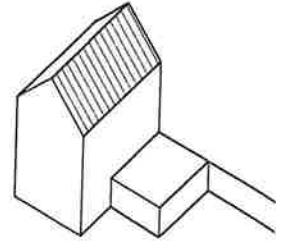
◀ soit il est disposé en épi et couvert par une toiture à un pan ; dans ce cas, il est caractérisé par :

- un gabarit limité :
  - en largeur de pignon, au tiers de la longueur totale de la façade arrière du bâtiment principal,
  - à 6 m en profondeur (longueur de façade),
  - en hauteur :
    - à 2,5 m à la rive d'égout,
    - à 4 m à la rive faîtière et un écart d'au moins 1 m de la rive d'égout du bâtiment principal,
- la pente de toiture comprise entre 32° et 40°,
- en outre, le mur faîte est situé de manière telle à limiter l'ombre portée sur la parcelle voisine (localisation possible entre le sud-est et le sud-ouest).



◁ soit, selon les contraintes architecturales, il est constitué d'un bâtiment à plate-forme ; dans ce cas, il est caractérisé par :

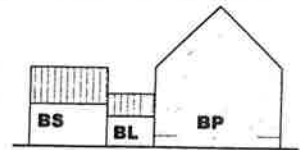
- un gabarit limité :
  - à 6 m en profondeur,
  - à 3 m en hauteur, à la rive d'acrotère.
- une toiture non accessible.



### **Sous-section 3. - Bâtiment de liaison**

---

**Art. 100** Selon les contraintes de conformation parcellaire ou architecturales, un petit bâtiment de liaison (BL) disposé entre le bâtiment principal (BP), et un bâtiment secondaire (BS) peut être ménagé. Il est caractérisé par :



◁ un gabarit limité :

- en profondeur, à la moitié de la profondeur du bâtiment secondaire,
- en hauteur et largeur, aux arêtes du bâtiment secondaire qu'il relie.

◁ une toiture :

- soit de typologie semblable à l'un des deux bâtiments que le bâtiment liaisonne,
- soit à plate-forme et non accessible

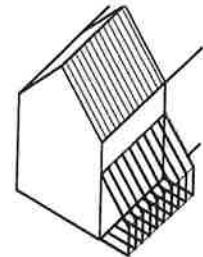
### **Sous-section 4. - Véranda**

---

**Art. 101** Au besoin, une véranda peut être accotée à l'une des élévations opposées à la voirie. Elle est caractérisée par :

◁ un développement limité à l'élévation contre laquelle elle prend appui,

◁ les mêmes dispositions volumétriques que celles fixées pour les bâtiments secondaires définies ci-avant ; toutefois, la pente de toiture peut être comprise entre 10° et la pente de la toiture du bâtiment principal.



### **Sous-section 5. - Bâtiment annexe**

---

**Art. 102** Un seul bâtiment annexe est admis par parcelle.

§ 1. Il est disposé à l'arrière du bâtiment principal à une distance supérieure à 4 m de tout autre bâtiment (principal ou secondaire).

§ 2. Il prend appui sur l'une des limites parcellaires latérales ou en est écarté d'au moins 1,9 m.

§ 3. Il est caractérisé par :

◀ un gabarit limité :

▪ à 30 m<sup>2</sup> en surface, et en tout cas, laissant non bâtie la moitié de la surface de la partie de parcelle située à l'arrière du bâtiment principal ou de l'ensemble qu'il forme avec ses bâtiments secondaires,

▪ à 6 m en profondeur,

▪ à 5 m en largeur.

◀ une toiture :

▪ soit de même typologie que le bâtiment principal ou secondaire, dans ce cas, sa hauteur est limitée à 3 m maximum en rive d'égout et à 5 m en rive faîtière,

▪ soit en plate-forme non accessible ; dans ce cas, sa hauteur, à la rive d'acrotère, est limitée à 3 m.

---

## **Section 4. - Ouvrages divers**

---

### **Sous-section 1. - Terrasses suspendues et terrasses-jardins**

---

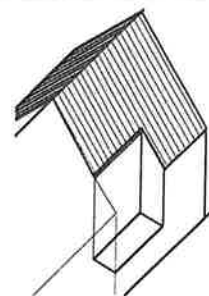
**Art. 103** Une terrasse suspendue ou une terrasse-jardin peut être intégrée dans l'enveloppe capable du bâtiment principal ou de l'ensemble qu'il constitue avec les bâtiments secondaires, pour autant qu'elle soit située à l'arrière du bâtiment principal.

§ 1. Elle est réalisée :

◀ soit sur des voiles de maçonneries ;

◀ soit en couverture d'un local partiellement enterré.

§ 2. Elle est limitée à une hauteur moyenne de 2,3 m par rapport au sol.



## Sous-section 2. - Balcons

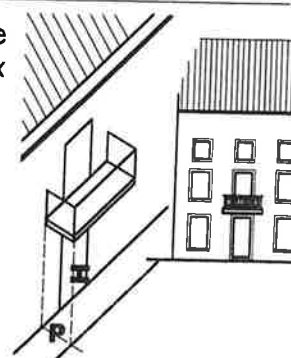
**Art. 104** La façade à rue du bâtiment principal peut être agrémentée par un balcon suspendu surplombant la porte d'entrée. Il répond aux spécifications suivantes :

§ 1. Il est positionné :

- ◀ au premier étage, dans l'axe de la porte d'entrée,
- ◀ à une hauteur libre (H) de 3 m au moins depuis le niveau fini de la voirie.

§ 2. Son gabarit est limité :

- ◀ à 1,5 fois la largeur de la porte d'entrée qu'il surplombe,
- ◀ latéralement, à une distance supérieure à 60 cm des limites mitoyennes ou de la projection du mur pignon,
- ◀ en avancée, à une profondeur (P) inférieure à 120 cm et en tout cas, avec un retrait de l'aplomb de la voie carrossable d'une distance supérieure à 30 cm.



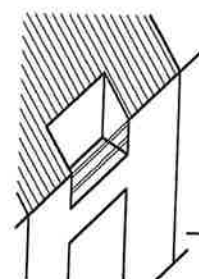
**Art. 105** Les balcons intégrés ne sont admis que pour les immeubles à appartements à raison d'une seule unité par logement.

§ 1. Les balcons contribuent à l'équilibre des élévations :

- ◀ ils rythment la façade en prolongeant, soit une travée de baies, soit un trumeau,
- ◀ la somme de la largeur des balcons d'un même niveau est inférieure aux 2 tiers de l'élévation.

§ 2. Chaque balcon est :

- ◀ principalement inscrit dans la compacité du bâtiment, c'est-à-dire que la partie rentrante est au moins égale aux 2 tiers de sa profondeur, le hors-plomb éventuel est limité à 90 cm,
- ◀ limité à un développement inférieur au tiers de la longueur de la façade,
- ◀ distant d'au moins 1,90 m des limites mitoyennes.



## Sous-section 3. - Accessoires de toiture

### Rives de toiture

**Art. 106** Les rives d'égout sont réalisées par :

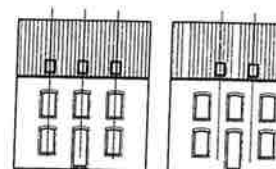
- ◀ un chéneau dont le dépassant est compris entre 30 et 60 cm le long du domaine public;
- ◀ un chéneau ou une gouttière pendante sur le domaine privé.

**Art. 107** Les rives costières sont terminées par une rive costière ruellée.

### Jours de toiture

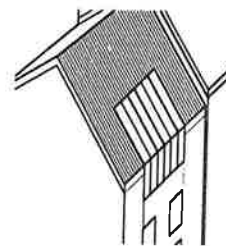
**Art. 108** Pour les façades à rue, les fenêtres de toit et verrières sont limitées au huitième de la superficie du pan de toiture les accueillant ; dans tous les cas, elles sont écartées d'au moins 60 cm des rives costières.

§ 1. Les fenêtres de toit sont axées sur les baies du mur gouttereau sur lequel elles prennent appui ou sur le trumeau les séparant. Elles sont alignées par leur bord supérieur.



§ 2. La verrière est intégrée dans le plan de la toiture et descendue dans le plan de l'élévation.

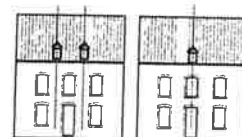
- ◀ Elle contribue à la composition de celle-ci et est à considérer, pour la partie verticale, dans le calcul du rapport plein/vide,
- ◀ Elle est écartée d'au moins 60 cm des rives costières.



Art. 109 Les bâtiments couverts par une toiture plate-forme peuvent être couverts par des verrières en bâtière et/ou des lanterneaux ; ces derniers ne sont pas visibles de la voirie.

### Lucarnes

Art. 110 Les combles du bâtiment principal peuvent être éclairés par une ou plusieurs lucarnes. Elles contribuent à la composition d'ensemble du bâtiment en étant placées symétriquement, exclusivement dans le prolongement, soit des travées, soit des trumeaux du mur gouttereau sur lequel elles prennent appui. La présence simultanée de fenêtre(s) de toit et de plus d'une lucarne est interdite sur un même pan de toiture.

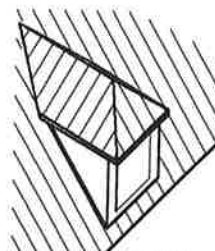
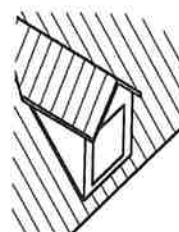


- § 1. Le nombre de lucarnes n'excède pas le nombre de travées du mur gouttereau sur lequel elles prennent appui.
- § 2. Les lucarnes sont écartées de la rive costière d'une distance supérieure à la hauteur de la jouée.
- § 3. Le choix est fait parmi l'une des typologies suivantes :
  - ◀ une ou plusieurs lucarnes multiples,
  - ◀ une combinaison établie à partir de deux typologies reprises dans les lucarnes multiples,
  - ◀ une lucarne singulière.

### Lucarnes multiples

Art. 111 Les lucarnes multiples sont réalisées selon les modes suivants :

- § 1. La lucarne en bâtière charpentée ; celle-ci est caractérisée par :
  - ◀ une toiture en bâtière, de pente comprise entre 32° et 45°,
  - ◀ la position en retrait de la rive d'égout du bâtiment,
  - ◀ la rive faîtière limitée en hauteur à la moitié inférieure du comble de toiture,
  - ◀ une hauteur de jouée supérieure à la largeur de la devanture.
- § 2. La lucarne à croupe charpentée ; celle-ci est caractérisée par :
  - ◀ une toiture à croupe, de pente comprise entre 32° et 45°,
  - ◀ la position en retrait de la rive d'égout du bâtiment,
  - ◀ la rive faîtière limitée en hauteur à la moitié inférieure du comble de toiture,
  - ◀ une hauteur de jouée supérieure à la largeur de la devanture.
- § 3. La lucarne cintrée charpentée ; celle-ci est caractérisée par :
  - ◀ une toiture en arc surbaissé,
  - ◀ la position en retrait de la rive d'égout du bâtiment,
  - ◀ la génératrice supérieure limitée à la moitié inférieure du comble de toiture,
  - ◀ une hauteur de jouée supérieure à la largeur de la devanture.



- § 4.** La lucarne en bâtière passante ; celle-ci est caractérisée par :
- ◀ une toiture en bâtière, de pente comprise entre 32° et 45°,
  - ◀ la rive faîtière limitée en hauteur à la moitié inférieure du comble de toiture,
  - ◀ la devanture disposée dans le plan de la façade du bâtiment,
  - ◀ une hauteur de jouée supérieure à la largeur de la devanture.

- § 5.** La lucarne à croupe passante : celle-ci est caractérisée par :
- ◀ une toiture à croupe, de pente comprise entre 32° et 45°,
  - ◀ la rive faîtière limitée en hauteur à la moitié inférieure du comble de toiture,
  - ◀ la devanture disposée dans le plan de la façade du bâtiment,
  - ◀ une hauteur de jouée supérieure à la largeur de la devanture.

**Art. 112** Lorsqu'il s'agit d'intégrer des lucarnes multiples dans un comble à la Mansart, la hauteur de jouée, considérée jusqu'à la rive d'égout de la lucarne, est limitée par la hauteur du brisis du comble à la Mansart.

#### Lucarnes singulières

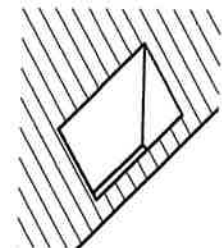
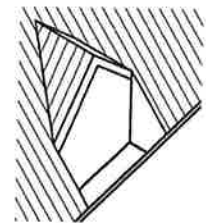
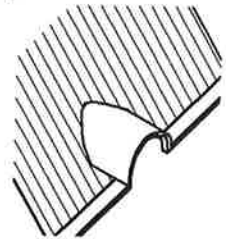
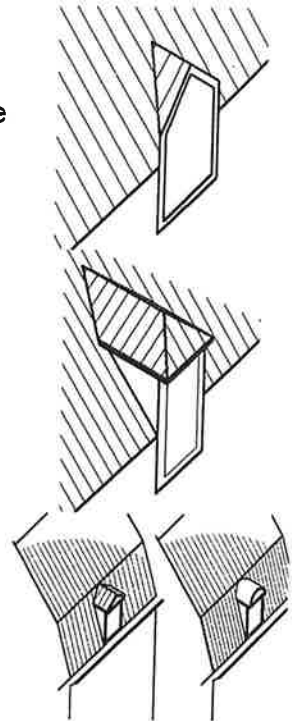
**Art. 113** Les lucarnes singulières sont réalisées selon les modes suivants :

- § 1.** La lucarne cintrée passante ; celle-ci est caractérisée par :

- ◀ une toiture cintrée dont :
  - la génératrice supérieure est limitée au tiers inférieur du comble de toiture,
  - la base limitée aux 2 tiers de la longueur de la façade et écartée des rives latérales d'au moins 60 cm,
- ◀ la devanture disposée dans le plan de la façade du bâtiment.

- § 2.** La lucarne rentrante en bâtière ; celle-ci est caractérisée par :
- ◀ une toiture en bâtière, de pente comprise entre 32° et la pente de la toiture du bâtiment principal
  - ◀ la rive faîtière limitée en hauteur à la moitié inférieure du comble de toiture,
  - ◀ la devanture écartée des rives latérales d'au moins 1,90 m.

- § 3.** La lucarne rentrante ; celle-ci est caractérisée par :
- ◀ sa disposition dans un pan de toiture, non visible de la voirie,
  - ◀ l'arête supérieure limitée en hauteur à la moitié inférieure du comble de toiture,
  - ◀ la devanture limitée à 3,6 m en largeur et écartée des rives latérales d'au moins 1,90 m.



## Chapitre VI. - Baies et ouvertures

**Art. 114** Les élévations de l'ensemble bâti sont traitées selon un principe d'harmonie s'inspirant du vocabulaire de l'architecture urbaine, en exprimant par le traitement des élévations, la fonction dominante qu'ils abritent. Au besoin, les élévations des bâtiments complémentaires peuvent être traitées différemment pour autant que la destination de ceux-ci soit différente (garage, atelier, ...), mais en respectant une harmonie générale et équilibrée pour l'ensemble bâti.

**Art. 115** Pour bâtiment principal :

◀ les élévations à rue sont traitées selon un rythme à dominante verticale.

◀ la surface totale de l'ensemble des baies présente une proportion vis-à-vis des parties pleines de l'élévation concernée :

- limitée à 40 % pour la façade à rue,
- limitée à 50 % pour la façade à rue d'un bâtiment à vocation commerciale,
- libre pour les autres élévations.

**Art. 116** Pour les bâtiments complémentaires, la surface totale de l'ensemble des baies présente une proportion vis-à-vis des parties pleines de l'élévation concernée :

◀ limitée à 20 % pour les élévations à rue, porte de garage ou porche non compris,

◀ libre pour les autres élévations.

**Art. 117** Dans le cas particulier des bâtiments à vocation mixte, tels qu'un logement combiné avec un commerce ou un bureau accessible au public et dont la surface plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, les bâtiments sont pourvus d'au moins deux accès distincts, dont un réservé exclusivement au logement.

## Chapitre VII. - Matériaux d'élévation et de couverture

**Art. 118** Les matériaux d'élévation et de couverture du bâtiment principal et de ses éventuels bâtiments complémentaires s'intègrent au milieu bâti environnant et forment un ensemble coordonné, tant dans le choix des textures et des couleurs, que du rapport entre le matériau dominant et les compléments usuels.

§ 1. En général, les compléments usuels tels que seuils, appuis, souches de cheminée, chaînages, encadrements, descentes d'eau, ... présenteront un aspect mat.

§ 2. Pour les élévations du bâtiment principal, ainsi que les élévations des bâtiments complémentaires jouxtant le domaine public, le matériau dominant est :

◀ soit la brique de terre cuite ou en béton, de texture rugueuse et de teinte rouge-brun,

◀ soit la brique peinte ou badigeonnée, de teinte blanche, blanc cassé, coquille d'œuf, beige, jaune pâle,

◀ soit un enduit, de teinte blanche, blanc cassé, coquille d'œuf, beige, jaune pâle.

§ 3. Pour les élévations des bâtiments complémentaires ne jouxtant pas le domaine public, le matériau dominant est :

◀ soit similaire au matériau choisi pour le bâtiment principal,

◀ soit un bardage en bois; ce dernier est mis en œuvre par éléments rabotés ou lamellés, de finition naturelle ou peint en harmonie avec les menuiseries du bâtiment principal.

§ 4. Pour les toitures à versant, la couverture est réalisée :

◀ soit en ardoises naturelles ou artificielles, de teinte noire, gris-anthracite ou gris-bleu ;

◀ soit en tuiles, d'aspect mat et de teinte noire, gris foncé,

◀ soit en zinc prépatiné, de teinte gris anthracite,

◀ soit en aluminium anodisé, de teinte gris anthracite.

§ 5. Pour les toitures plate-forme, la couverture est réalisée :

- ◀ soit avec un revêtement de teinte sombre,
- ◀ Soit avec un recouvrement en graviers,
- ◀ soit en toiture enherbée ou végétalisée.

§ 6. Pour les terrasses suspendues, le revêtement est :

- ◀ soit un matériau choisi en relation avec les élévations du bâtiment,
- ◀ soit une couche enherbée ou végétalisée.

§ 7. Les profilés et panneaux des menuiseries sont réalisés :

- ◀ soit en bois,
- ◀ soit en tout autre matériau, d'aspect mat ou satiné, de teinte blanche, ou foncée ou neutre.

§ 8. Dans le cas spécifique des bâtiments complémentaires non visibles de la voirie :

- ◀ les élévations et les couvertures peuvent être entièrement vitrées,
- ◀ les élévations peuvent être entièrement ajourées.

## Chapitre VIII. - Traitement des abords

### Section 1. - Modifications du relief du sol

**Art. 119** On considère qu'il y a modification du relief du sol dans la mesure où la différence altimétrique entre le sol naturel et le sol remanié dépasse 60 cm.

§ 1. Les modifications du relief du sol ne peuvent être envisagées que lorsque la parcelle n'est pas de niveau avec la voirie ou présente une déclivité moyenne supérieure à 6 % sur une profondeur au moins égale à 15 m.

§ 2. Les modifications du relief du sol respectent la position et l'allure topographique de la parcelle et du voisinage de celle-ci.

- ◀ Elles assurent un bon raccord avec le domaine public et les parcelles contiguës.
- ◀ Elles n'aggravent pas la charge d'écoulement vers les parcelles voisines, ni vers le réseau hydrographique.

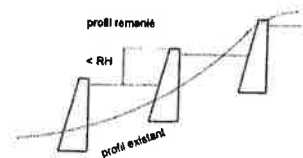
§ 3. Toute modification du relief du sol est conditionnée par la nature du substrat. En conséquence, aucune modification ne peut présenter un profil remanié dont l'angle de talus soit supérieur à l'angle de frottement du substrat.

**Art. 120** Lorsque la nature du relief existant nécessite des mesures de maintien du sol, des murs de soutènement peuvent être érigés.

§ 1. Selon l'allure topographique générale, ceux-ci sont préférentiellement disposés parallèlement aux courbes de niveau et dressés, soit sur l'alignement, soit sur une limite parcellaire.

§ 2. Leur dépassant (RH) est limité à 1 m.

§ 3. Le mur de soutènement présente, sur ses parties visibles depuis la voirie, un parement de même aspect que les matériaux mis en œuvre pour le bâtiment principal. En variante, il peut être dissimulé par un écran végétal complet et pérenne.



### Section 2. - Accès carrossables

**Art. 121** Les accès carrossables ne peuvent être réalisés sous le niveau de la voirie.

**Art. 122** Dans le cas spécifique des parcelles situées en contrebas de la voirie, l'accès carrossable peut épouser la déclivité naturelle, Toutefois, la rampe doit présenter une pente

inférieure à 4 % sur les 5 premiers m compris depuis l'alignement. La rive amont de la rampe peut être stabilisée par un mur de soutènement.

---

### **Section 3. - Clôtures**

---

#### **Sous-section 1. - Clôtures vis-à-vis du domaine public**

---

**Art. 123** L'avant-cour est ouverte et dépourvue de clôture en vis-à-vis des bâtiments, hormis les éventuels murs de soutènement dressés selon les conditions topographiques sur l'alignement ou les limites parcellaires latérales.

**Art. 124** Lorsque les bâtiments ne se développent pas sur la largeur complète de la parcelle, la portion libre est clôturée dans la prolongation des élévations érigées à proximité, par un mur d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 m, de même aspect que les élévations du bâtiment principal. Si cette clôture n'est que provisoire, elle peut être constituée de piquets soutenant un treillis rigide à larges mailles, de hauteur comprise entre 1,5 et 2 m ; les piquets et le treillis sont de teinte verte.

**Art. 125** Tout terrain non bâti peut être fermé sur l'alignement, soit par une clôture provisoire comme ci-dessus, soit par un mur de hauteur comprise entre 1,5 et 2 m, exécuté avec un matériau prévu pour les élévations du bâtiment principal.

#### **Sous-section 2. - Clôtures entre parcelles**

---

**Art. 126** L'éventuelle clôture entre parcelles, considérée au-delà du plan de la façade du bâtiment principal est limitée à 2 m de hauteur. Elle est exécutée selon l'un des modes suivants :

◀ Le mur de clôture ; celui-ci est réalisé :

- soit en matériaux similaires à ceux mis en œuvre pour le bâtiment principal,
- soit en matériaux de parement similaires aux clôtures existantes sur les parcelles voisines.

◀ La haie composée d'une ou de plusieurs essences régionales (dont la liste est reprise en annexe).

◀ une clôture légère constituée :

- soit de piquets reliés par des fils ou treillis à larges mailles avec, éventuellement à la base, une plaque de béton ou un muret de 0,50 m de hauteur maximum,
- soit par une ou deux traverses horizontales,
- soit par des portiques et portillons permettant une large vue sur la propriété.

◀ Une clôture en panneaux de bois.

---

### **Section 4. - Recouvrements de sol**

---

#### **Sous-section 1. - Traitement de surface de l'avant-cour**

---

**Art. 127** L'avant-cour est traitée par un seul revêtement choisi en relation avec les bâtiments et l'environnement proche (semblable au revêtement de voirie ou graviers). Au besoin, les emplacements de stationnement des véhicules peuvent être stabilisés, soit à l'aide d'une structure alvéolaire laissant au moins 80 % de la surface perméable à l'eau, soit par un matelas de graviers.

#### **Sous-section 2. - Traitement de surface des cours, terrasses, dégagements et jardins**

---

**Art. 128** La surface imperméabilisée (pour les cours, terrasses, chemins et autres aires) est limitée à 50 m<sup>2</sup>, sans dépasser 50 % de la surface non bâtie de la partie de parcelle située à l'arrière du bâtiment principal.

**Art. 129** Les parties non recouvertes sont agrémentées de plantations d'une ou de plusieurs essences régionales (dont la liste est reprise en annexe).