TITRE IV. PRESCRIPTIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine se justifie non seulement par la présence d'un important patrimoine architectural, mais aussi par un paysage urbain et naturel exceptionnel, constitué au fil du temps, par quartiers relativement homogènes. Les dispositions relatives aux constructions neuves visent à l'insertion dans l'ensemble paysager tout en permettant le renouvellement urbain et la création architecturale.

Ph BW 06/07/2010

IV.1 PRINCIPES

Les constructions neuves sont définies à l'article 1.2.4.1. (dispositions générales).

OBJECTIFS

Les projets doivent s'intégrer dans le paysage existant aussi bien architectural, urbain que paysager, par leur volumétrie, leur implantation et leur aspect extérieur.

Le règlement a également pour vocation d'encourager et de favoriser la créativité architecturale de qualité.

Le volume des constructions neuves doit s'harmoniser avec les volumes des bâtiments parmi lesquelles elles s'insèrent :

- par l'adaptation au terrain naturel,
- par les volumes
- par la forme des façades et toitures
- par l'insertion au rythme parcellaire,
- par l'implantation par rapport à l'alignement,
- par la hauteur,

Cette obligation de cohérence paysagère est renforcée, lorsque que liseré « d'ordonnancement urbain à respecter » est porté au plan (cf article II. Chapitre 2.1.9)

Les prescriptions peuvent être l'objet de nuances, lors de leur application en tenant compte de la fonction du projet (cf. adaptations mineures).

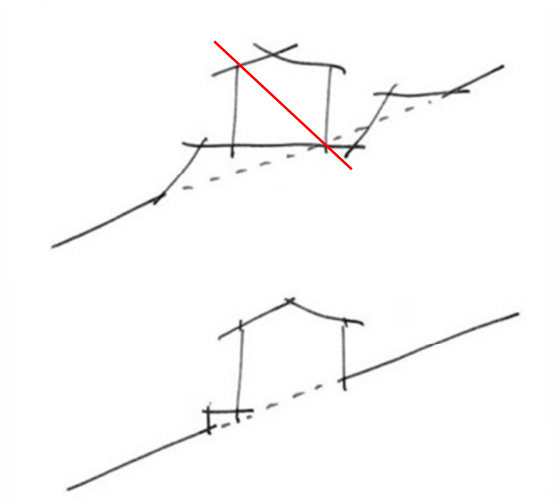
En cas de construction projetée dont l'aspect architectural est en référence directe ou en analogie avec un type architectural existant protégé, mentionné en titre III chapitre 1, les règles architecturales énoncées au titre III-chapitre 2 s'appliquent.

Adaptations mineures :

Une construction d'intérêt général à forte valeur emblématique peut être l'objet de formes appropriées à sa fonction spécifique (mairie, école, salle de spectacle, édifice religieux, etc.) pouvant introduire des matériaux propres à leur expression architecturale (béton, métal, etc.) ; les adaptations mineures peuvent concerner l'implantation, la hauteur, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager.

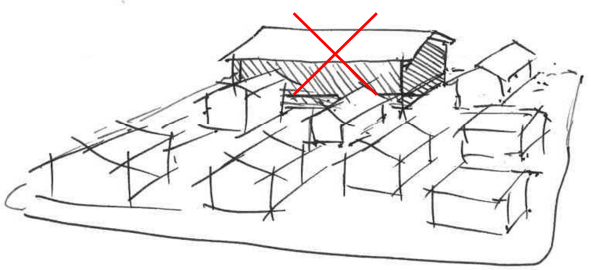
ILLUSTRATION VOLUMETRIES ET FORMES

Illustration adaptation au terrain naturel :



L'adaptation aux pentes suppose de faire appel aux soutènements et aux successions de terrasses pour organiser le paysage urbain.

Illustration la volumétrie :
Les quartiers issus de lotissements se caractérisent par des bâtiments de volumétrie régulière (hauteur, largeur, épaisseur), disposés à distances régulières ; l'insertion de nouveaux programmes suppose une inscription harmonieuse dans l'ensemble ?



IV.2 VOLUMETRIE, FORMES ET ARCHITECTURE

IV.2.1 Dispositions cadre pour l'adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent être conçues de façon à tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter.
La perception du terrain naturel ou du relief doit être préservée :

- Les remblais/déblais doivent être réduits au minimum.
- Les étagements, si nécessaires, doivent être réalisés par succession de terrasses ou talus.

IV.2.2 Dispositions cadre pour la volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume par la profondeur, ou l'épaisseur à partir de l'alignement, les constructions neuves doivent s'harmoniser avec le tissu urbain qui les entoure.

En secteurs PB et PC, les linéaires bâtis d'un seul tenant de plus de 20,00 m mesurés parallèlement à la voie, en dehors des espaces constitués par du bâti en ordre continu, sont susceptibles de rompre l'ordonnancement urbain.

Peuvent être proscrites :

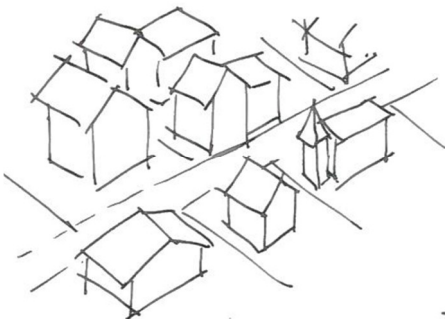
- les constructions dont l'épaisseur ou profondeur engendrent des masses apparentes sans rapport avec l'environnement,
- les constructions dont les dimensions engendrent des vues sur les surfaces de couvertures plus importantes que les vues sur les façades.

IV.2.3 Adaptations mineures

Des programmes d'équipements publics ou d'intérêt collectif (salles communales, écoles, musées, etc.) peuvent être l'objet d'architectures hors continuités de fait.

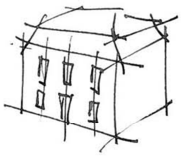
ILLUSTRATION POUR L'ORGANISATION ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Objectifs : *assurer la bonne intégration du projet dans son environnement, préserver l'identité des quartiers et entités paysagères et assurer une continuité avec l'existant.*



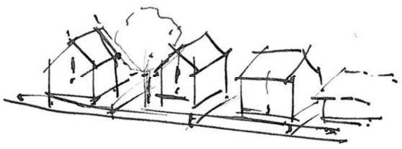
En dehors de la partie de centre-ville située en secteur PA et des cœurs de quartiers (Saint-Martin, Saint-Charles, etc.) et sauf exceptions, l'urbanisme de Biarritz est essentiellement composé de « plots » bâtis ou « maisons-blocs juxtaposés et, composées régulièrement et en ordre discontinu ou semi-continu.

Le « jeu » des volumes entre eux, le réseau de jardins, les perspectives interstitiels créent un paysage de grande qualité



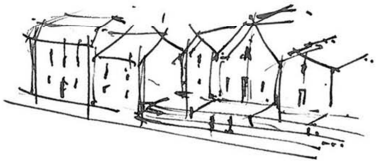
La maison-bloc : un volume simple, d'un seul tenant, constitue l'essentiel des volumes bâtis de Biarritz et caractérise le paysage urbain

A titre général, les nouveaux immeubles doivent être implantés et composés en rapport avec le rythme parcellaire régulier des séquences architecturales dans lesquelles ils s'inscrivent.

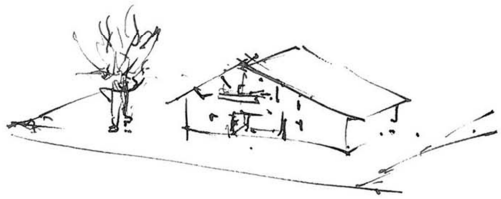


On distingue trois grands types d'organisation urbaine (avec des espaces transitoires où ces sites se mêlent)

- *En ordre discontinu, lorsqu'une distance éloigne les bâtiments les uns des autres*



- *En ordre continu, lorsque les bâtiments sont construits en mitoyen ou en ligne.*



- *En bâti isolé*

IV.3 L'ORGANISATION URBAINE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IV.3.1 Dispositions cadre pour l'organisation du bâti

Ordre discontinu - sites à dominante de maisons-blocs,

- Le volume et l'architecture des constructions doivent prendre en compte cette organisation urbaine, notamment par la création de volumes dont les façades sont lisibles sur toutes les faces.
- La continuité rythmique du parcellaire ou des rapports interstitiels entre bâtiments peuvent être imposés.
- La préservation d'un espace interstitiel peut être demandée lorsque l'implantation voisine un bâtiment classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques ou un édifice protégé en 1ère catégorie.
- La création de bâti interstitiel peut être limitée à un rez-de-chaussée si cette disposition préserve la lisibilité des volumes successifs.

Ordre continu - sites dont l'espace public est accompagné d'un front bâti :

- Le volume et l'architecture des constructions doivent respecter l'effet de continuité ou toutes dispositions qui valorisent la continuité.
- Le respect ou la continuité rythmique du découpage parcellaire peuvent être imposés.

Bâti isolé

- Le volume et l'architecture présentent une expression d'*architecture-objet*, dont les caractéristiques doivent prendre en compte le milieu naturel ou paysager, notamment le rapport au sol et au végétal.

IV.3.2 Prescriptions pour l'implantation des constructions

Obligations :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement (limite de fait entre la parcelle et l'espace public).
- Les prescriptions de protection d'espaces libres ou paysagers (TITRE II - chapitres -2-2 à -2-7) règlementent en tout ou partie le recul d'implantation du bâti.
- En l'absence de prescription graphique, les règles d'implantations peuvent être fixées par le Plan Local d'Urbanisme.
- L'implantation à l'alignement ou le recul est exigé pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à la rive de toiture. Le retrait du dernier niveau peut être accepté si cela permet d'assurer une meilleure intégration au gabarit de la rue.
- En secteur PE8, sur la façade protégée en 1ère catégorie au droit de l'avenue Edouard VII : une nouvelle construction doit se faire en recul de la façade protégée (à laquelle s'accroche la petite tour), avec un recul minimum de 3,00 m.

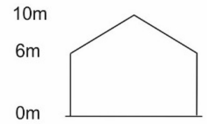
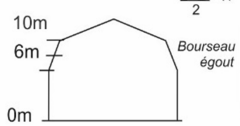
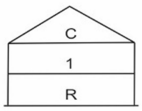
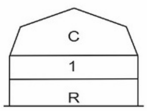
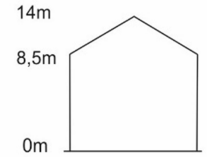
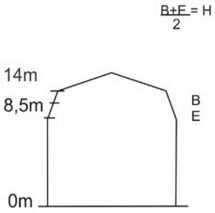
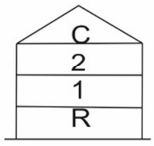
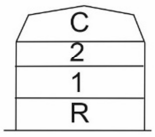
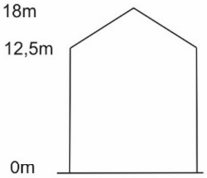
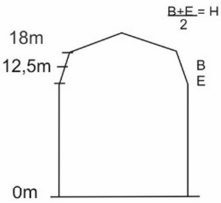
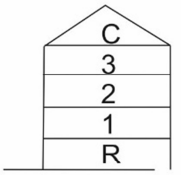
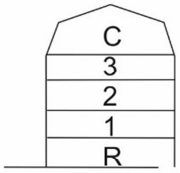
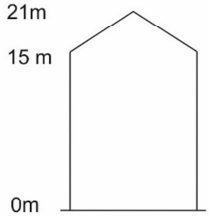
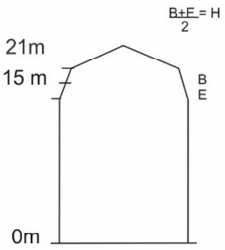
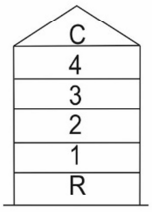
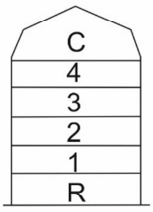
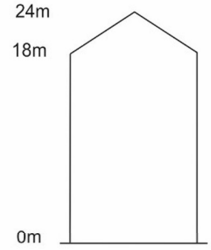
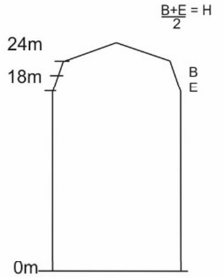
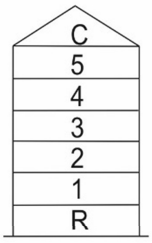
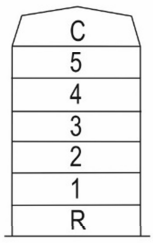
IV.3.3 Adaptations mineures

Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées ou imposées dans les conditions suivantes :

- lorsque le bâti projeté se situe en secteurs de bâtiments caractérisés par des implantations en recul,
- pour s'inscrire en continuité avec un édifice déjà construit en retrait (que l'ordre soit continu ou discontinu),
- pour des raisons paysagères et d'intégration au tissu urbain ou des monuments particuliers,
- pour des programmes d'équipements publics ou d'intérêt collectif (salles communales, écoles, musées, etc.).

ILLUSTRATION DES REGLES DE HAUTEURS

Illustration des règles de hauteur
AVAP de Biarritz

étages	Contrainte en altitude – Cas général	Contrainte en altitude – Cas de la couverture mansardée 19ème	Contrainte par nombre de niveaux autorisés – Cas général	Contrainte par nombre de niveaux autorisés – Cas de la couverture mansardée 19ème
1			 R+1+c maxi	 R+1+c maxi
2			 R+2+c maxi	 R+2+c maxi
3			 R+3+c maxi	 R+3+c maxi
4			 R+4+c maxi	 R+4+c maxi
5			 R+5+c maxi	 R+5+c maxi

Pour les indications portées au plan ***« 6,7,8,9 »****, concernant les constructions à* ***R+6, R+7, R+8, R+9****, voir tableau du chapitre IV.4.1 ci-contre*
(incrémentation par + 3,00m d'un niveau à l'autre).

IV.4 LA HAUTEUR MAXIMALE REFERENCEE (CHIFFREE) AU PLAN

IV.4.1 Prescriptions

Dans le cas de références de hauteur chiffrées portées au plan, à l'unité (sur l'immeuble et/ou la parcelle) :

- L'enveloppe maximale du bâti est déterminée par le volume dont les faces latérales sont verticales et dont l'altitude est déterminée par le niveau des égouts et des faitages ou des acrotères de terrasses pris à partir du niveau de référence fixé au titre I du présent règlement, à l'article I.2.4.2
- Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie à une hauteur supérieure à 1,80 m
- La hauteur maximale est donnée au document graphique. Un seul étage partiel supplémentaire est admis dans le comble dont la forme est déterminée au titre I du présent règlement à l'article I.2.4.2, au-delà de la hauteur maximale fixée. La reconstruction d'édifices protégés en 1ère et 2ème catégories, en cas de sinistre, n'est pas contrainte par les prescriptions de hauteur
- La hauteur des constructions est fixée au document graphique, par mention des hauteurs autorisées par parcelles ou groupe de parcelles par les références "R", "1", "2", "3", "4",-"5", "6", "7", "8", "9" :

niv.	Altitude maximale autorisée:	nombre de niveaux habitables à titre référent
"R"	4 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 8 m au faîtage	rez de chaussée et 1 étage en comble
"1"	6 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 10 m au faîtage	rez de chaussée + 1 étage et 1 étage en comble
"2"	8,50 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 14 m au faîtage	rez de chaussée + 2 étages et 1 étage en comble
"3"	12,50 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 18 m au faîtage	rez de chaussée + 3 étages et 1 étage en comble
"4"	15 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 21 m au faîtage	rez de chaussée + 4 étages et 1 étage en comble
"5"	18 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 24 m au faîtage	rez de chaussée + 5 étages et 1 étage en comble
"6"	21 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 27 m au faîtage	rez de chaussée + 6 étages et 1 étage en comble
"7"	24 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 30 m hors tout	rez de chaussée + 7 étages et 1 étage en comble
"8"	27 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 33 m hors tout	rez de chaussée + 8 étages et 1 étage en comble
"9"	30 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 36 m hors tout	rez de chaussée + 9 étages et 1 étage en comble

En l'absence de références de hauteur chiffrées au plan :

- En secteurs PA et PB : la hauteur maximale autorisée est de R + 1 + C (un étage sur rez de chaussée plus un étage en comble), soit 6 m à l'acrotère ou égout de toit et 10 mètres au faîtage
- En secteur PB1 (ensemble constitué du Reptou) : la hauteur des constructions est limitée à 3 m à l'acrotère ou l'égout du toit
- En secteur PN : la hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 9,5 m au faîtage (équivalent : rez-de-chaussée + 1 étage et 1 étage en comble)
- En secteurs PC1, PC2, PC3, PE, PH et PNe : voir IV.5

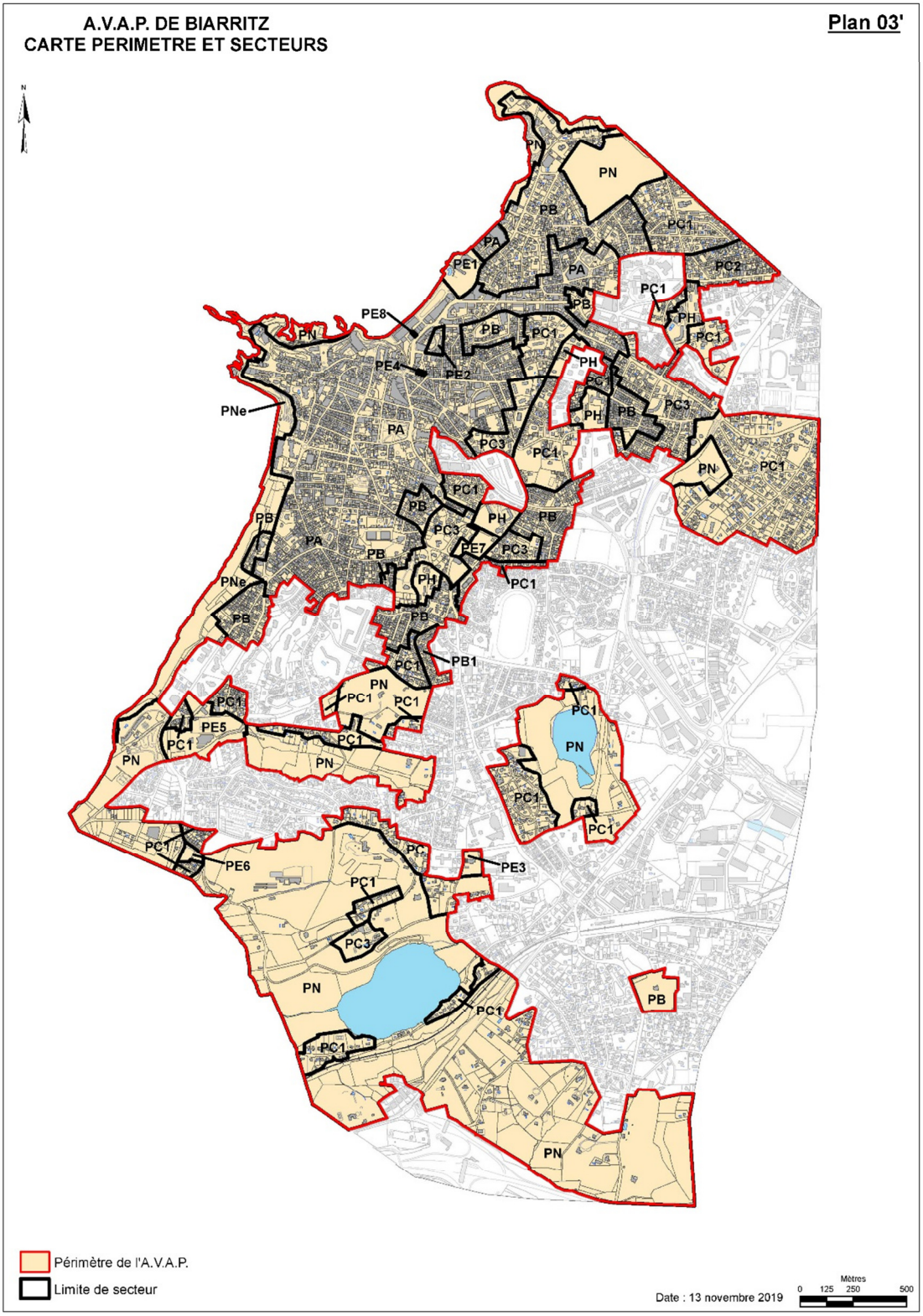
IV.4.2 Dispositions particulières

- Pour les couvertures en terrasses, une hauteur de 1,00m en supplément à l'acrotère peut être accordée, lorsqu'elle est rendue nécessaire pour les installations liées au développement durable (installations pour la production d'énergie renouvelable, recueil des eaux pluviales, toiture végétalisée), sans création de surfaces de plancher supplémentaire
- Lorsque l'extension d'un bâtiment existant est couverte par une toiture terrasse, celle-ci, mesurée au point le plus haut de l'acrotère de terrasse, doit être de hauteur inférieure à celle de l'égout de toiture du bâtiment objet de l'extension

IV.4.3 Adaptations mineures

En cas de nécessité de hauteur supérieure pour des raisons techniques et ponctuelles, une hauteur supérieure pourra être autorisée sous réserve d'insertion qualitative dans le site et de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et urbaine du secteur.

REPERAGE DES SECTEURS



IV.5 LES VELUM BATIS EN SECTEURS PC1, PC2, PC3, PE, PH et PNe (dispositions-cadre)

Les secteurs PC1, PC2, PC3, PE, PH et PNe sont occupés par un mélange de constructions neuves non repérées comme patrimoine et de constructions protégées. L'AVAP introduit une disposition « cadre » de manière à réguler la hauteur moyenne des différents quartiers. Cette disposition est justifiée par la diversité de types architecturaux et la nécessité d'adapter l'évolution urbaine aux équilibres rendus nécessaires par les obligations de développer les logements et de privilégier les transports en commun.

IV.5.1 Dispositions-cadre

Le document d'urbanisme applicable (PLU, PLUi) pourra ajuster ponctuellement le cadre des velums définis ci-après dans le respect :

- Des perspectives,
- En fonction des continuités et discontinuités paysagères,
- De la typologie des programmes,
- Dans l'intérêt environnemental (insertion paysagère, densification aux abords de la desserte TRAM BUS, etc),
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble.

IV.5.2 Vélum-cadre par sous-secteurs

- Secteur PC1
  6 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 9,5 m au faîtage (équivalent : rez de chaussée + 1 étage et 1 étage en comble)
- Secteur PC2
  9 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 12,50 m au faîtage (équivalent : rez de chaussée + 2 étages et 1 étage en comble)
- Secteur PC3
  12 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 18,00 m au faîtage (équivalent : rez de chaussée + 3 étages et 1 étage en comble)
- Secteur PH
  15 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 21,00 m au faîtage (équivalent : rez de chaussée + 4 étages et 1 étage en comble)
- Secteur PE1 –hôtel du Palais
  Il n'est pas fixé de hauteur : le site doit être préservé sous forme de paysage à dominante horizontale au milieu duquel émerge le monument
- Secteur PE2 – Square d'Ixelle – abords de la villa Javalquinto
  15 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 18,00 m au faîtage (équivalent : rez de chaussée + 4 étages et 1 étage en comble)
- Secteur PE3 – villa FAL
  Il n'est pas fixé de hauteur : le site doit être préservé sous forme de paysage à dominante horizontale au milieu duquel émerge la villa ; en cas de construction d'ailes latérales, la hauteur du bâti ne doit dépasser la hauteur de la villa
- Secteur PE4 – angle de l'avenue de Verdun et de l'avenue Louis-Barthou
  L'organisation du front bâti doit être en progression de bas en haut (6,00 égout en partie basse de l'avenue de Verdun et 12,00m égout à la jonction avec l'immeuble de l'avenue Louis-Barthou)
- Secteur PE5 – Terrains des anciennes serres Gélos et leurs abords
  7 m à l'acrotère ou à l'égout de toit et 10 m au faitage. Un dépassement ponctuel de la hauteur peut être admis à condition que cela contribue à une meilleure insertion paysagère et architecturale
- Secteur PE6 – Terrains abords de la cité de l'Océan, à l'est
  8 m hors tout
- Secteur PE7 – Terrains de sport au nord de l'église Saint-Martin
  9 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 12,50 m au faîtage (équivalent : rez de chaussée + 2 étages et 1 étage en comble), avec possibilité de hauteurs supérieures pour les équipements sportifs (tribunes, mats, salle de sport)
- Secteur PE8 – hôtel Le Bellevue
  34,50 m ngf à l'acrotère ou l'égout du toit et 37 m ngf au faîtage
  --dans la limite d'un équivalent rez de chaussée + 3 étages et 1 étage en comble ou attique, du côté de l'avenue Edouard VII,
  --dans la limite d'un équivalent rez de chaussée + 6 étages et 1 étage en comble ou attique, du côté du boulevard Charles de Gaulle
  De plus les égouts de toit ou acrotères, vus coté boulevard de Gaulle et avenue Edouard VII, doivent être horizontaux et continus toute largeur de parcelle, et ne doivent pas dépasser le niveau des héberges**.**
- Secteur PNe – Secteur de mise en valeur des falaises, il n'est pas fixé de règle.

IV.5.3 Dispositions particulières

Les dispositions particulières et les conditions d'application sont fixées au PLU ou PLUi.

.

ILLUSTRATION SUR LES FACADES

- *Assurer la cohérence des constructions neuves avec l'ensemble bâti perçu depuis l'espace public,*
- *Inscrire les constructions neuves dans l'unité paysagère d'aspect général maçonné, de la dominante de façades blanches ou de tons clair,*

Illustration des saillies

Débord de toiture, rue du Brésil

Illustration des façades

Un paysage dominé par le rapport entre le blanc des murs et le rouge-rosé des couvertures

Un centre-ville coloré par les matériaux naturels des parements de pierre et les enduits

Le mur blanc caractérise une majeure partie de l'architecture des villes de bord de mer et de soleil.

Par sa texture et sa matérialité, l'architecture de bardage rompt la perception de l'ensemble urbain et ne doit s'appliquer qu'à des situations particulières

Illustration les balcons

De par leur nombre, leur disposition, leur proportion ou leur traitement, les balcons doivent s'inscrire dans l'équilibre des façades.

1

2

3

4

5

1 – balcons traditionnels des villas et immeubles urbains
2 – balcons « filants » des immeubles dés années 50 à 80, essentiellement
3 – façade composée par l' alternance de balcons et de loggias
4 – organisation rythmique de façades (Art Nouveau, Art déco et architectures d'aujourd'hui)
5 – architecture de loggias
6 – extension de la conception de balcon en grande terrasse

6

Cette dernière disposition (figure 6) n'est pas à l'échelle du patrimoine et du paysage urbains de Biarritz

IV.6 LES FACADES ET SAILLIES SUR FACADES

IV.6.1 Les façades

Sont interdits :

- Les éléments d'architecture d'emprunt résolument extra-régional, hors contexte, (par exemple les chalets de types montagnards, les aspects mas provençaux…),
- Les bardages sur la totalité de la façade, sauf en secteur PN et pour les bâtiments d'activités,
- L'architecture de mur rideaux en verre, lorsque par sa situation il crée une rupture d'aspect dans le paysage urbain de façades à dominantes maçonnées,
- L'emploi de matériaux destinés à être enduits et laissés apparents,
- Les parements ou vêtures diverses (carrelages, matière plastique, bois reconstitué, aluminium),
- L'occultation par vitrophanie à motifs ou par écran vidéo.

Obligations :

- Les façades doivent se présenter verticalement toute hauteur (hors toiture),
- Les coloris de l'ensemble des façades, hors détails et menuiseries, doivent être en harmonie avec l'environnement immédiat, de ton clair (entre blanc, tonalité des enduits naturels, ton sable ou ton pierre).

Sont soumis à conditions :

- Pour les façades d'aspect maçonné :
  - Les enduits sont plats, finition talochée non grattée,
  - Sont exclus les enduits tyroliens et autres enduits « décoratifs », sauf enduits à « coupe-de-pierre »,
  - Les joints des pierres apparentes sont arasés au nu de la pierre, sauf composition architecturale spécifique,
- Pour le bardage en façades : la mise en œuvre de bardage peut être admise si elle répond à un parti architectural qui s'intègre dans le paysage et ne constitue pas une rupture dans la continuité paysagère,
  - Le bardage doit être en bois peint ou en métal,
  - Le bardage de bois est limité :
    - En alternance avec des façades d'aspect maçonné,
    - A des ajouts ou des constructions de petite taille,
  - L'intégration du bardage doit notamment être assuré par,
    - Son calepinage : forme générale, rainurage,
    - Sa finition : peint de ton clair, d'aspect mat.

IV.6.2 Les saillies sur façades

(porte-à-faux, bow-windows, balcons, débords de toitures, marquises, etc.)

- En secteurs PA, PB et tous PE, les saillies par rapport aux façades sont admises, sauf règlement de voirie particulier, dans les limites de,
  - 0,50 m pour les porte-à-faux de façades
  - 0,80 m pour les balcons, les bow-windows
  - 1,50 m pour les débords de toiture, les marquises
- Balcons,
  - La création de balcons doit s'inscrire dans une recherche d'homogénéité ou d'harmonie avec les façades du bâti proche,
  - Il pourra être préféré un traitement de façade à l'alignement (avec loggia) aux balcons en saillie, selon les perspectives urbaines,
  - Leur nombre, leur disposition, leur proportion ou leur traitement doivent s'inscrire dans l'équilibre de l'environnement, notamment des façades des immeubles mitoyens,
  - Les balcons doivent présenter une saillie ou une profondeur mesurée,
  - La fermeture des balcons existants est interdite en dehors d'un projet architectural d'ensemble.
- Modénature, encadrements, sculptures, décors : la saillie sur l'espace public ne doit pas excéder 0,30m et peut être interdite en rez-de-chaussée sur l'espace public.

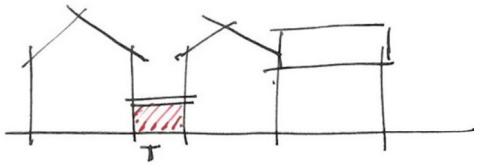
IV.6.3 Adaptations mineures

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux programmes spécifiques, tels les programmes d'équipements publics ou d'intérêt collectif (salles communales, écoles, musées, etc.) qui peuvent être l'objet d'architectures particulières hors continuités de fait.

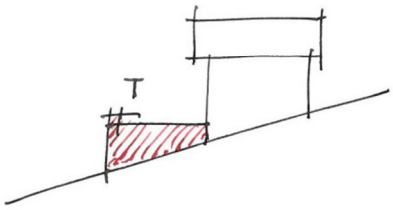
ILLUSTRATION SUR LES COUVERTURES

Les quartiers d'intérêt patrimonial se caractérisent par

- Par des toitures en pentes et couvertes de tuiles de terre-cuite de ton rosé,
- Par des toitures créatrices de paysage d'ensemble avec de nombreuses vues en perspectives proches et lointaines,



La couverture en terrasse utile pour construire entre deux bâtiments une extension à rez de chaussée, tout en préserver l'expression propre du bâti existant



La couverture en terrasse s'inscrit dans les dispositions d'adaptation au relief, en accompagnement d'un bâtiment principal.

Le sens du faîtage doit être en cohérence avec le tissu existant, notamment lorsque les séquences paysagères sont dominées par une disposition typée :

- Sens principal de couverture parallèle à la voie,
- Pignon sur rue lorsque la construction neuve s'inscrit dans une séquence dominée par un pignon sur rue

IV.7 LES COUVERTURES

Une majeure partie du paysage biarrot est remarquable par l'ensemble de toitures en pente constituées de terre-cuite rose.
Le projet architectural s'inscrit en termes de continuités avec l'environnement bâti. L'insertion et la composition des éléments formels et des détails relatifs aux couvertures font partie de la composition architecturale.

IV.7.1 Prescriptions

Sont interdites :

- Les toitures terrasses, dans les sites caractérisés par le paysage de toitures,
- Les toitures mansardées (toitures à brisis et terrassons), sauf pour l'extension des immeubles couverts d'une mansarde,
- Les lucarnes sans rapport avec l'architecture, si la construction projetée fait appel au formes architecturales traditionnelles (pas de chien-couché, de chien assis ou de divers types de levers de toitures),
- Les ouvrages de zinguerie en PVC ou en aluminium sont interdits, en secteurs PA et PB.

Obligations :

- Les pentes de toits doivent s'harmoniser avec celles des immeubles voisins. Lorsque la construction nouvelle s'inscrit entre immeubles à pignon sur rue et toiture-pignon à débord, il peut être demandé de faire appel à la même disposition architecturale, pour la couverture.
- Les pentes de toitures à deux pentes (hors brisis) ne doivent pas excéder 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales.
- Le sens du faîtage doit être en cohérence avec le tissu existant, notamment lorsque les séquences paysagères sont dominées par une disposition typée ou inscrites dans une prescription d'ordonnancement urbain (TITRE II - chapitre-1-9) :
  - Dans le sens principal de couverture parallèle à la voie,
  - Avec pignon sur rue lorsque la construction neuve s'inscrit dans une séquence dominée par un pignon sur rue.
- Seules sont autorisées les couvertures de tuiles en terre cuite, en tuile canal, de tons mélangés ou vieillis.
- les châssis de toit doivent être en fonte (ou fonte d'aluminium).
- Les verrières doivent être constituées d'une structure en profilés métalliques pleins, peints de couleur sombre de ton gris ardoise, ou gris anthracite.
- En secteur PE 8, les égouts de toit ou acrotères, vus côté boulevard de Gaulle et avenue Edouard VII, doivent être horizontaux et continus toute largeur de parcelle.

Sont soumis à conditions :

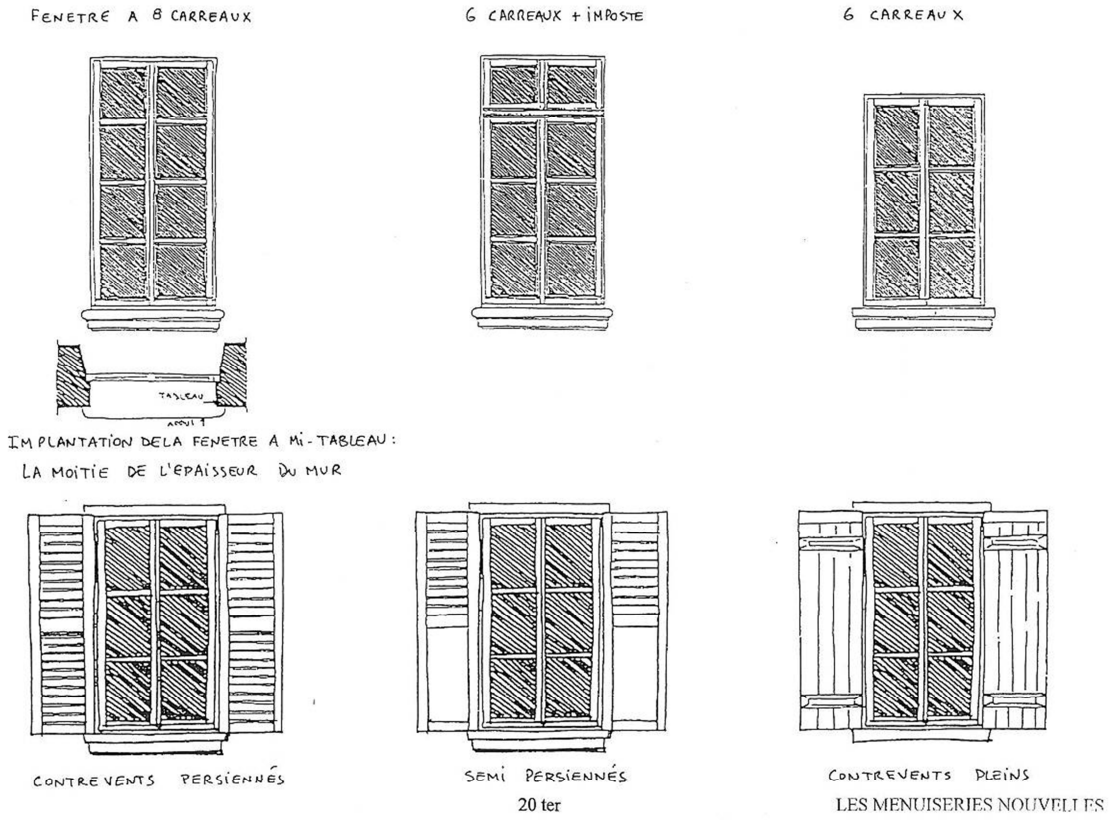
- Les couvertures horizontales,
  - A condition de ne pas perturber l'unité paysagère des ensembles bâtis constitués de toitures en pente,
  - Dans le cas de petites surfaces en harmonie avec l'architecture environnante ou pour la création de jardins suspendus pour les espaces construits sur de fortes pentes.
- Les matériaux autres que la terre-cuite,
  - A condition de ne pas perturber l'unité paysagère des ensembles bâtis couverts de tuiles,
  - Pour les annexes, vérandas, verrières sous conditions de leur insertion, vu de l'espace public.
- La création de couvertures différentes pour l'extension de constructions couvertes par des matériaux différents,
- Les souches, ventilations, skydomes sécurité incendie doivent composés avec l'architecture de l'immeuble.

IV.7.2 Adaptations mineures

Des couvertures différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être exceptionnellement autorisées pour des compositions d'ensemble ou la création d'édifices publics.

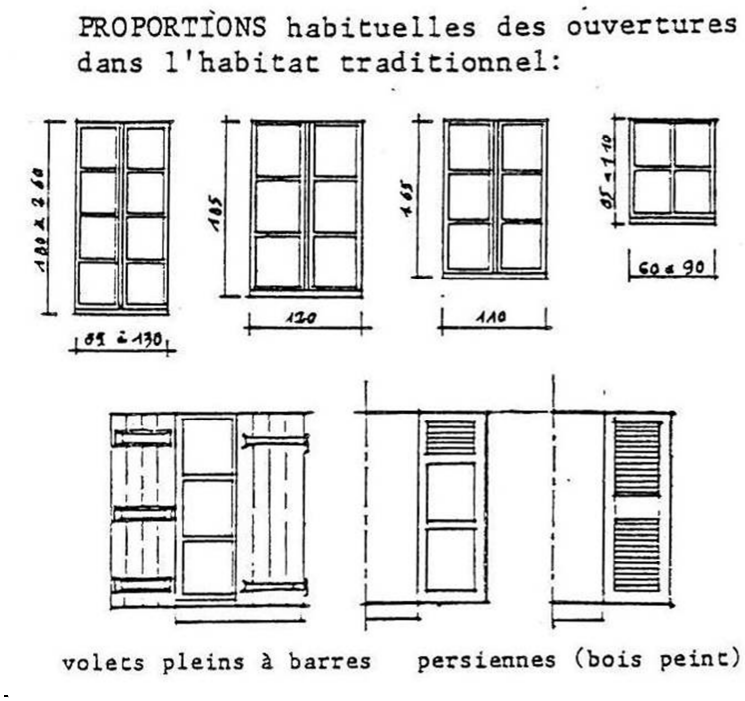
ILLUSTRATION DES MENUISERIES

Lorsque la construction s'insère dans une continuité architecturale :



20 ter

LES MENUISERIES NOUVELLES



IV.8 LES PERCEMENTS DE FAÇADES, BAIES ET MENUISERIES EXTERIEURES

Lorsque le projet architectural s'inscrit en termes de continuités avec l'environnement bâti,

IV.8.1 Prescriptions

Sont interdites :

en secteurs PA et PB,

- Les menuiseries des portes, volets, portails et portes de garage, en matières plastiques (P.V.C.).
- Les garde-corps en aluminium, les remplissages de garde-corps en matériaux opaques,
- Les verres fumés, les verres miroirs ou réfléchissants,
- L'occultation par vitrophanie à motifs ou par écran vidéo

Obligations :

- Constructions implantées en continuité avec des constructions protégées 1ère et 2ème catégories et dans un tissu en ordre continu
    - Les ouvertures doivent s'inscrire en cohérence avec les baies des édifices environnants (rythme, verticalité, proportions,),
    - La proportion des ouvertures visibles des voies publiques doit être essentiellement verticale,
    - Les garde-corps doivent être réalisés en serrurerie ou en bois Les coloris doivent être sombres,
    - Les portes de garage doivent être de préférence en bois peint, elles pourront être en métal laqué, (rappel : le PVC n'est pas autorisé).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvertures commerciales.

Sont soumis à conditions :

- Constructions implantées en continuité avec des constructions protégées 1ère et 2ème catégories et dans un tissu en ordre continu ou extension, la pose de volets roulants peut être tolérée si ces derniers sont dissimulés dans l'épaisseur du linteau et non visibles,
- Lorsque les garde-corps sont en verre doivent être en verre feuilleté sans structure ou cadre intermédiaire.

IV.8.2 Adaptations mineures

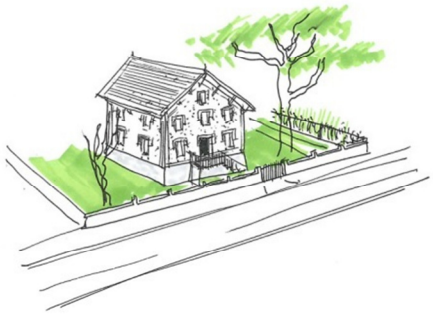
Il pourra être demandé de faire appel aux dimensions ou aux proportions des ouvertures existantes lors d'extensions ou de modifications de constructions existantes.
Des dispositions différentes peuvent être acceptées lors de créations architecturales pour des programmes qui le justifieraient.

ILLUSTRATION DES PRINCIPES D'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS

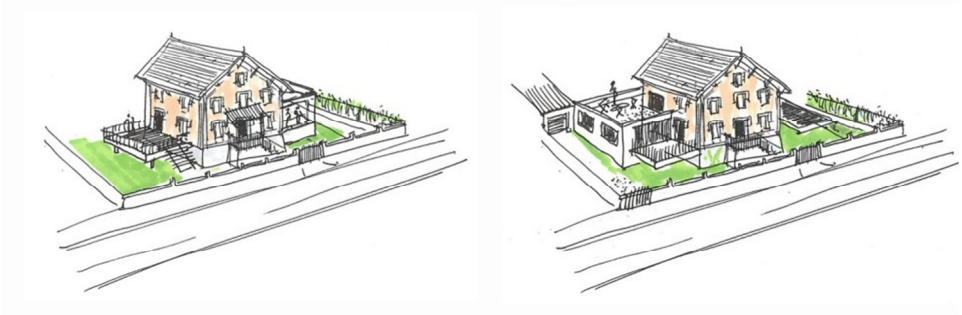
L'objectif est d'assurer la bonne intégration du projet dans son environnement, préserver l'identité des constructions existantes et les caractéristiques des quartiers.

Les questions d'extension concernent essentiellement le tissu bâti en discontinu ou semi-continu et le bâti isolé.

La problématique des extensions de volumes simples, d'architecture cohérente. Les ajouts successifs de terrasses, de vérandas et d'appentis altèrent la qualité de la forme simple fondatrice :

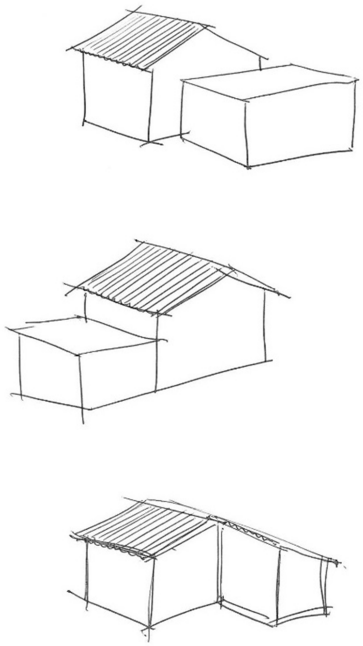


Villa de volume simple et d'architecture cohérente

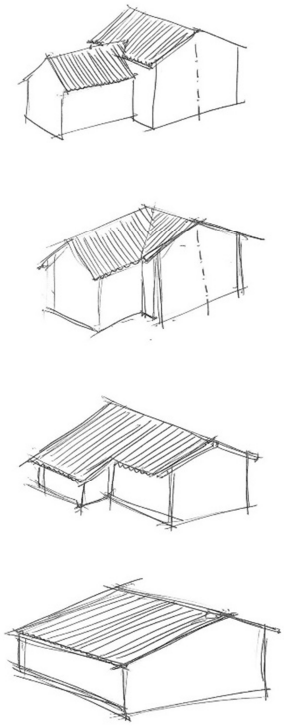


L'extension par terrasse surélevée ou volume supplémentaire accolé altère l'unicité du volume.
L' emprise au sol des extensions réduit l'espace de jardin et les surfaces de sol perméables.

Les extensions de villas, des chalets, des pavillons, qu'ils soient protégés ou non par l'AVAP doivent prendre en compte les dominantes paysagères des quartiers.



NON
Sauf exceptions, l'extension du bâti par une architecture parallélépipédique complique le paysage urbain et altère l'unité du site



OUI
Lorsqu'elle est possible, l'extension du bâti avec toiture participe à l'unité paysagère.

Par exemple :

L'ajout d'un volume en « équerre » peut préserver l'aspect « pignon principal » d'une villa ou d'un chalet

Le prolongement d'une couverture préserve l'aspect volume simple

IV.9 L'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS

IV.9.1 Dispositions cadre

L'extension des constructions doit tenir compte du caractère des lieux et, notamment, respecter la nature de la construction initiale et l'organisation urbaine ou paysagère du site.
L'architecture de l'extension peut se traduire par deux types d'attitudes

- Prolonger morphologiquement ou architecturalement l'aspect du bâti (reprise des dispositions du bâtiment ou de certaines de ses caractéristiques, tels que les matériaux, les formes, les couleurs), notamment sur les séquences homogènes constituées d'une somme d'édifices exceptionnels ou les ensembles cohérents (rue de l'Impératrice, rue de Londres, par exemple)
- Différencier l'aspect de l'extension qui devient un nouvel élément architectural, notamment lorsqu'il est nécessaire d'affirmer une différence.

IV.9.2 Prescriptions

Rappel :

Dans les espaces urbains ou paysagers protégés, les prescriptions des TITRE II chapitres 2.2 à 2.6 s'appliquent.

Lorsqu'une prescription de jardin d'agrément est portée sur le « jardin de devant », en façades sur rues, les prescriptions du chapitre II.2.4 s'appliquent.

Sont interdites :

- L'extension par vérandas vues du domaine public, sauf en secteurs PC et PN.

Obligations :

- L'extension des constructions doit être réalisée en harmonie avec le bâti existant et en tenant compte de la finesse des détails (appareil de pierre, bandeaux, encadrements, proportion des baies) et de la position ou de la hauteur de ces éléments.
- Pour l'extension du bâti, en secteurs PA et PB, lorsque la construction prolonge morphologiquement ou architecturalement l'aspect du bâti avec un type architectural existant protégé,
  - L'aspect des façades et toitures doit être identique à celui du bâtiment existant,
  - Les menuiseries doivent être de même matériau que l'existant (ou le cas échéant d'origine de l'existant)

Sont soumis à conditions :

- L'extension des constructions de 1ère catégorie, par excroissance, peut être interdite sur toutes les façades, lorsque le volume protégé présente une grande qualité architecturale sur l'ensemble de son volume.