



Commune de Réchicourt le Château

Révision du Plan d'Occupation des Sols et transformation en Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD : le secteur de Bataville

Sommaire

A LA COMPOSITION DU QUARTIER : LES GRANDS PRINCIPES	8
1.1. Principes de composition urbaine	9
1.2. Desserte et accès	10
1.3. Qualité urbaine et paysagère	11
1.4. Objectifs poursuivis	11
 B DETAILS DE CHAQUE SECTEUR	 12
Secteur UD1 : Les maisons d'habitations en briques rouges	13
1.1. Analyse du site	14
1.2. Typologie bâtie	15
1.2.1. La maison individuelle	15
1.2.2. Les maisons jumelées en première partie de voie	18
1.2.3. Les maisons jumelées en deuxième partie de voirie	21
1.3. Possibilités d'extension et d'aménagement	24
1.3.1. Implantation de nouvelles constructions dans le secteur, en respect des caractéristiques urbaines	24
1.3.2. Extension et aménagement des constructions existantes	25
 Secteur UD2 : Les collectifs en briques rouges	 26
2.1. Analyse du site	26
2.2. Typologie bâtie	28
2.2.1. Les deux immeubles collectifs	28
2.2.2. La maison jumelée	31
2.3. Possibilités d'extension et d'aménagement	33
2.3.1. Implantation de nouvelles constructions dans le secteur, en respect des caractéristiques urbaines	33
2.3.2. Extension et aménagement des constructions existantes	34

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

Secteur UD3 : Les petits collectifs en enduit blanc et briques	35
3.1. Analyse du site	35
3.2. Typologie bâtie	37
3.3. Possibilités d'extension et d'aménagement	40
Secteur UD4 : Les maisons individuelles de plain pied	41
4.1. Analyse du site	41
4.2. Typologie bâtie	43
4.3. Possibilités d'extension et d'aménagement	46
4.3.1. Implantation de nouvelles constructions dans le secteur, en respect des caractéristiques urbaines	46
4.3.2. Extension et aménagement des constructions existantes	47
Secteur UD5 : Les maisons mitoyennes avec liseré de séparation verticale	48
5.1. Analyse du site	48
5.2. Typologie bâtie	50
5.3. Possibilités d'extension et d'aménagement	53
5.3.1. Implantation de nouvelles constructions dans le secteur, en respect des caractéristiques urbaines	53
5.3.2. Extension et aménagement des constructions existantes	54
Secteur UD6 : Les maisons mitoyennes bordant le plan d'eau	55
6.1. Analyse du site	55
6.2. Typologie bâtie	57
6.3. Possibilités d'extension et d'aménagement	60
6.3.1. Implantation de nouvelles constructions dans le secteur, en respect des caractéristiques urbaines	60
6.3.2. Extension et aménagement des constructions existantes	61

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

Secteur UD7 : La zone pavillonnaire	62
7.1. Analyse du site	62
7.2. Typologie bâtie	64
7.2.1. La maison individuelle	64
7.2.2. Les maisons mitoyennes	67
7.3. Possibilités d'extension et d'aménagement	70
7.3.1. Implantation de nouvelles constructions dans le secteur, en respect des caractéristiques urbaines	70
7.3.2. Extension et aménagement des constructions existantes	71

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

Introduction

La commune de Réchicourt le Château se compose de deux entités distinctes : le village et la cité Bata qui s'étend de part et d'autre de la limite intercommunale avec Moussey. La cité Bata, au Nord du ban communal est née de la volonté de Thomas Bata de construire en 1931 une ville nouvelle sur le site de Hellocourt, sur les bans communaux de Moussey et Réchicourt le Château. La commune de Réchicourt le Château compte sur son ban une partie des unités d'habitation au Nord en lisière de forêt et s'ouvrant sur l'étang de la Laixière et une partie du site de production.

L'ensemble de la cité Bata se compose de deux entités : le site industriel et la cité d'habitation. L'objet de cette étude est de préciser les caractéristiques de la cité d'habitation Bataville, présentant une cohérence architecturale qu'il convient de préserver. Cette analyse précise les prescriptions relatives à l'identité propre de chacun des secteurs du quartier ainsi que les possibilités d'aménagement et d'extension.

A La composition du quartier : les grands principes

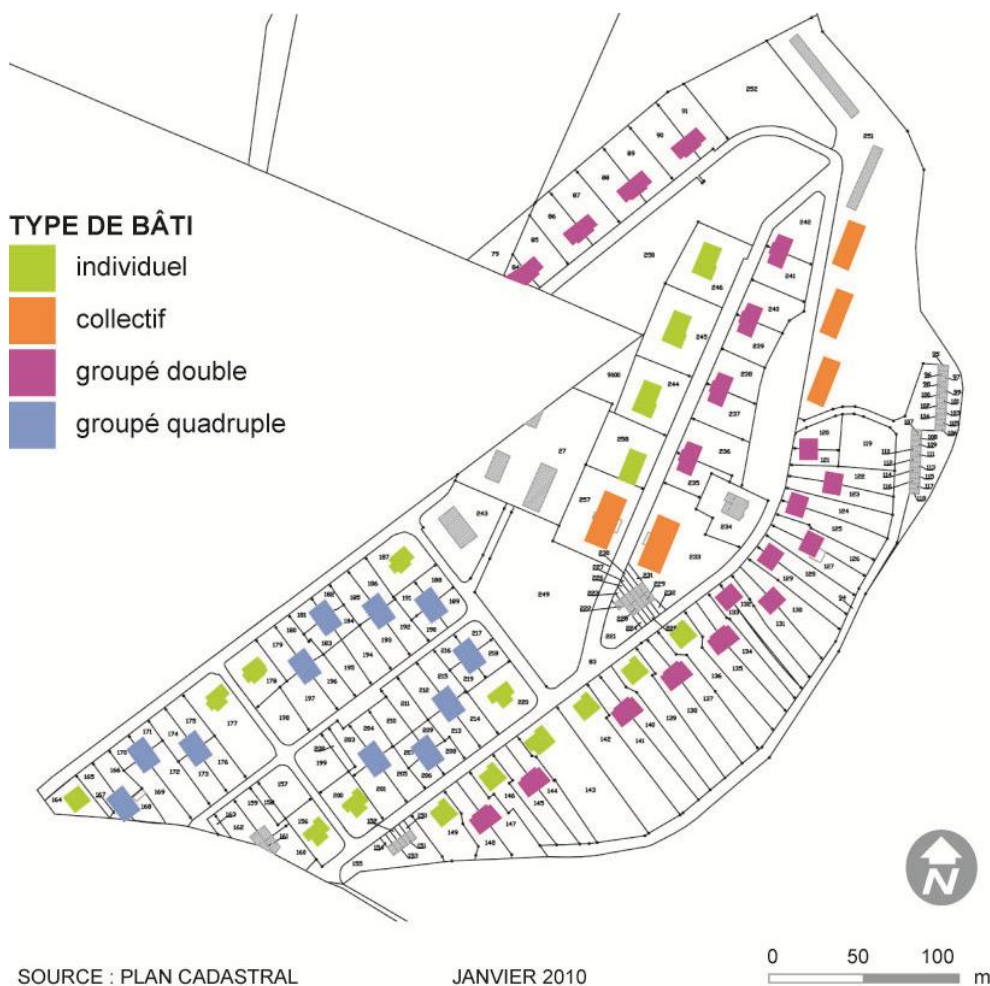


Vue aérienne de la zone UD : la cité Bata

1.1. Principes de composition urbaine

La cité Bata présente des caractéristiques intéressantes tant en termes de :

- cohérence architecturale du bâti : les constructions ont des toitures plates ou à très faible pente, les façades sont revêtues de briques rouges ou enduites ou les deux combinés
- diversité des typologies bâties : la cité comprend des collectifs, des maisons individuelles ou encore de l'habitat groupé par deux ou quatre unités



Type d'habitat selon les différents secteurs de Bataville

1.2. Desserte et accès

La place de la voiture est assez réduite dans la zone UD. Les rues sont étroites permettant un sens de circulation, le stationnement est, pour les collectifs et les logements groupés, mutualisé sous formes d'aires de stationnement ou de garages regroupés.



Plan de circulation de la zone UD

1.3. Qualité urbaine et paysagère

Ce secteur constitue une entité urbaine à part entière dans la commune de Réchicourt le Château. Ce secteur présente une qualité urbaine impressionnante avec une variation de formes et de types d'habitat, au fur et à mesure de l'aménagement de ce quartier, très bien intégrés les uns par rapports aux autres et sans rupture entre les différentes phases d'urbanisation.

De plus, ce secteur s'intègre totalement dans le paysage. Y sont favorisées des faibles hauteurs et une compacité des volumes. Des espaces libres y sont intégrés et des points de vue sur l'étang de la Laixière sont conservés. Enfin, des transitions végétales existent sur la frange du Nord-Est au Sud du secteur.

1.4. Objectifs poursuivis

La zone UD conserve des possibilités de développement grâce à des terrains libres de constructions, une possibilité de densification sur des grands terrains par division foncière ou encore sur un espace plus vaste au Nord de la cité face à l'étang de la Laixière. Ce développement doit être encadré pour conserver sa cohérence au bâti mais celui-ci doit permettre une écriture architecturale témoin d'une nouvelle étape de constructions dans la cité.

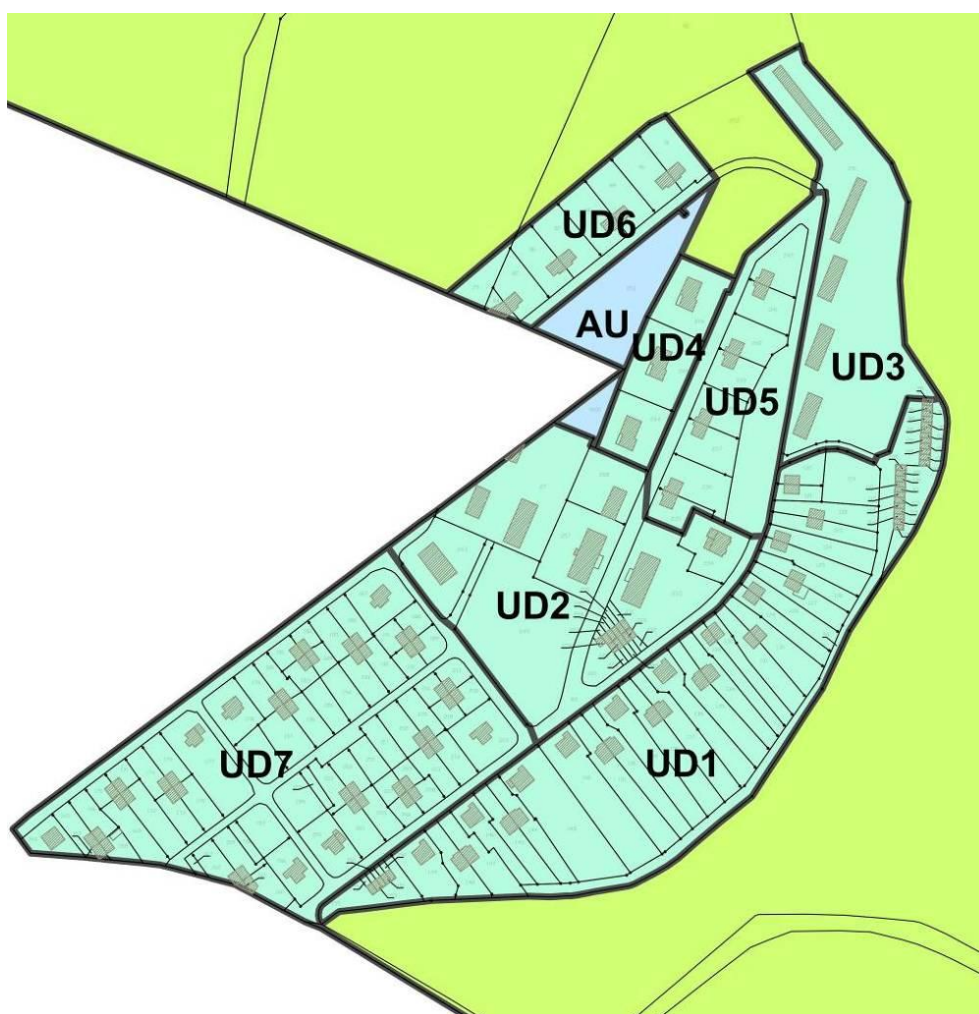
L'étude suivante va détailler les 7 quartiers que l'on peut différencier selon l'implantation, les formes d'habitat, la hauteur du bâti ainsi que les couleurs et matériaux des façades et toitures.

L'enjeu consiste à rendre possible l'évolutivité de cette zone tout en imposant des règles permettant une certaine harmonie d'implantation et de volumes.

La commune se fixe pour objectifs dans chaque secteur de :

- valoriser cette zone par la définition précise des typologies bâties existantes qui guideront les prochaines constructions ;
- montrer les possibilités de développement de cette zone UD en cohérence avec l'existant ;
- permettre l'implantation de nouvelles constructions dans le respect des existantes ;
- autoriser des extensions possibles des constructions existantes sous conditions que cela s'intègre dans la composition urbaine actuelle.

B Détails de chaque secteur



Zoom sur le plan de zonage de la zone UD

Secteur UD1 : Les maisons d'habitations en briques rouges



Le secteur UD1

1.1. Analyse du site

Ce secteur se situe à l'entrée Sud-Est du quartier le long de la rue de la forêt. Le secteur UD1 s'organise selon une succession très séquencée de constructions, en quinconce. Dans la première partie de voie, on observe l'alternance de maisons individuelles et de maison jumelées (habitat groupé double). Dans la deuxième partie de voie, ce sont uniquement des maisons jumelées qui sont situées en quinconce.

On observe ainsi sur ce secteur trois types de bâti différents, selon la forme d'habitat, individuel ou intermédiaire, mais également selon l'architecture.



Vue générale du secteur UD1

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

1.2. Typologie bâtie

1.2.1. La maison individuelle



Côté rue



Fond de parcelle



Façade avant sur la rue de la forêt



Façade arrière



Façade côté



Façade côté

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD Secteur de Bataville

Volume		La maison d'habitation est de forme carrée avec le garage dans le prolongement de la façade et une terrasse au premier étage, au dessus du garage. Elle occupe une surface au sol d'environ 80m².
Hauteur constructions	des	La maison individuelle est composée d'un RDC et d'un étage (R+1), soit 6 mètres au sommet de l'acrotère.
Composition façades	des	La façade avant, donnant sur la rue de la forêt, comprend la porte d'entrée et la porte de garage, la terrasse donne également à l'avant. Elle est recouverte de briques rouges et d'un liseré beige en dessous de la terrasse et en dessous de l'acrotère. La façade arrière donne sur le jardin, elle est composée de briques rouges et d'un liseré beige en dessous de l'acrotère. La façade latérale donne sur la terrasse au premier étage et sur le garage au RDC. L'autre façade latérale présente un décrochement pour le perron droit donnant sur la porte d'entrée située sur la façade avant.
Proportion percements	des	Sur la façade avant se trouvent la porte du garage, la porte d'entrée (vitrée), une fenêtre à deux vantaux au RDC et au premier étage et 3 ouvertures plus petites au RDC. La façade arrière est composée de 4 fenêtres à deux vantaux disposées symétriquement au premier étage et RDC. La façade côté est composée de 2 fenêtres à deux vantaux au RDC et une à l'étage. L'autre façade côté compte une fenêtre à deux vantaux et une petite fenêtre au RDC ainsi qu'une porte fenêtre donnant sur la terrasse et une petite fenêtre à l'étage.
Traitement encadrements	des	Les encadrements sont blancs sans ornement particulier.
Matériaux employés		Les constructions sont en brique rouge avec un liseré beige enduit au niveau de la terrasse et de la toiture terrasse.
Couverture		Toiture terrasse
Couleur		3 couleurs principales : rouge brique, beige et blanc ; la façade est majoritairement de couleur rouge brique.
Clôture		Les clôtures sont soignées, sans grillage, essentiellement végétales ou en grillage doublé de haies. Elles sont de faible hauteur, environ 60 cm.
Fond de parcelles		Les fonds de parcelles sont des jardins plus ou moins agrémentés. On dénombre de nombreux abris de jardins, à l'arrière des constructions principales.
Accès		Les maisons individuelles donnent directement sur la rue, elles sont implantées à environ 5m de la voie.

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

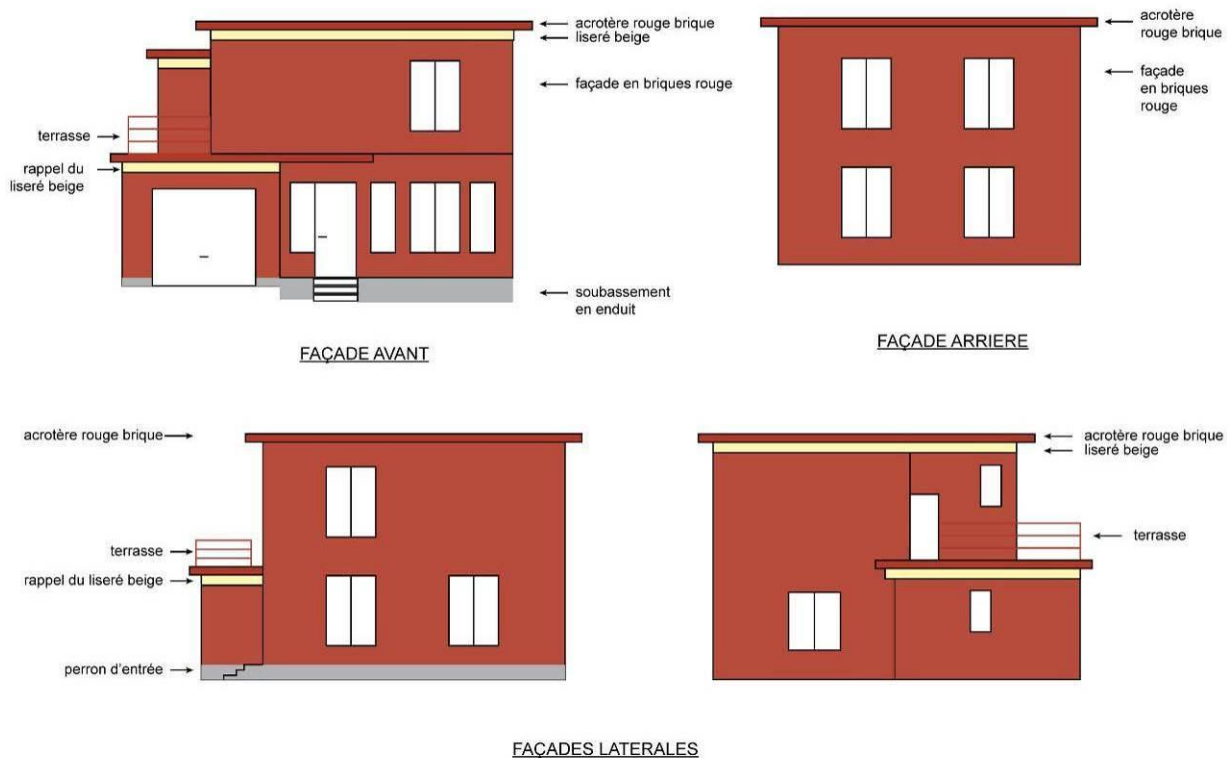


Schéma des façades

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

1.2.2. Les maisons jumelées en première partie de voie



Façade avant côté rue



Façade arrière



Allée menant à l'entrée latérale du logement



Façade latérale, entrée individuelle



Allée portillon



Fonds de parcelles

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD Secteur de Bataville

Volume		La construction est de forme rectangulaire avec un décrochement vers l'avant dans le RDC de la façade avant. Elle comprend deux logements. Elle occupe une surface au sol d'environ 110 m².
Hauteur constructions	des	La construction est composée d'un RDC et d'un étage (R+1), soit 6 mètres au sommet de l'acrotère.
Composition façades	des	Les façades avant et arrière présentent une symétrie latérale. Chaque logement présente une entrée individuelle de chaque côté. La façade avant présente une avancée au RDC. On observe le rappel de l'acrotère de la toiture au dessus de cette avancée du RDC. Le liseré beige est présent en dessous de l'acrotère mais contrairement à la maison individuelle, il n'y a pas de rappel de ce liseré beige au RDC.
Proportion percements	des	La façade avant, donnant sur la rue de la forêt, comprend 6 ouvertures, 4 fenêtres à deux vantaux en RDC et 2 fenêtres plus grandes au premier étage. Les façades latérales sont identiques : elles sont constituées de la porte d'entrée en RDC et d'une fenêtre à l'étage. La façade arrière est composée de 4 fenêtres identiques au RDC ainsi que 2 grandes fenêtres et deux petites fenêtres au premier étage.
Traitement encadrements	des	Les encadrements sont blancs sans ornement.
Matériaux employés		Les maisons sont en brique rouge avec un liseré beige au niveau de la toiture terrasse, l'acrotère de couleur rouge brique et le sous-bassement n'est pas enduit.
Couverture		Toiture terrasse
Couleur		3 couleurs principales : rouge brique, beige et blanc ; la façade est majoritairement de couleur rouge brique.
Clôture		Les clôtures sont soignées, sans grillage, essentiellement végétales. Leur hauteur est basse, environ 60 cm. Certains propriétaires ont fait le choix de mettre un portillon à l'alignement de la façade pour délimiter en quelque sorte l'espace public de l'espace privé.
Fond de parcelles		Les fonds de parcelles sont des jardins plus ou moins agrémentés, on dénombre de nombreux abris de jardins.
Accès		On observe un chemin dallé permettant d'accéder à la porte d'entrée de chaque logement. Il est commun au départ puis se divise pour aller jusqu'à chacune des portes d'entrée.

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD Secteur de Bataville

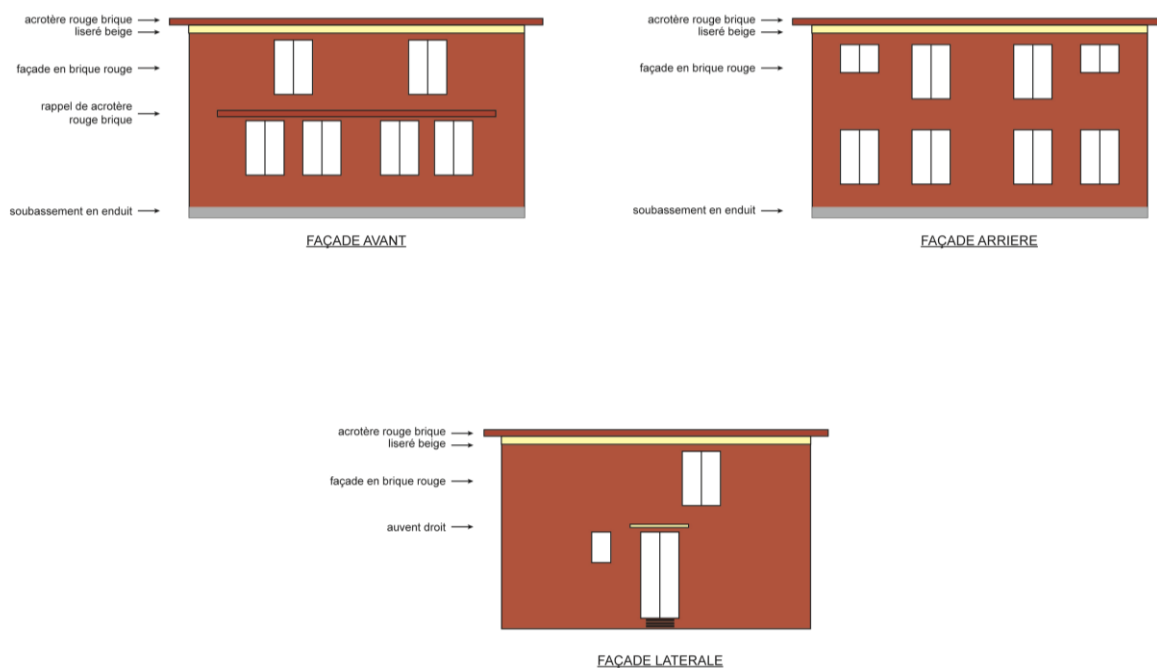


Schéma des façades

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

1.2.3. Les maisons jumelées en deuxième partie de voirie



Façade avant



Façade arrière



Façade côté



Façade côté



*Arrière des constructions _ implantation en
quinconce*



Façade avant

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD Secteur de Bataville

Volume		La construction est de forme rectangulaire. Elle est composée de deux logements avec pour chacun, une entrée individuelle latérale par un perron droit. Elle occupe une surface au sol d'environ 80 m².
Hauteur constructions	des	la construction est composée d'un RDC et d'un étage, R+1, soit 6 mètres au sommet de l'acrotère.
Composition façades	des	Les façades avant et arrière présentent une symétrie latérale. Chaque logement est constitué de la même façon avec une entrée individuelle de chaque côté. Les entrées se situent sur chaque côté, avec un escalier différent du type de la maison précédente car latéral. On observe là aussi un liseré beige en dessous de l'acrotère rouge brique. On observe un auvent droit ou courbe à chacune des entrées. La façade arrière présente une symétrie latérale. On observe deux conduits de cheminée et deux fenêtres au RDC.
Proportion percements	des	La façade avant, donnant sur la rue de la forêt, comprend 2 ouvertures au RDC et 2 ouvertures à l'étage. Les 2 façades latérales sont identiques : elles sont constituées de la porte d'entrée en RDC avec une petite fenêtre et de deux fenêtres à l'étage dont une de petite taille. La façade arrière est composée de 2 fenêtres identiques en RDC.
Traitement encadrements	des	Les encadrements sont blancs sans ornement.
Matériaux employés		Les constructions sont en brique rouge avec un liseré beige enduit au niveau de la toiture terrasse.
Couverture		Toiture terrasse
Couleur		3 couleurs principales : rouge brique ; beige et blanc ; la façade est majoritairement de couleur rouge brique.
Clôture		Les clôtures sont soignées, sans grillage, essentiellement végétales ou constituées de grillage doublé de haies. Leur hauteur est faible, environ 60 cm à 1m. Certains propriétaires ont fait le choix de mettre un portillon à l'alignement de la façade pour délimiter en quelque sorte l'espace public de l'espace privé.
Fond de parcelles		Les fonds de parcelles sont des jardins plus ou moins agrémentés, on dénombre de nombreux abris de jardins.
Accès		On observe un chemin dallé permettant d'accéder à la porte d'entrée de chaque logement. Il est commun au départ puis se divise pour aller jusqu'à chacune des portes d'entrée.

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

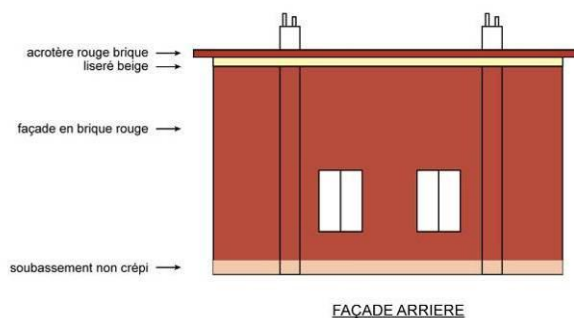
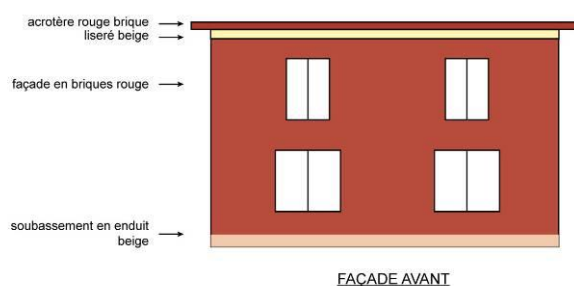
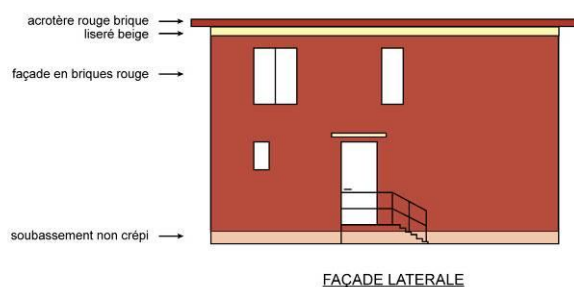


Schéma des façades

1.3. Possibilités d'extension et d'aménagement

1.3.1. Implantation de nouvelles constructions dans le secteur, en respect des caractéristiques urbaines



Possibilité d'extension du secteur UD1

Le règlement du PLU a limité une profondeur constructible pour le secteur UD1. Dans ce secteur, les constructions principales s'implanteront pour 80% ou plus de leur emprise dans les limites définies ci-dessous :

- soit entre 5 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies
- soit entre 20 et 30 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans le respect du règlement et en cohérence avec de la morphologie urbaine existante, il est possible d'implanter une nouvelle construction en deuxième ligne, de type maisons mitoyennes. Cette construction s'implantera entre 20 et 30 mètres par rapport à l'alignement.

Cette construction sera du même type que celles voisines c'est-à-dire les maisons mitoyennes en première partie de voie. Elle devra respecter les critères de volume, hauteur, composition des façades, couleurs et matériaux définis dans le tableau destiné à ce type de construction.

1.3.2. Extension et aménagement des constructions existantes

Il est possible modifier, aménager et étendre les habitations existantes sous conditions de respecter une cohérence avec le bâti voisin.

Par exemple, il est possible de transformer le garage en pièce d'habitation sous condition de recréer une harmonie de couleurs, matériaux et ouvertures.

Il est également possible de faire une extension de la maison d'habitation, sous conditions que cette extension soit dans le prolongement de la façade principale ou à l'arrière de celle-ci et respecte les orientations propres au secteur.



Extension d'une maison individuelle du secteur UD1

Des constructions annexes peuvent être admises à condition de s'adosser à la construction principale et de s'implanter à l'arrière de la façade principale.

Certains travaux ne doivent cependant pas être reproduits (menuiseries en plastique, isolation par l'extérieur masquant la modénature des briques...).

Secteur UD2 : Les collectifs en briques rouges

2.1. Analyse du site



Le secteur UD2

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU **Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD** **Secteur de Bataville**

Ce secteur se situe de part et d'autre de la rue des trois chênes. Il comprend deux immeubles collectifs se faisant face, avec leurs garages groupés ainsi qu'une maison jumelée.

Les autres constructions existantes sont moins intéressantes en termes de caractéristiques urbaines.



Les deux collectifs du secteur UD2



Autres constructions du secteur UD2

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

2.2. Typologie bâtie

2.2.1. Les deux immeubles collectifs



Implantation symétrique des deux collectifs par rapport à la rue



Vue sur les deux collectifs



Implantation sur rue



Zoom sur la façade avant avec ses balcons



Façade côté



Façade arrière

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

Volume		Des bâtiments collectifs de volume important, de taille rectangulaire. Emprise au sol d'environ 300 m².
Hauteur constructions	des	Le bâtiment compte un soubassement, un RDC et deux étages, soit 9 mètres au sommet de l'acrotère.
Composition façades	des	Les façades avant et arrière présentent une symétrie latérale. On observe une entrée principale à l'avant du collectif et une entrée à l'arrière. Les façades sont majoritairement en briques rouges avec un sous-bassement beige, un liseré beige en dessous de l'acrotère et acrotère rouge brique. La façade avant est constituée de balcons centraux, desservant les paliers de chaque étage. A chaque niveau se trouve un balcon. La façade arrière est composée d'une entrée avec auvent. Les façades latérales sont identiques et présentent la particularité d'avoir toutes leurs fenêtres concentrées sur un côté de la façade.
Proportion percements	des	La façade avant, donnant sur la rue des trois chênes, comprend 6 fenêtres et une grande porte fenêtre donnant sur le balcon à chaque niveau. Les façades latérales sont identiques : elles sont constituées de 6 fenêtres. La façade arrière est composée de 5 fenêtres à chaque niveau et une porte d'entrée au RDC.
Traitement encadrements	des	Les encadrements sont blancs sans ornement particulier.
Matériaux employés		Les collectifs sont en brique rouge avec un soubassement en enduit beige et un liseré beige au niveau de la toiture terrasse.
Couverture		Toiture terrasse
Couleur		3 couleurs principales : rouge brique, beige et blanc ; la façade est majoritairement de couleur rouge brique.
Clôture		Il n'y a aucune clôture, pas même de délimitation d'un espace fermé à l'arrière.
Fond de parcelles		Les fonds de parcelles ne sont pas délimités, les collectifs s'ouvrent de chaque côté sur de grands espaces. L'un des deux s'arrête au niveau de la rue de la forêt.
Accès		Directement depuis la rue des trois chênes.

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

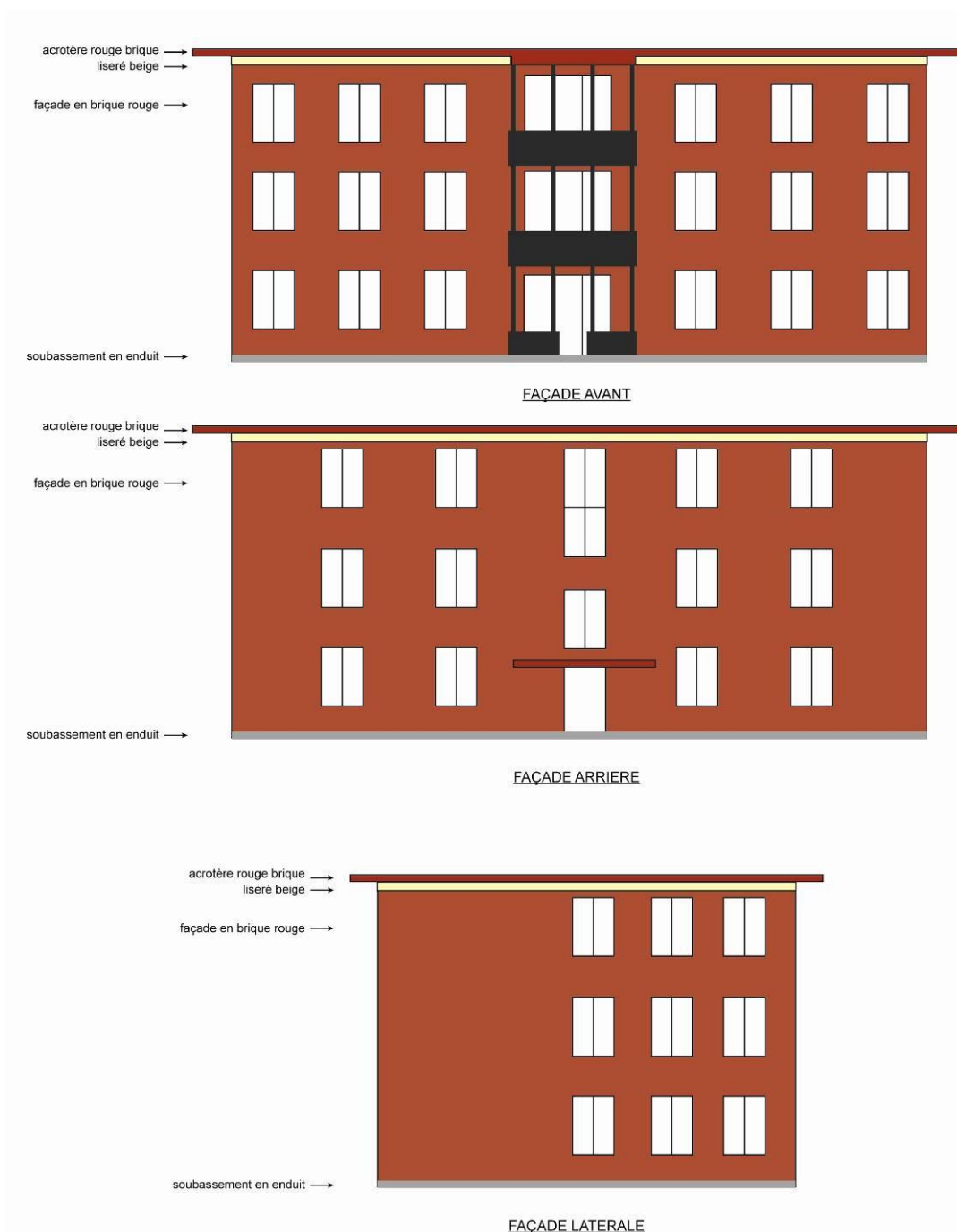


Schéma des façades

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

2.2.2. La maison jumelée



Façade latérale et espace de stationnement individuel



Façade avant



Façade latérale

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

Volume		La maison présente la même forme que les maisons jumelées du secteur 1. Emprise au sol d'environ 125 m².
Hauteur constructions	des	Le bâtiment compte un soubassement, un RDC et un étage, soit 6 mètres au sommet de l'acrotère.
Composition façades	des	Les façades avant et arrière présentent une symétrie latérale. Les façades sont majoritairement en briques rouges avec un sous-bassement beige, un liseré beige en dessous de l'acrotère et un acrotère de couleur rouge brique. La façade avant est composée de 4 fenêtres dont deux en avancée. Les entrées se font par un perron sur chaque côté et un auvent.
Proportion percements	des	La façade avant, donnant sur la rue des trois chênes, comprend 4 fenêtres. Les façades latérales sont identiques : elles sont constituées de la porte d'entrée, d'une fenêtre en RDC et d'une petite fenêtre au dessus de la porte à l'étage. La façade arrière est composée de 2 fenêtres à chaque niveau.
Traitement encadrements	des	Les encadrements sont blancs sans ornement. Les encadrements des fenêtres avant au RDC sont avancés et créent un décrochement dans la façade avant.
Matériaux employés		La maison est en brique rouge avec un soubassement enduit beige et un liseré beige enduit au niveau de la toiture terrasse.
Couverture		Toiture terrasse
Couleur		3 couleurs principales : rouge brique, beige et blanc ; la façade est majoritairement de couleur rouge brique.
Clôture		Les clôtures végétales sont soignées et entourent la propriété.
Fond de parcelles		La parcelle est constituée d'un espace de stationnement des véhicules et d'un jardin.
Accès		Habitation donnant sur la rue des trois chênes.

2.3. Possibilités d'extension et d'aménagement

2.3.1. Implantation de nouvelles constructions dans le secteur, en respect des caractéristiques urbaines



Possibilité d'extension du secteur UD2

Le règlement du PLU a limité une profondeur constructible pour le secteur UD2. Dans ce secteur, les constructions principales s'implanteront pour 80% ou plus de leur emprise entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Le secteur UD2 possède des espaces libres assez importants et pour rester en cohérence avec la morphologie actuelle, il serait opportun d'implanter un collectif respectant les critères de volume, hauteur, composition des façades, couleurs et matériaux définis dans le tableau destiné à ce type de construction.

2.3.2. Extension et aménagement des constructions existantes

En termes d'extensions, il est plus difficile d'imaginer des extensions de ces collectifs de taille importante. Par contre, comme cité précédemment, le secteur UD2 possède des bâtiments moins intéressants en termes de morphologie urbaine qu'il serait possible de réhabiliter selon le modèle des maisons jumelées ou de créer un nouveau modèle de conception basée sur les modèles actuels, utilisant des matériaux autres que la brique, comme le bois.

Ce quartier de Bataville s'est créé selon plusieurs phases successives avec des évolutions dans les modes de constructions. Le fait de créer de nouvelles constructions est l'occasion de continuer dans cette évolution du quartier.



Autres constructions du secteur UD2

Certains travaux ne doivent cependant pas être reproduits (menuiseries en plastique, isolation par l'extérieur masquant la modénature des briques...).

Secteur UD3 : Les petits collectifs en enduit blanc et briques

3.1. Analyse du site

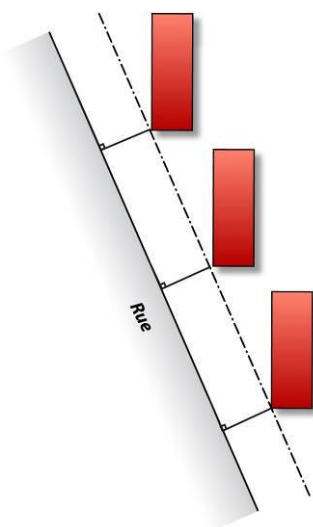


Le secteur UD3

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

Ce secteur est situé au bout de la rue de la forêt. Il est constitué de 4 petits collectifs, de 4 logements chacun. On observe 4 unités d'habitations par immeuble, 2 en RDC et 2 à l'étage.



On voit nettement sur la photo aérienne la particularité d'implantation des constructions sur ce secteur. Alors que les autres constructions sont implantées à l'alignement par rapport à la voie, ces trois collectifs sont implantés en redan par rapport à la voie.

Les garages de ces collectifs sont situés au fond de la rue, groupés.



Vue sur l'arrière des petits collectifs et les garages groupés

3.2. Typologie bâtie



Côté rue



détail de l'entrée



Façade avant donnant sur la rue de la forêt



Façade arrière



Façade côté



Façade côté

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD Secteur de Bataville

Volume		Ce collectif est de forme rectangulaire allongée. Il occupe une surface au sol d'environ 180 m².
Hauteur constructions	des	La construction est composée d'un soubassement, RDC et d'un étage, soit 6 mètres au sommet de l'acrotère.
Composition façades	des	Les façades diffèrent totalement des secteurs UD1 et UD2. Ce n'est plus la brique rouge qui prédomine mais une alternance de bardage en fibre ciment, enduit beige et brique rouge. Les façades avant et arrière des bâtiments n'ont pas le même aspect. La façade avant présente une symétrie latérale avec : – au RDC l'entrée latérale par un petit escalier et une rambarde blanche, deux fenêtres ; – à l'étage, deux fenêtres de chaque côté et une ouverture en persienne au dessus de l'entrée, donnant sur une sorte de loggia. La façade avant présente une diversité de couleurs et matériaux par étage : le soubassement est composé de pierres apparentes, le RDC est fait de briques rouges et le premier étage est composé d'enduit blanc. Entre chaque niveau, on observe un liseré rappelant la couleur de la brique. Autre détail important, l'acrotère est de couleur noire, ce qui diffère des secteurs UD1 et UD2 (couleur rouge brique). La façade arrière est également plus travaillée en termes de couleurs et matériaux utilisés. Elle est majoritairement de couleur blanche mais les deux rangées de fenêtres au RDC et à l'étage sont encadrées de couleur rouge brique. Le soubassement est en pierre apparente. L'acrotère est de couleur rouge brique. Les façades latérales sont identiques. Elles sont composées d'un perron droit au RDC menant à l'entrée. On observe un rappel de briques au RDC et un bardage horizontal blanc sur l'étage et une partie du RDC.
Composition ouvertures	des	La façade avant comprend de façon symétrique 4 fenêtres au RDC et 4 fenêtres à l'étage. La porte d'entrée de chaque côté au RDC répond à un espace semi ouvert en persienne à l'étage. On observe également 4 ouvertures dans le sous-bassement. Les façades latérales ne comprennent que 4 petites ouvertures, 2 par niveau, ainsi que deux petites ouvertures en sous-bassement. La façade arrière est composée de 6 fenêtres par niveau.
Traitement encadrements	des	Les encadrements sont blancs encadrés de couleur rouge brique.
Matériaux employés		Les petits collectifs sont à la fois en brique, bardage et enduit.
Couverture		Toiture terrasse
Couleur		3 couleurs principales : rouge brique ; beige et blanc ; la façade est majoritairement de couleur blanche.
Clôture		Les clôtures sont soignées, sans grillage, essentiellement végétales. Leur hauteur est basse, environ 60 cm.

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD Secteur de Bataville

Fond de parcelles	Les fonds de parcelles sont des jardins plus ou moins agrémentés. Chaque collectif est composé de 4 logements et cela s'illustre par la division des fonds de parcelles en 4, seulement par des haies basses, pour délimiter un espace privé par logement.
Accès	On observe un chemin dallé permettant d'accéder à la porte d'entrée et à l'arrière du bâtiment. Les bâtiments sont implantés en redan par rapport à la rue mais sans une importante distance de recul.

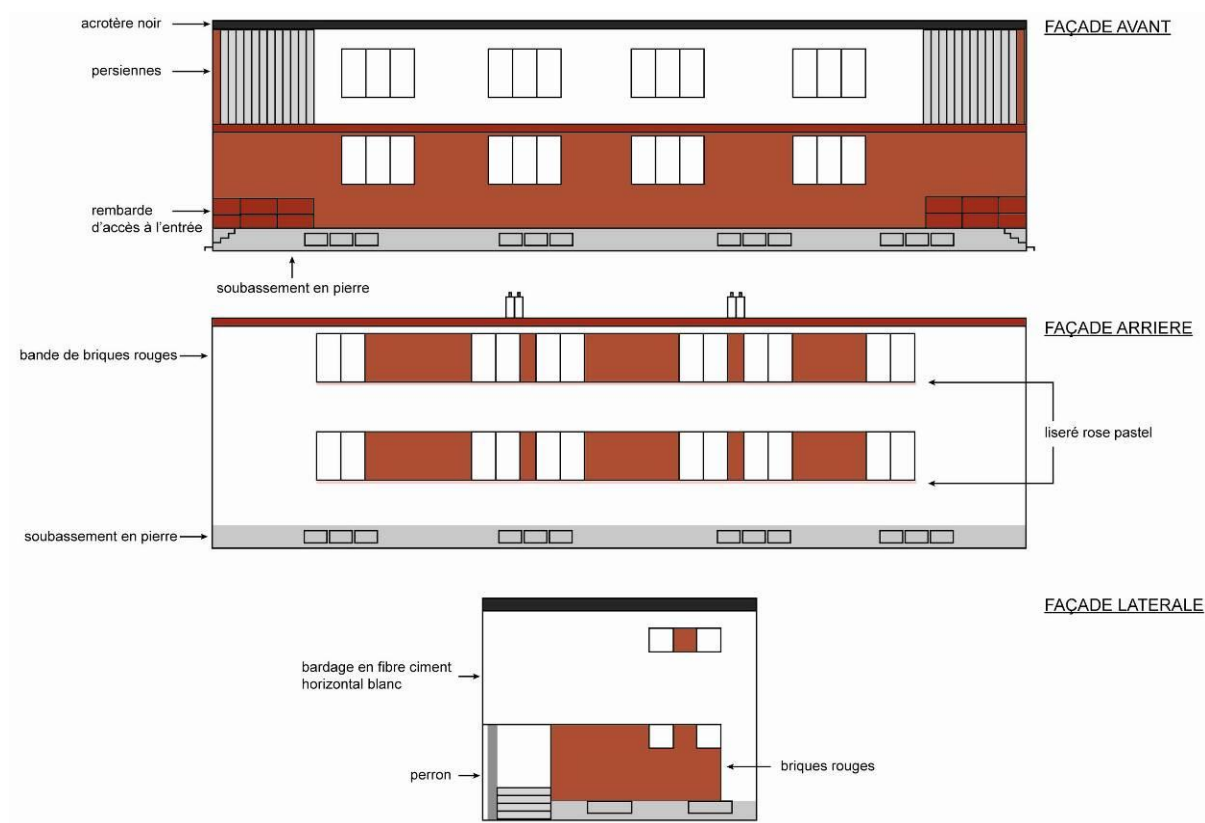


Schéma des façades

3.3. Possibilités d'extension et d'aménagement



Possibilité d'extension du secteur UD3

Ce secteur n'est pas prédisposé à d'éventuelles extensions ou implantation de nouvelles constructions. Les bâtiments ne présentent pas de caractéristiques compatibles pour des extensions.

Secteur UD4 : Les maisons individuelles de plain pied

4.1. Analyse du site



Le secteur UD4

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU ***Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD*** ***Secteur de Bataville***

Ce secteur est situé le long de la rue des trois chênes. Il est composé de 3 maisons individuelles sur des parcelles de superficie plus importante. Chaque maison a un accès individuel et un garage semi-enterré. Les maisons sont implantées avec un recul important par rapport à la voie ce qui laisse la place à des jardins d'ornements ou des allées en graviers à l'avant.



Vue sur la rue des 3 chênes et le secteur UD4

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

4.2. Typologie bâtie



Côté rue



Entrée



Façade avant



Façade arrière



Entrée garage



Façade côté

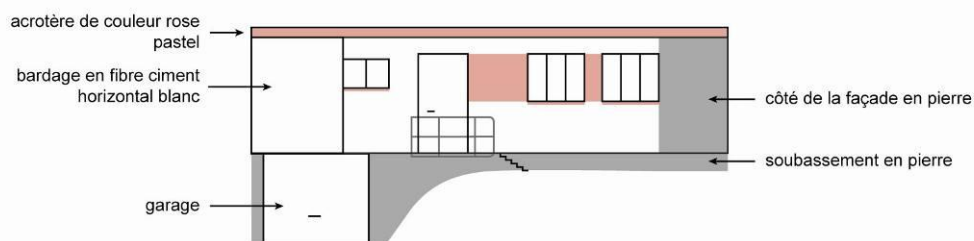
Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD Secteur de Bataville

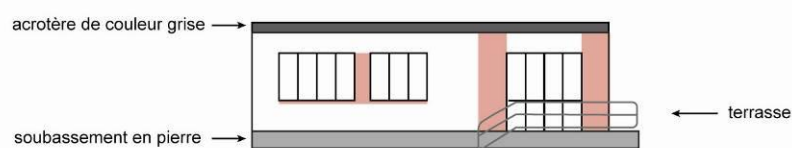
Volume		La construction est de forme rectangulaire uniforme avec une entrée à l'avant ainsi qu'un garage semi-enterré. Elle occupe une surface au sol d'environ 140 m².
Hauteur constructions	des	La construction est composée d'un sous-bassement et d'un RDC soit 3 mètres à l'acrotère.
Composition façades	des	Ces maisons possèdent des façades plus complexes que les autres secteurs avec une variété de matériaux et de couleurs importante. La façade avant possède le sous-bassement ainsi qu'un tiers de la longueur de la maison en pierres apparentes. L'autre extrémité de la façade est constituée du garage semi-enterré et d'un revêtement en bardage isolant en fibre ciment horizontal blanc. La partie centrale de la façade est constituée d'un auvent important formé par le perron d'entrée, de couleur rose. La façade latérale est recouverte de bardage horizontal blanc. La façade arrière est composée du même sous-bassement en pierre et d'une terrasse.
Proportion percements	des	La façade avant est composée du garage, d'une fenêtre à deux vantaux, de la porte d'entrée et de deux fenêtres coulissantes en trois parties. La fenêtre latérale côté garage est constituée d'une seule fenêtre à deux vantaux tandis que l'autre façade ne possède aucune ouverture. La façade arrière est composée de 2 fenêtres identiques en RDC.
Traitement encadrements	des	Les encadrements sont blancs sans ornement.
Matériaux employés		Les maisons sont recouvertes d'enduit blanc et rose ainsi que des pierres apparentes et du bardage en fibre ciment.
Couverture		Toiture terrasse
Couleur		3 couleurs principales : rouge brique, beige et blanc ; la façade est majoritairement de couleur blanche.
Clôture		Les clôtures sont soignées, sans grillage, essentiellement végétales. Leur hauteur est basse, environ 60 cm.
Fond de parcelles		Les fonds de parcelles sont des jardins plus ou moins agrémentés.
Accès		Directement depuis la voie par une allée en graviers ou un chemin imperméabilisé.

Commune de Réchicourt le Château

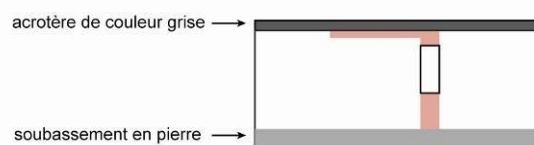
Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville



FAÇADE AVANT



FAÇADE ARRIERE



FAÇADE LATÉRALE

Schéma des façades

4.3. Possibilités d'extension et d'aménagement

4.3.1. Implantation de nouvelles constructions dans le secteur, en respect des caractéristiques urbaines



Possibilité d'extension du secteur UD4

La configuration des constructions ainsi que leur morphologie ne laisse pas de possibilité pour l'implantation de nouvelles constructions. Le bâti, maison individuelle d'emprise au sol importante, est implanté au milieu de la parcelle. De

plus, le PLU a limité l'implantation des constructions entre 10 et 22 mètres par rapport à l'alignement des voies, pour 80% minimum de l'emprise du bâti. Cela empêche la construction en deuxième ligne et permet de conserver cette régularité d'alignement de ces trois maisons individuelles

4.3.2. Extension et aménagement des constructions existantes

En termes d'extension, on trouve des exemples effectués sur certaines constructions comme la véranda sur la première photo ou des garages dans le prolongement du nu de la façade sur les deux autres photos ci-dessous.



Création d'une véranda à l'arrière de la maison d'habitation



exemple de garages

Certains travaux ne doivent cependant pas être reproduits (menuiseries en plastique, isolation par l'extérieur masquant la modénature des briques...).

Secteur UD5 : Les maisons mitoyennes avec liseré de séparation verticale

5.1. Analyse du site



Le secteur UD5

Ce secteur est composé de 4 maisons mitoyennes alignées sur la rue des 3 chênes. Il est desservi par une rue en sens unique. On voit que les véhicules sont stationnés le long de la rue mais chaque logement possède un garage, les garages sont tous regroupés au bout de la rue de la forêt.

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

Ce sont des maisons jumelées implantées sur une ligne de construction, en recul par rapport à la voirie.



Vue sur les 5 maisons mitoyennes depuis la rue de la forêt (façade arrière) et rue des trois chênes (façade avant)

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

5.2. Typologie bâtie



Façade latérale



Côté jardin, rue de la forêt



Façade avant sur la rue des trois chênes



Façade arrière



Détail de la façade avant



Façade avant

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD Secteur de Bataville

Volume		La maison mitoyenne occupe un volume rectangulaire avec un décroché à l'avant mettant en évidence une séparation entre les deux logements. Il y a le phénomène inverse sur la façade arrière avec un décrochement vers l'intérieur au niveau de la terrasse. Elle occupe une surface au sol d'environ 100 m².
Hauteur constructions	des	la construction est composée d'un sous-bassement, RDC et d'un étage, soit 6 mètres au sommet de l'acrotère.
Composition façades	des	Les façades avant et arrière présentent une symétrie latérale. Chaque logement est constitué de la même façon avec une entrée individuelle de chaque côté. La façade avant présente la particularité d'une séparation nette entre les 2 logements par une avancée du mur de façade et un liseré rose vertical. Les entrées se situent sur chaque côté, avec un perron droit et une rampe métallique blanche. La façade arrière présente un décrochement en pierres apparentes et une terrasse individuelle pour chaque logement.
Proportion percements	des	La façade avant est symétrique par rapport au trait de séparation vertical. On observe de chaque côté la porte d'entrée au RDC et à l'étage, une fenêtre coulissante en trois parties et une petite fenêtre. La façade arrière est composée de façon symétrique d'une grande porte fenêtre à 3 pans donnant sur la terrasse et de deux fenêtres à 2 vantaux. Les façades latérales sont identiques et constituées d'une fenêtre coulissante à 3 pans en RDC.
Traitement encadrements	des	Les encadrements sont blancs sans ornement.
Matériaux employés		Les maisons sont en enduit blanc avec des rappels de rose en séparation verticale, sur le perron et en liseré le long des fenêtres. On observe un décrochement en pierres apparentes sur la façade arrière.
Couverture		Toiture terrasse
Couleur		3 couleurs principales : rouge brique, rose et blanc avec une façade majoritairement blanche.
Clôture		Les clôtures sont soignées, sans grillage, essentiellement végétales. Leur hauteur est basse, environ 60 cm. Certains propriétaires ont fait le choix de mettre un portillon à l'alignement de la façade pour délimiter en quelque sorte l'espace public de l'espace privé.
Fond de parcelles		Les fonds de parcelles sont des jardins plus ou moins agrémentés, on dénombre de nombreux abris de jardins.
Accès		

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

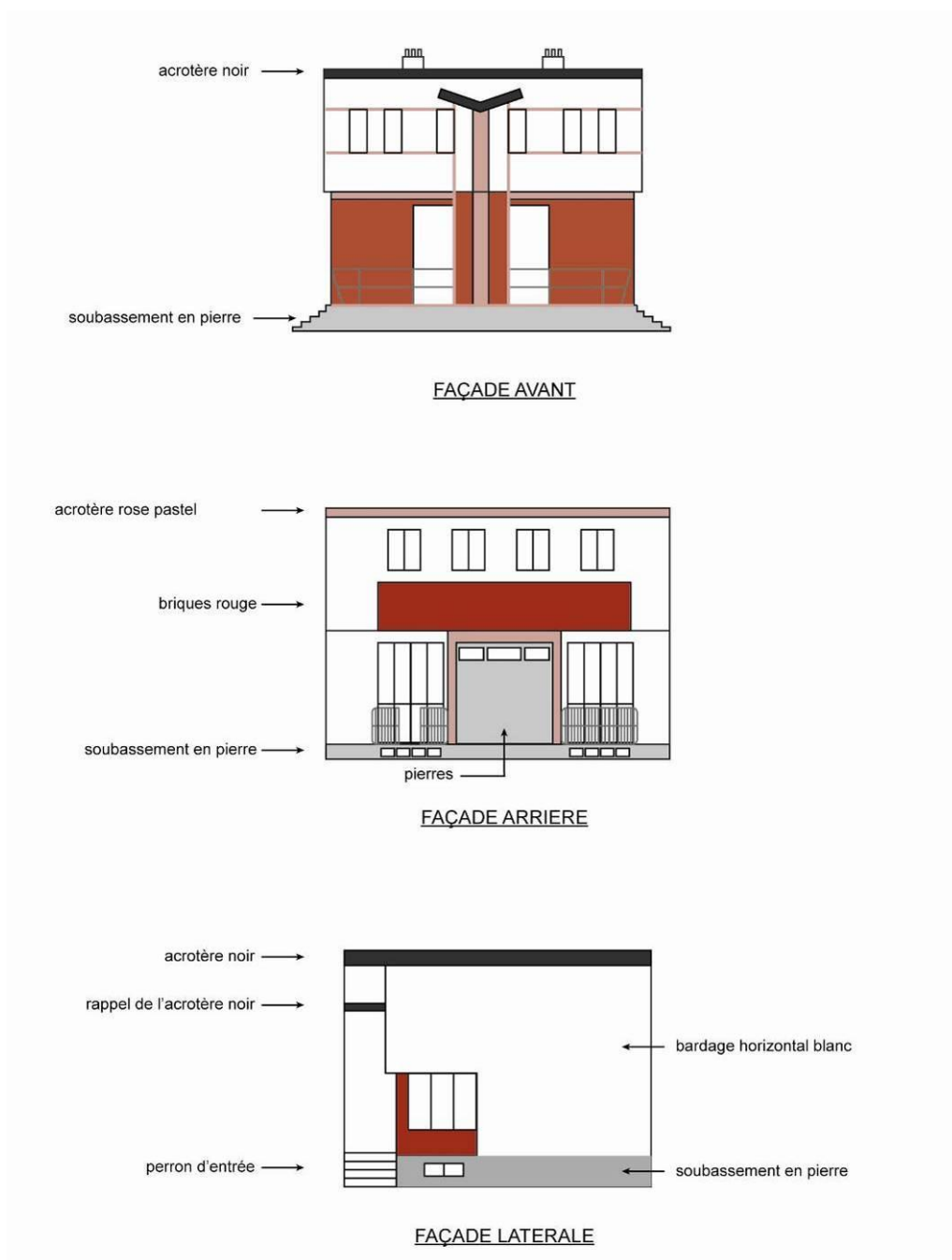


Schéma des façades

5.3. Possibilités d'extension et d'aménagement

5.3.1. Implantation de nouvelles constructions dans le secteur, en respect des caractéristiques urbaines



Possibilité d'extension du secteur UD5

Le règlement du PLU a limité une profondeur constructible du secteur UD2. Dans ce secteur, les constructions principales s'implanteront pour 80% ou plus de leur emprise entre 3 et 12 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Cela interdit la construction en deuxième ligne et sauvegarde les fonds de parcelles.

Par contre, il est tout à fait possible de doubler le nombre de maisons mitoyennes sur la même ligne de constructions. Ces maisons seraient identiques à celles existantes dans le respect des critères de volume, hauteur, composition des façades, couleurs et matériaux définis dans le tableau destiné à ce type de construction.

5.3.2. Extension et aménagement des constructions existantes

Il n'y a pas d'exemples d'extensions effectuées sur ce type de constructions. Le règlement autorise les constructions annexes à condition de s'adosser à la construction principale et de s'implanter à l'arrière de la façade principale.

Secteur UD6 : Les maisons mitoyennes bordant le plan d'eau

6.1. Analyse du site



Le secteur UD6

Ce site borde l'étang de la Laixière. Il est constitué de 4 maisons jumelées alignées le long de la rue. Ces maisons implantées sur une ligne de construction possèdent des parcelles de taille importante. Chaque maison jumelée est séparée de l'autre par une haie.

Ces maisons possèdent garage individuel semi enterré et des stationnements semi perméables sont situés dans la rue en face de chacune des constructions.

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

De plus, ces constructions sont implantées face à un espace vert, vierge d'urbanisation.



Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

6.2. Typologie bâtie



Côté rue



Côté rue



Façade avant



Façade avant



Vue sur l'étang derrière la maison

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD Secteur de Bataville

Volume		Cette maison est de forme rectangulaire uniforme avec une entrée individuelle latérale par un perron droit sur chaque côté. Elle ne présente pas de débord dans la façade mais l'entrée est en retrait par rapport à la façade formant un auvent. Elle occupe une surface au sol d'environ 100 m².
Hauteur constructions	des	La construction est composée d'un sous-bassement, RDC et d'un étage, soit 7 mètres au sommet de l'acrotère.
Composition façades	des	Les façades avant et arrière présentent une symétrie latérale. Chaque logement est constitué de la même façon avec une entrée individuelle de chaque côté. Les entrées se situent sur chaque côté, avec un perron droit latéral et une rambarde métallique blanche. La façade avant possède un marquage de la séparation des logements par un trait vertical de peinture rose. Ce rappel rose est repris dans les entrées, de même que dans le sous-bassement. Les façades latérales sont identiques, recouvertes d'enduit blanc.
Proportion percements	des	La façade avant donnant sur la rue présente une symétrie latérale marquée par le trait de séparation de couleur rose. Ainsi de façon symétrique pour chaque logement, on observe une porte d'entrée, une fenêtre coulissante en trois parties et à l'étage deux fenêtres à double vantaux. Les 2 façades latérales sont identiques : elles sont constituées d'une fenêtre à un vantail à l'étage et d'une petite fenêtre au RDC.
Traitement encadrements	des	Les encadrements sont blancs sans décoration particulière. On note néanmoins un rappel de liseré rose le long des fenêtres.
Matériaux employés		Les maisons sont en enduit blanc et rose.
Couverture		La toiture est à deux pans symétriques, recouverte de tuiles rouges.
Couleur		Deux couleurs principales : blanc et rose. On note également le rouge des briques de la toiture.
Clôture		Les clôtures sont soignées, sans grillage, essentiellement végétales. Leur hauteur est basse, environ 60 cm.
Fond de parcelles		Les fonds de parcelles sont des jardins plus ou moins agrémentés. .
Accès		L'accès se fait directement depuis la voie.

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

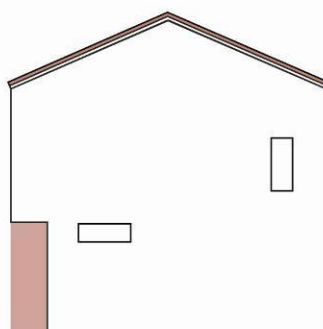
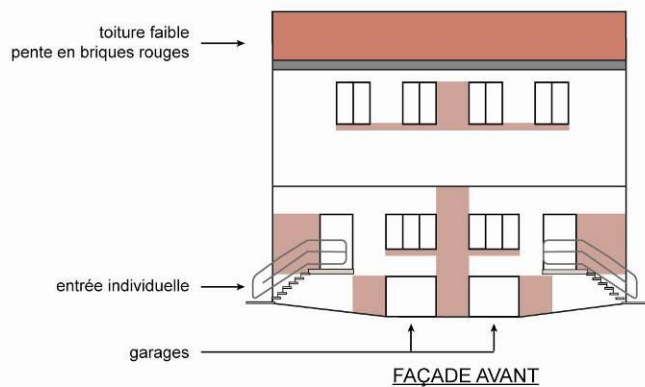


Schéma des façades

6.3. Possibilités d'extension et d'aménagement

6.3.1. Implantation de nouvelles constructions dans le secteur, en respect des caractéristiques urbaines



Possibilité d'extension du secteur UD6

Le règlement du PLU a limité une profondeur constructible du secteur UD6. Dans ce secteur, les constructions principales s'implanteront pour 80% ou plus de leur emprise entre 6 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Cela interdit la construction en deuxième ligne et sauvegarde les fonds de parcelles. Cependant, dans le même cas que le secteur UD5, il est tout à fait possible de doubler le nombre de maisons mitoyennes sur la même ligne de constructions. Ces maisons seraient identiques à celle existantes dans le respect des critères de volume, hauteur, composition des façades, couleurs et matériaux définis dans le tableau destiné à ce type de construction.

6.3.2. Extension et aménagement des constructions existantes

Il n'y a pas d'exemples d'extensions effectuées sur ce type de constructions. Le règlement autorise les constructions annexes à condition de s'adosser à la construction principale et de s'implanter à l'arrière de la façade principale.

7.1. Analyse du site



Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD Secteur de Bataville

Ce secteur est un petit quartier à lui tout seul. Il est composé de deux rues en sens unique qui se croisent. Il est formé de petit collectif de 4 logements et de maisons individuelles. Il reflète davantage l'image de la zone pavillonnaire constitué du logement sur sa parcelle individuelle.

Les constructions sont soigneusement disposées dans un parcellaire très carré et rigoureux. On observe ainsi l'alternance de petit collectif en quinconce et de maisons individuelles en bout d'ilot. Chaque maison individuelle se situe aux extrémités des ilots délimités par les rues. Les petits collectifs se situent au cœur même des ilots.

Chaque maison individuelle possède son propre garage tandis que les petits collectifs peuvent avoir un garage dans les garages groupés en face de la rue de la forêt.



Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

7.2. Typologie bâtie

7.2.1. La maison individuelle



Côté rue



vue sur le secteur UD7



Façade avant



Façade avant



Façade côté



Façade côté

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD Secteur de Bataville

Volume		Cette maison est de forme carrée avec un décrochement pour la véranda et un décrochement pour le garage. La construction occupe une surface au sol d'environ 75 m².
Hauteur constructions	des	La construction est composée d'un sous-bassement et R+1 soit 6 mètres à l'acrotère.
Composition façades	des	Les façades avant et arrière sont quasiment identiques, la façade avant étant composée du volume principal de la maison et de la véranda, la façade arrière le même volume avec les mêmes ouvertures et le garage. La façade est très simple de matériaux enduit uniquement et de couleur beige crème. L'acrotère de couleur rouge brique est également rappelé en toiture de véranda et de garage. Les façades latérales diffèrent : – la façade côté garage présente deux niveaux distincts avec le garage formant un décrochement sur toute la largeur de la construction, – la façade côté véranda se compose de la porte d'entrée en perron droit avec un auvent horizontal et de la véranda sur la moitié de la largeur.
Proportion percements	des	Les façades avant et arrière sont composées chacune de deux fenêtres (une à chaque niveau) à trois vantaux. La véranda, sur la façade avant est constituée d'une fenêtre coulissante en trois parties. La façade latérale côté garage n'a aucune ouverture tandis que la façade latérale côté véranda possède la porte d'entrée, une fenêtre à 4 vantaux (véranda) ainsi qu'une fenêtre à deux vantaux et une petite fenêtre à l'étage.
Traitement encadrements	des	Les encadrements sont blancs sans ornement.
Matériaux		Les maisons son en enduit beige.
Couverture		Toiture terrasse
Couleur		Contrairement aux autres constructions avec des touches de roses et rouges, ces constructions sont essentiellement dans les tons beige clair et foncé ainsi que noir au niveau de l'acrotère.
Clôture		Les clôtures sont soignées, sans grillage, essentiellement végétales ou formées de grillage doublé de haies Leur hauteur est d'environ 60 cm.
Fond de parcelles		Les fonds de parcelles sont des jardins plus ou moins agrémentés. Etant donné que ce sont des maisons individuelles, les fonds de parcelles sont délimités plus nettement.
Accès		La maison donne sur rue, avec un chemin dallé ou bitumé menant à l'entrée et au garage.

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

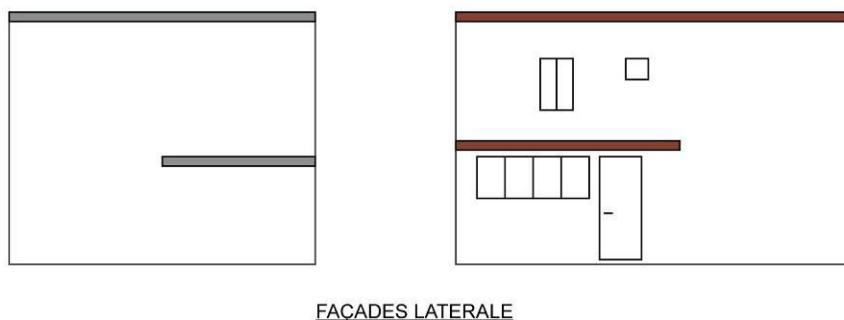
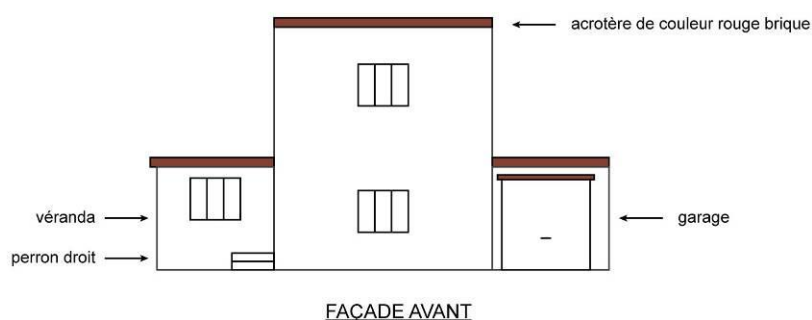
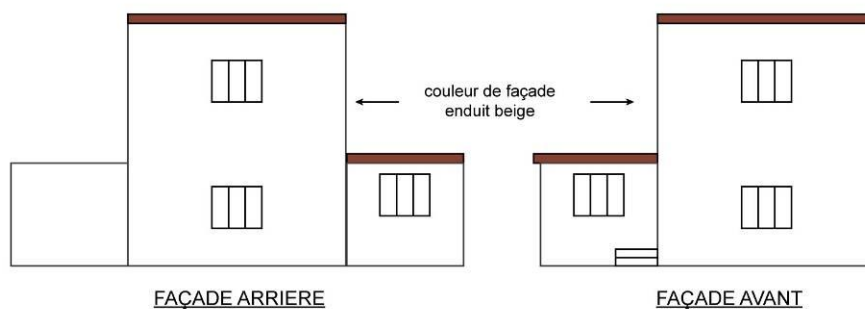


Schéma des façades

Commune de Réchicourt le Château

Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville

7.2.2. Les maisons mitoyennes



Vue depuis la rue des peupliers



Façade côté



Façade avant



Façade arrière



Façade côté



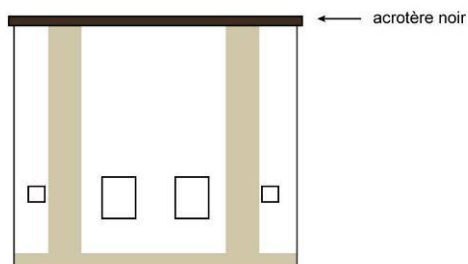
Façade côté

Commune de Réchicourt le Château

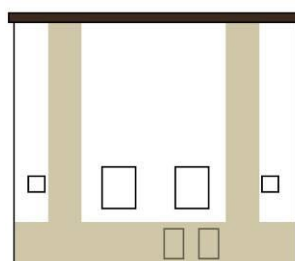
Révision du POS et transformation en PLU Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD Secteur de Bataville

Volume		Ce petit collectif est de forme carrée avec 4 entrées individuelles. et 4 parcelles individuelles. Il occupe une surface au sol d'environ 150 m².
Hauteur constructions	des	La construction est composée d'un sous-bassement et R+1 soit 6 mètres à l'acrotère.
Composition façades	des	Les façades avant et arrière sont identiques avec seulement 4 ouvertures au RDC. Elles présentent les mêmes couleurs et matériaux, à savoir enduit crépi beige clair et foncé. La toiture terrasse présent un acrotère de couleur noire. Les entrées se font latéralement par un perron droit individuel. Les façades latérales sont composées de 2 entrées chacune constituée d'un perron droit et d'un auvent courbe. Elles présentent également une alternance de couleurs entre beige foncé dans l'alignement de chaque porte d'entrée et beige claire sur le reste de la façade.
Proportion percements	des	Les façades avant et arrière sont chacune constituées de deux fenêtres à deux vantaux et de deux petites fenêtres. Les 2 façades latérales sont identiques et présentent chacune une symétrie latérale avec par logement : une porte d'entrée et une fenêtre à deux vantaux en RDC ainsi que deux fenêtres à deux vantaux et une petite fenêtre à l'étage.
Traitement encadrements	des	Les encadrements sont blancs sans ornement.
Matériaux employés		Les maisons sont en crépi beige.
Couverture		Toiture terrasse
Couleur		Contrairement aux autres constructions avec des touches de roses et rouges, ces constructions sont essentiellement dans les tons beige clair et foncé ainsi que noir au niveau de l'acrotère.
Clôture		Les clôtures sont soignées, sans grillage, essentiellement végétales ou formées de grillage doublé de haies Leur hauteur est basse, environ 60 cm.
Fond de parcelles		Les fonds de parcelles sont des jardins plus ou moins agrémentés. Ce type de bâti laisse moins d'espaces verts aménageables du fait de l'emprise au sol du bâti plus importante par rapport à la taille de la parcelle.
Accès		On observe un chemin dallé permettant d'accéder à la porte d'entrée de chaque logement. Il est commun au départ puis se divise pour aller jusqu'à chacune des portes d'entrée

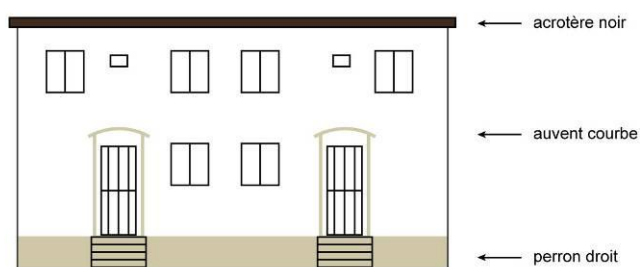
Révision du POS et transformation en PLU
Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone UD
Secteur de Bataville



FAÇADE AVANT



FAÇADE ARRIERE

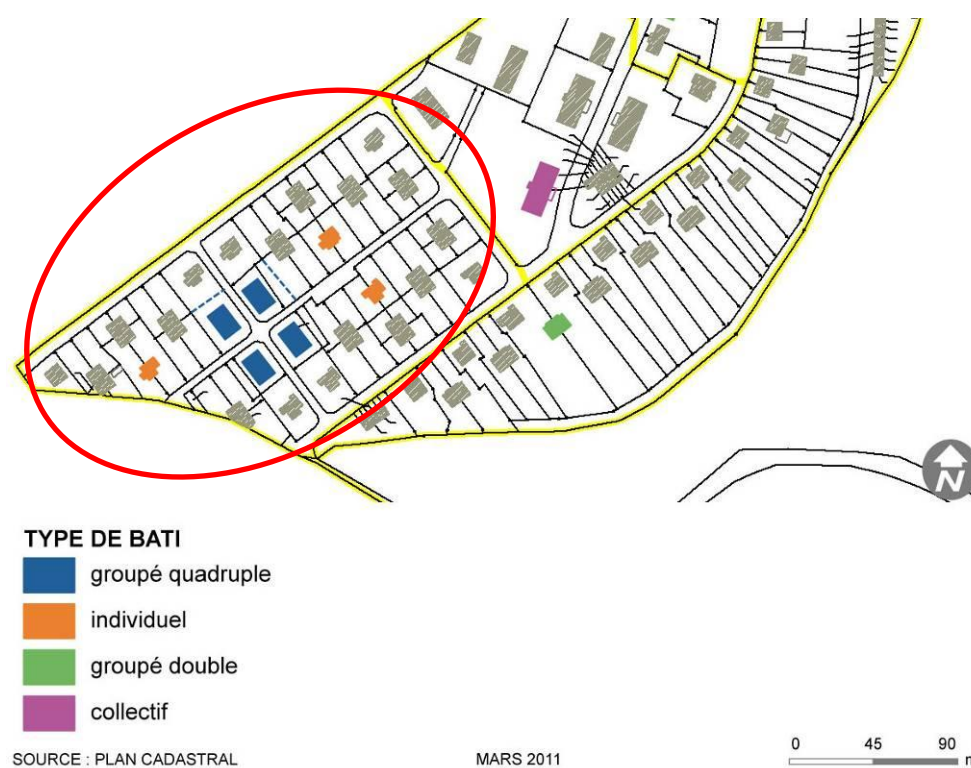


FAÇADE LATÉRALE

Schéma des façades

7.3. Possibilités d'extension et d'aménagement

7.3.1. Implantation de nouvelles constructions dans le secteur, en respect des caractéristiques urbaines



Possibilité d'extension du secteur UD7

Le secteur UD7 laisse la possibilité de construire de nouvelles constructions sur les parcelles disponibles. Dans le respect de la morphologie de cette zone pavillonnaire, il est possible d'implanter trois nouvelles maisons individuelles et quatre petits collectifs de quatre logements.

Comme le montre le schéma de projection ci-dessus, ces nouvelles constructions s'intégreraient totalement dans le canevas existant, finissant l'aménagement de ce secteur. Ces nouvelles constructions devront respecter les critères de volume, hauteur, composition des façades, couleurs et matériaux définis dans les tableaux destinés à ces types de construction.

7.3.2. Extension et aménagement des constructions existantes

Il n'y a pas d'exemples d'extensions effectuées sur ce type de constructions. Le règlement autorise les constructions annexes à condition de s'adosser à la construction principale et de s'implanter à l'arrière de la façade principale.

Certains travaux ne doivent cependant pas être reproduits (menuiseries en plastique, isolation par l'extérieur masquant la modénature des briques...).

Les extensions sur les constructions de type groupé de 4 logements paraissent difficiles.