

**Cahier
de recommandations
architecturales**



L'agence de développement et d'urbanisme

www.adu-montbeliard.fr

Elaboration du PLU : dossier d'approbation

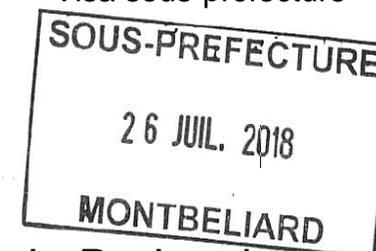
Vu pour être annexé à la délibération du 12 juillet 2018

Le Maire

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Billac'.



Visa sous-préfecture



Plan Local d'Urbanisme de Badevel

Pièce n°4.3 : Annexe du règlement

12 juillet 2018



Sommaire

Préambule	5
1. Lexique d'une façade	7
2. Les implantations	8
3. Implantation du bâti en zone UA.....	9
4. Implantation du bâti en zone UB.....	10
5. Les volumes	11
6. Les toitures	12
7. Les clôtures et portails, le végétal	13





Préambule

Le cahier des recommandations architecturales et paysagères est un document consultable en mairie, mis à la disposition des services instructeurs publics et des pétitionnaires privés.

Les recommandations sont indicatives et incitatives. Elles énoncent les grands principes d'une qualité architecturale et paysagère, et viennent en appui des règles littérales, en particulier des articles 6, 7, 8, 10 et 11 du règlement.

Elles s'attachent particulièrement à :

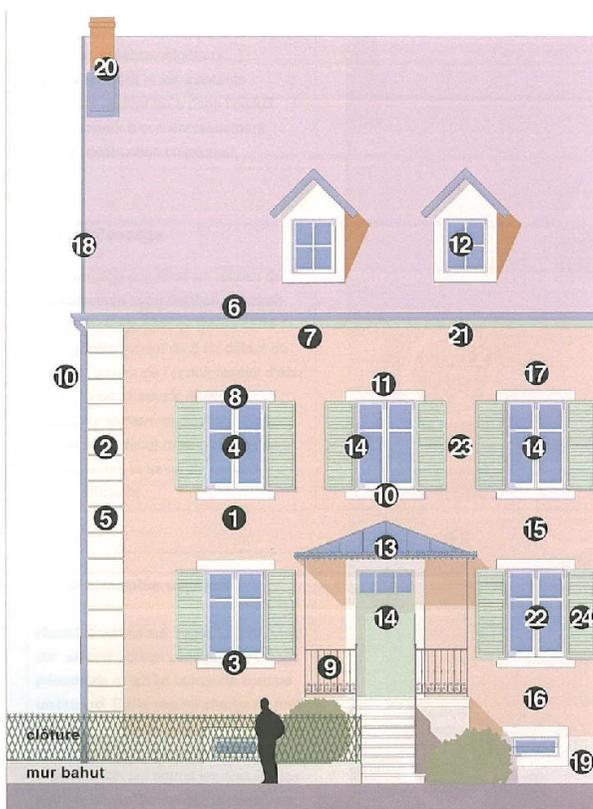
- l'insertion des constructions dans le paysage ;
- privilégier une économie de moyens et d'effets, en accord avec les savoir-faire locaux et les économies d'énergie ;
- inciter à la réhabilitation respectueuse des constructions anciennes, mettant en valeur l'architecture spécifique de la commune ;
- promouvoir une architecture de qualité, en accord avec une architecture traditionnelle.

Car l'architecture ne se codifie pas. En effet, elle se nourrit des nouvelles techniques de construction et répond ainsi aux besoins et modes de vie actuels. Il s'agit d'un acte de création qui, par le biais de jeux de volumes ou de nouveaux matériaux, cherche à établir un dialogue subtil avec le paysage et le bâti environnant.





1. Lexique d'une façade



Dans le Pays de Montbéliard, traditionnellement, les constructions ont une architecture définie par :

- une volumétrie généralement très simple ;
- des baies proportionnées ;
- des matériaux datés ;
- des éléments de décors qui ont été presque tous supprimés ;
- des types de menuiseries en bois ou en métal.

Extrait du : *Guide Pratique - Rénovation des façades - Mise en valeur du patrimoine architectural et urbain du Pays de Montbéliard Agglomération*

1. **allège** : mur léger fermant l'embrasure de la fenêtre entre le sol et l'appui.
2. **appareillage** : maçonnerie formée d'éléments posés, taillés pour occuper une place déterminée.
3. **appui** : surface horizontale inférieure de la fenêtre.
auvent : couverture en surplomb couvrant un espace libre.
4. **baie** : ouverture ménagée dans une partie construite et son encadrement.
5. **chaîne d'angle**.
6. **cheneaux**.
7. **corniche**.
embrasure : espace ménagé dans l'épaisseur d'une construction.
8. **encadrement**.
9. **garde-corps**.
10. **descentes d'eau pluviales**.
feuillure : ressaut pratiqué dans l'embrasure pour recevoir le dormant d'une menuiserie.
huisserie : partie menuisée fixe et structurante.
11. **linteau** : bloc couvrant une baie.
12. **lucarne**.
13. **marquise**.
14. **menuiseries** : portes et fenêtres.
modénature : effet obtenu par le choix des profilés et des proportions de la mouluration.
15. **nu** : surface plane du mur.
16. **parement** : face extérieure et visible du mur.
pedroit : partie extrême du trumeau.
17. **retombée** : pan de mur compris entre le plafond et le couverture de la baie.
18. **rives**.
19. **soubassement**.
20. **souche de cheminée**.
21. **sous-toiture**.
22. **tableau** : côté vertical d'une embrasure d'une baie (entre feuillure et nu extérieur).
23. **trumeau** : partie maçonnerie comprise entre deux baies.
vantail : panneau pivotant sur un de ses bords verticaux.
24. **volets, persiennes**.

2. Les implantations

Les définitions et notions

L'implantation d'un bâtiment peut être définie par plusieurs critères d'observation, notamment :

- la distance d'implantation par rapport à la voie,
- la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives de la parcelle sur laquelle il est situé,
- son orientation par rapport à la voie.

L'implantation peut également être appréhendée au regard des autres bâtiments qui l'entourent (les annexes, garages, remises,...). La notion d'implantation recouvre alors la notion d'organisation.

Les limites sépara/ives sont l'ensemble des limites du terrain d'assise d'une construction qui ne longent pas une voie. On distingue les limites latérales qui touchent une voie à au moins une de leur extrémité, et les limites de fond de parcelle qui ne touchent pas de voie.

Références :

Le bâtiment principal est implanté en limite avec la voie, il y a rarement de recul et d'espace privatif entre l'avant de la construction et l'espace public.

Par rapport aux limites séparatives, le bâtiment principal d'habitation est implanté en général sur une des deux limites au moins (en ordre semi-continu), voire sur les deux limites simultanément (en ordre continu).

Le faîtage du bâtiment principal est implanté parallèlement à la voie principale.

Les annexes sont plutôt situées en arrière de parcelle et en contigüité avec les limites séparatives.

Ce type d'implantation permet d'offrir un paysage urbain assez uniforme, fermé et régulier, caractérisé par un alignement des façades sur la voie.

Recommandations :

L'implantation d'une nouvelle construction sur la parcelle (voir croquis page suivante zone UA ou UB) :

Les nouvelles constructions doivent être implantées en contigüité avec la limite du domaine public et au moins sur une des deux limites séparatives latérales.

La création d'une extension :

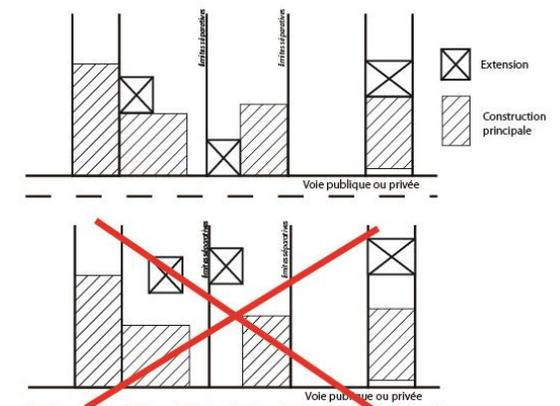
Les extensions doivent être implantées de façon contiguë au bâtiment principal tout en respectant les règles de prospect applicables à la zone (soit en limite, soit avec un certain retrait).

Dans le cadre d'opérations groupées :

Le paysage urbain, la forme urbaine puis l'implantation des bâtiments sont fortement liés à la forme des parcelles. Ainsi, lors d'un découpage parcellaire (lotissement par exemple), la forme des parcelles détermine l'urbanisation à venir.



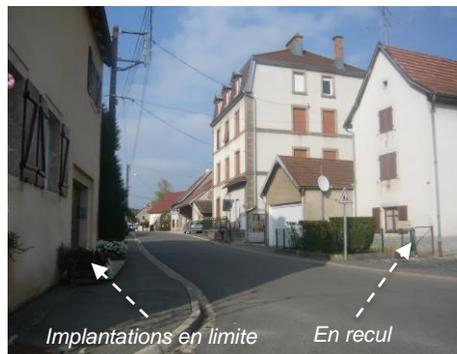
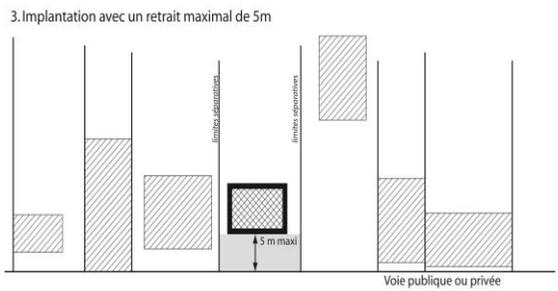
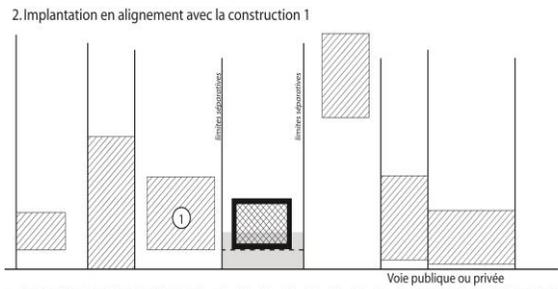
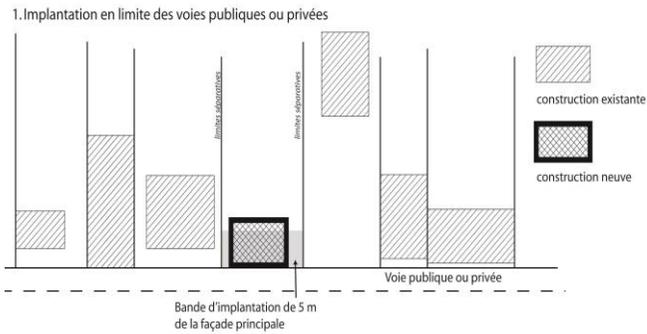
Implantation d'une extension sur la parcelle



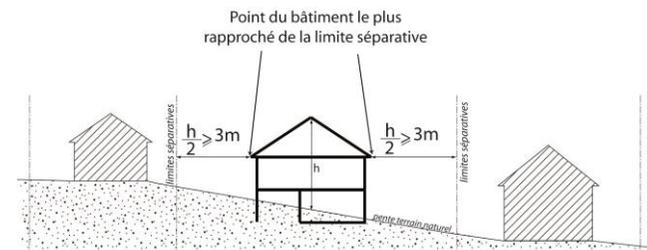
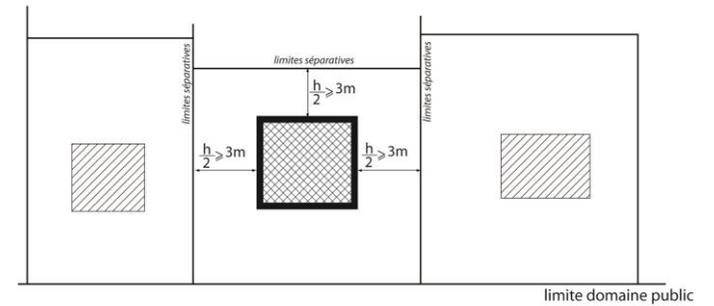
3. Implantation du bâti en zone UA

Par rapport... à l'espace public

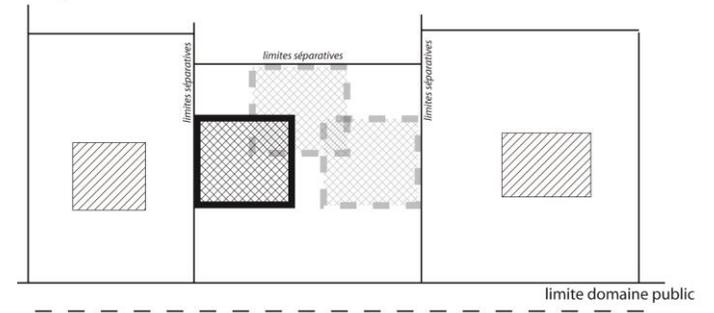
Dans une bande d'implantation de 5m, trois possibilités



Par rapport... aux limites séparatives



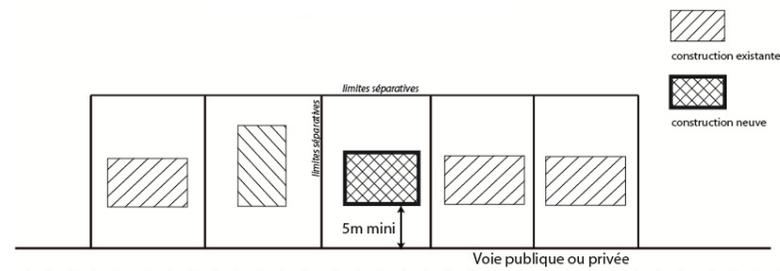
2. Implantation en limite



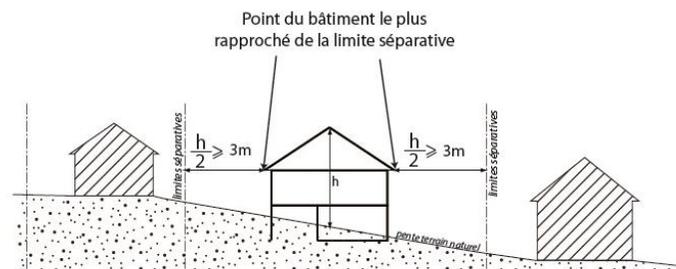
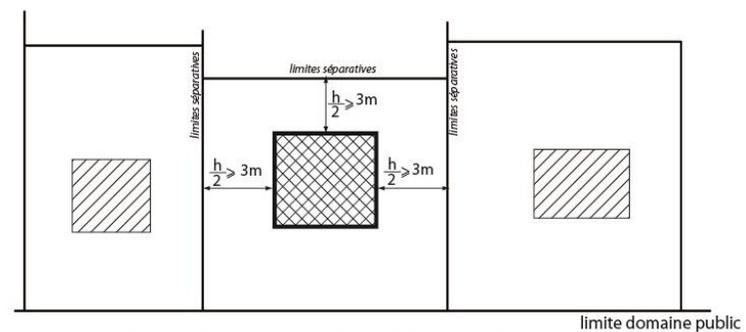
4. Implantation du bâti en zone UB



Par rapport...
... à l'espace public



...aux limites séparatives



5. Les volumes

Les définitions et notions

Terrassement : concerne tout ouvrage destiné à modifier les formes d'un terrain, pour y réaliser des travaux (construction, pose de canalisations,...). Par exemple, les fouilles, déblais, tranchées, nivellements,... sont des ouvrages de terrassement.

Gabarit : ensemble des éléments de repères concernant les limites et dimensions d'un bâtiment (hauteur, reculement, corniches, avancées de toitures, balcons,...).

Combles : superstructure d'un bâtiment comprenant la charpente et sa couverture. Les combles désignent également le volume compris entre le plancher haut et la toiture.

Références :

Dans le Pays de Montbéliard, traditionnellement, les constructions ont une architecture définie par :

- une volumétrie généralement très simple,
- des baies proportionnées,
- des matériaux tels que la maçonnerie enduite, le bois,
- des éléments de décors qui ont été presque tous supprimés,
- des types de menuiseries en bois ou en métal.

Recommandations :

Bâti ancien :

- Respecter l'harmonie du projet architectural initial : équilibre des volumes, ordonnancement de la façade, forme de la toiture.
- Préserver et valoriser les détails et ornements intéressants.

Bâti neuf :

- Adapter les nouvelles constructions au terrain (hauteur maximum limitée - voir croquis).
- Limiter voire interdire les terrassements.
- Privilégier les volumes simples.
- Privilégier les matériaux nouveaux, et éviter les pastiches et les matériaux étrangers à la région.
- Privilégier les conceptions à économie d'énergie.
- Éviter les modèles régionaux étrangers (chalet en bois, maison île de France, mas provençal...).

Extension d'un bâtiment existant :

- L'extension doit respecter le volume initial du bâti et être en harmonie avec lui (respect des proportions, des matériaux et des couleurs soit dans le prolongement du style, soit en rupture contemporaine avec des matériaux nouveaux).
- Elle doit être accolée au bâtiment principal.



Privilégier les volumes simples



L'extension doit respecter le volume initial du bâti



Éviter les modèles régionaux étrangers



Éviter les extensions disproportionnées par rapport au volume initial

6. Les toitures

Les définitions et notions

Débord de toiture : partie du pan de toiture dépassant le niveau de la façade.

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toit à pente opposée.

Pan : surface plan d'un versant de toiture.

Pignon : façade latérale (en opposition avec la façade principale).

Rive : extrémité latérale d'un pan de toiture.

Références :

Les caractéristiques des toitures visibles sur Badevel sont les suivantes :

Au niveau de la couverture :

- Les toitures sont principalement composées de deux pans qui dégagent un faîtage principal.
- L'angle des pans se situe entre 30 et 45°.
- Un seul type de couverture : la tuile mécanique rouge.
- Deux types de lucarnes : à croupe ou rampante.

Au niveau de la façade : les débords de toits sont plutôt limités (40 à 50 cm).

Au niveau du pignon : le pignon présente souvent une demi-croupe qui ne présente jamais plus de 1/3 de la hauteur totale du pignon.

La toiture des annexes : se limite souvent à un pan adossé au pignon d'une pente proche de 45°.

Recommandations :

- Privilégier les toitures 2 pans pour le bâtiment principal. Pour les annexes accolées, les toitures à un pan sont autorisées.
- Les pans doivent présenter un angle compris entre 30 et 45°.
- Privilégier les conceptions à économie d'énergie.
- Les toitures terrasse sont interdites dans le centre ancien, et sont tolérées dans les autres secteurs.
- Les croupes et les demi-croupes sont autorisées si elles n'excèdent pas le tiers de la hauteur totale du pignon.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuile mécanique de teinte rouge ou d'une couleur approchante.
- Les lucarnes ou autres ouvertures de toit doivent être proportionnées avec le volume général de la toiture.



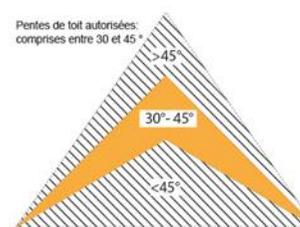
Toitures traditionnelles de Badevel deux pans, souvent avec demi-croupe et tuiles de teinte rouge



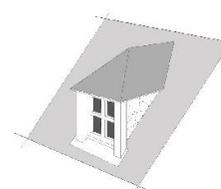
Toitures 2 pans avec demi-croupe



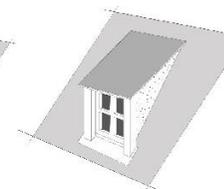
Privilégier les conceptions à économie d'énergie



A éviter toitures 4 pans coupés et tuiles de diverses teintes



Lucarne à croupe



Lucarne rampante

7. Les clôtures et portails, le végétal

Les définitions et notions

Espace public / espace privé : l'espace public représente l'ensemble des espaces de passage et de rassemblement qui sont à l'usage de tous : soit ils n'appartiennent à personne, soit ils relèvent du domaine public. L'espace public s'oppose à l'espace privé au regard de la clôture qui doit être franchie (que ce soit une porte, une grille, un accès, etc) et où l'anonymat doit être levé sauf exception, tels le domicile, le siège social, l'entreprise, etc.

Clôture : tout type d'ouvrage, mur, muret, grille, assemblage de panneaux ou alignement de végétaux qui marquent les limites (l'enceinte) d'un terrain.

Portail : porte de grandes dimensions donnant accès aux véhicules.

Références :

Le végétal tient une place prépondérante dans la commune et fait partie intégrante du paysage communal, et à ce titre il est important de le préserver dans toute sa diversité.

Traditionnellement, dans le centre ancien, la clôture sur rue se limite à une haie végétale, lorsqu'elle n'est pas totalement absente. Cette faible présence de la clôture est liée à l'organisation des constructions qui sont implantées en limite de voie et sont orientées parallèlement à la voie. Cette implantation permet de marquer la limite entre l'espace public et l'espace privé de la parcelle situé à l'arrière de la construction principale. Lorsqu'elle est présente, la clôture est constituée d'une grille, d'un grillage, d'une haie végétale ou d'un mur bahut soutenant un dispositif à claire - voie.

Recommandations :

De manière générale, les clôtures marquant la limite entre l'espace public et privé doivent être discrètes et végétalisées. Par principe, il est recommandé d'implanter la construction en limite avec la voie pour éviter de clôturer. Le portail doit présenter un aspect simple et éviter de comporter des motifs ou sculptures.

Lorsqu'il y a une clôture, celle-ci doit être implantée en limite de parcelle le long de la voie afin de favoriser une continuité visuelle avec le bâti existant.

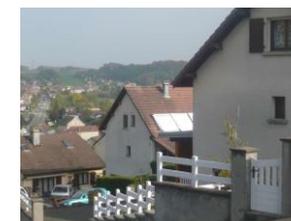
Les clôtures doivent être constituées soit par des haies végétales, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire - voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m. La hauteur maximale des clôtures est de 1,20 m sur rue et de 1,50 m dans les autres cas.

Un catalogue des plantes autochtones est disponible en mairie et à la bibliothèque.

Exemples de clôtures dans Badevel



Clôture végétale



Clôture PVC sur mur bahut



Clôture PVC sur mur bahut



Clôture fer forgé

Portails de formes diverses à conserver



A éviter : clôtures aveugles ou trop imposantes



