COMMUNE DE BADEVEL

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4.3 : Annexes du règlement

Cahier de recommandations et prescriptions architecturales et paysagères

Elaboration du PLU approuvé le 12 juillet 2018

Modification n°1 approuvée le 16 janvier 2026

Vu pour être annexé à la délibération du 16 janvier 2026

Le Maire

MAIRIE DE BADEVEL 25490

Visa sous-préfecture

SOUS-PREFECTURE
21 JAN. 2026
MONTBELIARD

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DU PAYS DE MONTBÉLIARD

Agence de Développement et d'Urbanisme – 8 avenue des Alliés – BP 98407 – 25208 MONTBELIARD Cedex – 03 81 31 86 00

Sommaire

Préambule 5
Contexte et objet 5
Portée juridique 5
1. Lexique d'une façade 6
2. Les implantations 7
3. Implantation des constructions principales en zone UA 8
4. Implantation des construction principales en zone UB 9
5. Les volumes 10
6. Les toitures 11
7. Les clôtures et portails, le végétal 12

Préambule

Contexte et objet

Le Cahier des Prescriptions et Recommandations Architecturales et Paysagères (CPRAP) s'inscrit dans une action visant d'une part, à **garantir la qualité architecturale** d'ensemble des constructions et ouvrages à venir en évitant l'anarchie des volumes, des styles, des matériaux et des couleurs, et d'autre part, à **conserver le caractère patrimonial** existant (bâti et paysager) et le savoir-faire des ouvrages marquant le centre bourg historique de la commune.

Complémentairement à l'action de la collectivité sur l'espace public, les **prescriptions et recommandations sont destinées à préserver la qualité architecturale et paysagère afin de conserver l'identité villageoise de Badevel**.

Le CPRAP constitue une pièce du règlement d'urbanisme du PLU de Badevel. Annexé à ce dernier, il est complémentaire et vient en appui des règles littérales, en particulier des articles 6,7,~~8,10~~ et 11 du règlement écrit et plus spécifiquement pour les zones UA puis dans une moindre mesure pour les zones UB, UZ et AU.

Portée juridique

Les dispositions prévues ont un **rôle prescriptif pour la zone UA (centre-bourg historique)**, c'est-à-dire qu'elles sont applicables et opposables à tout projet de construction, d'ouvrage ou d'aménagement compris dans cette zone du PLU. Toutefois, elles possèdent un **rôle indicatif et incitatif** pour l**es autres zones urbaines** du PLU (UB, UZ et AU).

Tous travaux ayant un impact sur les éléments présents dans la zone UA (bourg traditionnel) devront être conformes avec les prescriptions architecturales et paysagères expliquées et illustrées ci-après. Dans le cas contraire, une justification technique et/ou architecturale devra être apportée par le pétitionnaire~~.~~

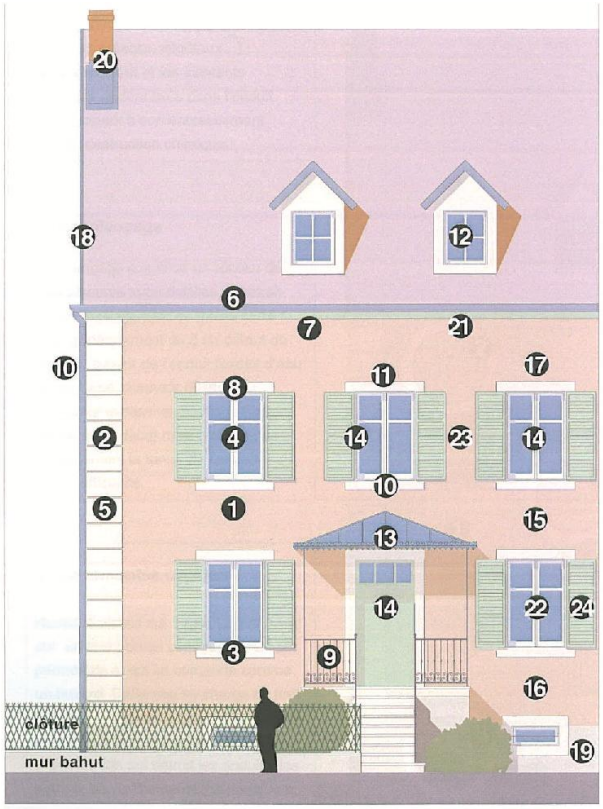
Ces dispositions s'attachent particulièrement à :

- Veiller 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, 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.

Le CPRAP est un document consultable en mairie et en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme. Il est mis à la disposition du service instructeur de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) et des pétitionnaires privés.

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.

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. **chaine 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.
    piedroit : partie extrême du trumeau.
17. **retombée :** pan de mur compris entre le plafond et le couvrement 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 maçonnée comprise entre deux baies.
    vantail : panneau pivotant sur un de ses bords verticaux.
24. **volets, persiennes.** *Extrait du : Guide Pratique - Rénovation des façades - Mise en valeur du patrimoine architectural et urbain du Pays de Montbéliard Agglomération*

2. Les implantations

Les définitions et notions

L'implantation d'une construction peut être définie par plusieurs critères d'observation, notamment :

- la distance d'implantation par rapport aux voies et/ou emprises publiques,
- la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives de la parcelle sur laquelle il est situé,
- son orientation par rapport aux voies et/ou emprises publiques.

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

Les limites séparatives dont l'ensemble des limites du terrain d'assise d'une construction qui ne longent pas une voie publique (ou, le cas échéant, privée). 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.

Caractéristiques générales observées :

Les constructions principales sont :

- Implantées 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 ;
- Implantées sur une des deux limites séparatives au moins (en ordre semi-continu), voire sur les deux limites séparatives simultanément (en ordre continu) ;
- Avec un faîtage parallèle à la voie principale et/ou l'emprise publique ;

Les annexes et extensions sont :

- Situées de manière général en arrière de parcelle et en contigüité avec les limites séparatives ;

Ces types d'implantations permettent d'offrir un paysage urbain assez homogène, fermé et régulier, caractérisé par un alignement des façades sur la voie donnant une forme de village-rue au bourg ancien de Badevel.

Prescriptions (zone UA) et Recommandations (zone UB et autres zones urbaines) :

Construction principale nouvelle en zone UA (voir croquis page suivante) :

- Être implantée soit en contigüité avec la limite du domaine public soit avec un retrait identique aux constructions voisines existantes sans être au-delà d'un recul de 5 m vis-à-vis de l'espace public ;
- Être implantée à minimum 3 m des limites séparatives et/ou sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

Construction principale nouvelle en zone UB (voir croquis page suivante) :

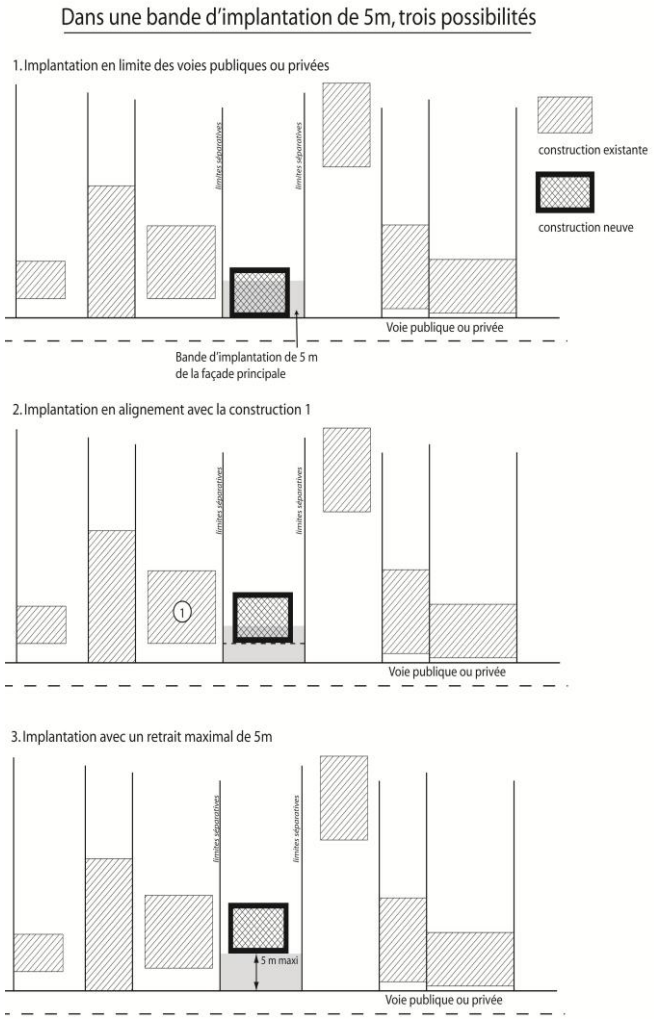
- Être implantée soit avec un recul minimal de 5 m vis-à-vis de l'espace public soit avec un retrait identique aux constructions voisines existantes ;
- Être implantée à minimum 3 m des limites séparatives.

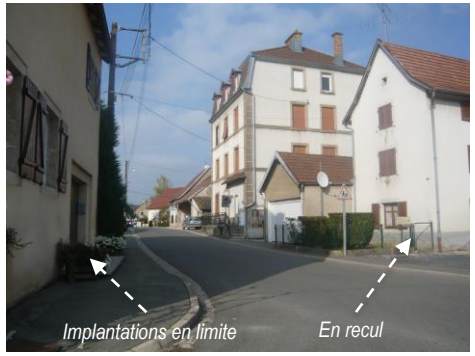
Création d'une extension (zone UA et autres zones urbaines) :

- Être implantée (hors sas et si possible) sur les façades latérales voire arrière de la construction principale ;
- Être implantée en contiguïté avec la construction principale tout en respectant les règles de prospect applicables à la zone (soit en limite, soit avec un certain retrait).

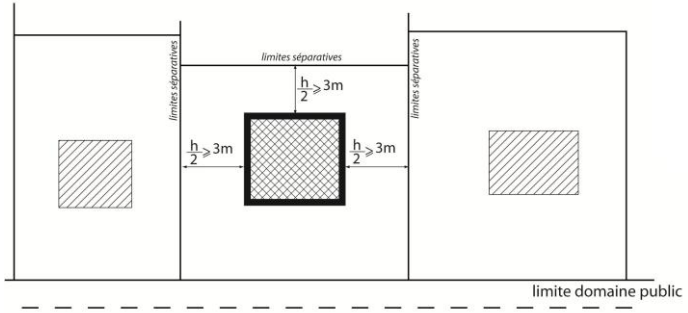
3. Implantation des constructions principales en zone UA

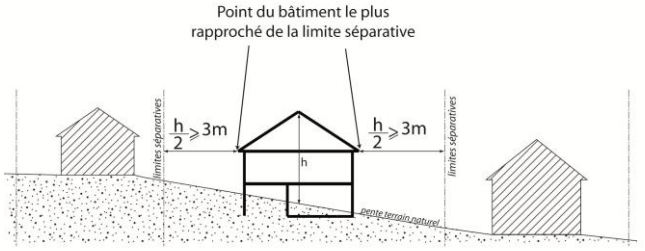
Par rapport… à l'espace public

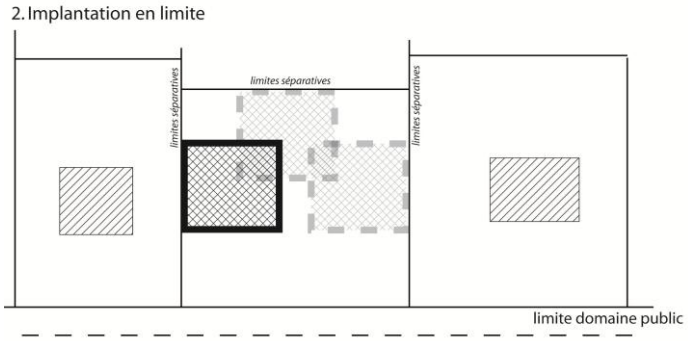




Par rapport… aux limites séparatives



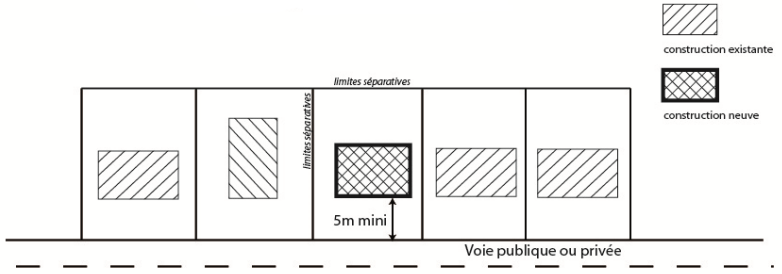




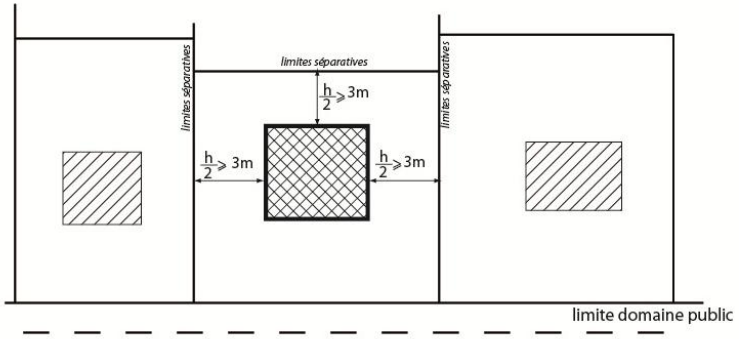
4. Implantation des construction principales en zone UB

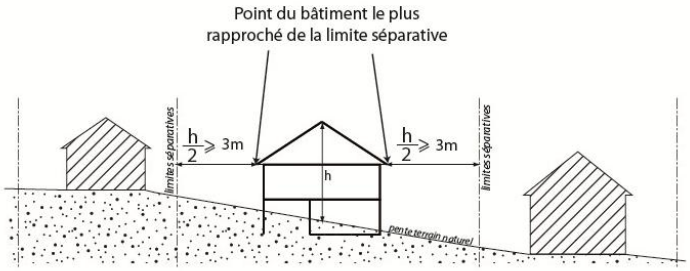
Par rapport…

… 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.

Caractéristiques générales observées :

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

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

Prescriptions (zone UA) et Recommandations (autres zones urbaines) :

Travaux sur construction existante :

- Respecter l'harmonie du projet architectural initial : équilibre des volumes, ordonnancement de la façade, forme de la toiture (ex : le bâtiment principal devra être la référence) ;
- Préserver et valoriser les détails et ornementations architecturales (ex : encadrement d'ouvertures, chaînage d'angle, volets battants, éléments de modénature, sas, marquise, …).

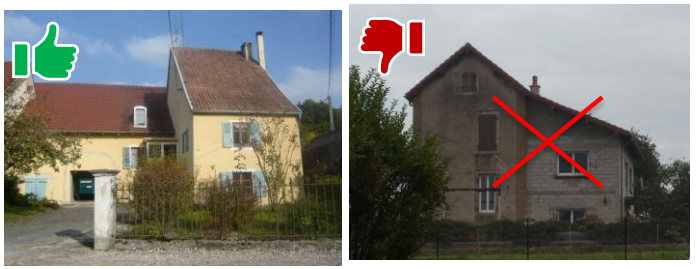
Construction neuve :

- S'inscrire en harmonie avec les constructions environnantes tant dans le style architectural (ex : modèles régionaux étrangers sont interdits) que dans le choix des matériaux (ex : les pastiches et les matériaux étrangers à la région sont interdits) ;
- Privilégier les volumes simples ;
- Adapter les nouvelles constructions au terrain (hauteur maximum limitée) ;
- Limiter au maximum les terrassements.

Création d'une extension :

- Respecter les volumes, les caractéristiques de la construction principale et s'inscrire en harmonie avec celle-ci : soit par une continuité stylistique (proportions, matériaux, teintes, modénatures) ; soit par un traitement contemporain, à condition que les matériaux soient de qualité et que l'architecture proposée valorise le bâti existant.

Privilégier les volumes simples



L'extension doit respecter le volume initial du bâti

Eviter les modèles régionaux étrangers

Eviter 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 plane d'un versant de toiture.

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

Rive : extrémité latérale d'un pan de toiture.

Caractéristiques générales observées sur Badevel :

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 ou plate de teinte rouge.
- Deux types de lucarnes : à croupe ou rampante.

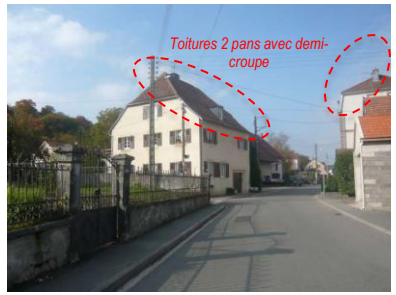
Au niveau de la façade : les débords de toits sont plutôt limités (40 à 50 cm).

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°.

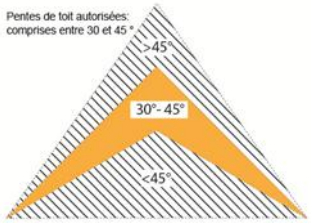
Prescriptions (zone UA) et Recommandations (autres zones urbaines) :

- Privilégier les toitures à 2 pans pour la construction principale et en parallèle de la rue ;
- Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales dans le centre ancien (UA), et sont tolérées dans les autres secteurs à condition de bien s'intégrer au paysage bâti ;
- Les toitures à un pan ainsi que les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et les annexes à condition d'être accolée et de taille modérée (30 m² et 3 m à l'acrotère) ;
- Respecter un angle compris entre 30 et 45° pour les toitures à pans ;
- 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 tuiles mécaniques ou plates de teinte rouge ou d'une couleur approchante ;
- Les lucarnes ou autres ouvertures de toit doivent être proportionnées et ordonnées avec le volume général de la toiture et s'inscrire de manière cohérente dans la composition architecturale de la façade et de la toiture.

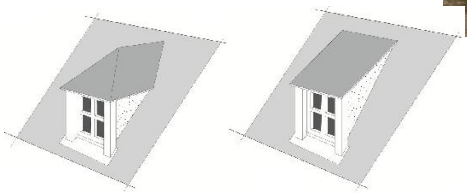


Toitures traditionnelles de Badevel deux pans, souvent avec demi-croupe et tuiles plates de teinte rouge à brun

Privilégier les conceptions à économie d'énergie



A éviter toitures 4 pans coupes et tuiles de diverses teintes



Lucarne à croupe *Lucarne rampante*

7. Les clôtures et portails, le végétal

Les définitions et notions

Espace public : espace ouvert à tous (rue, place, jardin,…) appartenant ou non à une personne publique. Il s'oppose à l'espace privé, délimité et à accès restreint.

Espace privé : terrain ou bâtiment dont l'usage est réservé. Il est délimité par une clôture ou un accès contrôlé (porte, grille, etc.).

Clôture : ouvrage (mur, muret, grille, haie végétale) marquant les limites (l'enceinte) d'un terrain.

Portail : ouverture de grandes dimensions permettant l'accès des véhicules à un espace privé.

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.

Prescriptions (zone UA) et Recommandations (autres zones urbaines) :

Clôtures en limite de l'espace public :

- Implantées en limite de parcelle, dans le respect de l'alignement ;
- Aspect sobre et en cohérence avec la construction principale (clôture et portail simples, évitant les motifs ou sculptures) ;
- Constituées d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie assurant une transparence d'au moins 50% surmontant ou non un mur bahut et/ou doublée d'une haie végétale ;
- Hauteur maximale de la clôture : mur bahut 0,40 m maximum et 1,20 m au total.

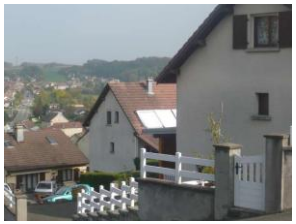
Clôtures en limite séparative :

- Aspect sobre et en cohérence avec la construction principale soit sans rupture visuelle excessive ;
- Clôtures possibles en mur, haie végétale ou claire-voie ;
- Hauteur maximale de 1,50 m.

Un catalogue des plantes autochtones est disponible en mairie et à la bibliothèque (voir catalogues des plantes autochtones de PMA – 2012).

Exemples de clôtures dans Badevel

Clôture végétale



Clôture PVC sur mur bahut

Clôture végétale sur mur bahut

Clôture fer forgé

Portails de formes diverses à conserver

Clôtures et portails aveugles ou trop imposants