

Commune de VALDOIE
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ARRÊT

RÈGLEMENT ÉCRIT

JANVIER 2025



SOMMAIRE

PARTIE I – DISPOSITIONS LIMINAIRES	2
TITRE 1 – Articles d’ordre public, applicables au présent PLU.....	3
TITRE 2 – Portée du règlement vis-à-vis du code de l’urbanisme	5
TITRE 3 – Portée du règlement vis-à-vis des autres législations	9
PARTIE II – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES	13
TITRE 1 – Les éléments patrimoniaux remarquables	14
TITRE 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	19
TITRE 3 – Les emplacements réservés.....	23
TITRE 4 – Les espaces boisés classés	23
TITRE 5 – Equipements et réseaux	23
PARTIE III – DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE	27
TITRE I – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U)	30
•DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA.....	30
•DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB	41
•DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UC.....	47
•	
•DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR UDa	
•DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE	81
•DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UV	86
TITRE II – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE A URBANISER (1AU)	87
TITRE III – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE (A)	94
TITRE IV – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)	9
LEXIQUE	101

PARTIE I

DISPOSITIONS LIMINAIRES

TITRE I - LE PLU DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES

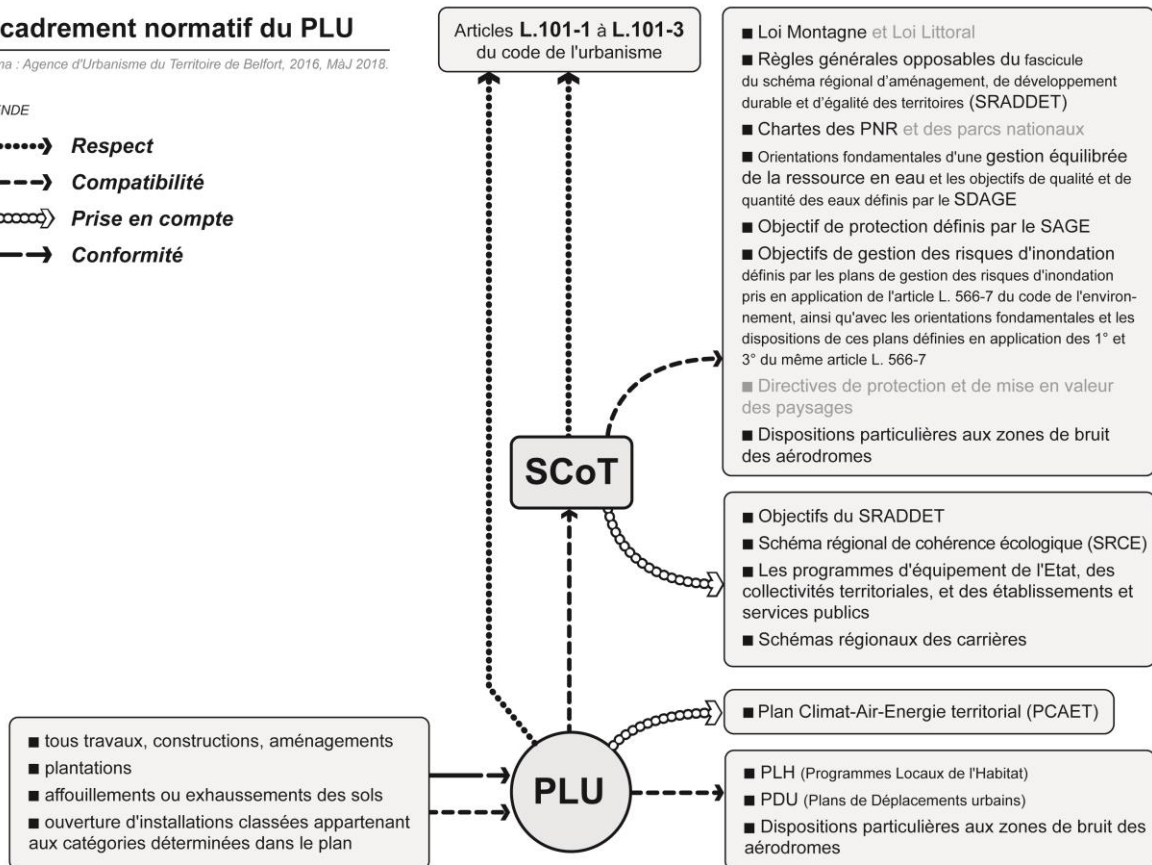
La nouvelle organisation de la hiérarchie des normes, instituée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et à l'urbanisme rénové (ALUR), modifiée par l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020¹, a fait du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) un document « intégrateur », c'est-à-dire « le » document de référence du PLU

Encadrement normatif du PLU

schéma : Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, 2016, M&J 2018.

LEGENDE

-→ **Respect**
- **Compatibilité**
- **Prise en compte**
- **Conformité**



Le SCoT en vigueur sur le Territoire de Belfort, approuvé depuis le 27 février 2014, fait l'objet d'une procédure de révision engagée par délibération du Syndicat mixte du SCoT en date du 29 mars 2023.

Les règles édictées par le présent règlement :

- respectent les normes édictées par les « documents supérieurs » s'imposant au PLU (et présentées dans la pièce n°1 « rapport de présentation » du dossier de PLU),
- s'appliquent dans une relation de conformité, vis-à-vis des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager), déposés par les différents pétitionnaires.

¹ Prise en application de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

TITRE II - ARTICLES D'ORDRE PUBLIC APPLICABLES AU PRÉSENT PLU

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles du Plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues au code de l'urbanisme (article R.111-1 à R.111-51), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 et R.111-31 à R.111-51 qui restent applicables.

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à **la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre **la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques**. »

Article R.111-20 : relatif à l'avis donné par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)...

Densité et reconstruction des constructions

Article R.111-21 : **La densité de construction** est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16² est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R.111-22 : **La surface de plancher de la construction** est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1°. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2°. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3°. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4°. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5°. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6°. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7°. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8°. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

² **Article R.332-16** : Les constructeurs et lotisseurs sont tenus de supporter sans indemnité l'installation, sur le terrain de l'opération projetée, des postes de transformation de courant électrique ou des postes de détente de gaz nécessaires pour l'opération. S'ils le préfèrent, les constructeurs et lotisseurs peuvent offrir pour les besoins de ladite installation un local adéquat leur appartenant, moyennant paiement d'une indemnité globale et une fois versée par l'organisme tenu d'assurer la distribution publique d'électricité ou de gaz. Le montant forfaitaire au mètre carré de cette indemnité est fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre du développement industriel et scientifique. Les distributeurs d'électricité ou de gaz ont la libre disposition des postes de transformation ou de détente installés en exécution du présent article, notamment pour alimenter le réseau de distribution publique.

Performances environnementales et énergétiques

Article R.111-23 : *Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :*

- 1°. Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
- 2°. Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités³,
- 3°. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- 4°. Les pompes à chaleur,
- 5°. Les brise-soleils.

Article R.111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent **délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas** fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Réalisation d'aires de stationnement

Article R.111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la **réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques** des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R.111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter **les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement**. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R.111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au **caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales**.

³ Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables mentionnés par l'arrêté ministériel du 19 décembre 2014 sont les suivants :

- les systèmes solaires thermiques de production d'eau chaude dont la surface maximale de capteurs solaires ne peut excéder 5 m² par logement en maison individuelle ou 3 m² par logement en bâtiment collectif d'habitation ou 3 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher en bâtiment tertiaire ;
- les installations photovoltaïques dont la puissance crête ne peut excéder un maximum de 3 kWc par tranche de 100 m² de surface de plancher.

TITRE III – PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-VIS DU CODE DE L'URBANISME

Les servitudes d'utilité publique

Elles affectent l'utilisation du sol et figurent en annexe du plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

Le pétitionnaire doit être attentif à ces servitudes qui peuvent limiter ou interdire les constructions, travaux ou autres aménagements sur sa propriété.

Une attention particulière doit notamment être portée sur les parcelles situées dans le périmètre du Plan de prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Savoureuse, du Rhône et de la Rosemontoise (zone U1 notamment), où l'occupation et l'utilisation du sol peut être plus contrainte que le présent règlement.

Afin d'effectuer cette vérification, il convient de se reporter aux annexes réglementaires du PLU.

Les lotissements

• Les lotissements approuvés depuis plus de 10 ans à compter de la délibération de l'autorisation de lotir voient leur règlement s'effacer au profit des dispositions réglementaires du PLU (*article L.442-9 du code de l'urbanisme*) Il en est de même, si une majorité de co-lotis avait demandé le maintien de ces règles.

Précision : les dispositions du PLU qui se substituent aux règles du lotissement au bout de 10 ans ne concernent que les règles d'urbanisme s'appliquant aux co-lotis.

En revanche, les règles d'ordre privé, régissant les droits et obligations des co-lotis entre eux, continuent à s'appliquer.

• Les lotissements approuvés depuis moins de 10 ans peuvent voir leurs règles (règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non), évoluer :

- à la demande ou avec l'accord de la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie⁴ ;
- lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable ; toute modification intervient après enquête publique et délibération du conseil municipal, pour mettre en concordance les documents du lotissement avec le plan local d'urbanisme, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme (*Article L.442-11 du code de l'urbanisme*).

Adaptations mineures (*Article L.152-3 du code de l'urbanisme*)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

S'agissant des règles de fond, le juge considère que l'adaptation n'est légale que si elle est indispensable pour que le projet puisse être autorisé. Elle doit en outre être justifiée par l'un au moins des trois motifs prévus.

L'adaptation ne sera considérée comme « mineure » que si l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, ce qui limite considérablement les possibilités de recours à cette procédure⁵. Les adaptations mineures ne peuvent pas concerner les règles relatives à la nature de l'occupation des sols.

⁴ Cette modification ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements et ne doit pas être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, cette modification ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. (*Article L442-10 du code de l'urbanisme*)

⁵ A titre d'exemple, bien qu'anciens, constituent des adaptations mineures :

- l'autorisation donnée sur une parcelle qui ne mesure que 7,70 mètres de façade alors que le POS dispose que la longueur minimale de façade du terrain est de 8 mètres ;

Dérogations (Articles L.152-4 du code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Dérogations (Articles L.152-5 du code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes,
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes,
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant [...].

Performances environnementales et énergétiques

L'article L.111-16 du code de l'urbanisme rend inopposables les règles locales d'urbanisme relatives à l'aspect extérieur des constructions fixées par le PLU, qui rendraient impossibles les travaux permettant l'installation de dispositifs intéressant la protection de l'environnement (matériaux isolants, équipements de production d'énergie renouvelable, etc.).

Toutefois, **au titre de l'article L.111-17 du code précité**, l'inopposabilité de ces règles est écartée :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L.331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques **ou sur un immeuble protégé, en application des articles L.151-18 et L.151-19 du présent code** ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

-
- si la largeur totale de l'accès est sur de très faibles portions inférieures de 18 centimètres aux 6 mètres exigés par le règlement du POS.

En revanche, ne constituent pas des adaptations mineures :

- la construction sur un terrain de 1090 m² alors que le POS exige une superficie de 1 500 m² ;
- le fait d'autoriser des hauteurs pouvant aller jusqu'à 20 mètres, lorsque le POS limite la hauteur des constructions à 15 mètres au faitage.

Reconstruction à l'identique

En toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée, conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme⁶.

Cette disposition équivaut à une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit.

Lorsque le projet est différent de la construction initiale (volume différent ou déplacement du projet de quelques mètres), il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L.111-15 qui visent à préserver des droits acquis.

Clôture

Aucune formalité n'est en principe exigée pour l'édification des clôtures.

Toutefois, la loi permet de soumettre toute édification de clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article R421-12 d) du code de l'urbanisme.

Ainsi, le conseil municipal de Valdoie a délibéré en ce sens : sur l'ensemble du territoire communal, toute édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Travaux de ravalement de façade

Conformément à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme, les travaux de ravalement de façade (par exemple ravalement de la façade avec teinte identique à celle d'origine) sont dispensés de toutes formalités, sauf si le Conseil municipal délibère pour soumettre ces travaux à déclaration préalable.

La déclaration préalable reste cependant obligatoire en cas d'altération de l'aspect des façades d'origine (modification de l'aspect extérieur) et de modification des teintes ou des revêtements extérieurs.

Permis de démolir

Le permis de démolir est exigé préalablement à la démolition partielle ou totale d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. (Article R.421-27 du code de l'urbanisme).

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Zonage d'assainissement

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif selon le plan joint à l'annexe sanitaire.

La commune de Valdoie fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Belfort (GBCA) qui a compétence en matière de collecte et de traitement des eaux usées.

⁶ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Stationnement

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30⁷ et L. 151-32⁸, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État,
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation,
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles,
- des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées à l'article L.151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Pour la mise en œuvre de ces plafonds, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires est précisée par décret en Conseil d'État.

Éléments patrimoniaux remarquables

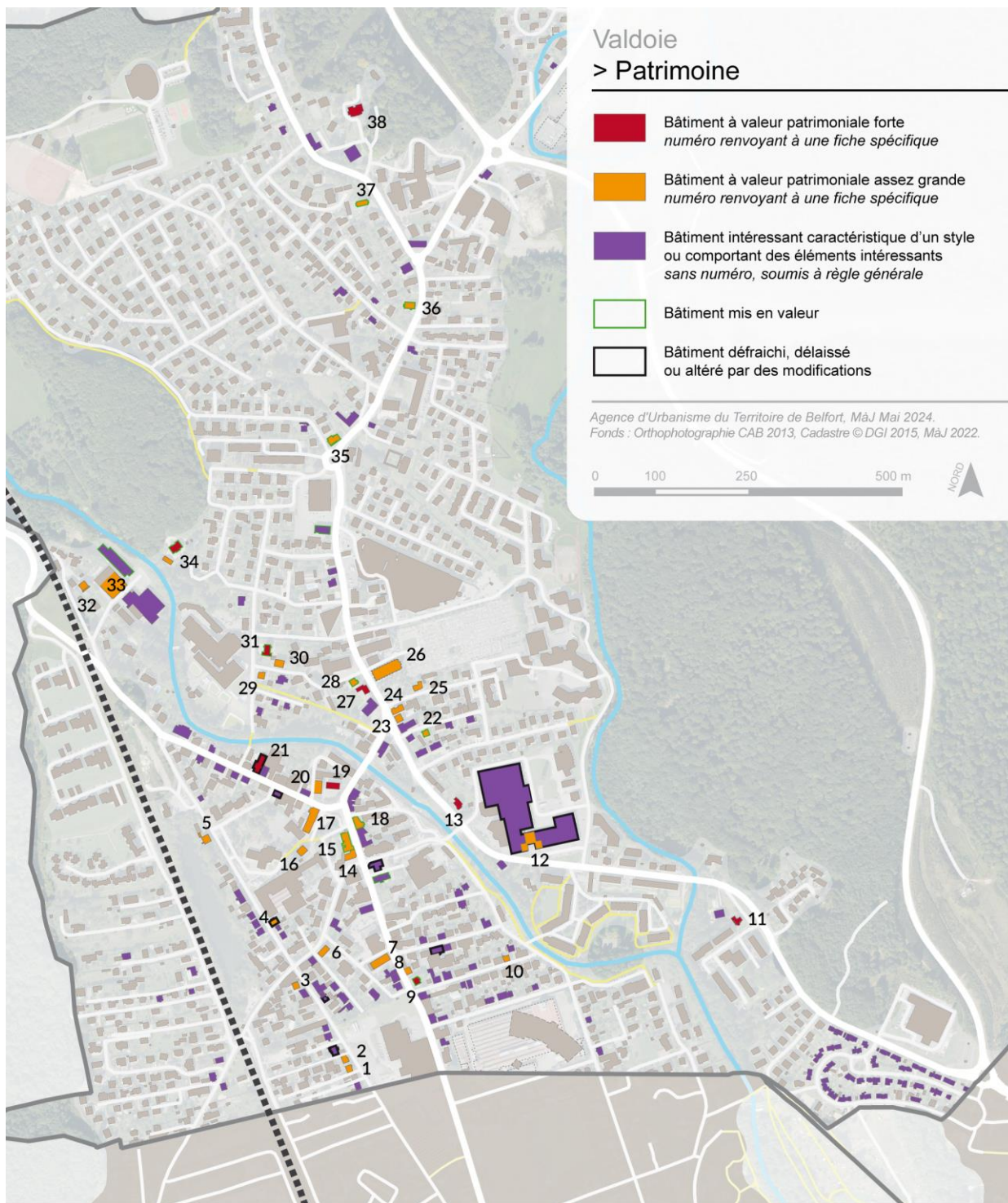
38 bâtiments ont été identifiés comme à préserver et à valoriser au titre du patrimoine, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Cet article stipule que 'le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration [...]'

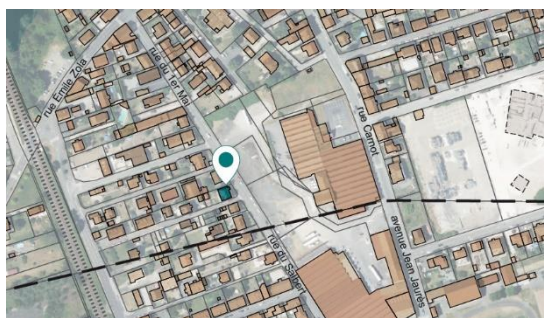
Ces éléments ont été recensés et reportés sur la carte ci-dessous.

⁷ Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

⁸ Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.



Les 38 bâtiments repérés font l'objet d'une fiche, insérée dans le présent règlement.
Les prescriptions contenues dans ces fiches s'appliquent parallèlement aux autres règles générales des zones du PLU. En cas de contradiction éventuelle, la règle la plus contraignante visant la préservation de l'aspect extérieur du bâtiment s'applique.



Maison de ville

1

Adresse : 58 rue du 1^{er} Mai

Parcelle : BK 348

Intérêt :

- Silhouette bâtie.
- Détails architecturaux et modénatures.
- Implantation bâtie créant une avant-cour et un jardin arrière.
- Contribue à qualifier la rue.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Volume bâti R+1+C à plan rectangulaire ;
- Volume en appentis [A] abritant le perron : couverture à trois pans en tuiles, impostes de baies en plein cintre avec claveaux d'arc et clés passantes décoratifs.

Toiture :

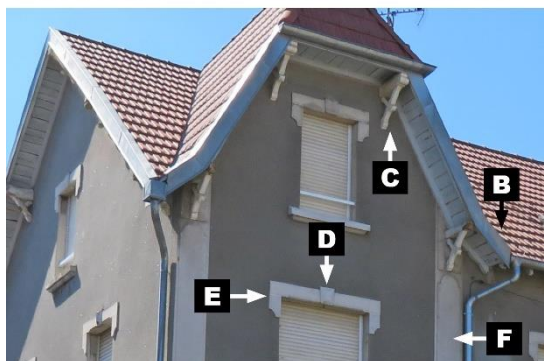
- En forme de bâtière en tuiles ;
- Demi-croupe et base retroussée [B] pour la bâtière secondaire (celle couvrant la travée pignon de la façade principale) ;
- Aisseliers ouvragés [C] sur les pignons ;
- Cheminées maçonnées.

Façades :

- Ordonnement des baies ;
- Linteaux droits avec agrafe décorative en relief [D], et retombées décoratives des sommiers [E] ;
- Chaînes d'angle décoratives [F] encadrant la travée de la façade pignon.

Clôture :

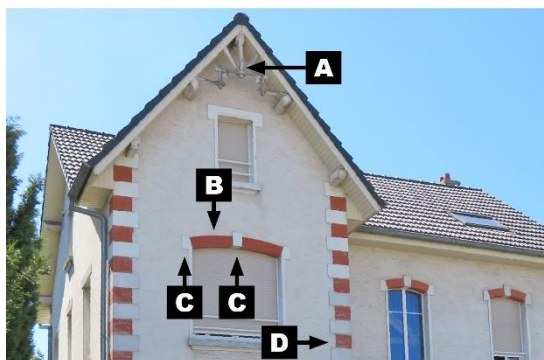
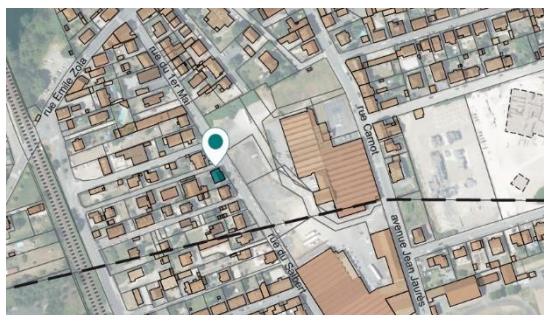
- Clôture basse ajourée sur mur bahut.



Détails de façade

Prescriptions spécifiques :

- Lucarnes : En cas de modification, harmoniser les lucarnes, si possible. Veiller à ne pas multiplier les formes et les percements. (Actuellement, la toiture comporte en façade arrière deux lucarnes différentes, l'une rampante, l'autre jacobine.)
- Clôture : En cas de modification, il est autorisé de changer de forme ou de modèle de clôture à condition de :
 - l'appliquer sur l'ensemble du linéaire sur rue,
 - s'accorder avec l'architecture du bâtiment,
 - et respecter ses grandes caractéristiques (typologie, hauteur).



Détails de façade

Maison de ville

2

Adresse : 56 rue du 1^{er} Mai

Parcelle : BK 446

Intérêt :

- Détails architecturaux et modénatures.
- Implantation bâtie créant une avant-cour et un jardin arrière.
- Contribue à qualifier la rue.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Volume bâti R+1+C à plan rectangulaire avec façade pignon en saillie laissant croire à un plan en L.

Toiture :

- En forme de bâtières en tuiles ;
- Pièces de charpente apparente [A] en pignons.

Façades :

- Ordonnement des baies ;
- Linteaux des fenêtres de la façade principale en arc bombé en brique[B], et clé passante et sommiers en pierre [C] ;
- Linteaux droits apparents pour toutes les autres baies ;
- Grandes baies au rez-de-chaussée et au premier étage de la façade pignon en saillie ;
- Chaînes d'angle harpées et « rayées » par l'alternance pierre et brique apparente [D] ;
- Soubassement percé de soupiraux ;
- Porte d'entrée en bois, avec panneaux vitrés dont certains colorés ;
- Baie voisine de la porte d'entrée composée de la même manière que les vitraux de la porte ;

Clôture :

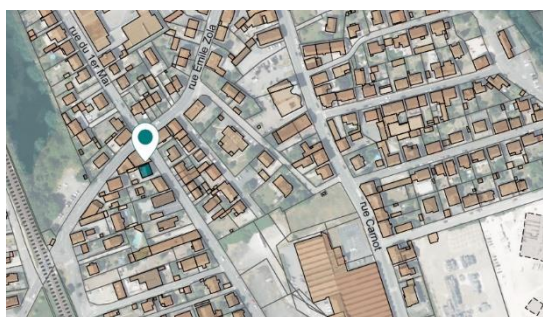
- Clôture basse sur mur bahut.

Prescription spécifique :

- Clôture : En cas de modification, respecter ses caractéristiques et sa hauteur.

Recommandation :

- Maintenir des petits-bois aux fenêtres pour l'harmonie avec le style architectural de la façade principale.



Maison de ville

3

Adresse : 40 rue du 1^{er} Mai

Parcelle : BK 158

Intérêt :

- Composition simple et symétrique des façades avant et pignons.
- Balcon et tous les éléments de ferronnerie préservés (dont la clôture basse).
- Présence des volets battants maintenus.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Volume bâti R+1+C à plan rectangulaire.

Toiture :

- En forme de bâtière en tuiles.

Façades :

- Corniche en façade principale, à retournement d'angle ;
- Chaînes d'angles décoratives ;
- Ordonnement simple des baies en façades : 3 travées en façade principale, et 2 en pignon ;
- Encadrement apparent des baies ;
- Barre d'appui de fenêtre en fer forgé ouvragé ;
- Volets battants persiennés ;
- Baie à meneau en pignon ;
- Balcon face à la baie d'étage en travée centrale de la façade principale, avec garde-corps en ferronnerie ouvragée et consoles maçonnées ;
- Porte d'entrée en bois sous le balcon ;
- Perron double avec garde-corps en fer forgé ouvragé ;
- Soupiraux simples au ras du sol.

Clôture :

- Clôture sur rue composée d'un mur bahut et d'une grille en fer forgé ouvragé ;
- Portail et portillon métalliques dans le même style que tous les éléments en fer forgé cités précédemment.

Prescription spécifique :

- Conserver la cohérence unitaire de la clôture, du portail et du portillon.

Recommandations :

- Mettre en valeur les chaînes d'angle en les distinguant davantage du reste de la façade.
- Maintenir la présence de petits-bois aux fenêtres et l'apparence bois de la porte d'entrée pour accompagner la valeur du bâtiment malgré son apparente simplicité architecturale.

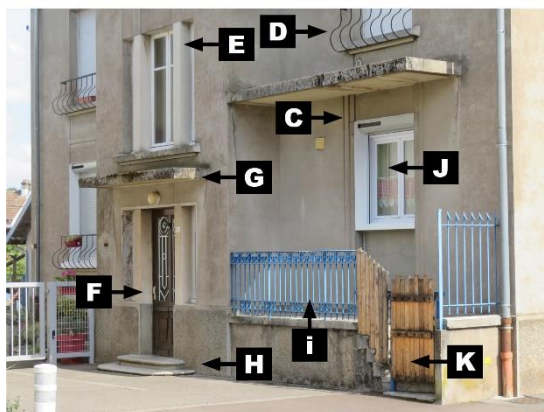


Maison de ville

4

Adresse : 15 rue du 1^{er} Mai

Parcelle : BK 280



Détail de façade

Intérêt :

- Volume bâti et silhouette.
- Architecture rappelant le style Art Déco.
- Bonne visibilité depuis la rue.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Volume simple sur un plan rectangulaire.

Toiture :

- En tuiles, en forme de bâtière avec demi-croupes, et bâtière secondaire perpendiculaire ;
- Épi de faitage en terre cuite.

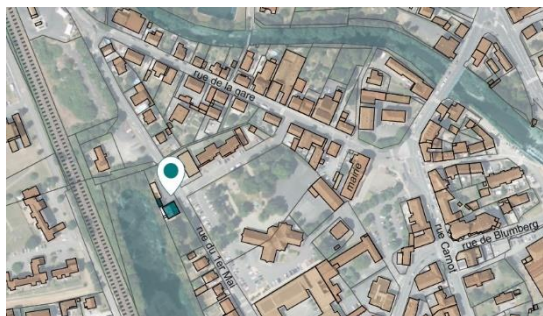
Façades :

- Ordonnement des baies en façades ;
- Quelques modénatures appliquant un style Art déco/moderne, constituées de :

- . tables en creux au niveau des allèges [A],
- . bandeaux parallèles interrompus en retournement d'angle esquissant une frise [B],
- . ébrasement à redans [C] de certaines baies ;
- Garde-corps de barre d'appui de fenêtre galbé [D] ;
- Système de baies triples par niveau sur la travée centrale de la façade nord : baie principale au centre encadrée de deux autres baies étroites séparées par un meneau maçonné [E] ;
- Porte d'entrée en bois ajourée (panneaux supérieurs vitrés protégés par des défenses en ferronnerie) [F] ;
- Casquette en béton formant auvent au-dessus de la porte d'entrée [G] ;
- Perron à degrés rectangulaires adoucis [H] ;
- Grille en fer forgé ouvragée surmontant le garde-corps maçonné d'un ancien accès condamné à l'angle nord-ouest du bâtiment [i] ;
- Soubassement percé de soupiraux.

Recommandations :

- Dans l'angle nord-ouest, une ancienne porte a été transformée en fenêtre, protégée par une grille rapportée et fixée sur le plan de la façade. Cette transformation [J] crée des incohérences au regard des façades : fenêtre plus petite et mauvais choix de grille (forme et installation). En 2024, les fenêtres du rez-de-chaussée ont été changées pour un modèle intégrant un coffre de volet roulant à capteur solaire. Depuis la grille de défense a été retirée. Dans le cas où elle devait être remplacée, il est préférable d'opter pour un barreaudage ou une grille de défense ouvragée (dans un style rappelant le garde-corps bleu ou celui de la porte en bois) et installée sur le châssis de fenêtre ou dans l'embrasure de la baie, ceci dans un souci de meilleure intégration à la façade.
- Dans un souci de valorisation de la façade, les planches de bois [K] de cet ancien accès condamné pourraient être remplacée par un portillon et une grille en ferronnerie, dans un style qui se marie au garde-corps bleu existant.
- Un ravalement de façade serait l'occasion de souligner les éléments de composition de la façade par un jeu de couleurs différenciées.



Détails

Maison de ville et annexe « La Sablière »

5

Adresse : 10 rue du 1^{er} Mai

Parcelle : BK 136

La propriété comporte une bande de six garages construits contre le bâtiment annexe, en total désaccord architectural avec les deux bâtiments d'origine. Ces garages sont ignorés.

Intérêt :

- Volume bâti apportant une certaine présence.
- Architecture du bâtiment annexe.
- Importance de la clôture et du jardin associé à la propriété bâtie.
- Bonne visibilité depuis les rues Blum et du 1^{er} mai.

Éléments caractéristiques :

Bâtiment principal

Toiture :

- En tuiles, en forme de bâtière ;
- Lucarnes jacobines en tuiles ;
- Aisseliers en pignons.

Façades :

- Chaîne d'angle ;
- Bandeau filant ;
- Composition alignée et symétrique des baies en façades (petite exception pour la porte d'entrée) ;
- Encadrement des baies ;
- Plusieurs fenêtres jumelées par meneau en pierre, notamment en façades Sud et Est ;
- Barres d'appui de fenêtre en fer forgé ouvragé ;
- Tables moulurées au niveau des allèges des fenêtres jumelées du rez-de-chaussée en façade Sud ;
- Marquise ;
- Porte d'entrée en bois avec imposte vitrée au-dessus de la marquise ;
- Soubassement percé de soupiraux protégés de défenses en fer forgé ouvragées.

Clôture :

- Clôture alignée sur rue, composée d'un mur bahut surmonté d'une grille en fer forgé, d'un portillon et de deux piliers en pierre gravés du nom de la propriété encadrant un portail en fer forgé de même composition que la grille.

Bâtiment annexe (face au portail)

Gabarit :

- Bâtiment annexe de deux niveaux.

Toiture :

- Toiture en tuile en forme de bâtière ;
- Lambrequins de rive de toiture en bois ouvragé.

Façades :

- Rez-de-chaussée en brique apparente et bois ;
- Petites baies résultant de jours composés dans la brique ;
- Étage composé de pans de bois ajourés et ouvragés ;
- Frise en bois découpée et ouvragée marquant la limite entre les deux niveaux ;
- Portes en bois décorées, avec impostes vitrées.

Recommandations :

- Un ravalement des façades pourrait mettre en valeur la composition du bâtiment et améliorerait l'aspect apparemment délaissé des façades.
- Le bâtiment principal comporte des volets roulants, mais encore quelques volets battants persiennés. La restauration de volets battants apporterait davantage de qualité architecturale aux façades.



Immeuble d'habitation – école Montessori

6

Adresse : 7 rue Émile Zola

Parcelle : BK 224

Intérêt :

- Volume et silhouette du bâtiment.
- Composition rigoureuse et ordonnée des façades.
- Présence du grès rose en modénatures.
- Bonne visibilité depuis les rues E. Zola et Pasteur.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Volume bâti R+1+C à plan rectangulaire.

Toiture :

- Toiture en forme de double bâtière asymétrique, créée par deux doubles travées pignons non centrées sur chacune des façades gouttereau.

Façades :

- Ordonnement des baies en façade principale : 5 travées, avec la travée centrale donnée par la porte d'entrée ;
- Les deux travées à gauche de la porte sont coiffées par une lucarne-pignon ; Même composition inversée sur la façade arrière côté jardin ;
- Chaînes d'angle en pierres disposées en besace ;
- Bandeau filant en pierre entre le rez-de-chaussée et le premier étage ;
- Encadrement apparent des baies en grès rose ;
- Baies à meneau en lucarnes-pignons et sur la façade-pignon nord-est ;
- Table en grès rose à modénatures surmontant l'entablement de la porte d'entrée côté rue ;
- Entablement en grès rose, sans table, pour la porte côté jardin ;
- Perron en pierre à degrés adoucis pour la porte côté rue ;
- Perron en pierre, droit, avec garde-corps en fer forgé côté jardin.



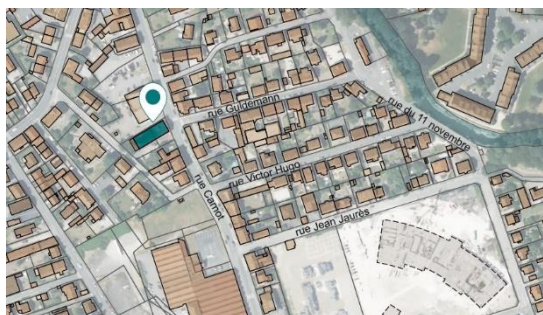
Façade sur rue (Nord-Ouest)



Façade sur jardin (Sud-Est)

Recommandation :

- Le bâtiment gagnerait en qualité avec la pose de nouveaux volets battants, persiennés de préférence, même à titre purement décoratif, tout en gardant les volets roulants. La façade présente d'ailleurs encore des traces des anciens volets battants qui ont été retirés.



Détails de façade

Ancienne ferme – « Pôle Mieux-être »

7

Adresse : 30 rue Carnot

Parcelles : BK 427, BK 426

Intérêt :

- Valorisation de l'architecture d'une ancienne ferme.
- Maintien de la plupart de ses caractéristiques architecturales.
- Clôture traditionnelle.
- Bonne visibilité par son emplacement en bord de voie.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Ancienne ferme à plan rectangulaire.

Toiture :

- En tuiles, en forme de bâtière ;
- Demi-croupe normande en pignon sur la rue Carnot [A] ;
- Demi-croupe simple en pignon sur la rue Pasteur [B] ;
- Aisseliers apparents en bois (peints) [C].

Façades :

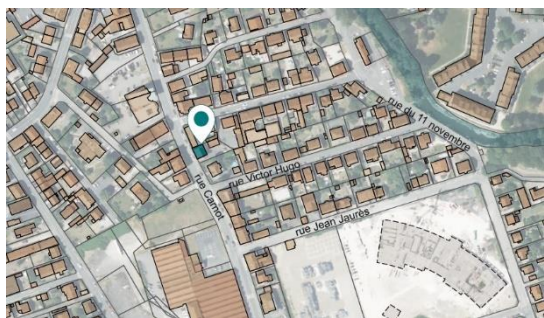
- Chaînes d'angle composites en pierre et brique (peintes) pour l'ancienne partie logis de la ferme [D] ;
- Linteaux en arc surbaissés [E] en briques (peints) pour chaque baie hormis la porte de l'ancienne grange ;
- Sommiers et agrafes décoratifs [F], en pierre (peints) ;
- Appuis de fenêtre en fer forgé ornementé [G] ;
- Perron droit [H] ;
- Grande baie encadrée en arc surbaissé [i] correspondante à l'ancienne porte de grange ;

Clôture :

- Mur bahut surmonté d'une grille en fer forgé ouvragée, portillon et portail [J] coordonnés.

Recommandations :

- Malgré le soin manifeste apporté au bâtiment par sa réhabilitation, privilégier une mise en valeur qui ne masque pas les matériaux de composition destinés à être apparents (brique, pierre).
- Il est dommage que les volets battants aient été retirés, car les façades s'en retrouvent désormais architecturalement appauvries, et d'autant plus par l'effacement de la brique par le choix d'une couleur froide lors du ravalement en 2018.



Maison de ville (1898)

8

Adresse : 41 rue Carnot

Parcelle : BI 58

Intérêt :

- Composition symétrique et ordonnancée des façades.
- Importance du balcon central et des quelques modénatures, rappelant une image typique de maison de ville de faubourg.
- Bonne visibilité en bord de rue principale.

Éléments caractéristiques :

Toiture :

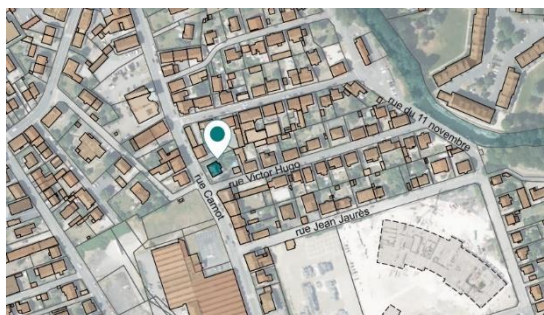
- En forme de bâtière, en tuiles.

Façades :

- Corniche avec retournement d'angle côté portail ;
- Chaîne d'angle côté portail ;
- Bande d'angle en pignon nord évoquant la chaîne d'angle (absente en façade principale)
- Bandeau filant en pierre ;
- Ordonnement des baies ;
- Balcon en travée centrale : dalle et consoles en pierre, et garde-corps galbé en fer forgé ouvragé ;
- Oculus en brique sur chaque pignon ;
- Encadrement des autres baies en pierre ;
- Encadrement de la porte avec entablement et agrafe en pierre gravée de l'inscription « CW 1898 », et dessin d'une table entre les consoles du balcon qui surplombe la porte ;
- Barres d'appui de fenêtres en fer forgé ouvragé ;
- Porte en bois ouvragée à panneaux supérieurs vitrés et défense en fer forgé, et imposte en trois panneaux de verre translucide.

Recommandations :

- Il est dommage que les anciens volets battants aient été supprimés au début de la décennie 2010. Les façades se retrouvent désormais architecturalement appauvries.
- En raison des volets roulants installés différemment entre le rez-de-chaussée et l'étage (coffre extérieur), la pose de lambrequins aiderait à dissimuler la partie haute du volet tout en restant dans l'esprit architectural. Ces lambrequins peuvent être de la couleur des modénatures ou celle des ferronneries pour une harmonie d'ensemble de la façade.



Villa

9

Adresse : 43 rue Carnot

Parcelle : BI 59

Intérêt :

- Silhouette bâtie.
- Composition symétrique et ordonnancée de la façade principale.
- Détails architecturaux et modénatures.
- Bonne visibilité par son implantation en retrait et à l'angle de deux voies.
- Villa valorisée par sa clôture et son jardin planté.

Éléments caractéristiques :

Toiture :

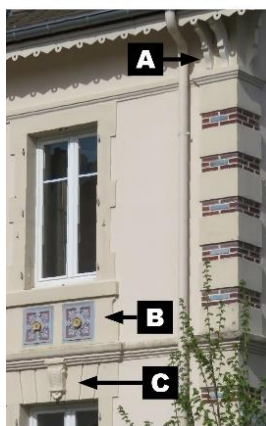
- Toiture en tuiles, en forme de bâtière, avec retroussis et demi-croupes ;
- Lucarne pendante avec toiture retroussée, disposée en travée centrale ;
- Aisseliers ouvragés regroupés par paire [A] au sommet des bandes verticales et chaînes d'angle ;
- Lambrequins de rive de toit.

Façades :

- Façade arrière composée d'une travée centrale pignon en avant corps.
- Façade principale composée de trois travées, enrichie de modénatures ;
- Chaînes d'angle et bandes verticales (encadrant la travée centrale) composites, alternant pierre et briques vernissées mêlées d'émail bleu ;
- Bandeaux filants en pierre ;
- Encadrement des baies en pierre ;
- Angles intérieurs biseautés et creusés des piédroits et du l'arc de la porte d'entrée ;
- Cabochons carrés [B] colorés et vernis disposés par paire sur la table des allèges d'étage ;
- Pour les fenêtres situées sous les allèges à cabochons, les linteaux sont droits en claveaux de plate-bande, avec agrafe décorative [C] faisant office de faux corbeau au bandeau filant ;
- Baies en arc en plein cintre pour les fenêtres en pignon, en lucarne et pour la porte d'entrée. L'arc de la porte est traité en claveaux d'arc, avec une modénature pendante sous la réglette du sommier [D] ;
- Barres d'appui des fenêtres en fer forgé ouvragé ;
- Volets battants persiennés sur les fenêtres en façades pignon ;
- Balcon en travée centrale avec garde-corps en fer forgé ouvragé ;
- Marquise dont la structure semble être une extension du balcon ;
- Porte d'entrée avec imposte vitrée à petits-bois rayonnants ;
- Perron droit ;
- Soubassement traité avec un appareillage irrégulier de pierres apparentes faussement grossières, non taillées, à joints saillants ;

Clôture :

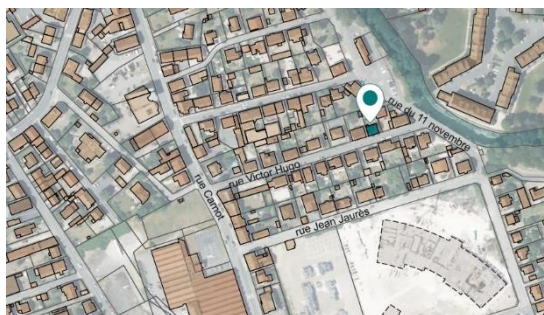
- Mur bahut traité, le long de la rue Carnot [E], à l'identique du soubassement de la villa, et en pierres taillées le long de la rue V. Hugo [F]. Il est surmonté d'une grille, complété de piliers et d'un portail dans l'axe du perron.



Détails de façade

Recommandations :

- Veiller à l'unité de la clôture.
- La restauration de volets battants apporterait davantage de qualité architecturale à l'ensemble de la façade principale.



Maison de ville

10

Adresse : 15 rue Victor Hugo

Parcelle : BI 67

Intérêt :

- Composition symétrique de la façade principale appuyée par la forte présence des deux travées-pignons.
- Détails architecturaux et modénatures.

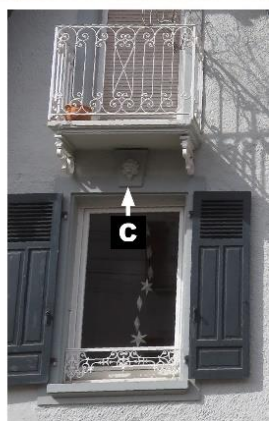
Éléments caractéristiques :

Toiture :

- Toitures en forme de bâtière en tuiles, avec deux larges toitures débordantes de pignon en pénétration en façade principale ;
- Charpente de ferme apparente pour ces deux pignons en façade principale ;
- Aisseliers apparents et corbeaux en bois [A] ;
- Lambrequin finement ouvragé en rives de toiture [B].

Façades :

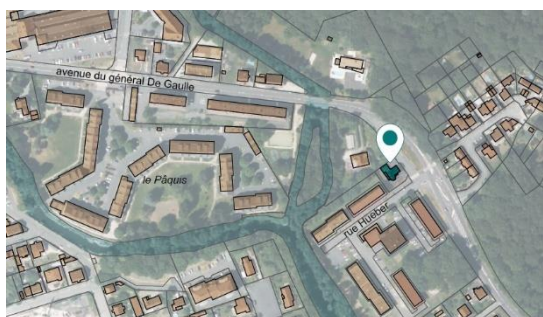
- Balcon pour chacune des deux baies formant lucarnes-pignons, avec nez de dalle mouluré en pierre, garde-corps et consoles en fer forgé ;
- Chaînes d'angle ;
- Encadrement des baies ;
- Agrafes décoratives [C] sur linteaux des baies du rez-de-chaussée ;
- Volets battants persiennés et barres d'appui en fer forgé pour les deux fenêtres du rez-de-chaussée ;
- Encadrement enrichi pour la porte d'entrée : casquette moulurée, agrafe décorative aux formes arrondies dans un esprit néo-baroque [D], volutes évasées [E] encadrant le perron ;
- Soupiraux.



Détails de façade

Recommandations :

- Dissimuler les coffres blancs des volets roulants par des lambrequins adaptés au style de la façade, pouvant rappeler le dessin des lambrequins de rives de toiture.
- Porte et fenêtres ont été remplacées par des modèles contemporains qui ne se marient pas à la façade. Pour les fenêtres, des faux petits-bois pourraient être ajoutés. La porte d'entrée bénéficie d'une imposte vitrée ; aussi la porte ne requiert pas de panneaux ou motifs vitrés. De plus, elle pourrait également être de la même couleur que les volets pour une meilleure intégration.
- La façade a été ravalée, aboutissant à des couleurs plus contrastées, où le rouge des chaînes et du soubassement est trop fort. Lors d'un ravalement, veiller à l'harmonie générale des couleurs et à ne pas masquer les éléments de composition de la façade sous une couche de couleur uniforme (encadrements des soupiraux par exemple).
- Ne pas réparer le crépi abîmé par du ciment dissimulé sous de la peinture ; conserver une texture de revêtement uniforme pour l'ensemble de la façade.



Villa

11 Adresse : 30 avenue du général De Gaulle
Parcelle : BI 164

*Cette villa comporte un garage en extension construit contre le soubassement de la façade nord, ainsi qu'un prolongement en façade ouest, toujours contre le soubassement, probablement à vocation de cellier.
Ces extensions au bâtiment principal ne sont pas prises en compte.*

Intérêt :

- Silhouette bâtie.
- Détails architecturaux et modénatures des façades.
- Bonne visibilité par son emplacement isolé en bord de rue.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Volume sur plan rectangulaire, avec avant-corps du rez-de-chaussée en façade sud formant faux oriel ;

Toiture :

- Toiture dont le faîtage est en T, avec deux bâtières perpendiculaires terminées en demi-croupes sur chaque façade pignon ;
- Quatre aisseliers sous le débord de toit de chaque pignon ;
- Lucarnes rampantes en façade sud, l'une en toiture, l'autre également pendante [A] ;
- Trois cheminées maçonnées.

Façades :

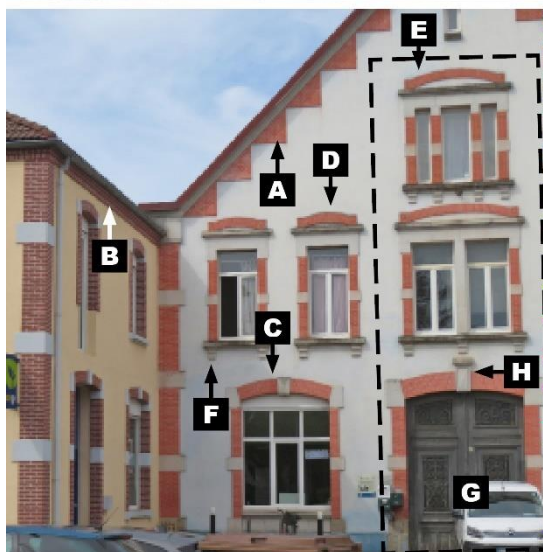
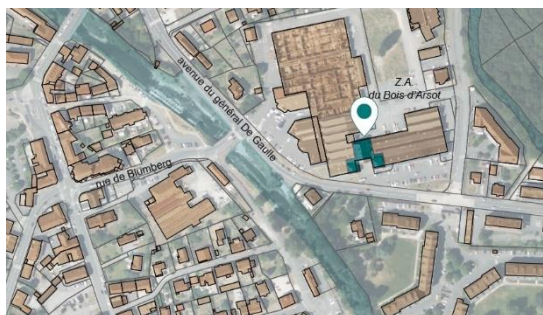
- Chaînes d'angle détournées d'une fine bordure claire ;
- Tables colorées décorant les allèges[B] du faux oriel ;
- Encadrement, détourné d'une fine bordure, des baies ;
- Linteaux droits pour les baies de l'avant-corps, des lucarnes et des petites fenêtres des pignons Sud et Nord ;
- Linteaux bombés en brique pour toutes les autres baies avec clé passante et sommiers en pierre [C] ;
- Châssis de fenêtre avec imposte vitrée ou petits-bois ;
- Portes en bois moulurées, composées chacune de panneaux inférieurs pleins et vitrés au-dessus protégés d'une grille de défense ;
- Perron droit protégé d'un abri composé d'une structure en bois ouvragé et remplie de panneaux vitrés à petits-bois [D] ;
- Deux marches de perron droit en pignon Est ;
- Soubassement en pierres apparentes irrégulières appareillées en mosaïque à joints apparents, percé de soupiraux aux linteaux bombés composés de claveaux [E].



Détails de façade

Recommandation :

- En cas de modification de la clôture, privilégier une forme basse en accord avec l'architecture de la villa.



Détails de façade

Ancienne usine Dollfus- partie centrale (1898)

12 Adresse : ZAIC du Bois d'Arsot,
9 avenue du général De Gaulle
Parcelle : BH 162

La zone d'activités du Bois d'Arsot est constituée d'un grand complexe bâti composé de différents volumes accolés. Seule une petite partie centrale, visible depuis l'avenue De Gaulle est ici considérée. Le prolongement des façades de part et d'autre est trop altéré par les locaux commerciaux installés.

Intérêt :

- Composition symétrique des volumes bâtis et façades.
- Détails architecturaux et modénatures en brique, matériau symbolique du bâti industriel traditionnel.
- Bonne visibilité par son recul en bord de rue.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Trois corps de bâtiment R+1+C ;
- Composition symétrique : deux avant-corps de part et d'autre d'une façade principale en retrait.

Toiture :

- Toitures en tuiles ;
- En forme de bâtière simple pour le corps central ;
- En forme de pavillon, c'est-à-dire avec croupes pleines pour les avant-corps (quatre pans).

Façades :

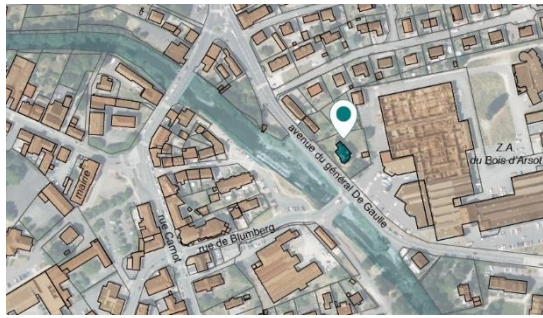
- Grande façade-fronton principale ;
- Éléments de modénatures composites en pierre et brique apparentes : Chaînes d'angle, encadrement des baies. Motif cranelé en briques [A], en rive de fronton de la façade principale ;
- Corniche en briques [B] (3 rangées d'épaisseurs différentes et en saillies les unes par rapport aux autres) sur les avant-corps ;
- Ordonnement et forme des baies en façades ;
- La plupart des baies sont cintrées : linteaux en arc bombé en brique, avec agrafe simple décorative en pierre [C] pour ceux du rez-de-chaussée ;
- Les baies d'étage de la façade principale ont un linteau droit en pierre, surmonté d'un arc de décharge (décoratif) en brique apparente [D] ;
- Travée centrale composée d'une baie supplémentaire par niveau, respectant la même emprise : une large porte au RdC, une fenêtre jumelée par meneau à l'étage, une baie triple en pignon [E] ;
- Corbeaux en pierre sous les appuis de fenêtres de la façade principale [F] ;
- Large porte en bois à deux vantaux [G], avec panneaux moulurés et ajourés et défenses ouvragées, inscrite dans la travée centrale de la façade principale ;
- Agrafe décorative plus ouvragée que les autres sur le linteau de la porte principale [H].

Prescription spécifique :

- Extension, agrandissement, et autres vérandas interdits en façades principales (avant-corps et façade en retrait) visibles depuis le parking sud et l'avenue du général De Gaulle.

Recommandation :

- Des baies ont été modifiées (châssis) ou transformées (agrandissement en supprimant l'allège) en fonction de l'activité abritée. Veiller toutefois à garantir l'identité et la composition d'ensemble de la façade, notamment par le maintien et la restitution des encadrements et leurs matériaux.



Villa

13

Adresse : 7 avenue du général De Gaulle

Parcelle : BH 124

Intérêt :

- Volume bâti et silhouette, donnée notamment par sa tour d'angle, participant au rôle de repère urbain.
- Composition architecturale des façades.
- Forte visibilité par son emplacement face au carrefour et face à la Savoureuse.
- Terrain/jardin planté.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Volume bâti composé d'un corps principal R+1+C [A], d'une tour carrée d'angle R+2+C [B] et d'un corps R+C en extension [C] ;
- Silhouette du bâtiment, liée aux volumes et leurs toitures.

Toiture :

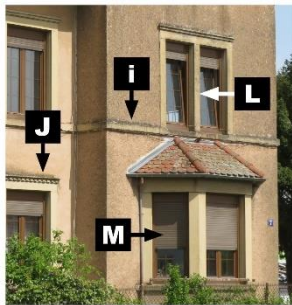
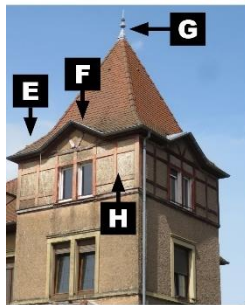
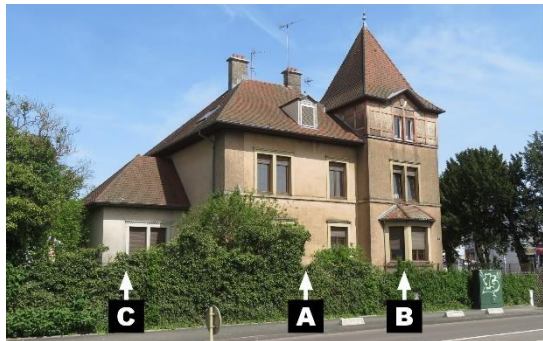
- Couverture en tuiles plates en forme de queue de castor [D] ;
- Toiture en forme de bâtière avec croupes pleines ;
- Tour : à quatre pans adoucis à leurs bases [E] ;
- Deux pans à faible pente de couverture de fausse lucarne pendante créent un effet de fronton encastré dans la base de la toiture de la tour (façades Ouest et Sud) [F] ;
- Épi en zinc au sommet de la tour [G] ;
- Deux cheminées maçonnées.

Façades :

- Colombage [H] en façades du dernier niveau de la tour ;
- Bandeau filant [i] au niveau de l'appui de fenêtres du premier étage ;
- Ordonnement des baies en façades ;
- Encadrement des baies ;
- La plupart des linteaux sont droits, avec fine casquette à modillons [J] pour les fenêtres du rez-de-chaussée surélevé ;
- Quelques baies en plein cintre en façade arrière [K] ;
- Plusieurs fenêtres jumelées par meneau en pierre [L] ;
- Occultation des fenêtres par des stores roulants de couleur brune ;
- Faux oriel à trois pans [M] de façade et de toiture (tuiles identiques à celles de la toiture principale) au premier niveau de la tour en façade Ouest ;
- Perron droit [N] depuis un volume de vestibule abrité (couverture d'angle en tuiles) et aux baies en plein cintre ;
- Porte d'entrée en bois.

Jardin :

- Terrain planté autour du bâtiment.



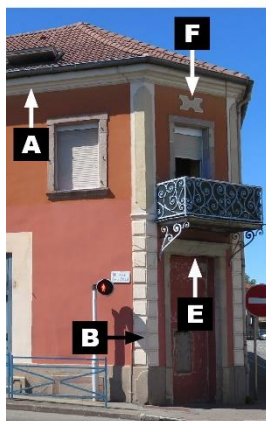
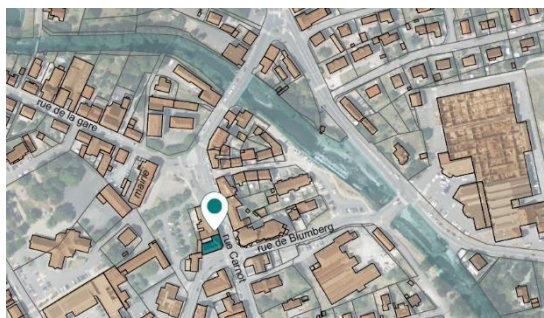
Façade Sud-Ouest (en haut) ; détails ; Façade Nord-Est (en bas)

Prescriptions spécifiques :

- Transformation interdite des ouvertures de façades et de leurs encadrements.
- Extension interdite sur les façades Sud-Ouest et Sud-Est.

Recommandations :

- Veiller à ne pas multiplier anarchiquement les baies en toiture. (Des baies différentes existent en toiture : fenêtres de toit et lucarnes jacobines avec petit effet de fronton.)
- La façade terne et vieillissante pourrait être valorisée par un ravalement de façade qui souligne par des teintes adaptées les éléments de composition du bâtiment.
- La propriété est actuellement close par un simple grillage. Une belle clôture pourrait accompagner la qualité architecturale du bâtiment.



Détails de façade

Immeuble d'habitation avec local commercial (1899)

14

Adresse : 2 rue Émile Zola

Parcelle : BK 246

Intérêt :

- Composition de façade du traitement d'angle.
- Forte visibilité par son emplacement dans l'angle du carrefour.

Éléments caractéristiques :

Toiture :

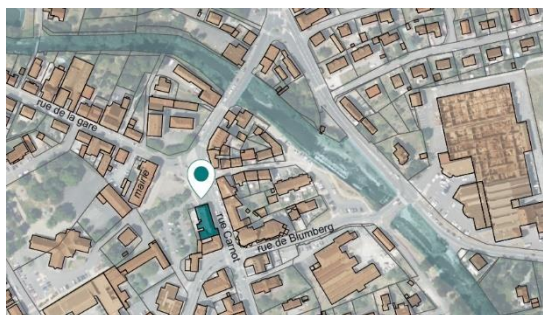
- Toiture en tuiles en forme de bâtière avec croupe.

Façades :

- Corniche moulurée [A] ;
- Chaînes d'angle [B] et bande verticale [C] reprenant l'apparence des chaînes : traitement décoratif distinguant l'étage du rez-de-chaussée ;
- Encadrement des baies en pierre ;
- Agrafe, gravée d'une inscription datée, sur le linteau à casquette de la porte rue E. Zola [D] ;
- Linteau à casquette [E] sur la porte d'angle face au carrefour ;
- Table décorative [F] sous la corniche dans la travée d'angle (rectangle poinçonné sur ses quatre bords) ;
- Balcon en fer forgé (garde-corps et consoles) sur la travée d'angle.

Recommandations :

- La façade gagnerait en qualité en retrouvant les volets battants qui ont disparu, même à but simplement décoratif (d'autant plus visible par sa situation face au carrefour). Dans tous les cas, installer des lambrequins devant les coffres de volets roulants.
- L'implantation de la banque au rez-de-chaussée a modifié en partie la façade, notamment par la condamnation de la porte de la travée d'angle. Restaurer cette ouverture dès que possible (porte ou simple baie).
- Remplacer la porte rue E. Zola par une porte de meilleure qualité et en harmonie (style, coloris) avec l'imposte et la façade.



Immeuble d'habitation avec locaux commerciaux

15

Adresse : 6 rue Carnot

Parcelle : BK 247

Intérêt :

- Grande façade traditionnelle de faubourg, majorée par la façade travée pignon avec terrasse.
- Maintien des volets battants.
- Forte visibilité le long de la rue.

◇ *L'intérêt général est néanmoins minoré notamment par l'aménagement des locaux commerciaux et les couleurs agressives en façade.*

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Composition de deux immeubles de faubourg imbriqués perpendiculairement, l'un R+1+C, l'autre R+2+C.

Toiture :

- Toiture en tuiles en forme de bâtière ;
- Lambrequin de rive de toiture pour le pignon sur rue Carnot.

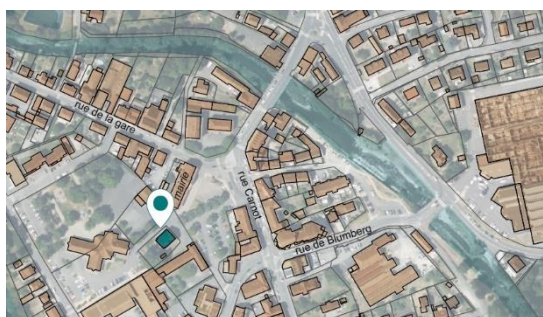
Façades :

- Façade principale sur rue composée architecturalement de 4 entités ;
- Corniche moulurée à retournement d'angle ;
- Chaînes d'angles avec traitement décoratif distinguant l'étage du rez-de-chaussée ;
- Bandes verticales ;
- Encadrement des baies ;
- Fenêtre à meneau en pignon nord ;
- Volets battants persiennés ;
- Barres d'appui de fenêtre en fer forgé ;
- Travée sud avec pignon, davantage enrichie : Appuis de fenêtre mouluré, effet d'agrafe simple sur le linteau des fenêtres, bandeau filant droit au premier étage et bandeau filant mouluré sous la fenêtre de pignon ;
- Garde-corps en fer forgé sur la terrasse abritant l'extension en rez-de-chaussée.



Recommandations :

- Installer des lambrequins devant les coffres de volets roulants.
- Remplacer les fenêtres à ventail unique par des fenêtres à deux vantaux, ou, a minima, installer de faux petits-bois.
- L'état actuel du local construit au rez-de-chaussée sous la terrasse dévalorise la façade de la travée sud. Autant que possible, soigner sa devanture, et avec un certain effort d'intégration avec le reste de la façade.
- Les couleurs de façade du bâtiment distinguent actuellement trois parties. Opter pour de nouvelles couleurs moins agressives, et qui mettent davantage en valeur les éléments de composition de la façade (chaînes, encadrements...).



Maison de ville, dite « le château »

16

Adresse : 5 place André Larger

Parcelle : BK 260

Intérêt :

- Villa massive renforcée par son soubassement.
- Visibilité au regard de son implantation au milieu d'un secteur d'équipements et d'espaces publics.
- Grande véranda filante côté jardin.
- Jardin.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Volume bâti simple à plan carré, et véranda de jardin d'hiver en extension en façade ouest.

Toiture :

- Toiture en tuiles en forme de bâtière.

Façades :

- Baies ordonnancées en façades ;
- Encadrement des baies en pierre apparente ;
- Appuis de fenêtre et casquette de linteaux moulurés, avec agrafe décorative au premier niveau (sauf pour les baies de la façade nord et du pignon ouest) ;
- Fenêtre à meneau en pierre en pignon est ;
- Volets battants persiennés en bois ;
- Extension véranda composée d'une structure en bois simple et élégante : allèges pleines, grandes baies vitrées à petits-bois et en arc cintré, écoinçons habillés d'un fin treillage de bois, et pièce de bois ouvragée formant clé pendante décorative sous l'arc ;
- Porte en bois avec panneaux vitrés et linteau cintré, et escalier en pierre au centre de la façade ouest de la véranda ;
- Lambrequin de rive de toiture de la véranda ;
- Soubassement commun du bâtiment et de l'extension pour la véranda en grès rose couronné d'un bandeau filant mouluré en grès rose.



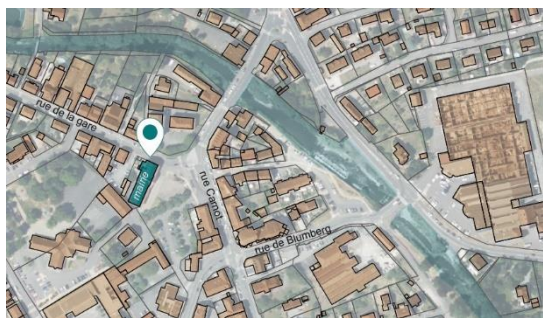
Façade sud-ouest côté jardin



Façade nord-est côté place Larger

Recommandation :

- Façade nord : elle semble avoir été modifiée ou reconstituée (hormis pour sa travée de droite), offrant des baies plus étroites et sans encadrement, dont une porte vitrée quelconque. Un travail de reconstitution ou de faux encadrement pourrait être fait autour des baies concernées afin de mieux les intégrer à la composition générale des façades du bâtiment.



Mairie

17

Adresse : 1 place André Larger

Parcelle : BK 249

Intérêt :

- Rôle de « fond de scène » à la place Larger.
- Visibilité liée à son implantation.
- Composition rigoureuse de la façade principale, malgré ses deux moitiés différentes.
- Façade pignon d'entrée avec ses arcades.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Bâti R+1+C à plan rectangulaire allongé.

Toiture :

- Toiture en tuiles en forme de bâtière, avec demi-croupes, et faitage perpendiculaire pour les façades pignons est et ouest formant double bâtière asymétrique.

Façades :

- Composition générale de la façade principale en trois entités : un corps d'accueil avec ses arcades, une aile droite (nord) reprenant la composition d'origine, et une aile gauche (sud) transformée et agrandie, comportant sa propre porte ;
- Baies ordonnancées par entité ;
- Chaines d'angle en besace ;
- Bandes verticales en besace ;
- Encadrement en pierre apparente de toutes les baies ;
- Fenêtres à deux vantaux et petit-bois en aile nord et corps central ;
- Fenêtres à plusieurs vantaux et larges petit-bois pour l'aile sud ;
- Fenêtre à meneau en pierre en pignons nord et sud ;
- Volets battants en bois persiennés pour toutes les fenêtres à l'exception de celles de l'extension de l'aile sud ;
- Large et belle porte en bois au centre de l'aile sud, composée en trois travées de panneaux, pleins en bas, vitrés en haut et surmontés d'une imposte vitrée ;
- Perron en pierre à degrés adoucis face à la porte de l'aile sud ;
- Arcades de trois arcs en pierre sur la façade pignon centrale ;
- Large perron à degrés rectangulaires ;
- Balcon à balustrade en pierre et consoles ouvragées en pierre ;
- Bandeau filant en pierre au niveau du balcon ;
- Table contenant l'inscription « mairie » ;
- Horloge en pignon de la façade principale



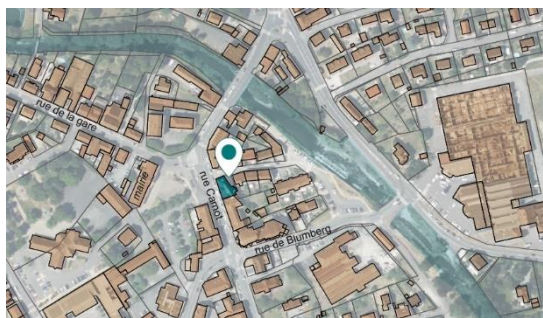
Façade Est (principale donnant sur la place Larger)



Façade Ouest (arrière)

Prescriptions spécifiques :

- ▶ Extension en façade principale interdite.
- ▶ Garantir la lisibilité des arcades depuis l'espace public.



Immeuble d'habitation avec locaux commerciaux

18 Adresse : 7 rue Carnot
Parcelle : BH 189

Intérêt :

- Composition à la fois simple et travaillée de la façade principale (hors devanture).
- Contribue à qualifier la rue devant la place Larger.
- Visibilité liée à son implantation.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Volume complexe semblant résulter de l'imbrication de deux bâtiments à plan rectangulaire inclinés à partir de la façade pignon nord.

Toiture :

- Couverture désormais en tuiles couleur terre cuite orangée (anciennement losanges brun-gris), sur une base de bâtière à croupes pleines adoucie à sa base depuis le pignon nord [A], mais torturée plus au sud [B] en raison de ses façades non parallèles ;
- Une lucarne jacobine avec un effet de fronton aplati sur chacune des deux croupes ;
- Lucarne-pignon coiffant la travée centrale de la façade principale, en pénétration dans la toiture [C] ;
- Têtes de charpente en bois ouvragées sous le débord de toit de la grande lucarne-pignon.

Façades :

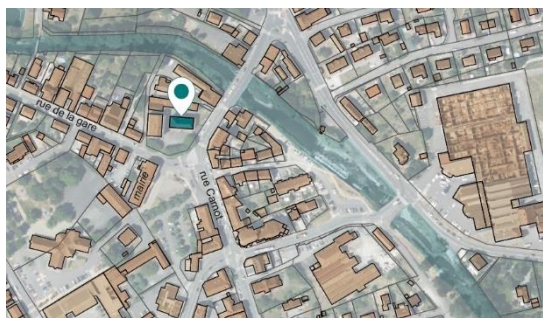
- Corniche moulurée, brisée par le pan de façade de la lucarne-pignon [D]
- Frise lisse avec motifs géométriques, interrompue par le pan de façade de la lucarne-pignon [E] ;
- Tables en motifs géométriques décoratives [F] situées sur les allèges des pignons (façades et lucarne-pignon) ;
- Chaînes d'angle avec distinction décorative entre les niveaux ;
- Bandes verticales pendantes délimitant la travée centrale, disposant de la même composition décorative que les chaînes d'angles d'étage ;
- Fin bandeau reliant la chaîne d'angle à l'encadrement de la première baie en façade principale [G] ;
- Ordonnement des baies en façades ;
- Encadrement des baies ;
- Linteaux droit avec agrafe décorative ;
- Linteau composé en fronton triangulaire aplati [H] coiffant l'agrafe de la baie d'étage de la travée centrale ;
- Balconnets avec garde-corps galbé pour les trois baies d'étage de la façade principale ;
- Fenêtre jumelée par meneau en pierre, avec encadrement simple sans agrafe décorative, surmontée d'un oculus avec agrafe [I] sur la grande lucarne-pignon ;
- Soubassement.



Détails de façade

Recommandation :

- La façade du rez-de-chaussée a été transformée pour l'accueil de locaux commerciaux. Veiller à garantir une intégration réussie et discrète des devantures et de leurs enseignes par rapport à l'ensemble de la façade du bâtiment en raison de sa forte visibilité notamment depuis la place Larger.



Détail de façade

Ancienne école communale transformée en immeuble de logements depuis 2021

19

Adresse : 2 place André Larger

Parcelle : BL 105

Intérêt :

- Mémoire de l'ancienne vocation d'école.
- Composition solennelle du bâtiment (façade et socle-terrasse-escaliers) depuis la cour et la place Larger.
- Grandes baies en plein cintre.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Volume bâti simple sur plan rectangulaire, avec grand rez-de-chaussée surélevé.

Toiture :

- Toiture en tuiles en forme de bâtière avec croupes pleines (soit quatre pans) ;
- Fronton triangulaire centré en façade principale (sud), avec sa couverture en tuiles.

Façades :

- Corniche moulurée ;
- Effet de travée centrale sous le fronton, avec une très faible saillie du plan de façade ;
- Ordonnement des baies en façades, composition symétrique en façade principale ;
- Baies rectangulaires à linteaux droits à l'étage ;
- Baies en plein cintre au rez-de-chaussée (fenêtres et portes) ;
- Encadrement des baies en grès rose, dont soupiraux et fenêtres du grand soubassement en façade arrière ;
- Volets battants persiennés à l'étage ;
- Châssis de fenêtre et panneaux d'imposte, rajoutés sur les baies en plein cintre, couleur bois ;
- Barres d'appuis de fenêtre en métal ;
- Bandeau filant en grès rose, servant également d'appui de fenêtre pour les baies à l'étage ;
- Corbeaux en grès rose sous les appuis de fenêtres du rez-de-chaussée et sous les deux fenêtres sous le fronton en façade principale ;
- Chaînes d'angle présentes par une faible saillie par rapport au plan de façade ; le bandeau filant respecte ce ressaut et celui en travée centrale ;
- Socle surélevant le bâtiment, composé en terrasse filante en façade principale, avec un escalier droit à chaque extrémité ;
- Bande en grès rose valant plinthe au pied de la façade principale sur la terrasse ;
- Marches, chaperons de limon et piliers de garde-corps en grès rose ;
- Garde-corps en fer forgé ouvragé pour les motifs de remplissage en croix de Saint-André entre les piliers de grès.

Clôture :

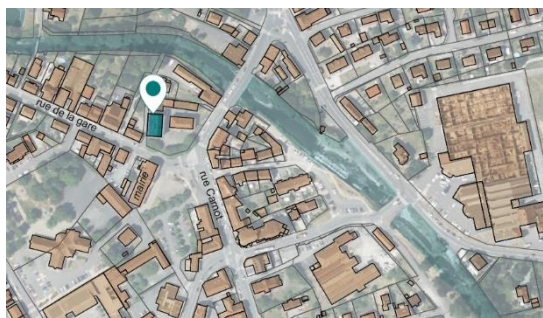
- Grille de clôture en fer forgé sur petit mur bahut ceinturant l'ancienne cour de récréation de l'école en bord de voie.

Prescriptions spécifiques :

- ▶ Transformation des ouvertures interdite.
- ▶ Extension et structures de type véranda interdites en façade principale de sorte à garantir la lisibilité de l'ordonnement des baies en plein cintre.

Recommandation :

- En cas de percement de baies en toiture, privilégier des lucarnes jacobines ou capucines, alignées sur les travées des fenêtres de façade.



Ancienne école de filles

20

Adresse : 4 place André Larger

Parcelle : BL 105

Intérêt :

- Mémoire de l'ancienne vocation d'école.
- Volume imposant du bâtiment.
- Grandes baies et baies en plein cintre.
- Visibilité.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Volume R+2+C avec grand rez-de-chaussée.

Toiture :

- Toiture en tuiles en forme de bâtière.

Façades :

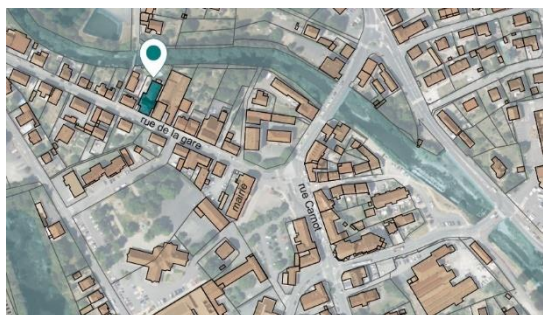
- Ordonnement des baies en façade ;
- Chaînes d'angle ;
- Encadrement des baies et appuis de fenêtre en pierre ;
- Linteau droit pour la plupart des fenêtres, et arc en plein cintre pour les baies du rez-de-chaussée (portes et fenêtres) ;
- Fenêtres jumelées par meneau en pierre au deuxième étage sur chacun des deux pignons ;
- Portes en bois avec imposte vitrée à petit-bois rayonnant ;
- Perron en pierre à degrés rectangulaires ;
- Soubassement.

Prescriptions spécifiques :

- ▶ Transformation des ouvertures interdite.
- ▶ Auvent ou marquise autorisé au-dessus des perrons sous condition d'une intégration harmonieuse avec la façade et notamment l'encadrement en plein cintre.

Recommandation :

- En cas de percement de baies en toiture, privilégier des lucarnes jacobines ou capucines, alignées sur les travées des fenêtres de façade.



Immeuble d'habitation avec locaux commerciaux

21 Adresse : 14 rue de la gare
Parcelle : BL 113

Intérêt :

- Composition de la façade principale sur rue.
- Modénatures.
- Balcon filant.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

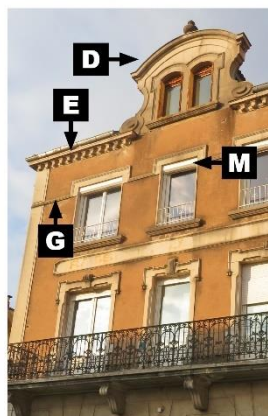
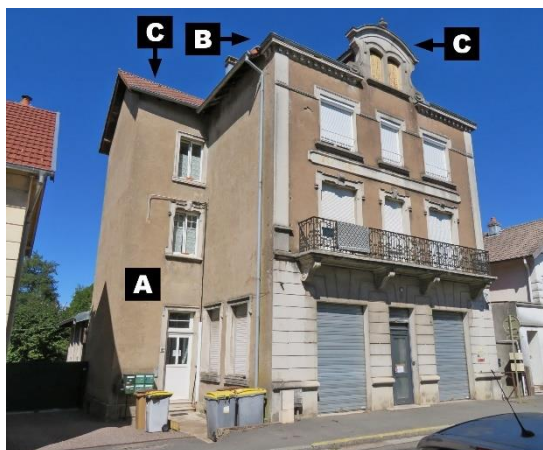
- Immeuble R+2+C à plan carré, comportant un volume toute hauteur en saillie, en retrait par rapport à la rue mais dans le prolongement de la façade arrière [A].

Toiture :

- Couverture en tuiles ;
- Toiture principale à deux pans avec croupes pleines (soit 4 pans) [B] ;
- Toitures secondaires en bâtière simple [C] ;
- Lucarne principale [D] à fronton bombé, fleuron-épi et ailerons, comportant deux baies jumelées à meneau en pierre et à linteau bombé.

Façades :

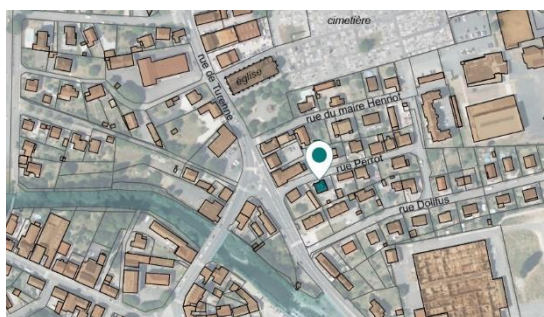
- Seule la façade principale sur rue est particulièrement composée ;
- Corniche en pierre à retournement d'angle et à modillons ouvragés [E] ;
- Ordonnement des baies et composition symétrique de la façade principale en trois travées ;
- Baies de part et d'autre de la travée centrale de la façade principale plus larges, en étage comme au rez-de-chaussée ;
- Encadrement des baies (même sur les autres façades), avec moulure saillante détournant la partie du linteau droit ;
- Agrafe décorative [F] sur le linteau de toutes les baies du premier étage ;
- Barre d'appui et barreaudage en fer forgé de fenêtre au second étage ;
- Bandeau filant [G] sur la ligne de retombée du linteau des baies du second étage ;
- Chaîne d'angle ;
- Parement du rez-de-chaussée en bossage continu en tables [H] et crossette [i] ;
- Balcon en pierre filant avec modénatures de sous-face et consoles moulurées en pierre [J], et garde-corps en fer forgé ouvragé [K] ;
- Table filante [L] avec moulure de bordure saillante, située entre les baies du premier et second étage.



Détails de façade

Recommandations :

- Un ravalement de façade pourrait mieux valoriser la composition de la façade principale et ses modénatures.
- Des lambrequins pourraient dissimuler les caissons blancs des volets roulants au deuxième étage [M].
- Visuellement, la qualité des portes et des châssis de fenêtre n'est pas à la hauteur de la qualité de la façade principale. À défaut de les changer, l'ajout de quelques petits-bois pourrait améliorer l'apparence depuis la rue, à condition d'une cohérence à l'échelle de l'ensemble de la façade.



Villa

22

Adresse : 4 rue Joseph Perrot

Parcelle : BH 97

Intérêt :

- Silhouette bâtie (jeu de volumes et de toitures).
- Modénatures.
- Clôture.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Maison R+C à plan carré, avec travée en avant-corps sur rue [A] et entrée construite à 45° dans l'angle du bâti [B].

Toiture :

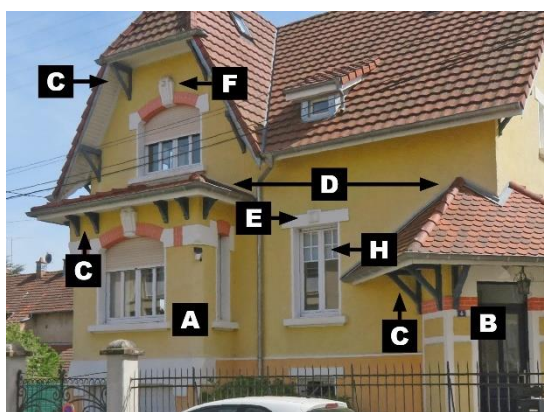
- Toiture principale en tuiles en forme de bâtière avec demi-croupes (pignon et façade-lucarne) ;
- épis de faîtage ;
- Aisseliers [C] apparents sous tout débord de toiture ;
- Toitures secondaires à trois pans (avant-corps et large auvent d'entrée) couvertes de tuiles non monochromes en forme de queue-de-castor [D].

Façades :

- Baies avec mise en avant des linteaux, tableaux et appuis de fenêtre ;
- Linteaux droits avec agrafe en pointe de diamant [E] ;
- Linteaux bombés avec arc composite pierre et brique apparente, et agrafe décorative moulurée sur la clé de voute pour la travée de la façade-lucarne [F] ;
- Porte d'entrée Nord-Ouest en bois, avec panneaux supérieurs vitrés et imposte vitrée ;
- Marches de perron droit en pierre ;
- Soubassement percé de soupiraux ;
- Garde-corps en fer forgé de l'escalier de la porte Nord-Est (*non visible sur les photos ci-contre*).

Clôture :

- Mur bahut surmonté d'une grille en fer forgé, portillon, et portail encadré de deux piliers en pierre.



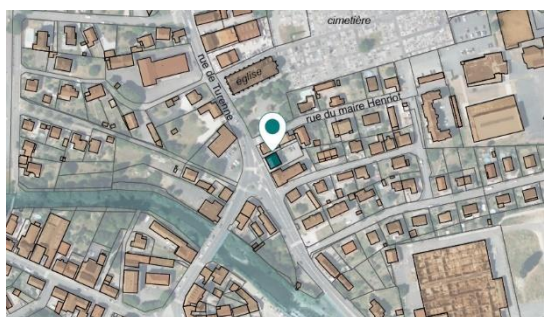
Détails de façade

Remarque :

Durant l'élaboration du PLU, une portion de la clôture a été supprimée (mur et grille) devant le perron de la façade Est afin de créer un deuxième portail [G]. Bien que différent du premier, le portail et ses nouveaux piliers bénéficient d'une intégration cohérente avec l'existant.

Recommandation :

- Des petits-bois sont présents en partie supérieure des fenêtres [H] ; ils apportent un caractère qui se marie à la silhouette bâtie, et sont à préserver ou reconstituer autant que possible.



Maison de ville

23

Adresse : 6 rue de Turenne

Parcelle : BH 92

Intérêt :

- Composition simple et subtile de la façade principale (hors devanture).
- Maintien des volets battants.
- Visibilité liée à son implantation.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Bâti R+1+C à base rectangulaire.

Toiture :

- Toiture en tuiles en forme de bâtière ;
- Lucarne-pignon [A] en travée centrale de la façade sur rue.

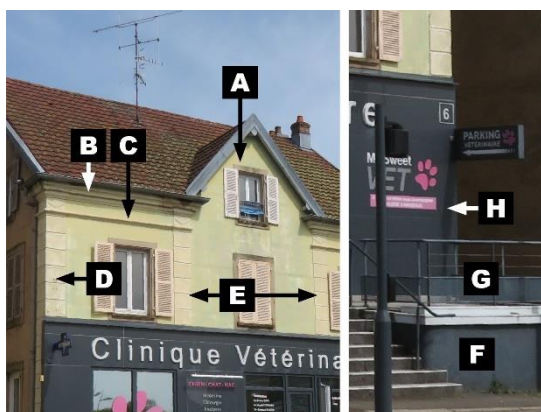
Façades :

- Corniche moulurée en retournement d'angle [B] ;
- Bandeau filant [C] sous la corniche, interrompu par la travée centrale ;
- Ordonnement des baies sur chaque façade ;
- Encadrement des baies ;
- Volets battants persiennés ;
- Chaînes d'angle [D] ;
- Bandes verticales [E] encadrant la travée centrale ;
- Côté rue, grand socle faisant terrasse filante [F], brisée par un escalier droit formant perron pour le commerce.



Recommandations :

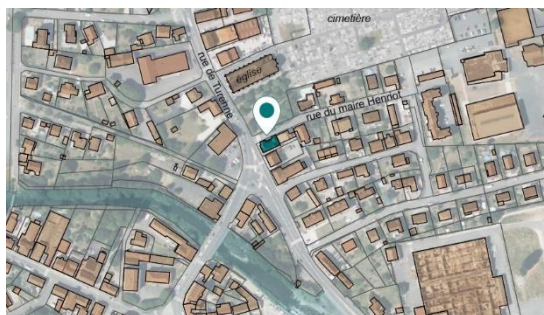
- Préférer un garde-corps moins industriel [G] pour la terrasse du commerce.
 - La devanture en rez-de-chaussée contraste avec le reste de la façade, et recouvre intégralement le plan de façade sous les fenêtres du premier étage. La surface de façade dédiée au commerce pourrait composer davantage avec la structure de la façade, et prendre place entre les chaînes d'angle et non pas les recouvrir elles aussi.
- Lors d'une prochaine réhabilitation ou changement d'enseigne, veiller à une meilleure intégration, avec au minimum, la restitution de la partie inférieure des chaînes d'angle actuellement recouvertes [H]. La forte visibilité du bâtiment depuis le carrefour impose cette attention.



Détails de façade

Immeuble d'habitation avec local commercial

24 Adresse : 8 rue de Turenne
Parcelle : BH 643



Intérêt :

- Silhouette bâtie (jeu de volumes et de toitures).
- Visibilité liée à son implantation.
- Contribue à qualifier la rue au droit du carrefour et à jouer un rôle de repère urbain.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Immeuble d'angle R+2+C construit sur une base rectangulaire et enrichi de deux travées de façades saillantes formant des avant-corps [A] rue Henriot, tout en maintenant lisible la façade-pignon de base [B] rue de Turenne.

Toiture :

- Toiture en tuiles en forme de bâtière pour le corps principal et pour chacun de ses avant-corps ;
- Demi-croupe droite à forjet agrandi [C], soutenu par cinq aisseliers ouvragés et pièces de charpente ouvragées apparentes.

Façades :

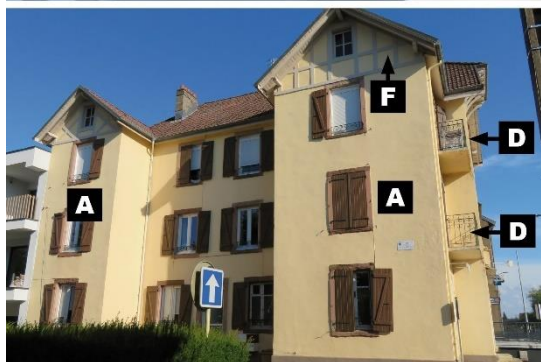
- Ordonnement des baies en façades ;
- Encadrement des baies en grès rose ;
- Volets battants en bois (sauf pour les petites fenêtres de pignons) ;
- Barres d'appui de fenêtre en fer forgé ouvragé ;
- Balcons avec garde-corps en fer forgé ouvragé [D], dans la travée d'angle rentrant des deux rues ;
- Table filante [E] entre les deux étages de la façade pignon rue de Turenne ;
- Dessin de charpente décorative en ciment [F] sur chaque pignon ;
- Devanture du local commercial composée avec des encadrements nervurés intégrant des cabochons [G] ;
- Bandeaux filants sur la façade-pignon rue de Turenne séparant la devanture du soubassement et des étages ;
- Perrons en pierre à degrés rectangulaires [H] devant la porte du local commercial et devant la porte d'entrée de l'immeuble rue Henriot ;
- Soubassement distinct, percé de soupiraux.

Remarque :

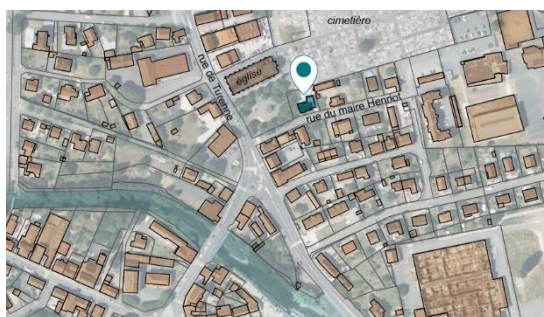
Au moment de l'édition de cette fiche, une grande lucarne avec terrasse tropézienne est en cours de création sur le pan nord du toit, centrée entre les deux travées-pignons [A].

Recommandations :

- Veiller à maintenir et entretenir les volets battants, même en cas de doublon avec des volets roulants. On constate que certaines fenêtres ont perdu un volet sur les deux. Cela dégrade l'image de la façade.
- Il est préférable de choisir des châssis de fenêtre et des portes qui s'accordent avec la façade. Le changement opéré avec des châssis blancs, et une porte d'entrée vitrée [i] en remplacement de la belle porte en bois [J] dévalorisent l'ensemble de la façade.
- Veiller à une bonne intégration de l'enseigne commerciale par rapport à la composition de la façade et des proportions de la devanture.



Détails de façade



Villa

25

Adresse : 1 rue du maire Henriot

Parcelle : BH 74

Cette villa dispose d'une extension contemporaine à base rectangulaire adossée en façade Est et dans l'angle Nord-Est. Son architecture ordinaire et à toiture plate ne s'accorde pas à celle de la villa principale. Cette extension n'est donc ici pas considérée.

Intérêt :

- Silhouette bâtie.
- Modénatures soulignant la composition des façades.
- Qualité de la clôture (avec ses portail et portillon).
- Terrain/jardin associé.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

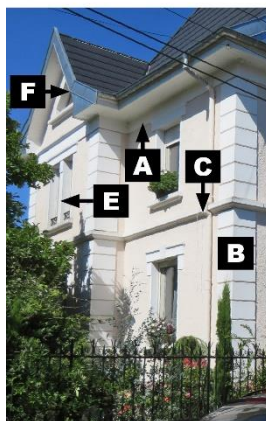
- Villa R+1+C sur une base rectangulaire enrichie de deux travées-pignons formant avant-corps.

Toiture :

- Toiture en tuiles à pans multiples adoucis à leur base, sur une structure principale de bâtière avec croupe en façade Est ;
- Bâtières secondaires couvrant les façades pignons Ouest et Sud ;

Façades :

- Bande filante lisse formant frise sous le débord de toiture [A] ;
 - Chaînes d'angle [B] ;
 - Bandeau filant entre les deux niveaux [C] ;
 - Baies proportionnées et alignées ;
 - Linteaux droits et appuis de fenêtre apparents ; les linteaux du rez-de-chaussée sont accompagnés d'une fine casquette, d'une agrafe décorative et de deux sommiers décoratifs pendants [D] ;
 - Baies de l'avant-corps Ouest : jumelées par meneau en pierre [E] sur les deux niveaux, et baie du pignon en forme de large triangle aux angles biseautés [F] ;
 - Baie cintrée pour la porte d'entrée, avec encadrement progressivement plus large vers le linteau par effet de redents [G] ;
 - Porte d'entrée en bois, à panneaux pleins en moitié inférieure et vitrés au-dessus ;
 - Perron droit.
- Clôture :**
- Grille de clôture en fer forgé sur mur bahut, avec portail et portillon en fer forgé [H].



Détail de façade et clôture

Remarque :

La villa disposait de trois belles cheminées en pierre terminées par un mitron maçonné en forme de petite maison à double bâtière (soit quatre petits pignons). Probablement suite à la réfection de la couverture, ces cheminées ont disparu, seul un petit conduit subsiste sur le pan nord, sans aucune valeur architecturale.

Recommandation :

- De faux petit-bois pourraient être appliqués aux fenêtres pour compenser l'appauvrissement architectural de la villa suite au changement des fenêtres par des modèles à ventail unique.

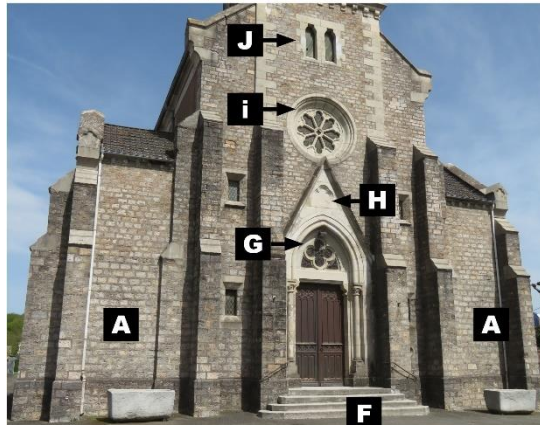
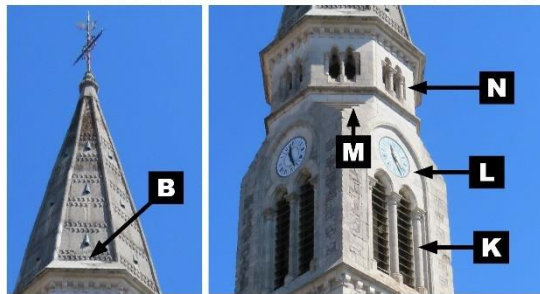
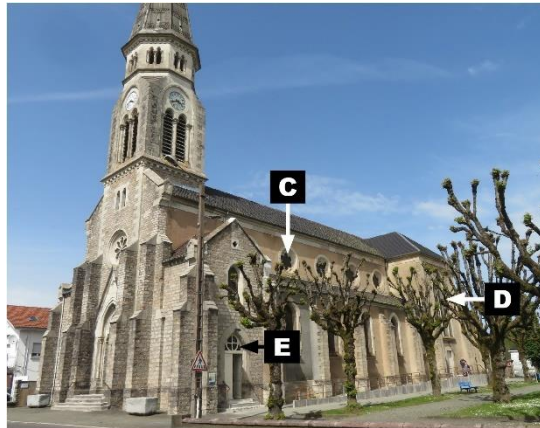


Eglise St Joseph

26

Adresse : Rue de Turenne

Parcelle : BH 68



Détails de façade

Lorsque Valdoie devint une paroisse autonome (après détachement de celle de Belfort), une première église est construite en 1780. Après quelques agrandissements au siècle suivant, elle est finalement démolie pour qu'une nouvelle église soit reconstruite sur ses bases au début du XXe siècle, et sera achevée par sa flèche en 1933.

Intérêt :

- Repère urbain.
- Volume et silhouette bâtie.
- Architecture, notamment la façade Ouest et la tour-clocher entièrement en pierres apparentes.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Église relativement imposante (48 m de long, 17 m de large, près de 40 m de haut pour sa flèche), construite sur un plan traditionnel symétrique : collatéraux, nef, croisillons du transept, chœur, chevet, chapelles adossées de part et d'autre du chevet, tour-clocher surmontée d'une flèche en tant que composition de la façade Ouest, accompagnée de deux chapelles en avant-corps [A] perpendiculaires aux collatéraux (tels le transept), alignées sur la façade.

Toiture :

- Couverture en tuiles grises des toitures principales (nef, collatéraux, chapelles) ;
- Toiture de la flèche à huit pans à forte pente, adoucie à sa base [B], couverte en pierre ou ciment (aspect pierre).

Façades :

- Pierre à joint apparent sur toute la façade Ouest, ses pignons de chapelle en retour d'angle ainsi que sur l'ensemble de la tour-clocher, flèche comprise.
- Pierre apparente sur les autres parties de l'église uniquement pour les contreforts, le soubassement, les encadrements de baies (jambages harpés), les corniches à modillons et les chaînes d'angle composées en besace. - Les autres pans de murs sont crépis.
- Baies : en ogives avec vitraux entre les contreforts des collatéraux, rosaces lobées au-dessus [C], serliennes [D] en ogives sur les pignons du transept, baies en ogive toute hauteur sur les pans du chevet, portes en ogive avec impostes vitrées [E] sur les avant-corps perpendiculaires de la façade ouest.
- Motif quadrilobé creusé ou percé dans la pierre, situé à plusieurs endroits en pignon ou en amortissement ;
- Façade principale : perron en pierre à degrés en pans [F], contreforts soulignant les travées, fenêtres rectangulaires de part et d'autre de la travée centrale, grande porte d'entrée en bois, encadrée de colonnes engagées et surmontée d'une imposte en vitrail composée autour d'une rosace quadrilobée sous son archivolte en ogive [G], elle-même surmontée d'un autre motif quadrilobé en creux dans le tympan [H], rosace principale au-dessus du fronton du porche [I], deux baies jumelées [J] au-dessus de la rosace.
- Partie clocher : grandes baies romanes jumelées [K], bordées de colonnes engagées avec chapiteaux, avec abat-son du clocher, surmontées d'un cadran d'horloge sur chacune des quatre faces, l'ensemble inscrit dans une forme nervurée en ogive [L]. Le clocher se termine par une transition de forme en angles [M], passant du plan carré du clocher à la base octogonale du 'soubassement' de la flèche. Ce soubassement est percé sur ses huit faces de baies [N] qui sont de petites répliques des grandes baies du clocher.
- Flèche : Nervures d'angle. Pointe baguée surmontée d'une croix et d'une girouette.

Remarque :

Une rampe en béton pour PMR a été construite le long de la façade sud, jusqu'à la porte de la façade du croisillon du transept.

Recommandation :

- Les portes latérales sont de couleur blanche sans rapport avec le reste du bâtiment. Elles pourraient adopter une couleur ou un aspect bois.

Villa

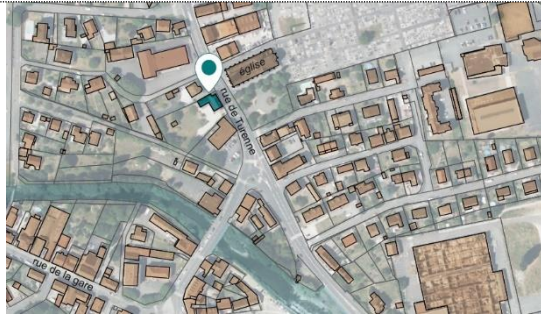
27

Adresse : 9 rue de Turenne

Parcelle : BL 89

Intérêt :

- Composition et modénatures des façades.
- Contribue à qualifier la rue.



- Visibilité liée à son implantation.
- Grand terrain/jardin associé.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Volume R+2+C surélevé à plan rectangulaire, avec adjonction en retrait [A] sur le pignon nord (entrée).

Toiture :

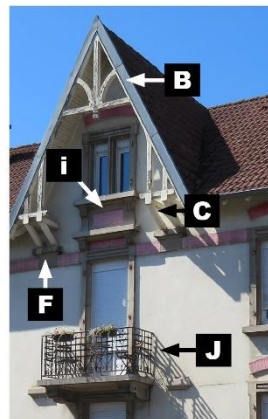
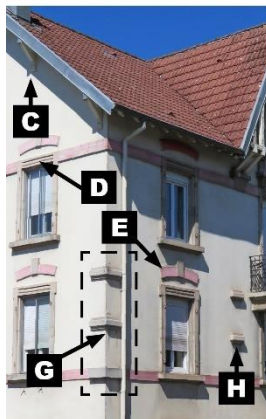
- Toitures en tuiles, chacune en forme de bâtière ;
- Lucarne-pignon couronnant la travée centrale de la façade sur rue ;
- Ferme décorative de charpente [B] et aisseliers [C] en pignons (dont la lucarne-pignon) ;
- Cheminées maçonnées.

Façades :

- Ordonnement des baies en façades ;
- Baie jumelée par meneau en pierre pour la fenêtre de la lucarne-pignon ;
- Encadrement saillant des baies ;
- Linteaux moulurés [D] dans un style moderne ou art déco ;
- Arcs de décharge en brique apparente, avec une agrafe décorative en pierre [E] pour ceux du premier niveau ;
- Bandeaux filants en brique apparente (épaisseur de 4 couches de briques pour celui de l'étage, et épaisseur de 3 couches de briques pour celui du rez-de-chaussée surélevé) ;
- Larges corbeaux [F] en pierre intégrés dans le bandeau filant en brique de l'étage pour supporter les doubles aisseliers de la lucarne-pignon ;
- Chaînes d'angle esquissées par la présence de 3 bagues d'angles saillantes [G] alignées sur la hauteur des fenêtres du rez-de-chaussée surélevé ;
- Balèvres [H] de part et d'autre de la travée centrale alignées sur les bagues d'angle ;
- Allège de la fenêtre de la lucarne-pignon en brique apparente composée avec un double appui de fenêtre avec corbeaux en pierre ouvragé dont l'ensemble forme une table [i] ;
- Balcon avec consoles en pierre et garde-corps en fer forgé de style art déco [J], au centre de la façade sur rue (2^e étage) ;
- Perron en pierre abrité d'un auvent en tuile [K] ;
- Porte d'entrée avec imposte vitrée ;
- Bande de soubassement distincte du reste de la façade, et servant d'assise visuelle aux soupiraux.

Clôture :

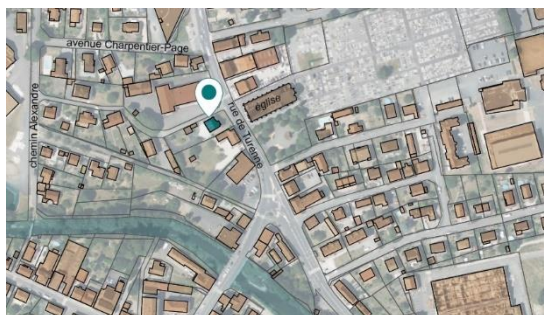
- Clôture basse simple constituée d'une grille sur mur bahut, avec petits piliers simples articulant portail et portillon de même apparence que la clôture.



Détails de façade

Recommandation :

- Le bâtiment révèle la présence d'anciens volets battants aujourd'hui disparus. Des volets battants persiennés pourraient être réinstallés, ce qui enrichirait les façades vues de l'espace public et valoriserait davantage l'architecture.



Villa

28

Adresse : 11 rue de Turenne

Parcelle : BL 282

Intérêt :

- Composition de la façade principale (rue de Turenne).
- Contribue à qualifier la rue.
- Visibilité liée à son implantation.
- Terrain/jardin associé.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Volume R+1+C surélevé à plan rectangulaire.

Toiture :

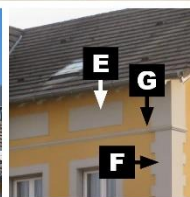
- Toiture en tuiles en forme de bâtière avec retour de lucarne pignon ;
- Toiture adoucie à sa base [A] pour la lucarne-pignon ;
- Ferme décorative de charpente [B] et aisseliers [C] pour la travée de lucarne-pignon ;
- Débord en queue ouvragé [D] des chevrons sous le débord de toiture.

Façades :

- Tables simples [E] esquissant une bande de frise ;
- Déclinaison d'une de ces tables en guise d'allège de la dernière fenêtre de la travée pignon ;
- Chaînes d'angle en besace [F] ;
- Encadrement des baies ;
- Bandeaux filants à retournement d'angle [G] sur les chaînes d'angle ;
- Ordonnement des baies en façades ;
- Grande baie à linteau cintré au rez-de-chaussée de la travée couronnée en lucarne-pignon, et grande baie à linteau droit à l'étage ;
- Terrasse avec garde-corps galbé en fer forgé ouvragé face à la grande baie à linteau cintré [H] ;
- Garde-corps en fer forgé [i] pour la fenêtre de la lucarne-pignon ;
- Marquise simple [J] en façade arrière et en façade sud ;
- Perron à degrés adoucis [K], en pierre, en façade sud ;
- Défenses de soupiraux en fer forgé.

Clôture :

- Clôture actuelle sur rue : portillon, pilier et grille en fer sur mur bahut [L].



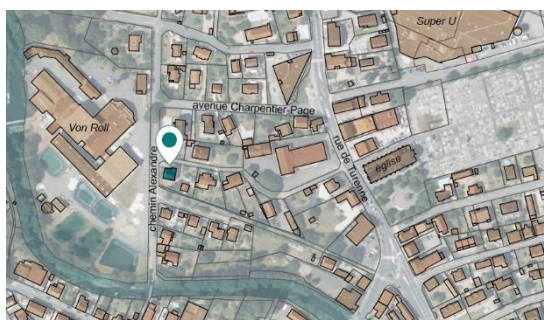
Détail de façade et clôture

Remarque :

Le terrain de la propriété était initialement ceint d'un mur qui 'remontait' en forme de congé contre les piliers du portillon. Ce mur a été partiellement détruit vers 2012/2013 (lors des travaux de ravalement du bâtiment et du « nettoyage » du jardin sur rue) au profit d'un linéaire de clôture (celle décrite ci-dessus) le long de la rue de Turenne.

Puis en 2021 le linéaire de mur restant a été à son tour détruit au profit de la nouvelle clôture le long de la rue Jeanne d'Arc : mur bahut plus haut, surmonté d'une grille également plus haute et beaucoup moins ajourée que celle sur la rue de Turenne.

Il est dommage de ne pas avoir d'unité entre ces deux clôtures.



Villa

29

Adresse : 9 rue Jeanne d'Arc

Parcelle : BL 79

Intérêt :

- Modénatures et volets battants à toutes les fenêtres.
- Visibilité liée à son implantation.
- Terrain/jardin associé.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Volume bâti R+1+C surélevé à plan rectangulaire, comportant une travée-pignon en saillie [A] pouvant faire penser à un plan en L.

Toiture :

- Toitures en forme de bâtières en tuiles (fusion de la croupe est avec le pan est de la bâtière secondaire) ;
- Fermes de charpente décoratives [B] et aisseliers apparents [C] sur les pignons.

Façades :

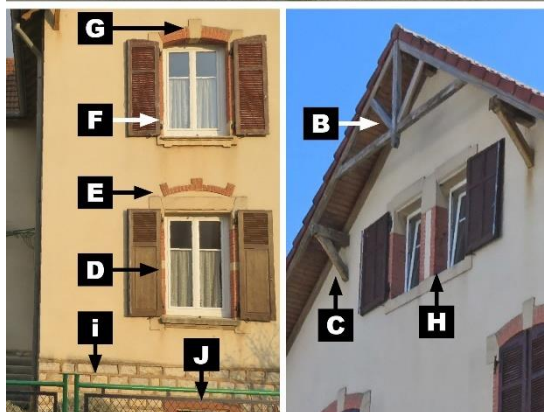
- Composition ordonnancée des baies en façades ;
- Encadrement ornementé des baies selon une composition mixte pierre et brique différente à chaque niveau :
 - . niveau 1 (dont portes) : jambages en brique entrecoupés d'une pierre [D], appui de fenêtre, linteau droit et son sommier en pierre, coiffé d'un arc de décharge décoratif en briques [E] évoquant une couronne ;
 - . niveau 2 : jambages en brique mais base en pierre [F], appui de fenêtre mouluré, linteau cintré en brique composé des sommiers et clé en pierre [G] ;
 - . niveau 3 : baies jumelées par meneau mixte pierre et brique [H] comme les jambages, appui de fenêtre et linteau droit simples en pierre ;
- Encadrement simple en pierre des soupiraux ;
- Deux portes, chacune avec son perron :
 - . façade nord : porte en bois à panneaux supérieurs vitrés et défenses en fer forgé, disposant d'un encadrement de niveau 1 avec un linteau spécifique en forme de fronton triangulaire ornementé, marquise d'angle sur consoles en fer forgé, perron droit latéral intégré dans l'angle du L, garde-corps en fer forgé ;
 - . façade est : porte en bois à panneaux supérieurs vitrés et défenses en fer forgé, marquise rectangulaire sur consoles en fer forgé, perron à degrés rectangulaires simple sans garde-corps ni main courante ;
- Volets battants persiennés en bois ;
- Soubassement [i] en pierres apparentes à joints beurrés ;
- Soupiraux encadrés de grès rose [J].

Clôture :

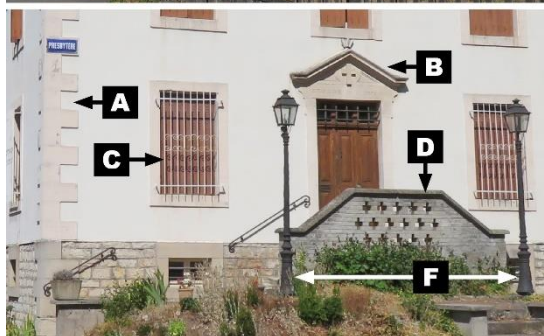
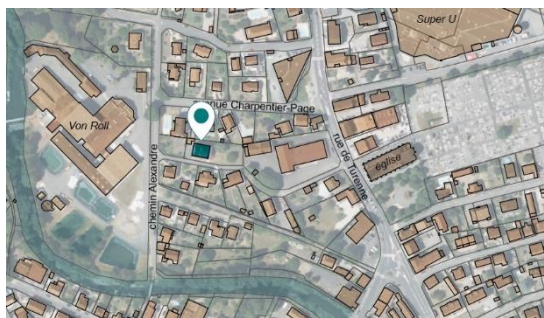
- Clôture basse de jardin : mur bahut surmonté d'une structure ajourée en métal ;
- Portail et portillon métalliques de modèle identique à la clôture.

Recommandation :

- Les fenêtres à deux vantaux comportent une traverse horizontale subdivisant les vitres ; en cas de changement des fenêtres, prévoir de petits bois pour les rappeler et enrichir l'apparence des fenêtres.



Détails de façade



Détail de façade et clôture

Presbytère

30

Adresse : 4 rue Jeanne d'Arc

Parcelle : BL 77

Intérêt :

- Signes architecturaux de la vocation première du bâtiment.
- Terrain/jardin associé.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Volume R+1+C surélevé à plan carré.

Toiture :

- Toiture en forme de bâtière en tuiles.

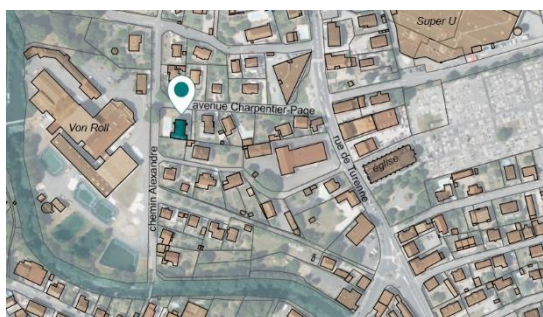
Façades :

- Composition ordonnancée des baies en façades ;
- Chaînes d'angle en besace [A], en pierre apparente ;
- Encadrement des baies (dont soupiraux) ;
- Encadrement spécifique de la porte d'entrée avec un ensemble gravé linteau-tympan-casquette fronton triangulaire [B] ;
- Porte d'entrée en bois avec imposte vitrée ;
- Volets brisés ;
- Grilles de défense aux fenêtres du rez-de-chaussée incluant un élément d'ornementation [C] ;
- Perron double en pierre, avec un mur garde-corps ajouré d'un motif en croix [D] ;
- Soubassement en pierres apparentes à joints creux ;

Clôture :

- Clôture basse de jardin en béton comportant quelques motifs géométriques ;
- Portail et portillon métalliques [E] épousant chacun le même motif que la clôture.

- Deux candélabres au design ancien [F] de part et d'autre du perron ajoutent un certain cachet à la façade.



Villa

31 Adresse : 7 rue Georges Charpentier-Page
Parcelle : BL 69

Le bâtiment principal dispose d'une construction adossée en appentis contre le pignon sud [A], en limite de propriété, couverte d'une toiture à croupes à trois pans. Cet appentis est lui-même sujet à deux autres plus petites constructions en appentis de part et d'autre couvertes d'un seul pan de toiture. L'ensemble de ces constructions en limite sud n'est ici pas pris en compte.

Intérêt :

- Villa imposante renforcée par ses modénatures.
- Forte visibilité en parallèle de son implantation en retrait sur son terrain.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Volume bâti R+1+C surélevé à plan rectangulaire.

Toiture :

- Toiture en forme de bâtière simple, en tuiles foncées (brun foncé ou anthracite) ;
- Grande lucarne pendante [B] en travée centrale de façade, traversant chacun des deux pans de la toiture principale ;
- Aisseliers [C] en pignons (façades et lucarnes).

Façades :

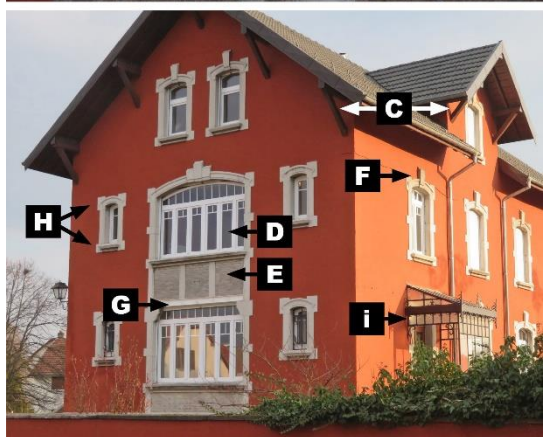
- Composition symétrique et ordonnancée des baies en façades ;
- Façades gouttereaux composées en trois travées de baies ;
- La façade pignon sud est composée de deux travées de baies courantes, les deux fenêtres dans la partie du pignon étant plus petites et davantage rapprochées ;
- La façade pignon nord comporte une grande travée centrale composée de deux baies rapprochées dans la partie du pignon, et d'une grande et large baie [D] reliée à sa voisine du niveau inférieur par sa composition d'allège, encadrée par de petites fenêtres de part et d'autre ;
- Remplissage des allèges des fenêtres du rez-de-chaussée ainsi que de la grande baie d'étage en pignon nord par des briques apparentes [E], disposé entre des jambages de pierre apparentes ;
- En façade Est, au rez-de-chaussée surélevé de la travée centrale : une grande et large baie (telle qu'en pignon nord) ;
- Encadrement des baies en pierre apparente ;
- Linteaux bombés, détournés d'une bordure saillante, complétés d'une agrafe décorative [F] ;
- Linteau droit en acier [G] de la grande baie centrale du rez-de-chaussée du pignon nord ;
- Pièces rectangulaires en pierre disposées en guise d'ornement aux angles des encadrements [H], et au milieu des jambages pour certaines des grandes baies ;
- Fenêtres comportant des châssis à imposte vitrée assurant la courbure du linteau ;
- Véranda avec structure à festons en fer forgé [i] pour abriter chacun des deux paliers de perron ;
- Perron composé d'un escalier en pierre sur chacune des deux façades gouttereau, sur la travée proche du pignon nord : lisse de couronnement et garde-corps plein en pierre, remplissage en brique apparente, et piliers taillés d'accueil au pied de l'escalier ;
- Soubassement des escaliers traité comme le soubassement principal du bâtiment, percé d'une voute en arc asymétrique, donnant accès à une porte de sous-sol ;
- Grand soubassement en pierres apparentes à joints rubanés, percés de soupiraux protégés de défenses en fer forgé ;

Clôture :

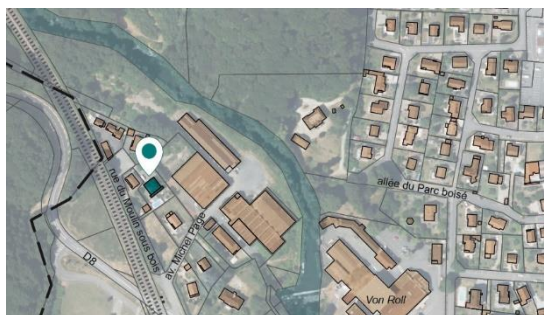
- Piliers en pierre taillée, encadrant le portail du mur d'enceinte.

Prescriptions spécifiques :

- Transformation des baies interdite.
- Extensions interdites.
- À défaut de vrais petits-bois, les fenêtres en disposent de faux rapportés sur les impostes ainsi qu'en première rangée en haut des vantaux. Ces éléments se marient bien avec le style de la villa. Ils sont à reconduire en cas de renouvellement de châssis. Dans tous les cas, conserver une cohérence d'ensemble.



Détails de façade



Villa

32

Adresse : 6 rue du Moulin sous Bois

Parcelle : BL 173

Intérêt :

- Villa magnifiée par sa galerie filante fermée.
- Maintien des volets battants.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

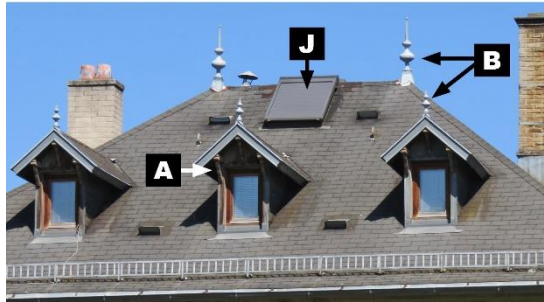
- Volume bâti R+1+C surélevé sur plan carré.

Toiture :

- Toiture à 4 pans à bords retroussés ;
- Lucarnes jacobines avec aisseliers ouvragés [A] ;
- Épis de faitage en zinc [B] en toiture et sur lucarnes ;
- Cheminées maçonnées.

Façades :

- Baies ordonnancées en façades ;
- Encadrement des baies ;
- Barre d'appui des fenêtres en fer forgé ouvragé [C] ;
- Volets battants persiennés ;
- Chaînes d'angle ;
- Bandeau filant entre chaque niveau [D] ;
- Grande galerie filante couverte en façade sud-est (probablement une ancienne terrasse filante fermée par la suite pour constituer un jardin d'hiver) :
 - garde-corps en fer forgé finement ouvragé [E] ;
 - escalier d'accès avec garde-corps en fer forgé (plus simple) [G] ;
 - façades vitrées constituées d'une structure régulière dont les travées de baies sont couronnées en cintrage [H] ;
 - toiture débordante en appentis, en retournement d'angle [i] (trois pans au total).



Détails de façade après ravalement (en bas),
façade avant ravalement (première photo en haut).

Recommandations :

- Malgré l'existence de lucarnes, plusieurs fenêtres de toit ont été installées, dont une touchant la ligne de faitage [J], avec coffre de store extérieur ; leur apparence volumineuse et lourde est atténuée par une couleur d'intégration à la toiture. L'ensemble doit demeurer aussi discret que possible par le maintien de cette harmonie colorée au minimum.
- Les façades ont été ravalées durant l'élaboration du PLU, en adoptant une couleur d'ensemble plus claire mais aussi plus froide, où les différents éléments de composition des façades sont un peu rehaussés par la couleur, parmi lesquels les encadrements de baie sont désormais plus marqués, et le garde-corps en fer forgé de la galerie couverte repeint dans les mêmes tons, ce qui la fait ressortir sur le fond couleur bois. Veiller à ne pas masquer ces différents éléments sous une couche de peinture uniforme lors de prochains ravalements.



Ancienne usine Socolest (XIXe)

33

Adresse : 5 avenue Michel Page

Parcelle : BL 169

Le bâtiment comporte une extension bâtie au nord, qui équivaut à une travée supplémentaire [A]. Mais elle ne respecte pas l'architecture du bâtiment principal et ne présente pas d'intérêt. Aussi cette extension n'est pas prise en compte ici.

Intérêt :

- Architecture simple avec des caractéristiques industrielles traditionnelles.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

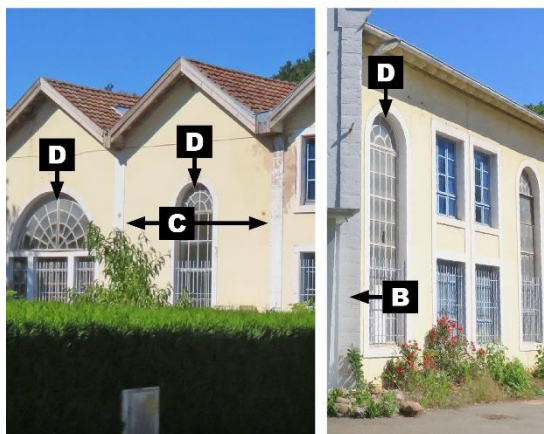
- Grand volume bâti industriel (près de 1100 m² d'emprise au sol, hors extension) de deux grands niveaux.

Toiture :

- Lignes de toiture répétitives, caractéristiques des anciennes usines, à deux versants réguliers ;
 - Certains pans sont ajourés pour un apport de lumière ;
 - Les deux travées sud comportent des décrochements de toiture en raison de l'imbrication ponctuelle d'un principe de shed (non visibles sur les photos).

Façades :

- Chaînes d'angle [B] et bandes verticales [C] en façade sud-ouest entre chaque travée de pignons ;
 - Encadrement des baies en pierre ;
 - Baies hautes à petits bois ;
 - Forme en plein cintre des baies d'ordre monumental, avec des petits-bois rayonnants [D], au dessin caractéristique des anciennes usines ;
 - Avant-corps avec fronton [E] dans l'angle sud soulignant l'entrée.



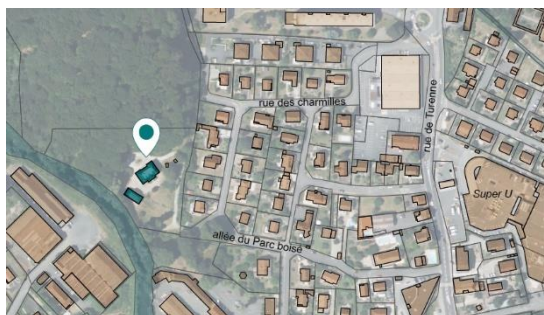
Détails de façade

Prescription spécifique :

► Conserver la lecture en façade des baies d'ordre monumental.

Recommandation :

● Conserver ou réinterpréter le dessin rayonnant des petits-bois des baies cintrées.



34

Maison de maître et sa dépendance, dits « château Charpentier »

Adresse : 1 allée du parc boisé

Parcelle : BL 183

Remarque : Les façades des deux bâtiments autres que sud-est ne sont pas connues dans leur détail de composition, car non visibles depuis l'espace public (portail). Il convient néanmoins de garantir une cohérence d'ensemble et la meilleure intégrité à l'ensemble du bâti.

Intérêt :

- Grande villa architecturée à valeur de château local.
- Implantation dans un parc arboré.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Volume R+1+C surélevé et silhouette du bâtiment principal à plan rectangulaire, pouvant néanmoins faire penser à un plan en forme de H en raison de la composition de façades et de toitures.

Toiture :

- Toiture principale mansardée au centre du « H » ;
- Bâtières de part et d'autre avec croupes pleines couvrant chacune des travées saillantes aux angles des façades gouttereau (soit 4 pans) ;
- Lucarnes à fronton au milieu des croupes [A] ;
- Lucarne-loggia [B] au centre de la façade sud-est, avec garde-corps en fer forgé ouvragé ;
- Longs épis en zinc [C] ;
- Cheminées en brique.

Façades :

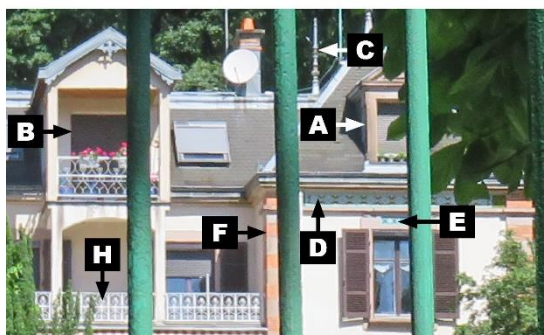
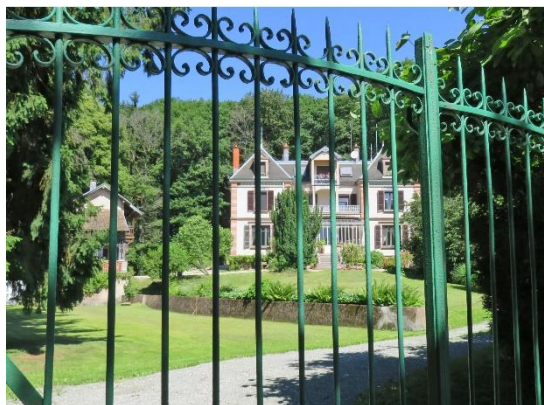
- Composition symétrique et ordonnancée des façades ;
- Chacune des dernières travées bordant les façades gouttereau est délimitée et est en légère saillie, esquissant une forme d'avant-corps ;
- Frise colorée en céramique [D] ;
- Table de céramique colorée [E] au centre des linteaux droits des fenêtres d'étage, rappelant le décor de la frise ;
- Chaînes d'angle composite alternant pierre et brique apparentes [F] ;
- Bandeaux filants en pierre [G] ;
- Encadrement en pierre des baies ;
- Volets battants persiennés ;
- Traverse au tiers supérieur des fenêtres ;
- Balcon filant [H] entre les deux avant-corps de la façade sud-est, avec garde-corps en fer forgé ouvragé ;
- Véranda de jardin d'hiver aménagée sous le balcon filant et entre les deux avant-corps ;
- Perron droit avec les deux premières marches en degrés adoucis en façade sud-est donnant sur la véranda ;
- Soubassement ;
- Bâtiment annexe (dépendance), avec ses éléments de décor et de structure en bois [i].

Clôture :

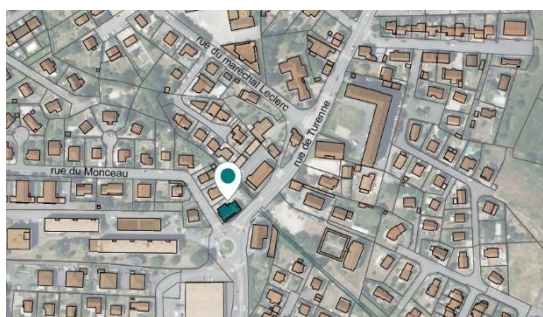
- Portillon et portail en fer forgé, et leurs piliers.

Prescriptions spécifiques :

- ▶ Transformation des baies interdite.
- ▶ Extensions interdites.



Détails de façade et dépendance



Ancienne ferme

35

Adresse : 43 rue de Turenne

Parcelle : BM 181

Ce bâtiment comporte à l'arrière (façade nord) une extension construite en appentis, couverte par le prolongement du pan de toit principal sans rupture de pente. Cet appentis, percé de deux fenêtres, semble faire office de garage. Cette partie ne présente pas d'intérêt architectural.

Intérêt :

- Réutilisation d'une ancienne ferme en conservant ses principales caractéristiques architecturales.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Volume R+1+C d'ancienne ferme comtoise à plan rectangulaire.

Toiture :

- Toiture en forme de bâtière en tuiles, comportant des demi-croupes [A].

Façades :

- Encadrement des baies ;
- Linteaux bombés [B] ;
- Volets battants en bois persiennés ;
- Chaînes d'angle décoratives [C], avec une différence de motif entre rez-de-chaussée et étage.

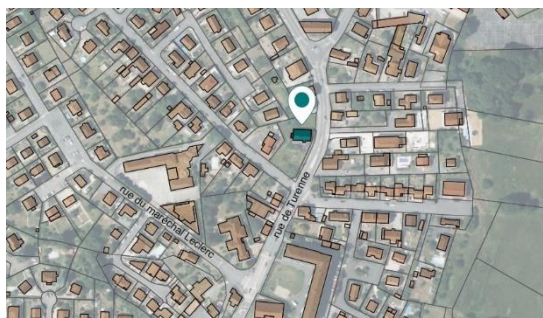


Détails de façade

Recommandation :

● La partie grange de cette ancienne ferme a été transformée afin d'accueillir un local commercial. L'ensemble de la devanture est aménagé en retrait de la façade d'habitation, comme creusé dans le volume du bâti, pouvant rappeler l'avancée de toit traditionnel des fermes. De plus, un habillage bois homogène assure une certaine intégration cohérente.

Ce traitement de façade soigné du local commercial est à conserver dans son principe pour toute évolution de l'activité.



Détails de façade

Ancienne ferme

36

Adresse : 63 rue de Turenne

Parcelle : BM 50

Intérêt :

- Valorisation de l'architecture d'une ancienne ferme.
- Maintien de toutes ses caractéristiques architecturales
- Terrain/jardin associé à la propriété.
- Bonne visibilité par son emplacement en bord de voie.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Volume bâti simple à plan rectangulaire, sans appentis, à l'exception de la véranda traditionnelle en guise de sas d'entrée.

Toiture :

- Toiture en forme de bâtière, en tuiles ;
- Avancée de toit portée par des jambes de force au-dessus de la porte cochère.

Façades :

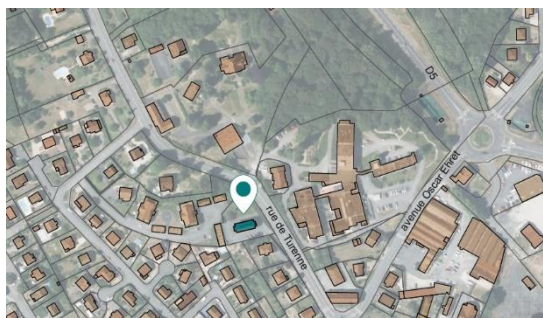
- Chaînes d'angle décoratives, avec une différence de motif entre rez-de-chaussée et étage ;
- Encadrement des baies ;
- Petits-bois aux fenêtres ;
- Volets battants en bois ;
- Grande baie en plein-cintre correspondant à l'ancienne porte de grange, avec porte en bois ;
- Balcon simple, avec garde-corps métallique reprenant le même motif que la clôture, en façade arrière ;
- Véranda traditionnelle à l'entrée du bâtiment, en verre translucide sur une base maçonnée.

Clôture :

- Clôture basse ajourée : structure métallique à motif en entrelacs sur mur bahut.
- Piliers encadrant le portail et les extrémités de la clôture.

Recommandation :

- En cas de modification ou suppression de la véranda actuelle servant de sas d'entrée, éviter les vérandas contemporaines sans rapport avec le bâtiment. Par défaut, privilégier une marquise ou un auvent de factures traditionnelles au-dessus de la porte d'entrée.



Immeuble d'habitation

37

Adresse : 75 rue de Turenne

Parcelle : BM 40

Intérêt :

- Composition des façades malgré l'apparente simplicité.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Bâti R+2+C surélevé à plan rectangulaire ;
- Volume de trois niveaux construit en appentis sur chacun des pignons ;

Toiture :

- Toiture principale en forme de bâtière, en tuiles ;
- Toiture à trois pans des appentis en pignons.

Façades :

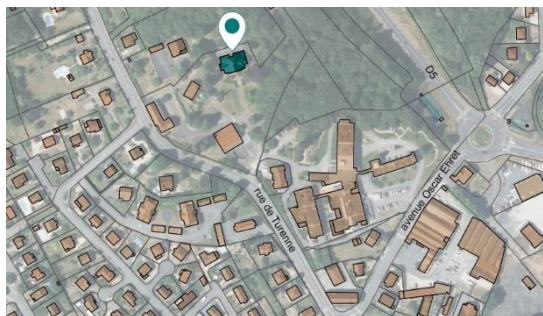
- Composition symétrique et ordonnancée des baies en façades ;
- Baies jumelées (travées extérieures en façade nord, et en travées centrales en façade sud) par meneau, en brique apparente pour les meneaux du premier étage ;
- Forme particulière de certaines baies : chanfreinées ou en plein cintre ;
- Modénatures : dessin des linteaux apparents, agrafes ornementales des baies jumelées du premier étage remontant jusqu'à la tablette d'appui de fenêtre de l'étage supérieur ;
- Faux pans de bois en béton d'inspiration néo-normande au dernier étage des façades gouttereaux ;
- Corbeaux taillés et aisseliers en pignon.

Remarque / Recommandation :

- La dernière mise en couleur du bâtiment permet à juste titre de souligner et de mettre en valeur les éléments de modénature qui caractérisent la composition de façade. À reconduire lors d'un prochain ravalement de façade ou toute opération extérieure.



Façades et détail de fenêtres jumelées



Villa des Sapins

38

Adresse : 66 rue de Turenne

Parcelle : BD 12

Intérêt :

- Architecture éclectique et silhouette visible.
- Composition et modénatures des façades.
- Implantation en hauteur et dans un parc boisé.

Éléments caractéristiques :

Gabarit :

- Volume bâti R+1+2C sur une base carrée, avec plusieurs volumes en extension sur les façades Ouest, Nord et Est, apportant ainsi autant de richesse que de complexité à la silhouette de la villa.

Toiture :

- Toiture principale en forme de bâtière avec des pans à 45°, comportant une demi-croupe au Nord ;
- La plupart des autres toitures (extensions) sont aussi en forme de bâtière, quelques-unes à 3 pans (au Nord) ;
- Couverture en tuiles plates à bout pointu.

Façades :

- Façades composées avec différents matériaux apparents : la brique, le grès rose, le ciment imitant du colombage, le bois. La brique est très présente en soubassement et au rez-de-chaussée, et diminue en proportion en s'élevant dans les niveaux. Le bois est réparti en sens opposé.



Façade sud



- Principaux éléments notables en façade sud :

- _ Composition symétrique sur 4 niveaux ;
- _ Rez-de-chaussée (RdC) revêtu essentiellement de brique et complété de pièces en grès rose ;
- _ Grande baie centrale du RdC comportant porte en bois et deux niveaux d'impostes vitrées, encadrée de deux colonnes engagées en grès rose ;
- _ Quatre hautes baies rectangulaires, deux de part et d'autre la grande baie centrale ;
- _ Entablement ouvragé en grès rose ;
- _ Au premier étage : un grand œil-de-bœuf central cerné de brique avec une agrafe en grès rose, et un oriel à trois baies (meneaux en grès rose, jambages extérieurs en brique) faiblement saillant de part et d'autre ; pour chaque baie, une tablette d'appui de fenêtre en grès rose avec corbeaux formant modillons, composés dans une frise en brique ;
- _ Les deux derniers niveaux sont composés dans le triangle du pignon, entièrement en colombage ;
- _ Troisième niveau : loggia filante, avec poteaux en forme de gaine et garde-corps en bois ouvragé. Les baies en retrait sont cintrées et encadrées de bois ;
- _ Quatrième niveau : deux petites baies presque carrées centrées dans le colombage du pignon.

- Principaux éléments notables en façade nord :

- _ Soubassement en brique apparente percé de soupiraux cintrés ;
- _ Au RdC, grande baie centrale en plein cintre, avec arc en brique et agrafe en grès rose, et châssis de fenêtre à petit-bois rayonnants ;
- _ Aux étages, faux colombage normand en ciment ;
- _ Ensemble de hautes baies étroites rectangulaires à meneaux au centre de la façade pignon, avec une base en décroché ;
- _ De part et d'autre : une baie rectangulaire au 1^{er} étage, et un œil-de-bœuf au 2^e étage ;
- _ Cette façade nord est complétée avec celles des deux avant-corps d'angle asymétriques : Citons notamment des fenêtres en série avec meneaux, et la porte d'entrée en bois dans une grande baie en plein cintre, abritée par un auvent en chapeau de gendarme supporté par des consoles en bois et pierre sculptée.



- Autres principaux éléments notables :

- _ Loggia au 1^{er} étage dans l'angle nord-ouest des différents volumes en avant-corps, avec poteau en bois sculpté ;
- _ Grande lucarne jacobine au 3^e étage en façade ouest, à la convergence des autres pans de toiture ;
- _ Les angles sud-est et sud-ouest comportent également des volumes en saillie non identiques mais à la composition similaire :



Façade nord



- . pans de façade biseautés constitués de baies vitrées avec des colonnes en grès rose en guise de meneaux ;
- . structure bois et fenêtres carrées couverte d'un pan de toit à l'étage de l'angle sud-ouest ;
- . terrasse ouverte desservie par un escalier métallique en colimaçon, rapporté en façade ;
- Les avant-corps des façades Est et Ouest forment l'équivalent d'un transept d'une église. Leur pignon est en colombage avec deux petites baies centrées, et une grande baie en plein cintre au-dessous.

Prescriptions spécifiques :

- ▶ Extensions latérales supplémentaires interdites.
- ▶ En cas de modification et/ou surélévation des volumes en avant-corps de la villa, veiller à garantir une harmonie des volumes, des proportions et du style architectural entre eux.
- ▶ En cas de changement des fenêtres, garantir la qualité esthétique des châssis pour une intégration à l'architecture globale de la villa.

Recommandations :

- Plusieurs baies disposent de faux petit-bois rapportés, probablement en référence aux anciennes fenêtres à croisillons de bois. Il paraît important de conserver cet effet qui complète l'architecture éclectique de la villa.
- En cas de création d'une clôture autour de la villa, préférer une grille sur mur bahut pour s'accorder à la villa, plutôt qu'un mur ou une clôture ordinaire.

TITRE IV – PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-VIS DES AUTRES LÉGISLATIONS

– Vestiges archéologiques

Les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont régies par le livre V du code du patrimoine (parties législative et réglementaire).

Champ d'application des opérations

Conformément à l'article R.523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Entre dans le champ de cet article, les opérations et travaux suivants :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8.

Valdoie a fait l'objet d'un arrêté de présomption de prescriptions archéologiques : arrêté du préfet de Région n° 03/103 du 11 juillet 2003. Tous les projets situés dans cette zone doivent être présentés à la Direction régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie).

Lors de la saisine et après instruction des projets d'aménagement ou de construction, le service régional de l'archéologie proposera, si besoin est, des prescriptions au titre de l'archéologie préventive. Ces prescriptions feront alors l'objet d'un arrêté préfectoral transmis à la personne projetant les travaux et à l'autorité administrative chargée de l'instruction du dossier afin, par exemple, de mettre en place un diagnostic archéologique.

Découvertes fortuites :

En outre, la commune étant susceptible de receler des vestiges encore inconnus ou non localisés, en application des articles L.531-14 à 16 et R. 531-8 à 10 du code du patrimoine, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie (DRAC tél : 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire du maire.

Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites, conformément aux articles L.544-1 à L.544-4-1 du code du patrimoine.

Bâtiments agricoles et principe de réciprocité

Lors de leur implantation ou de leur extension, les installations agricoles et leurs annexes doivent respecter des distances d'éloignement vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances varient suivant la destination du bâtiment et la catégorie de l'exploitation : installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ou relevant du règlement sanitaire départemental (RSD).

Par ailleurs, et par application du principe de réciprocité énoncé à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime, la même exigence d'éloignement est imposée à toute nouvelle construction vis à vis des bâtiments agricoles.

À Valdoie, le service de la protection animale de la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) ne recense aucune exploitation déclarée ou autorisée au titre de la réglementation des installations classées et aucune ne relevant du règlement sanitaire départemental.

Voies bruyantes (secteurs affectés par le bruit)

L'arrêté préfectoral n°DDTSEEF-90-2023-12-21-00004 a été pris le 21 décembre 2023. Il révisé le classement sonore des routes du Territoire de Belfort et détermine l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures.

Il abroge les cartes et tableaux relatifs au classement des routes des annexes 1 et 2 de l'arrêté préfectoral n°DDTSEE-90-2017-05-16-001 du 16 mai 2017.

En conséquence, les éléments, concernant le classement sonore des routes, présentés par l'arrêté du 21 décembre 2023, remplacent ceux du 16 mai 2017.

Toutefois, ce dernier et ses annexes sont conservés en ce qui concerne le classement sonore des voies ferrés.

Dans les secteurs affectés par le bruit, identifiés par ces arrêtés, des prescriptions renforcées d'isolement acoustique s'appliquent aux futurs bâtiments.

Ces secteurs sont déterminés de part et d'autre des voies classées (depuis le bord de l'infrastructure).

Sur 5 catégories, la n°1 est la plus bruyante.

Trois infrastructures traversant Valdoie sont concernées :

- la RD 5, classée en catégorie 4,
- la RD 465, classée en catégories 3 et 4,
- La RD13, classée en catégorie 4,

La catégorie 4 implique un secteur de 30 mètres de part et d'autre de la voie et la catégorie 3 entraîne un secteur de 100 mètres de part et d'autre de la voie soumis à réglementation.

Ce classement détermine l'isolement acoustique des bâtiments à construire dans ces secteurs. Cette obligation (considérée comme une norme de construction) est reportée au plan "Périmètres et contraintes d'urbanisme". Les informations relatives au classement sonore sont reportées dans les annexes du PLU.

– Lignes de transport d'énergie électrique

Valdoie est concernée par des ouvrages du réseau de transport d'énergie électrique (3^{ème} catégorie), qui bénéficient des servitudes instituées en application de la loi du 15 juin 1906.

Il s'agit de la ligne 63 kV « Arsot-Ronchamp-Giromagny ».

Il est autorisé :

- de modifier ce type d'ouvrage car l'exploitant peut être amené, pour des raisons techniques ou fonctionnelles, à modifier les caractéristiques d'une partie de ligne (surélévation ou déplacement d'un support) ;
- d'exempter ces lignes des règles de prospect et de hauteur.

Pour toute demande de permis de construire à moins de 100 m de cet ouvrage, il convient de consulter le service exploitant :

RTE GET Alsace
12 Avenue de Hollande
68110 ILLZACH.

Par ailleurs, le décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 impose, à toute personne ayant l'intention d'effectuer ou de faire effectuer des travaux à proximité d'une ligne de transport d'énergie électrique HTB, d'accomplir, avant leur mise en œuvre, les formalités préalables de déclaration auprès du service exploitant 10 jours avant l'ouverture du chantier.

Les lignes HTB sont des ouvrages techniques spécifiques :

- en hauteur et en tenue mécanique, ils sont soumis à des règles techniques propres en particulier à des distances de sécurité inscrites à l'arrêté ministériel du 17/05/2001,
- leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien spécifique afin de garantir la sécurité des biens et des personnes (élagage et entretien d'arbres) et leurs accès doivent être garantis à tout moment.

Un couloir de lignes : bande de 35 m /40 m (pour les lignes 63 kV, pour la ligne 2x 63 kV) de large de part et d'autre de l'axe des lignes où ne doivent pas figurer d'espaces boisés classés.

– Lignes de distribution d'énergie électrique - Réseau haute tension A (H.T.A.) inférieure à 50 kv et Réseau basse tension (B.T.) Tension inférieure à 1000 v alternatif

Les lignes HTA et BT sont des ouvrages techniques spécifiques :

En hauteur et en tenue mécanique, ils sont soumis à des règles techniques propres en particulier à des distances de sécurité inscrites à l'arrêté ministériel du 17 mai 2001.

Le service exploitant à contacter est le suivant :

E.R.D.F. Unité Réseau Électricité AFC
1 rue Jacques Foillet
B.P. 187
25203 MONTBELIARD CEDEX

Leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien spécifique afin de garantir la sécurité des biens et des personnes (élagage, entretien des arbres) et leur accès garantis à tout moment.

Risque inondation

La commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de la Savoureuse, du Rhône et de la Rosemontoise, approuvé le 14 septembre 1999. Ce document est en cours de révision depuis 2012.

Ce document :

- délimite les zones exposées aux risques prévisibles et les zones non directement exposées mais où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations pourraient les aggraver ou en provoquer de nouveaux ;
- édicte sur ces zones des mesures d'interdiction ou des prescriptions vis-à-vis des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations qui pourraient s'y développer ;
- définit des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde sur ces zones, et des mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants.

Réglementairement, le P.P.R.I. définit deux grandes zones réglementaires : la zone E correspondant aux espaces réservés à l'expansion des crues et la zone U correspondant aux zones urbanisées inondées. Cette dernière se subdivise en trois zones :

- U1 : avec très fortes contraintes d'urbanisme,
- U2 : avec fortes contraintes d'urbanisme,
- U3 : avec faibles contraintes d'urbanisme.

Valdoie est concernée par les zones E, U1, U2 et U3 de ce PPRi⁹.

Le PPRi figure en annexe du PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

Protection des captages

La commune comporte plusieurs captages d'alimentation en eau potable et périmètres de protection dépendant du champ de Sermamagny (Voir tableau des SUP) au nord du ban communal. Un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 23 avril 2013, modifiant les arrêtés de 2007 et 2010, définit les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée.

L'arrêté préfectoral régit les activités situées dans les périmètres immédiats et rapprochés des captages de Valdoie et Sermamagny.

Le périmètre rapproché des captage recouvre la partie nord-est de la commune au niveau du gymnase du Monceau et de l'arrière du lycée agricole.

Risque sismique

Le séisme constitue un risque naturel majeur, potentiellement très meurtrier et pouvant causer des dégâts importants sur les bâtiments et les équipements. L'objectif principal de la réglementation parasismique est donc de protéger au maximum les populations : lors de secousses sismiques, la construction peut subir des dommages irréparables sans s'effondrer sur ses occupants.

La réglementation parasismique a été révisée en octobre 2010 pour prendre en compte les évolutions des connaissances scientifiques et des normes européennes. Elle est basée sur un principe de proportionnalité

⁹ Lorsqu'une construction est à cheval sur plusieurs zones, le règlement de la zone la plus contraignante lui est appliqué. Par exemple, si une construction est à cheval sur la zone U1 et U3, on lui applique le règlement de la zone U1. Par contre, s'il s'agit d'une simple extension située sur une seule zone, on lui applique le règlement de cette dernière.

dans les exigences qu'elle pose pour les bâtiments dits « à risque normal », en fonction de la zone d'aléa et des enjeux liés aux bâtiments.

Depuis la parution du décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire national, la France dispose d'un nouveau zonage sismique.

Cette réglementation s'applique ainsi depuis mai 2011 aux bâtiments faisant l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable, ou d'une autorisation permettant un commencement de travaux.

Ainsi, les exigences réglementaires sont définies en fonction de deux critères : la nature de l'ouvrage et sa localisation géographique.

La commune de Valdoie se situe en zone de sismicité 3 (modérée). Une plaquette relative à la réglementation sismique figure en annexe informative au PLU.

Retrait-gonflement des argiles

Les retraits-gonflements des argiles sont des risques liés aux mouvements de terrain. Cette problématique est apparue suite aux phénomènes climatiques plus sévères rencontrés ces dernières années. Les alternances de gonflements et de rétractations des argiles occasionnent des dégâts sur les constructions, les voiries et les réseaux (fissures).

Afin de mieux appréhender le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) a mené une étude et a établi une cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Cette étude laisse apparaître que :

- 28 % de la superficie du Territoire de Belfort est soumis à un aléa moyen,
- 34 % de la superficie du département est soumis à un aléa faible,
- 38 % de la superficie du département n'est a priori pas argileux.

Aucun aléa fort n'a donc été identifié dans le département.

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles (consultable à l'adresse suivante : www.georisques.gouv.fr) fait état de l'existence de sols argileux sur le territoire de la commune.

Ces sols argileux gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse et ces variations sont susceptibles de provoquer des désordres importants et coûteux sur les constructions.

Le classement se fait selon 4 niveaux d'aléas (a priori nul, faible, moyen et fort).

A Valdoie, des zones d'aléa faible (plus de 57%) et moyen (22%) ont été identifiées.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols a créé une sous-section du code de la construction et de l'habitation pour définir les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ces techniques particulières sont définies par arrêté ministériel.

Les dispositions relatives à ce risque sont codifiées aux articles L132-4 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

La plaquette relative au retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Territoire de Belfort figure en annexe informative du PLU.

Les mouvements de terrain

Depuis 2012, un atlas des mouvements de terrain est établi à l'échelle du Territoire de Belfort (DDT 90, Cerema) avec des cartes où les phénomènes sont représentés à l'échelle 1/25°000^{ème}. Cet atlas, actualisé en 2019, est, depuis novembre 2022, accompagné d'un guide départemental de recommandations pour la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme.

Le mouvement de terrain est un phénomène qui se caractérise par 5 types d'aléa :

- affaissement – effondrement,
- glissement de terrain,
- éboulement,
- érosion de berges,
- liquéfaction des sols.

Valdoie est concernée par l'aléa glissement (zone marneuse sur pente faible au sud de la commune), et l'aléa liquéfaction avec des zones de tourbières et de boisements tourbeux.

<https://www.territoire-de-belfort.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-Prevention-Protection-de-la-population/Prevention-des-risques/Les-risques-naturels/Georisques/Alea-mouvement-de-terrain>

Dans les secteurs concernés par ces phénomènes, et en l'absence d'étude géotechnique ou d'éléments permettant d'écarter tout risque, les installations, aménagements ou constructions pourront être refusés ou soumis à prescriptions au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme en s'appuyant sur le guide départemental de recommandations pour la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme.

Une carte représentant les différents mouvements de terrain sur la commune de Valdoie, accompagnée du guide, figure en annexes informatives du PLU.

Installations classées

Un seul établissement soumis au régime d'enregistrement est recensé à Valdoie au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Il est classé en secteur UE du PLU, réservé aux activités économiques

Radon

Le radon est un gaz radioactif incolore et inodore d'origine naturelle issu de la désintégration du radium et de l'uranium contenu dans les sols (IRSN). Le risque radon constitue la 2ème cause de cancer des poumons après le tabac.

L'exposition quotidienne et son accumulation dans les bâtiments majorent ce risque.

Par arrêté du 27 juin 2018, pris en application des décrets n° 2018-434 et 2018-437 du 4 avril 2018, des zones à potentiel radon ont été définies sur le territoire national.

Ce zonage permet une prise en compte plus fine du risque radon afin de mieux protéger la population.

Ce gaz radioactif d'origine naturelle constitue un facteur de risque de cancer du poumon et peut s'accumuler dans les bâtiments.

Le territoire national est ainsi divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible ;
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments ;
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

Ces réglementations mettent en place les actions suivantes :

- l'obligation de dépistage du radon dans certains établissements recevant du public (ERP) ;
- la prise en compte des expositions au radon dans les lieux de travail ;
- l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires dans le cadre de transactions immobilières.

Ces mesures s'appliquent de façon différente selon le type de zone concernée. En application du code de la santé publique, le dépistage du radon dans certains ERP était obligatoire depuis 2004 dans les communes situées dans 31 départements dits prioritaires. **Le Territoire de Belfort est un département prioritaire pour la mesure du radon.** De fortes concentrations sont observées dans le nord du département, attribuables notamment à la présence de granite. Le socle vosgien, constitué de granit, peut concentrer des noyaux granifères précurseurs du radon. C'est pourquoi le nord du département est classé en zone à potentiel radon significatif.

Cette obligation de mesures est désormais applicable :

- dans tous les ERP situés dans les communes situées en zone 3,
- dans les ERP situés dans les communes des zones 1 et 2, lorsque les résultats de mesurage existants dépassaient 300 becquerels par m³ (Bq/m³).

Le dépistage obligatoire dans ces ERP doit être renouvelé au moins tous les dix ans, sauf si la concentration en radon reste inférieure à 100 Bq/m³ lors de deux dépistages consécutifs.

La commune de Valdoie est classée en zone 3 (risque significatif sur au moins une partie de la superficie du territoire communal) vis-à-vis du radon par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.

Une plaquette d'information figure en annexe informative du PLU.

Recommandations pour une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés.

Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les **résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³**, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les **résultats dépassent légèrement le niveau de référence**, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les **résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³)**, il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

PARTIE II

**DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
PAR ZONE**

Ce règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VALDOIE.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend :

– **La zone urbaine (U)**, zone mixte à dominante résidentielle, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre I, et qui comprend plusieurs secteurs :

UA, qui correspond au centre-ville de Valdoie, où l'habitat dominant est accompagné d'activités commerciales, de services, etc., ainsi que des équipements publics (mairie, école,...).

UB, se caractérise par des bâtiments au volume important : équipements publics ou d'intérêt collectif, bâtiments d'activités, etc. Ce secteur comporte plusieurs lieux de la ville, qui pour certains sont amenés à évoluer. L'habitat y est admis.

UC, regroupe en majorité l'habitat pavillonnaire.

UE, réservé aux activités économiques, intègre notamment les sites économiques majeurs de la commune : Super U, Von Roll et les activités le long de la Rue Ehret.

– **UL**, englobe le gymnase du Monceau et les terrains de sport et loisir attenants.

– **La zone à urbaniser (1AU)**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II.

Elle concerne deux secteurs urbanisables à court terme à vocation principale d'habitat (**1AU**), équipés par les viabilités publiques existantes ou en cours de réalisation.

– **La zone agricole (A)**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III.

Elle comprend les terres affectées à la culture ou à l'élevage. La vocation agricole de celles-ci explique que l'on y admette principalement les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole.

– **La zone naturelle et forestière (N)**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.

Il s'agit d'une zone de protection :

- du paysage (haies, bosquets, vergers...),
- des espaces boisés (classés à créer, à conserver et à protéger),
- et des espaces naturels à protéger (prairies humides...).

Equipée ou non, elle est à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend également un **sous-secteur NL**, réservé aux loisirs (étang de la Sablière).

TITRE I - DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U)

Dispositions applicables au secteur UA

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du Bassin de la Savoureuse, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi.

Chapitre I : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UA1- Destination et sous-destination interdites

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hôtels	Équipements sportifs	Cuisine dédiée à la vente en ligne
		Autres hébergements touristiques	Lieux de culte	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

UA2- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existants identifiés au plan de zonage.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation (hors chaufferie collective) et à enregistrement.
- Les dépôts de ferraille, vieux véhicules désaffectés, combustibles solides ou liquides, déchets divers, portant atteinte à l'environnement.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis sous conditions.
- Les constructions, aménagements et installations interdits par le règlement du PPRi, lorsque la parcelle est concernée par ce périmètre.

UA3- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

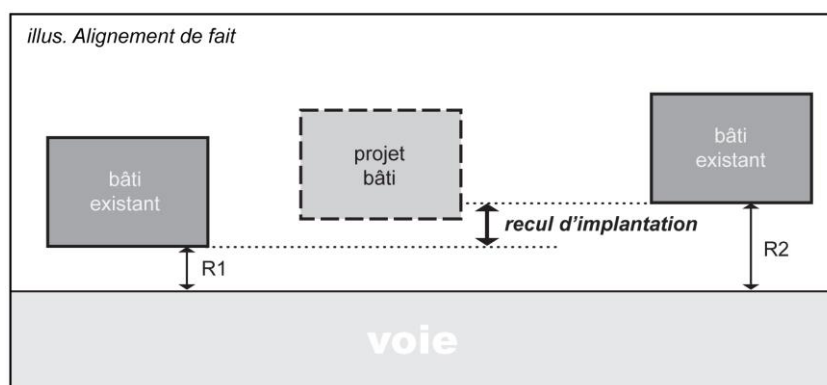
- Les annexes¹⁰, dès lors qu'elles s'implantent conformément à la règle prévue au § UA1 ci-dessous.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
 - o sont liés ou nécessaires aux destinations, usages, affectations des sols et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
 - o sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, à la restauration des rivières, à la lutte contre les risques et les nuisances en général ;
 - o sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.
 - o Concernent des fouilles archéologiques.
- Dans un programme immobilier de logements collectifs, en l'absence de point d'apport volontaire enterré (PAVE), doit être prévu la construction d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

UA1- Volumétrie et implantation des constructions

UA1.1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES¹¹ (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES¹²

- Les constructions sont édifiées à l'alignement de fait des constructions existantes, c'est-à-dire, soit au même niveau que les bâtiments voisins, soit plus en arrière que le bâtiment le plus en avant de la voie et plus en avant que le bâtiment le plus reculé de la voie.



¹⁰ Une annexe est une construction non habitable, isolée de la construction principale (éloignement restreint et sur la même unité foncière), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Plus petite que cette dernière, il peut s'agir d'un garage, d'une remise, d'un abri de jardin, d'un carport, d'une piscine, etc.

¹¹ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.
Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

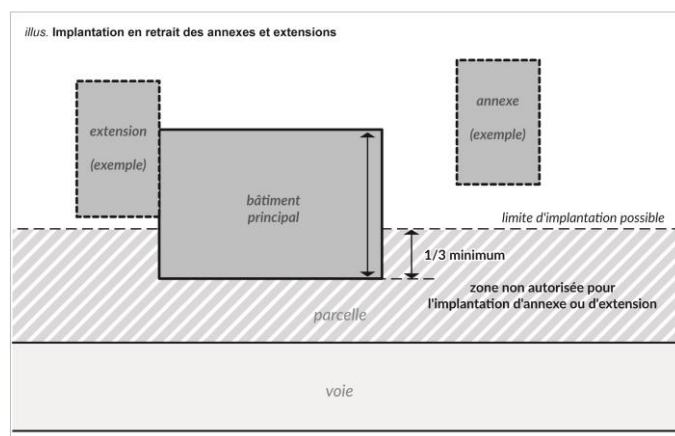
¹² L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, ...

- Toutefois, l'implantation des constructions est imposée en alignement des voies ou emprises publiques le long des rues :

- Zola,
- Gare,
- Carnot,
- Blumberg,
- Général de Gaulle,
- et Turenne.

- Les garages respectent un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques.

- Les autres annexes et les extensions¹³ s'implantent en retrait d'au moins un tiers de la façade du bâtiment principal.



- Les saillies (hors débord de toiture) sur le domaine public sont interdites.

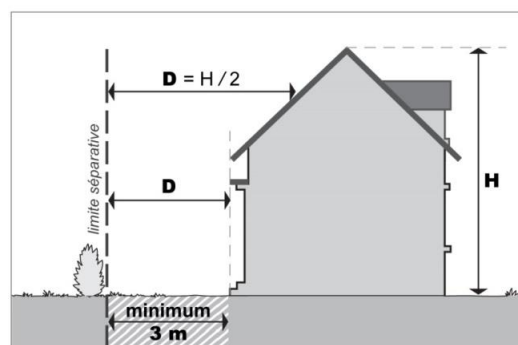
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

UA1.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions sont autorisées en limite séparative, dans le respect de l'article UA1.4 sur les hauteurs.

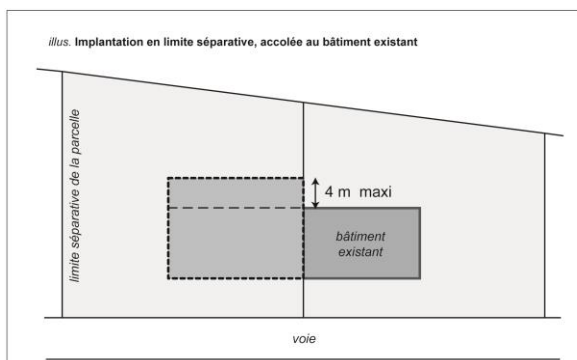
- À défaut d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au faitage), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



¹³ L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement). L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante.

- Lorsqu'un propriétaire désire adosser une construction à celle de son voisin (déjà implantée en limite), la nouvelle construction ne doit pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc...).

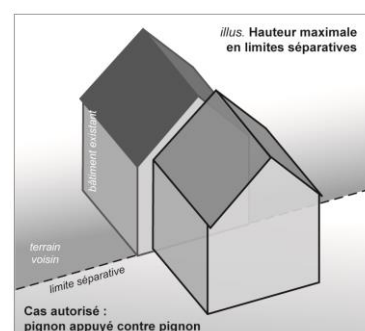
L'ensemble devant constituer un volume harmonieux et fonctionnel (en termes de volume, de hauteur, de gabarit,...).



Exemple d'implantation non opposable

– Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle.

– Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.



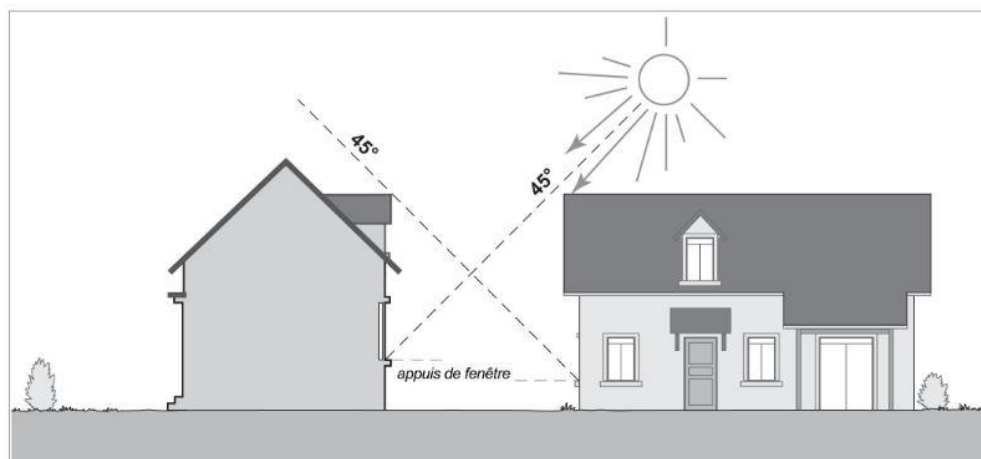
UA1.3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Espace minimal

Entre des bâtiments non contigus, il est exigé une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement des engins et du matériel de lutte contre l'incendie.

Prospect

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



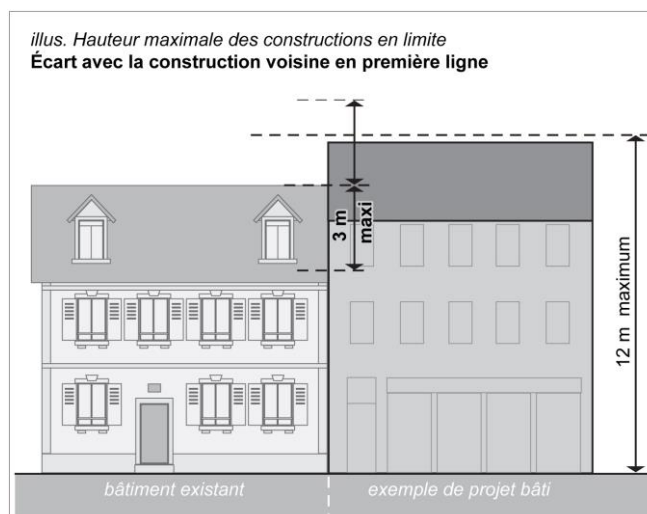
UA1.4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions s'entend au niveau du faite du toit ou de l'acrotère haut (hauteur totale¹⁴). Elle est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

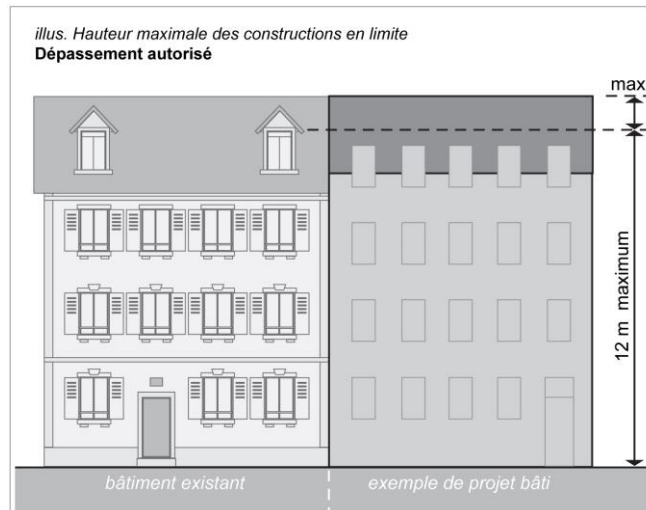
- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 4 niveaux, comprenant par exemple un rez-de-chaussée, deux étages droits et un niveau de combles aménageables ou d'attique (R+2+c ou a).

- **Pour les constructions implantées en 1^{ère} ligne par rapport au domaine public**, en cas d'implantation en limite séparative, la hauteur de la nouvelle construction ne doit pas présenter un écart de hauteur supérieur ou inférieur à 3 mètres par rapport à la construction déjà présente sur cette limite.

- Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne dépasse pas 12 mètres.



- Cette hauteur maximale peut être dépassée si la nouvelle construction est accolée à une existante d'une hauteur plus importante. A terme, la hauteur de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.



- La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres au faitage ou 3 mètres à l'acrotère. Pour les carports¹⁵, la hauteur maximale autorisée est de 5 mètres.

¹⁴ La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

¹⁵ Le carport est un abri couvert, ouvert sur plusieurs côtés et sous lequel on gare des véhicules.

UA2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU (Titre III de la partie II du présent règlement).

UA3-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces libres¹⁶ de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier...) et d'arbres fruitiers¹⁷.

Le traitement paysager doit représenter au moins 20 % du foncier relatif au projet de construction.

- Les haies ne comportent pas plus de 50% d'essence végétale à feuillage persistant, tels que conifères, résineux, lauriers.

- Les aires de stationnement de plus de quatre places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

- Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement doivent comporter des dispositifs drainants.

UA4- Stationnement

– Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

– Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions neuves et les projets d'extension, destinés à l'habitation, au minimum

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher,
- au-delà, 2 places. **Beaucoup autour de BBI non ?**

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

- 1 place par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération et respecter a minima les dispositions suivantes :

- ✓ *Les commerces et activités artisanales destinés à la vente de biens ou services, dont la surface de plancher de vente ??? n'excède pas 100 m², sont dispensés de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.*
- ✓ *Pour les autres activités, il est exigé au minimum :*
 - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créée,
 - au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m².

Pour les constructions destinées à l'hébergement :

- 1 place pour 80 m².

Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique :

- 1 place par chambre.

¹⁶ Les espaces libres correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

¹⁷ Le « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine peut servir de référence.

– Lorsqu’une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d’elles la norme qui lui est propre.

Chapitre III : Équipements et réseaux

Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.

Dispositions applicables au secteur UB

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin de la Savoureuse, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi.

Chapitre I : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UB1-DESTINATION ET SOUS-DESTINATION INTERDITES

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hôtels	Équipements sportifs	Cuisine dédiée à la vente en ligne
		Autres hébergements touristiques	Lieux de culte	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

UB2-INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- Les constructions à usage industriel, en dehors du site de l'ancienne usine zvereff (identification sur le zonage ?)
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les dépôts de ferraille, vieux véhicules désaffectés, combustibles solides ou liquides, déchets divers, portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation (hors chaufferie collective).
- Les constructions, aménagements et installations interdits par le règlement du PPRi, lorsque la parcelle est concernée par ce périmètre.

UB3-LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
 - o sont liés ou nécessaires aux destinations, usages, affectations des sols et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;

- sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, à la restauration des rivières, à la lutte contre les risques et les nuisances en général ;
- sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.
- Concernent des fouilles archéologiques.

- Dans un programme immobilier de logements collectifs, en l'absence de point d'apport volontaire enterré (PAVE), doit être prévu la construction d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

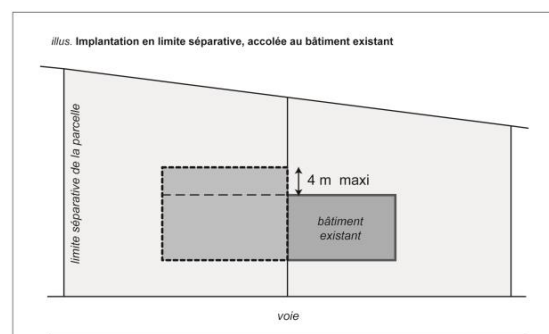
UB1- VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB1.1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES¹⁸ (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES¹⁹

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies.
- Pour des raisons de sécurité et d'accès, un recul peut toutefois être imposé.
- Les saillies, auvents ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m sur la façade de la construction lorsqu'elle est implantée à l'alignement de la voie comprenant un trottoir. En tout état de cause, la hauteur libre ne pourra être inférieure à 2,50 m par rapport au niveau du trottoir, et le débord ne devra pas être supérieur à la largeur au trottoir. Tout débord est interdit s'il n'existe pas de trottoir.
- Les annexes doivent être édifiées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

UB1.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions en limite séparative sont autorisées²⁰ :
 - en cas d'implantations simultanées,
 - lorsque la parcelle voisine comporte déjà une construction en limite. Dans ce cas, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc...).



¹⁸ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

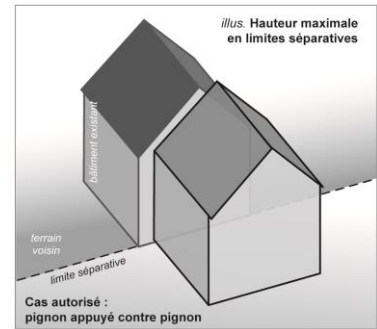
En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

¹⁹ L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, ...

²⁰ Aucun point du bâtiment ne doit dépasser la limite : absence de tout débord de toiture à l'égout ou en rive.

Exemple d'implantation non opposable

- Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle.
- A défaut d'implantation en limite, les constructions respectent un recul minimal de 4 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.



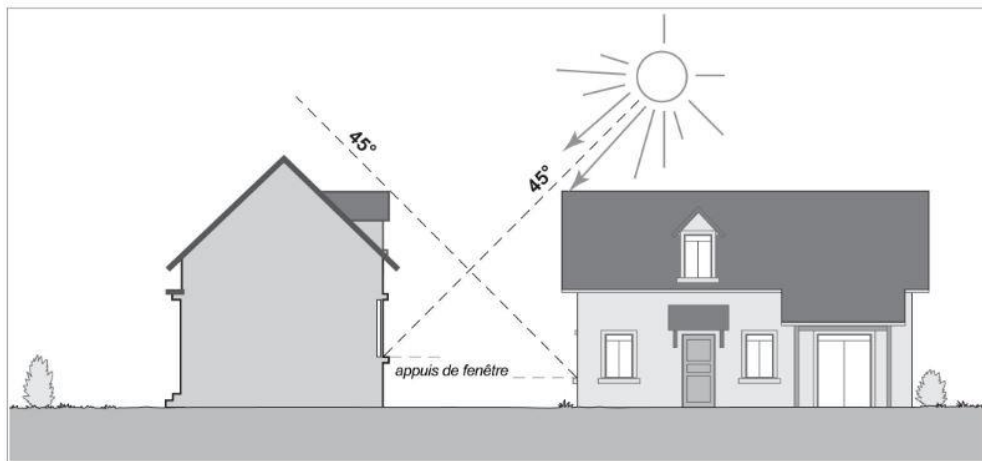
UB1.3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Espace minimal

Entre des bâtiments non contigus, il est exigé une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement des engins et du matériel de lutte contre l'incendie.

Prospect

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



UB1.4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions s'entend au niveau du faîte du toit ou de l'acrotère haut (hauteur totale²¹). Elle est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

²¹ La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

– **La hauteur des constructions implantées en 1^{ère} ligne par rapport à la voie** ne doit pas excéder 5 niveaux, contenant par exemple rez-de-chaussée, 3 étages droits et un niveau de combles aménageables ou d'attique (R+3+c ou a).

Dans tous les cas, la hauteur ne dépasse pas :

- 15 mètres en cas de toit plat ou toit terrasse,
- Ou 18 mètres en cas de toiture à pente.

– **La hauteur des autres constructions** ne doit pas excéder 6 niveaux, contenant par exemple rez-de-chaussée, 4 étages droits et un niveau de combles aménageables ou d'attique (R+4+c ou a).

Dans tous les cas, la hauteur ne dépasse pas :

- 18 mètres en cas de toit plat ou toit terrasse,
- Ou 21 mètres en cas de toiture à pente.

– La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.

– Pour les carports²², la hauteur maximale autorisée est de 5 mètres.

UB2- QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU (Titre III de la partie II du présent règlement).

UB3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres²³ de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier...) et d'arbres fruitiers²⁴.

Le traitement paysager doit représenter au moins 20 % du foncier relatif au projet de construction.

– Les aires de stationnement de plus de quatre places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

– Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement doivent comporter des dispositifs drainants.

UB4- STATIONNEMENT

– Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors de la voirie.

– Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions neuves et les projets d'extension, destinés à l'habitation, au minimum

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m².

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

- 1 place par logement.

²² Le carport est un abri couvert, ouvert sur plusieurs côtés et sous lequel on gare des véhicules.

²³ Les espaces libres correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

²⁴ Le « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort », réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, peut servir de référence.

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération et respecter a minima les dispositions suivantes :

- ✓ Les commerces et activités artisanales destinés à la vente de biens ou services, dont la surface de plancher ou de vente ? n'excède pas 100 m², sont dispensés de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.
- ✓ Au-delà de 100 m² et pour les autres activités, il est exigé au minimum :
 - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créée,
 - au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m².

Pour les constructions destinées à l'hébergement :

- 1 place pour 80 m².

Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique :

- 1 place par chambre.

– Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Chapitre III : Équipements et réseaux

Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.

Dispositions applicables au secteur UC

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin de la Savoureuse, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi.

Chapitre I : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UC1-DESTINATION ET SOUS-DESTINATION INTERDITES

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hôtels	Équipements sportifs	Cuisine dédiée à la vente en ligne
		Autres hébergements touristiques	Lieux de culte	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

UC2-INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les dépôts de ferraille, vieux véhicules désaffectés, combustibles solides ou liquides, déchets divers, portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis sous conditions.
- Les constructions, aménagements et installations interdits par le règlement du PPRi, lorsque la parcelle est concernée par ce périmètre.

UC3-LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
 - o sont liés ou nécessaires aux destinations, usages, affectations des sols et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
 - o sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, à la restauration des rivières, à la lutte contre les risques et les nuisances en général ;
 - o sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.
 - o Concernent des fouilles archéologiques.

- Dans un programme immobilier de logements collectifs, en l'absence de point d'apport volontaire enterré (PAVE), doit être prévu la construction d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

UC1- VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC1.1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES²⁵ (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES²⁶

- Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 4 m en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer (distance comptée horizontalement).

- Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie des constructions édifiées dans un alignement de fait, les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'activité ou de commerce ou les extensions de bâtiments existants peuvent être édifiées à l'alignement des constructions existantes.

- Les garages et autres annexes sont de préférence intégrés au bâtiment principal. Ils sont édifiés en limite ou à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies. Toutefois, dans la marge de recul comprise entre l'alignement et la construction principale, l'implantation d'annexe couverte et close est interdite.

- Les saillies, auvents ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m sur la façade de la construction lorsqu'elle est implantée à l'alignement de la voie comprenant un trottoir. En tout état de cause, la hauteur libre ne pourra être inférieure à 2,50 m par rapport au niveau du trottoir, et le débord ne devra pas être supérieur à la largeur au trottoir. Tout débord est interdit s'il n'existe pas de trottoir.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

²⁵ La **jurisprudence** considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.
Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

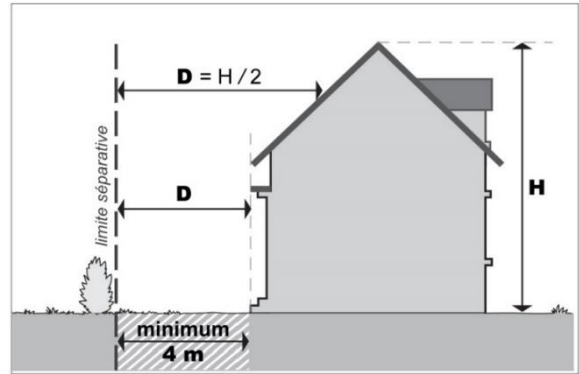
En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

²⁶ L'**emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, ...

UC1.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

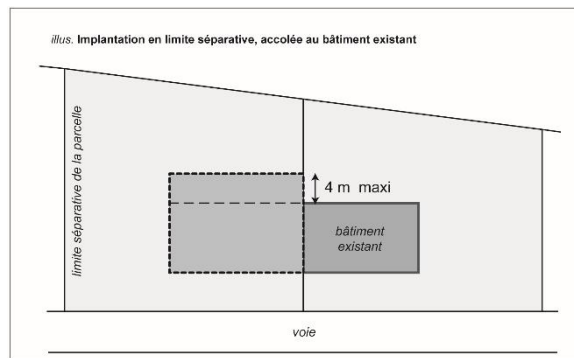
– La distance horizontale de tout point d'un bâtiment principal (corps d'habitation ou d'activité) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 m ($D=H/2$; minimum.4 m).

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel avant travaux.



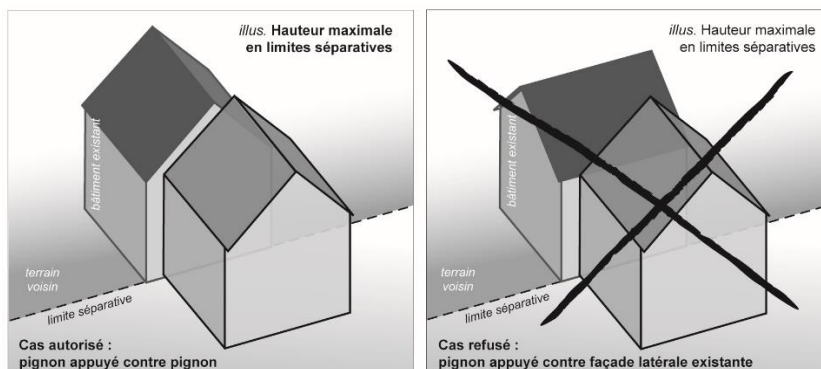
– Les constructions en limite séparative sont autorisées²⁷ :

- en cas d'implantations simultanées (maisons jumelées par le garage ou groupées),
- lorsque la parcelle voisine comporte déjà une construction en limite. Dans ce cas, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc...).



Exemple d'implantation

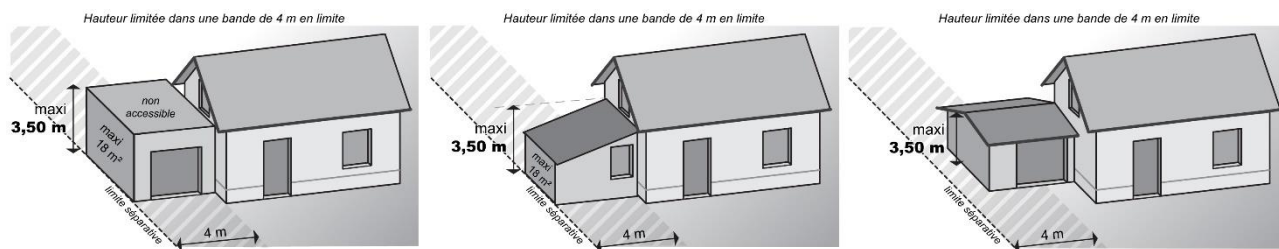
– Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle.



– En dehors des cas énoncés précédemment, les constructions sont autorisées jusqu'en limite dès lors que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative, et que leur développé de mur en limite séparative reste inférieur à 18m². Ces constructions ne présentent pas de toit-terrasse.²⁸

²⁷ Aucun point du bâtiment ne doit dépasser la limite : absence de tout débord de toiture à l'égout ou en rive.

²⁸ Le toit plat est autorisé mais pas le toit accessible, c'est-à-dire la toiture -terrasse.



- Les piscines s’implantent à une distance minimale de 2 m des limites séparatives (margelle comprise).
- Ces règles ne s’appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.

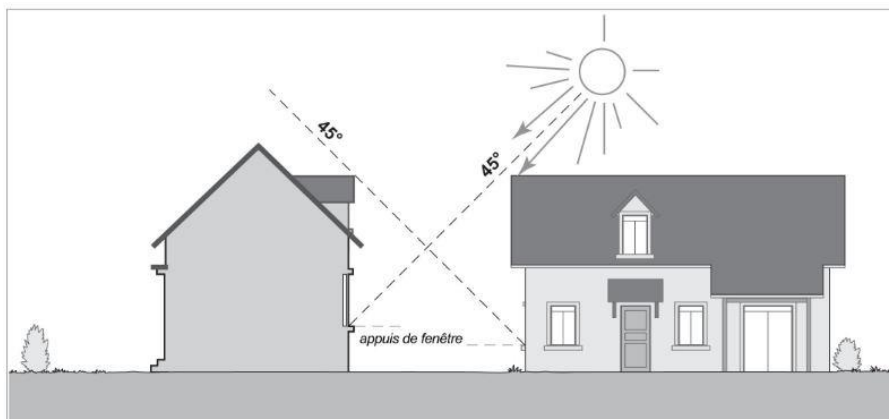
UC1.3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Espace minimal

Entre des bâtiments non contigus, il est exigé une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement des engins et du matériel de lutte contre l'incendie.

Prospect

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



UC1.4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions s’entend au niveau du faîte du toit ou de l’acrotère haut (hauteur totale²⁹). Elle est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 niveaux, contenant par exemple un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de combles aménageables ou d’attique (R+1+c ou a).

²⁹ La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Dans tous les cas, la hauteur ne dépasse pas :

- 9 mètres en cas de toit plat ou de toit terrasse,
- Ou 12 mètres en cas de toiture à pente.

— La hauteur des annexes³⁰ ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'acrotère et 3 mètres à l'égout du toit et leur niveau est limité à R+c.

Pour les carports, la hauteur maximale autorisée est de 5 mètres.

UC2- QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU (Titre III de la partie II du présent règlement).

UC3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Lors d'une opération nouvelle, impliquant la réalisation de plus de deux constructions, le projet d'ensemble doit comporter un minimum de 40 % de surfaces éco aménageables³¹.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être envisagées, lorsque le sol le permet, afin de favoriser la perméabilité et le drainage des sols

Ainsi, la création d'espaces verts (pelouse, plantations d'arbres ou d'arbustes et/ou d'arbres fruitiers, parking végétalisé, etc) participe au rechargement des nappes phréatiques.

Pour tous les autres projets, un minimum de 20% des espaces libres³² de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) doit être traité en espaces verts, plantés d'arbres, d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier...) ou d'arbres fruitiers³³.

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement doivent comporter des dispositifs drainants.

³⁰ **Une annexe** s'entend comme une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation (ou au même usage que le bâtiment principale),
- ne pas être accessible directement depuis la construction.

L'annexe est isolée de la construction principale. Une piscine n'est pas ici considérée comme une annexe.

Un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche, par exemple, ne sera pas considéré comme isolé.

³¹ Proportion de surfaces favorables à la biodiversité, c'est-à-dire susceptibles d'accueillir des espèces de la flore et de la faune, qui s'y planteront ou y circuleront, ou encore s'y reproduiront. Il s'agit notamment :

- de surfaces de pleine terre ;
- de surfaces de terre sur dalles de sous-sol susceptibles d'accueillir des végétaux,
- de surfaces de terre sur toit susceptibles d'accueillir des végétaux,
- de surfaces de sol semi-perméables (pouvant accueillir de la végétation – un revêtement de dalles-gazon – un revêtement de graviers) ;
- des murs conçus pour être végétalisés.

³² **Les espaces libres** correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par l'emprise au sol des bâtiments.

³³ **Le « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort »**, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, peut servir de référence.

UC4-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il est exigé sur le terrain :

- Pour les constructions neuves et les projets d'extension, destinés à l'habitation, au minimum
 - 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher ;
 - au-delà, 1 place supplémentaire.
- Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.
- ✓ Pour les constructions destinées à l'hébergement, 1 place pour 30 m².

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération et respecter, a minima, les dispositions suivantes :

- ✓ Pour les activités autorisées, il est exigé au minimum :
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créée,
 - au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m².
- ✓ Pour les équipements recevant du public :
 - 3 places jusqu'à 50m² de surface de plancher
 - Au-delà, 2 places supplémentaires.
- ✓ Pour les constructions destinées aux hôtels et autres hébergements touristiques, 1 place par chambre.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour toutes les nouvelles opérations de construction à usage résidentiel, créant au minimum 100 m² de surface de plancher et au maximum deux logements, deux places de stationnement hors clôture doivent être réalisées en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).



Exemples non opposables.

Dispositions applicables au secteur UE

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin de la Savoureuse, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi.

Chapitre I : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UE1-Destination et sous-destination interdites

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hôtels	Équipements sportifs	Cuisine dédiée à la vente en ligne
		Autres hébergements touristiques	Lieux de culte	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

UE2- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les terrains de camping et de caravanes soumis à autorisation préalable.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf si elles sont en lien et nécessaires à l'activité présente au moment de l'approbation du PLU.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de ballastières, et d'étangs.
- Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés.
- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées. Le pétitionnaire veillera à limiter les nuisances pour le voisinage.

UE3- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à vocation industrielle, uniquement liées à l'activité existante à l'approbation du PLU.
- Les équipements liés à des travaux d'infrastructures nécessaires à la collectivité ou au fonctionnement d'un service public présent dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :

- sont liés ou nécessaires aux destinations, usages, affectations des sols et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
- sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, à la restauration des rivières, à la lutte contre les risques et les nuisances en général ;
- sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.
- Concernent des fouilles archéologiques.

- Les dépôts de matériaux, dès lors qu'ils sont organisés et aménagés ou dissimulés par un mur ou une haie.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE1- Volumétrie et implantation des constructions

UE1.1 - Implantations par rapport aux voies³⁸ (publiques et privées) ou emprises publiques³⁹

– Les constructions s'implantent avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

– Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions liées au développement d'une activité existante au moment de l'approbation du PLU,
- aux ouvrages et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) et aux constructions nécessaires ou liées au développement et au fonctionnement du service public. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité (implantations possibles en limite ou en retrait).

UE1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

– Les constructions s'implantent à une distance minimale de 5 mètres.

– Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone A ou N, ce recul est réduit à 1,5 mètre.

– Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) et aux constructions nécessaires ou liées au développement et au fonctionnement du service public. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité (implantations possibles en limite ou en retrait).

UE1.3- Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée pour les constructions et installations est fixée à 9 mètres (garde-corps compris).

UE2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU (Titre III de la partie II du présent règlement).

UE3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres de toute construction ou circulation (automobile ou piétonne) sont plantés et entretenus. L'aménagement du site respecte l'environnement naturel. Les plantations sont choisies parmi des essences locales et agencées de manière à mettre en valeur l'organisation de la zone (trames plantées, création d'espaces faisant tampon'/transition avec les limites du site).

³⁸

Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, les aires de stationnement de plus de 4 places doivent comporter des dispositifs drainants.

UE4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

Les espaces de stationnement en front bâti sont particulièrement soignés.

Les matériaux utilisés pour les sols doivent être adaptés au trafic qu'il supporte et avoir une bonne tenue dans le temps.

Dispositions applicables au secteur UL

Chapitre I : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UL1- Destinations et sous-destinations interdites / autorisées

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hôtels	Équipements sportifs	Cuisine dédiée à la vente en ligne
		Autres hébergements touristiques	Lieux de culte	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

UL2- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les dépôts de ferraille, vieux véhicules désaffectés, déchets divers portant atteinte à l'environnement.
 Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
 Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis sous conditions.
 L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

UL3- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

Les constructions, à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, à condition :

- qu'elles soient liées aux domaines des loisirs ou des sports ;
- qu'elles soient nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des activités citées ci-dessus ;
- qu'elles soient nécessaires à l'exercice des missions communales, principalement celles liées aux services techniques.

Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :

- sont liés ou nécessaires aux destinations, usages, affectations des sols et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
- concernent des fouilles archéologiques.

Les aménagements à vocation d'équipements publics et d'intérêt général de type réseaux ou cheminements doux.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL1- Volumétrie et implantation des constructions

UL1.1 - Implantations par rapport aux voies³⁴ (publiques et privées) ou emprises publiques³⁵

Les constructions et installations sont édifiées :

- soit à l'alignement des limites d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation, ainsi que des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit avec un recul minimal de 2 mètres de ces mêmes limites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

UL1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la limite de zone jouxte la zone agricole (A) ou naturelle (N), les constructions sont admises en limite.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au faitage), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.

UL1.3- Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 6 mètres.

UL2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU (Titre III de la partie II du présent règlement).

UL3-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres³⁶ de toute construction doivent être aménagées le plus possible en espace vert ou planté d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (chêne, hêtre, sycomore, bouleau, frêne, marronnier, érable, arbre fruitier...).

Les aires de stationnement regroupant plus de 6 places matérialisées présentent, lorsque les caractéristiques du sol le permettent, des surfaces perméables, se laissant traverser ou pénétrer par l'eau (revêtement de type « gravier-gazon » ou dalles alvéolées).

Le stationnement des véhicules et des cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

³⁴ **La jurisprudence** considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

³⁵ **L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,

³⁶ Espaces sur lesquels ne s'exercent pas l'emprise au sol des bâtiments, la circulation automobile et le stationnement.

TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE À URBANISER (1AU)

Le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement des secteurs 1AU. Les modalités d'aménagement figurent également dans le document 1-4 relatif aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qu'il convient de consulter en parallèle.

Chapitre I : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AU1- Destination et sous-destination interdites

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hôtels	Équipements sportifs	Cuisine dédiée à la vente en ligne
		Autres hébergements touristiques	Lieux de culte	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

1AU2- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.

Les dépôts de ferraille, vieux véhicules désaffectés, combustibles solides ou liquides déchets divers ... portant atteinte à l'environnement.

Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).

Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis sous conditions.

1AU3- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

– Les constructions sont réalisées soit dans le cadre d'une opération d'aménagement de l'ensemble du secteur, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, fondée sur les principes cumulatifs suivants :

- les équipements viaires sont toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble du secteur ;
- les implantations à venir sont conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains du secteur, évitant les enclavements et les délaissés ;

- les voies principales internes à venir sont conçues de manière à éventuellement faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de desserte existants.

L'aménagement peut donc se réaliser par tranches significatives en termes de nombre de constructions, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone.

Il respecte les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation du dossier de PLU.

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
 - sont liés ou nécessaires aux destinations, usages, affectations des sols et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
 - sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, à la restauration des rivières, à la lutte contre les risques et les nuisances en général ;
 - sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.
 - Concernent des fouilles archéologiques.
- Dans un programme immobilier de logements collectifs, en l'absence de point d'apport volontaire enterré (PAVE), doit être prévu la construction d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU1- Volumétrie et implantation des constructions

1AU1.1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES³⁷ (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES³⁸

La distance d'une construction se compte en tout point de cette dernière, saillies comprises. Si le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle s'applique à la voie bordée par la façade principale de l'immeuble.

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes s'implantent à une distance minimale de 5 mètres des voies départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

1AU1.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

– Les constructions sont autorisées en limites séparatives en cas d'implantations simultanées et jumelées par le garage.

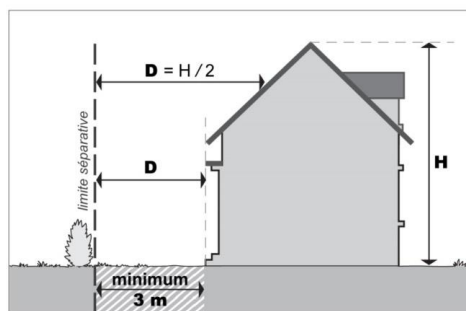
– À défaut d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au faitage), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

³⁷ La **jurisprudence** considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

³⁸ L'**emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances.



– Par dérogation aux règles n°1 et 2, dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, il est autorisé d'implanter une construction, dès lors que sa hauteur totale est limitée à 3,50 mètres et qu'elle ne présente pas de toit terrasse.

– Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

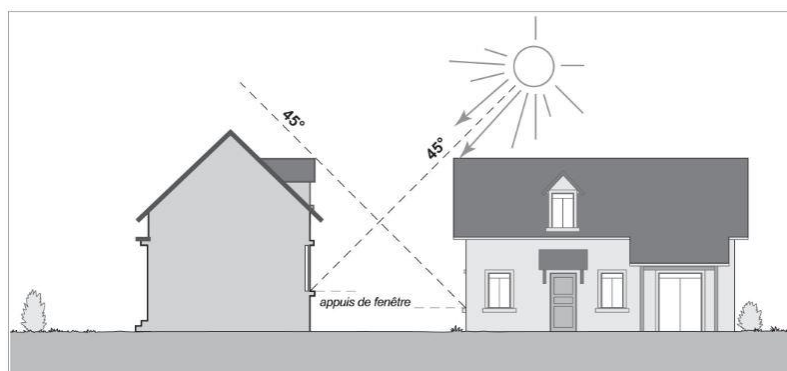
1AU1.3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Espace minimal

Entre des bâtiments non contigus, il est exigé une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement des engins et du matériel de lutte contre l'incendie.

Prospect

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



1AU1.4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

– La hauteur des constructions s'entend au niveau du faîte du toit ou de l'acrotère haut (hauteur totale³⁹).

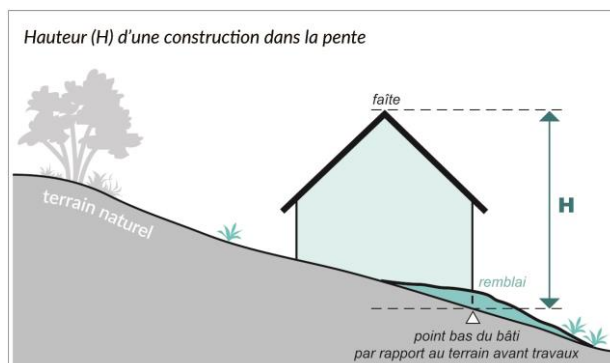
Elle est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

– La hauteur des constructions est limitée à trois niveaux et ne doit pas excéder 10 mètres.

– Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au centre de la façade.

– La hauteur des annexes⁴⁰ ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'acrotère ou 3 mètres à l'égout du toit et leur niveau est limité à R+c.

– Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



1AU2-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU (Titre III de la partie II du présent règlement).

1AU3-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

– Lors d'une opération nouvelle, impliquant la réalisation de plus de deux constructions, le projet d'ensemble doit comporter un minimum de 40 % de surfaces éco aménageables⁴¹.

– Pour tous les autres projets, un minimum de 20% des espaces libres⁴² de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) doit être traité en espaces verts, plantés d'arbres, d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier...) ou d'arbres fruitiers.

³⁹ **La hauteur totale d'une construction**, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère haut, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

⁴⁰ **Une annexe** s'entend comme une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation (ou au même usage que le bâtiment principale),
- ne pas être accessible directement depuis la construction.

L'annexe est isolée de la construction principale. Une piscine n'est pas ici considérée comme une annexe.

Un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche, par exemple, ne sera pas considéré comme isolé.

⁴¹ Proportion de surfaces favorables à la biodiversité, c'est-à-dire susceptibles d'accueillir des espèces de la flore et de la faune, qui s'y implanteront ou y circuleront, ou encore s'y reproduiront. Il s'agit notamment :

- de surfaces de pleine terre ;
- de surfaces de terre sur dalles de sous-sol susceptibles d'accueillir des végétaux,
- de surfaces de terre sur toit susceptibles d'accueillir des végétaux,
- de surfaces de sol semi-perméables (pouvant accueillir de la végétation – un revêtement de dalles-gazon – un revêtement de graviers) ;
- des murs conçus pour être végétalisés.

⁴² **Les espaces libres** correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par l'emprise au sol des bâtiments.

– Dans le secteur d'OAP Rosemontoise/D5, les arbres et les haies existants mentionnés sur les schémas sont conservés, dès lors que le projet envisagé le permet. En cas d'impossibilité, ils sont replantés et comptent au titre du pourcentage de surfaces éco-aménageables exigé dans la zone.

– Dans le secteur « Ehret », la trame 'zone verte de transition paysagère', indiquée sur les schémas, n'accepte que les petites constructions dont l'emprise au sol n'excède pas 5 m².

– Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être envisagées, lorsque le sol le permet, afin de favoriser la perméabilité et le drainage des sols

Ainsi, la création d'espaces verts (pelouse, plantations d'arbres ou d'arbustes et/ou d'arbres fruitiers, parking végétalisé, etc.) participe au rechargement des nappes phréatiques.

– Les aires de stationnement publiques de plus de 6 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement doivent comporter des dispositifs drainants.

1AU4-Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il est exigé sur le terrain :

- Pour les constructions neuves et les projets d'extension, destinés à l'habitation, au minimum
 - 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher ;
 - au-delà, 1 place supplémentaire.
- Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.
- ✓ Pour les constructions destinées à l'hébergement, 1 place pour 30 m².

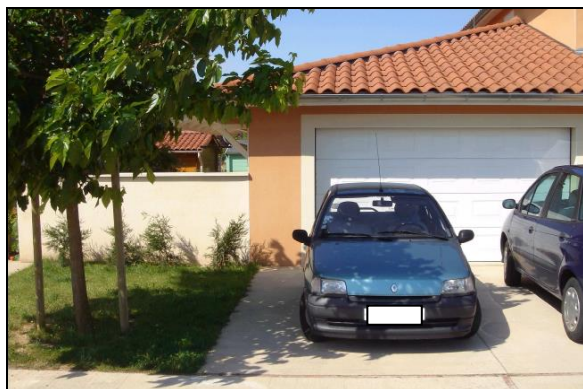
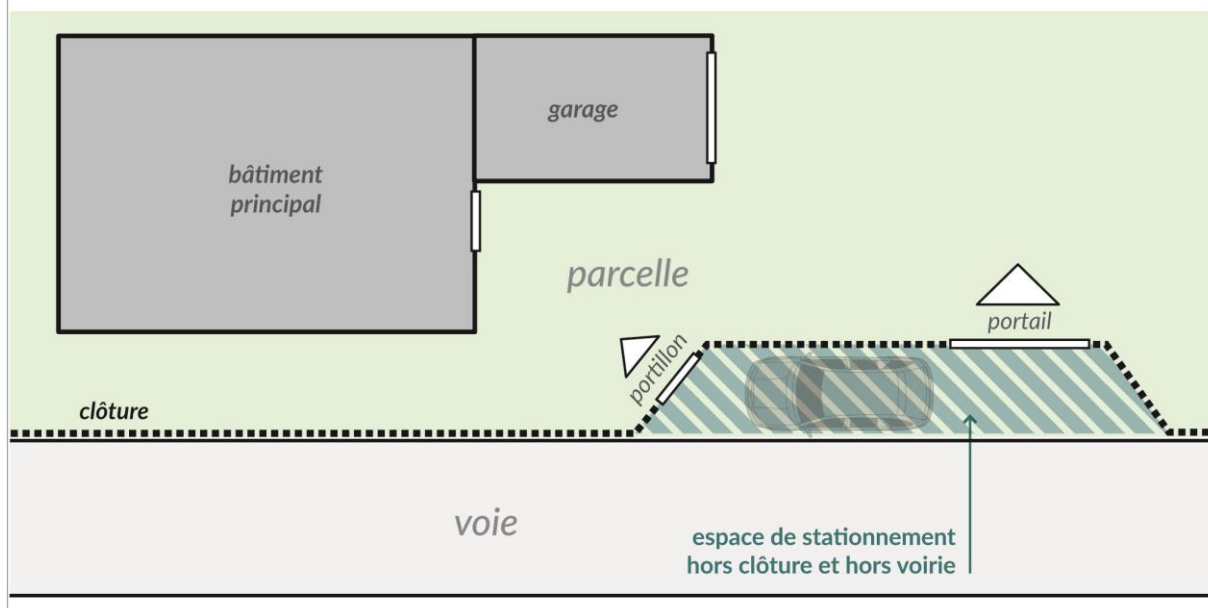
Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération et respecter, a minima, les dispositions suivantes :

- ✓ Pour les activités autorisées, il est exigé au minimum :
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créée,
 - au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m².
- ✓ Pour les équipements recevant du public :
 - 3 places jusqu'à 50m² de surface de plancher
 - Au-delà, 2 places supplémentaires.
- ✓ Pour les constructions destinées aux hôtels et autres hébergements touristiques, 1 place par chambre.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour toute nouvelle construction à usage résidentiel, une place de stationnement hors clôture doit être réalisée en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).

illus. Stationnement hors clôture



Exemples non opposables

TITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE (A)

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin de la Savoureuse, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi.

Chapitre I : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1-Destination et sous-destination interdites

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hôtels	Équipements sportifs	Cuisine dédiée à la vente en ligne
		Autres hébergements touristiques	Lieux de culte	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

A2- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

A3- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

Le logement de l'exploitant agricole, sous réserve qu'il respecte les conditions cumulatives suivantes :

- un seul logement par exploitation, et une annexe,
- nécessaire à l'exploitation,
- situé à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles ou constituant le siège d'exploitation.

Les abris de pâture, liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées.

Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils :

- sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
- sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol,
- se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels,
- concernent des fouilles archéologiques.

Les travaux d'infrastructure et les équipements nécessaires à la collectivité.

Les ensembles paysagers (haies, arbres isolé, alignements d'arbres, bosquets, etc.) identifiés au titre de l'intérêt écologique (article L.151-23 du code de l'urbanisme) et paysager (article L.151-19 du même code), et reportés comme tels au plan de zonage, doivent être conservés.

À ce titre, les aménagements ou travaux à réaliser sur les terrains concernés par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine écologique.

Ces aménagements ou travaux peuvent être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A1-Volumétrie et implantation des constructions

A1.1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES⁴³ (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES⁴⁴

Les constructions à usage d'habitation s'implantent à une distance minimale de 4 mètres des voies. Cette distance se compte en tout point du bâtiment, saillies comprises.

Les constructions agricoles respectent un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public ou concourant aux missions de services publics. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

A1.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toutes les constructions et installations s'implantent à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone urbaine, le recul de 5 mètres est porté à 50 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public ou concourant aux missions de services publics. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

A1.3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (niveau haut).

La hauteur maximale des bâtiment agricole (logement des animaux, du matériel et des récoltes, etc.) ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Ces hauteurs peuvent être dépassées en cas de nécessité pour :

- les ouvrages techniques liés à l'exploitation agricole, tels que les silos,

⁴³ **La jurisprudence** considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...). En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

⁴⁴ **L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, ...

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

La hauteur maximale de l'annexe est de 3 mètres au niveau haut de l'acrotère ou 2,50 mètres au faîtage.

A2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU (Titre III de la partie II du présent règlement).

A3-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il convient de tenir compte de l'intégration paysagère des bâtiments dans l'environnement lors de l'implantation de nouvelles constructions.

Les plantations existantes sont conservées (arbres isolés, alignements, haies). En cas d'impossibilité, elles sont recréées.

TITRE IV - DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin de la Savoureuse, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi.

Chapitre I : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

N1-Destination et sous-destination interdites

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hôtels	Équipements sportifs	Cuisine dédiée à la vente en ligne
		Autres hébergements touristiques	Lieux de culte	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

En secteur NL

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hôtels	Équipements sportifs	Cuisine dédiée à la vente en ligne
		Autres hébergements touristiques	Lieux de culte	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

N2-Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

Les dépôts de ferraille, vieux véhicules désaffectés, déchets divers ... portant atteinte à l'environnement.

Les travaux et aménagements incompatibles avec une gestion écologique des milieux naturels (berges boisées, prairies humides...).

En zone inondable, les nouveaux aménagements, les nouvelles installations et constructions susceptibles d'accroître le risque inondation et d'empêcher les écoulements des eaux.

Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis sous conditions.

N3-Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

Les abris de pâture liés et nécessaires à l'activité agricole.

Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils :

- sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
- sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol,
- se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels,
- concernent des fouilles archéologiques.

Les installations et ouvrages nécessaires à des équipements collectifs ou de service public, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

Les travaux d'infrastructure et les équipements nécessaires à la collectivité.

Les constructions à usage d'exploitation sylvicole, à condition de ne pas être incompatible avec l'activité agricole.

Conformément à l'article R.151-43 4°, les éléments contribuant aux continuités écologiques (principalement la ripisylve) et à la trame verte et bleue sont identifiés sur le plan de zonage.

Dans ces secteurs, les aménagements et constructions autorisés doivent permettre de maintenir les continuités écologiques :

- les clôtures doivent maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords doivent maintenir les continuités.

En secteur NL,

Les aménagements légers, dès lors qu'ils sont nécessaires à la gestion, à l'équipements et à la mise en valeur du secteur, notamment ceux à vocation de sport et loisir.

Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, les poste d'observation de la faune.

Les ensembles paysagers (haies, arbres isolé, alignements d'arbres, bosquets, ripisylve, etc.) identifiés au titre de l'intérêt écologique (article L.151-23 du code de l'urbanisme) et paysager (article L.151-19 du même code), et reportés comme tels au plan de zonage, doivent être conservés.

À ce titre, les aménagements ou travaux à réaliser sur les terrains concernés par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine écologique.

Ces aménagements ou travaux peuvent être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N1-Volumétrie et implantation des constructions

N1.1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES⁴⁵ (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES⁴⁶

Sauf en secteur NL, les constructions s'implanteront avec un recul minimal de 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public ou concourant aux missions de services publics. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

N 1.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf en secteur NL, toutes les constructions et installations doivent s'implanter à 10 mètres au moins des limites séparatives.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone urbaine, le recul de 10 mètres est porté à 50 mètres.

Les constructions respectent un recul minimal de 30 mètres de la lisière de la d'une forêt.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public ou concourant aux missions de services publics. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

⁴⁵ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

⁴⁶ L'**emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, ...

N2-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU (Titre III de la partie II du présent règlement).

N3-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes sont conservées (arbres isolés, alignements, haies). En cas d'impossibilité, elles sont recrées.

Les espèces végétales plantées doivent correspondre à la végétation spontanée existante dans la région (chêne, hêtre, bouleau, frêne).

PARTIE II

**DISPOSITIONS COMMUNES
À TOUTES LES ZONES**

TITRE II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère visent à garantir la qualité des constructions, en évitant l'anarchie des volumes, des styles et des couleurs. Elles concernent aussi bien les constructions nouvelles que le bâti existant, notamment le plus ancien, à valeur patrimonial.

CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS DU BÂTI EXISTANT

• Toute nouvelle construction venant s'inscrire dans le paysage naturel ou urbain de Valdoie doit s'y intégrer en évitant toute agressivité et en respectant les spécificités du site, bâti ou non, et la végétation existante.

Ainsi, les constructions ayant l'apparence d'un chalet de montagne sont interdites ainsi que ses attributs habituels : pignons bois en façade, balcons filants, différenciation abusive de niveaux.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du code de l'urbanisme).

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la propreté de la ville.

• Les projets urbanistiques et architecturaux doivent privilégier la lumière naturelle, l'intégration des principes bioclimatiques et garantir une bonne isolation thermique en respectant la législation en vigueur. Les procédés d'énergies renouvelables doivent, lorsque cela est possible, s'envisager et être intégrés dès la conception du bâtiment.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Une parcelle doit être considérée en fonction de sa surface, mais également des constructions et des clôtures environnantes.

Cette composition d'ensemble contribue à la forme et au caractère des rues et des quartiers.

➤ Ne pas systématiquement implanter sa maison au milieu de la parcelle

L'implantation systématique des maisons au centre des parcelles produit un tissu urbain discontinu et banalisant. Le bâti ne structure plus la rue et l'espace public.

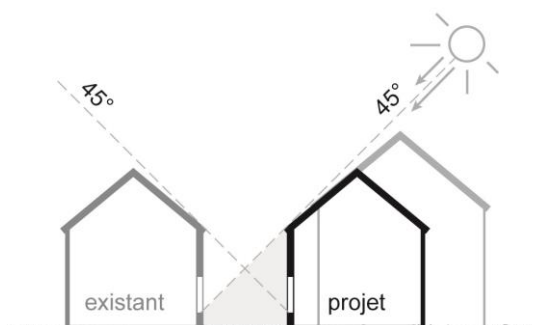
La parcelle est morcelée. Les vis-à-vis avec les maisons voisines sont inévitables et en réponse au manque d'intimité éprouvé, des clôtures (construites ou végétales) de plus en plus hautes sont dressées en limite de rue ou entre parcelles.

Si la maison est implantée au centre de la parcelle, cela peut empêcher ou limiter la construction d'annexes isolées, afin de respecter les règles de reculs par rapport aux limites séparatives.

➤ Implanter les habitations en fonction de l'orientation de la parcelle

Que la rue soit orientée Est/Ouest ou Nord/Sud, l'objectif reste le même : dégager le maximum d'ensoleillement sur la parcelle.

Avant l'implantation, il faut réfléchir aux ombres portées des constructions voisines.



Accès, ensoleillement, vents et pluies, vues, voisinage doivent déterminer l'implantation qui dégagera un espace lié à l'espace public et un espace intime plus libre et plus vaste.

➤ **Permettre au bâti d'évoluer sur la parcelle**

L'implantation du bâti doit pouvoir permettre les extensions futures. La maison doit pouvoir évoluer en fonction des besoins de la famille.

Les marges de recul et délaissés doivent être correctement aménagés et traités essentiellement en espaces verts, permettant éventuellement le stationnement d'un véhicule.

➤ **Adapter le projet au relief existant**

Quel que soit le relief, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

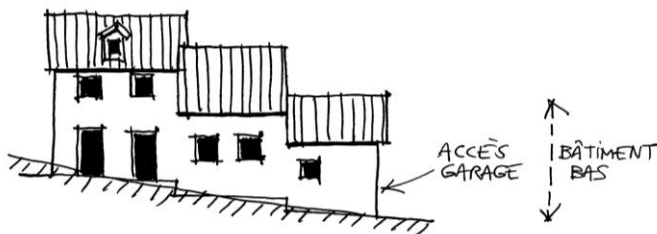
Elle utilise au mieux la pente du terrain en évitant tout effet de monticule dû à des terres rapportées.

Les dénivellations artificielles sont interdites.

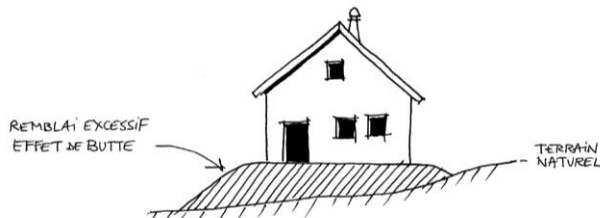
Les affouillements et exhaussements autorisés sous condition se font dans le souci de réduire le plus possible la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le sol naturel.



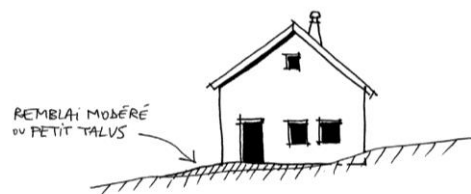
Exemples d'implantations conseillées : adaptation de la maison au relief naturel du terrain.



La ligne de faitage ne s'implante pas obligatoirement parallèlement aux courbes de niveaux ; le bâtiment se décroche en plusieurs volumes pour suivre le dénivelé et éviter les volumes trop hauts.



Dispositif refusé :
tout effet de "butte" (devant la maison),
ou de "taupinière" (qui surélève la maison).



Dispositif toléré :
talus ou remblai d'importance modérée
et adaptations mineures de la pente du terrain.

UTILISATION DE CERTAINS MATÉRIAUX, PROCÉDÉS OU DISPOSITIFS ÉCOLOGIQUEMENT PERFORMANTS

La loi prévoit que, notwithstanding les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions prévues par les plans locaux d'urbanisme (PLU), un permis de construire ou d'aménager ne peut s'opposer à l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants, sauf dans les secteurs protégés au titre du patrimoine ou délimités par les collectivités territoriales.

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent ainsi s'opposer à l'utilisation d'équipements qui favorisent la performance environnementale des constructions, notamment lorsqu'ils sont renouvelables ou qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

- **Les climatiseurs ou autres appareils thermiques de régulation (pompe à chaleur, double flux, etc.)**

Ces éléments doivent être le moins visibles depuis le domaine public. On évite de les apposer en applique sur la façade principale⁴⁷ de la construction.

Lorsqu'ils sont visibles, ils doivent être habillés de ventelles⁴⁸ ou tout autre système permettant d'assurer leur intégration architecturale. Leur traitement est particulièrement soigné s'ils sont visibles du domaine public.

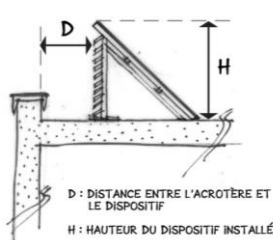


- **Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques)** ne doivent pas être disposés de manière anarchique ; une organisation cohérente des panneaux est exigée par rapport aux éléments pouvant déjà être présents en toiture et en façade.

Sur une toiture terrasse, les panneaux doivent être positionnés en retrait de l'acrotère d'une distance minimale de $D=H/2$ (H étant la hauteur du dispositif incliné servant de support au panneau).

La structure porteuse peut être habillée de ventelles ou tout autre système permettant d'assurer son intégration architecturale. Leur traitement doit être particulièrement soigné s'ils sont visibles du domaine public.

Implantation des panneaux solaires sur un toit terrasse



Illustrations à valeur d'exemples

⁴⁷ Façade donnant sur une voie ouverte à la circulation routière ou une place publique.

⁴⁸ Ailette ou lamelle inclinée qui peut être fixe ou orientable.

MATÉRIAUX

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtres, briques creuses et agglomérés, est interdit.

Lors d'un ravalement de façade, les éléments en pierre sont conservés apparents (sans peintures ou badigeons⁴⁹), sauf si l'état de vétusté de la pierre nécessite un traitement spécifique.

ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR (ITE)

Dans le respect de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, en cas d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) en façade, il convient de :

- conserver la spécificité de la construction par la non-dissimulation de ses caractéristiques : soubassements, encadrements de baie, corniches, débord de toit, colombage,...
- recréer tous les éléments de modénatures existants en façade par tous les moyens techniques appropriés (enduits, pierre, parement...) en surépaisseur égale à chacune de celles existantes avant la pose de l'ITE.

FAÇADES

Couleur

Les couleurs ne doivent pas se présenter de façon agressive. Elles sont issues du nuancier joint au présent règlement.

L'utilisation du "blanc pur" en grandes surfaces est interdite. Le blanc ne peut être utilisé que comme élément valorisant certaines couleurs et ce en petite proportion.

Les façades sont faites de matériaux lisses, ou à grain fin sur les murs pleins. Ces façades sont teintées en pleine masse, badigeonnées ou peintes avec des produits mats. Le bardage à faible relief est autorisé.

Il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type d'architecture (architecture contemporaine avec rupture(s) dans la façade permettant une mise en valeur des fonds par l'apport d'une pointe de couleur tonique).

Les soubassements peuvent être en ton sur ton plus foncés.

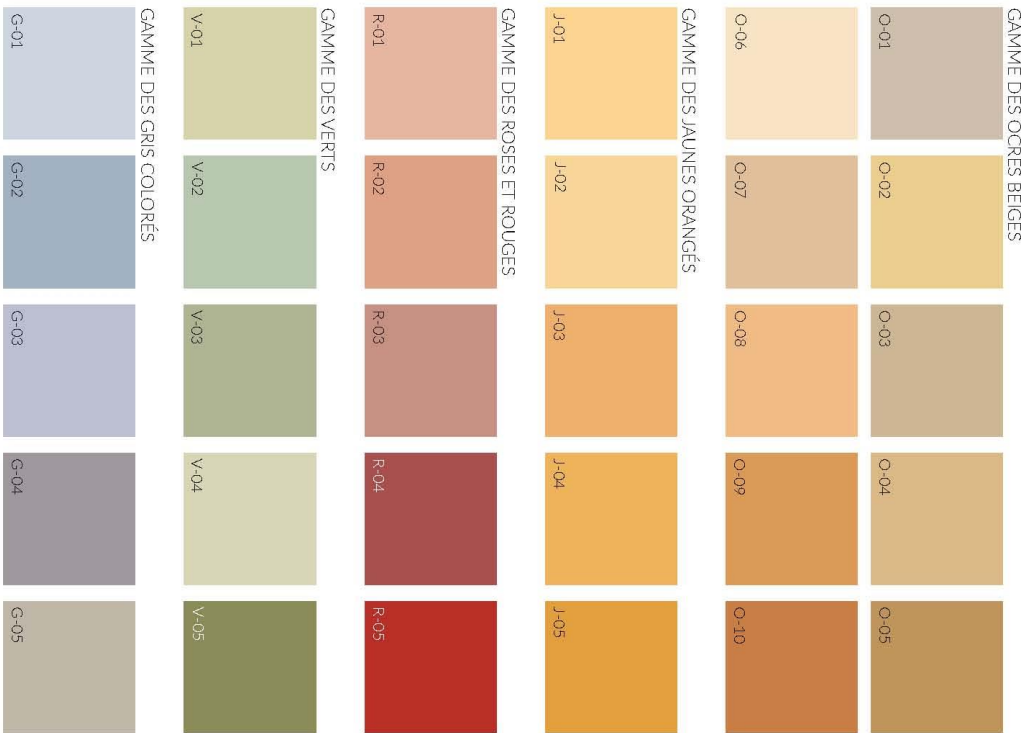
Pour les rez-de-chaussée commerciaux, on évite les couleurs criardes et fluorescentes, l'excès de couleur ne rendant pas nécessairement la devanture plus lisible.

- Les corps secondaires, les extensions de faible volume doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

⁴⁹ Type de finition appliquée sur le revêtement d'une maçonnerie. Le badigeon forme une pellicule fine et légèrement opacifiante. Il améliore de fait les qualités protectrices du revêtement, tout en permettant une homogénéisation de l'aspect de celui-ci. Il est composé à partir d'un mélange d'eau et de chaux auquel peut être ajouté des pigments de couleur.

NUANCIER

1/ Je choisis la teinte du fond de façade



2/ Je distingue le soubassement



3/ Je mets en valeur les modénatures (chânage, encadrement, linteau, bandeau, table, agrafe, etc.)



4/ Je complète avec une nuance ponctuelle



Le respect de ce nuancier est obligatoire pour les édifices situés dans un périmètre de protection autour d'un monument historique.
Il s'impose également si le document d'urbanisme de votre commune le stipule dans son règlement.

Avertissement :
Les échantillons reproduits ici sont donnés à titre indicatif, le procédé d'impression ne pouvant garantir une fidélité parfaite aux couleurs préconisées. Seules les références permettent d'obtenir les nuances réelles dont on cherchera à s'approcher le plus possible.

Dans le bâti ancien :

Les volets sont des éléments d'occultation qui participent à l'habillage général de la façade. Les volets battants, coulissants, ou brisés doivent être entretenus, ou remplacés si disparition.

Les volets roulants sont autorisés dès lors que les volets d'origine sont maintenus ou restitués en façade. Les caissons sont placés en intérieur. En cas d'impossibilité technique les caissons visibles sont obligatoirement masqués par un lambrequin décoratif permettant de dissimuler le caisson tout en habillant la façade.

TOITURE

Les débords de toit en pignon ou en façade, sont au minimum de 40 cm (sauf impossibilité technique).

Les cheminées doivent être simples, et bien proportionnées, de conception traditionnelle locale. Dans la mesure du possible, les conduits de cheminée et de ventilation sont regroupés et se situent le plus près possible du faîtage.

Les conduits brillants sont interdits en toiture et en façade.

La pose de capteurs solaires est autorisée, y compris sur les toitures ; dans tous les cas de figure, ils sont soigneusement combinés, le cas échéant, avec les châssis rampants et au regard de la trame des ouvertures de la façade.

Si les panneaux ne recouvrent pas l'intégralité de la toiture, la disposition de ceux-ci doit permettre de conserver trois rangées de tuiles en partie basse du toit.

En cas de remplacement, les anciens panneaux doivent être retirés.

UA centre-ville

Les toitures comportent au minimum deux pans. Leur pente est comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, sont autorisés :

- en adjonction du bâtiment principal (extensions, annexes, auvents, marquises, vérandas), les éléments de toiture à un ou plusieurs pans. Dans ce cas, la pente du toit peut être plus faible.
- le toit plat sur les bâtiments publics.
- le toit terrasse, dès lors qu'il ne représente pas plus de 30 % de la superficie totale de l'emprise au sol du ou des bâtiments.

En cas de toiture mixte (à deux pans avec des éléments de toiture-terrasse), l'ensemble doit constituer une architecture harmonieuse.

Pour les annexes, à partir de 25 m² d'emprise au sol, le toit est à deux pans, avec une pente minimale de 30°.

UB collectif et reconversion

Les toitures présentent deux ou plusieurs pans, compris entre 35° et 50°.

Le toit à un pan est admis pour les constructions d'intérêt collectif, quel que soit le degré de pente.

Sont autorisés en adjonction du bâtiment principal (extensions, annexes, auvents, marquises, vérandas), les éléments de toiture à un ou plusieurs pans. Dans ce cas, la pente du toit peut être plus faible que celle du bâtiment principal.

Le toit plat et/ou toit-terrasse est admis pour les bâtiments comportant plus de 2 niveaux.

Dans les autres cas, il ne doit pas représenter plus de 50 % de la superficie totale de l'emprise au sol.

Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) peuvent comporter un toit plat, dès lors qu'il est végétalisé.

UC pavillonnaire

Les toitures présentent deux ou plusieurs pans, compris entre 35° et 50°.

Sont autorisés en adjonction du bâtiment principal (extensions, annexes, auvents, marquises, vérandas), les éléments de toiture à un ou plusieurs pans. Dans ce cas, la pente du toit peut être plus faible que celle du bâtiment principal.

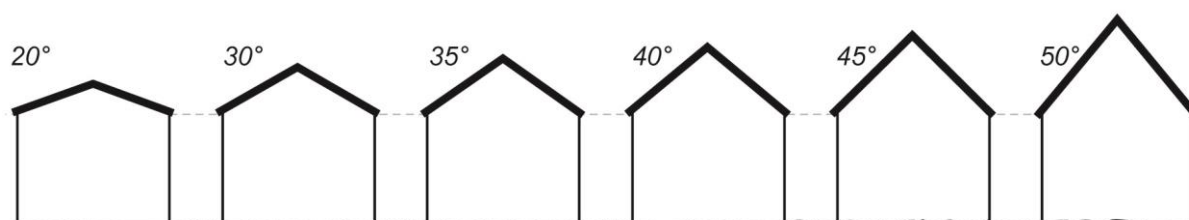
Le toit à un pan est admis, dès lors qu'il respecte un minimum de 30°.

Le toit plat et/ou toit-terrasse ne doit pas représenter plus de 50 % de la superficie totale de l'emprise au sol.

Dans tous les cas, le toit plat est interdit pour les annexes de plus de 40 m².

Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) peuvent comporter un toit plat, dès lors qu'il est végétalisé.

Profils de pente



COULEUR

UA

Toits de couleur rouge à rouge flammé.

D'autres couleurs sont autorisées dès lors qu'elles correspondent à des matériaux naturels préexistants (exemple : ardoise).

UC

Toit rouge à brun

En toutes zones, pour les habitations individuelles, et **en zone UA**, pour les constructions à usage d'habitation ou mixte, les couvertures **à pentes** sont obligatoirement traitées en tuiles ou en ardoises ou en matériaux d'aspect analogue, pour les pans principaux.

Les tôles ou autres matériaux ondulés sont interdits.

Les vérandas, auvents, couvertures de piscines et petites adjonctions de bâtiments peuvent avoir des caractéristiques différentes.

Pour les bâtiments à usage d'activités en zone UE, les matériaux de type bac acier, béton sont autorisés.

LES ANNEXES

Une annexe est une construction non habitable, isolée de la construction principale (éloignement restreint), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Plus petite que cette dernière, il peut s'agir d'un garage, d'une remise, d'un abri de jardin, d'une piscine, etc.

L'annexe doit présenter un aspect extérieur soigné.

Le revêtement des façades est soit en enduit teinté soit en matériau naturel.

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante.

LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

En cas de toiture à deux pans, la pente minimale est de 12°.

Les bâtiments ont une couleur s'harmonisant avec le milieu environnant ; ils reçoivent des teintes faites de matériaux non brillants et de couleurs foncées, assimilables au fond végétal. On retiendra : brun grisé des écorces de feuillus de basse altitude, gris anthracite du bois mort, vert foncé des feuilles de rameaux bien aoûtés.

LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS EN SECTEUR UE

Les constructions à usage d'activité peuvent être édifiées en tous matériaux, à l'exception de ceux laissés bruts alors qu'ils sont destinés à être recouverts. Les tôles laissées brutes sont notamment interdites.

La toiture est à deux pans.

Une pente de toit de 30° minimale est exigée pour les constructions présentant une surface au sol inférieure à 100 m² et de 14° au moins pour les constructions d'une surface supérieure.

La couleur des façades respecte le nuancier de la couleur.

LES CLÔTURES

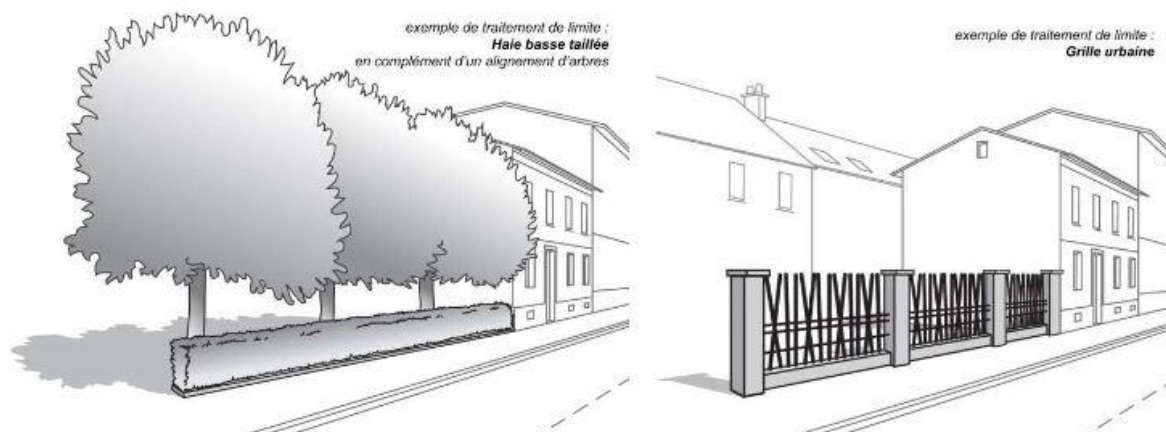
Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain ; elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.

Le traitement des clôtures nécessite donc un soin tout particulier (style, matériaux, végétation, hauteur) d'autant plus qu'elles constituent la partie visible et souvent la moins bien traitée d'une propriété.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte, ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en termes de sécurité. Elles sont de préférence de nature végétale⁵⁰. Dans ce cas, elles comportent au maximum 25 % de persistants. Elles sont ajourées à 40 %, accompagnées ou non d'une haie végétale.



Exemple non opposable

Toutes les clôtures (sur rue et en limites séparatives) n'excèdent pas 1,80 mètre de hauteur et peuvent comporter un mur-bahut dont la hauteur maximale est limitée à 0,70 mètre. Les haies n'excèdent pas 2,00 mètres de hauteur maximale.

En zone inondable, les clôtures doivent être à claire voie pour ne pas altérer le libre écoulement des eaux. Les haies doivent être composées d'essences locales.

En secteur UE, la hauteur des clôtures est autorisée jusqu'à 2,00 mètres par rapport au terrain naturel. Elles sont constituées soit d'un grillage rigide seul, soit d'un grillage rigide surmontant un muret limité à 1 mètre de hauteur.

⁵⁰ Le 'guide des plantations du Territoire de Belfort' réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine propose plusieurs espèces végétales.

TITRE II – MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET MAITRISE DE L'URBANISATION

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont les suivants :

N° de référence au plan de zonage	Objet	Superficie / linéaire	Bénéficiaire
1	Aménagement du secteur des étangs d'Aumont/lutte contre les inondations	450 ares	Commune
2	Accès au secteur UL par la rue Nallet	6,5 m largeur	Commune
3	Liaison piétonne à poursuivre		Commune
4	Aménagement de la passerelle Alexandre	6 m	Commune
5	Aménagement du carrefour rue Emile Zola	25 ares	Commune
6	Création de voie rue du 1 ^{er} Mai-rue Carnot	8 m	Commune
7	Restauration de la confluence Savoureuse-Rosemontoise	70 ares	Conseil départemental 90
8	Chemin d'accès au Monceau	1486 m ²	Commune
9	Passage (piéton et cycle) entre la zone du Moulin-sous-Bois et l'établissement de la Samica	Largeur 6 m	Commune
10	Création d'une liaison cyclable de la zone d'activité Avenue Oscar Ehret au collège Goscinny	Largeur 6 m	Commune

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les périmètres des OAP sectorielles figurent aux documents graphiques. Les projets compris dans ces périmètres doivent être compatibles aux orientations.

Droit de Prémption Urbain (DPU)

Les périmètres concernés par un DPU simple ou renforcé sont figurés sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Taxe d'Aménagement (TA)

La taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), et qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

La taxe est exigible au taux applicable à la date de :

- la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, ou du permis modificatif,
- la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager,
- la décision de non-opposition à une déclaration préalable,
- l'achèvement des constructions réalisées sans autorisation ou en infraction, constaté par procès-verbal (taxation d'office).

La taxe, dans le Territoire de Belfort, est composée de 2 parts (communale et départementale), chaque part étant instaurée par délibération de l'autorité locale : conseil municipal et conseil départemental.

La part communale est instituée de façon automatique dans les communes ayant un plan local d'urbanisme (PLU) (sauf renonciation expresse par délibération),

La délibération (instauration, renonciation, exonérations) doit être prise avant le 30 novembre pour une application l'année suivante.

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante :
 $\text{surface taxable (construction ou aménagement)} \times \text{valeur forfaitaire (sauf valeur fixe pour certains aménagements)} \times \text{taux fixé par la collectivité territoriale}$

Le taux de la taxe d'aménagement est voté par la collectivité locale pour la part qui lui est attribuée :

- Le taux de la **part communale** se situe entre 1 % et 5 %, porté jusqu'à 20 % dans certains secteurs (travaux substantiels de voirie ou de réseaux, par exemple). Le taux peut varier selon les secteurs de la commune. Si la construction ou l'aménagement est réalisé dans des lieux avec des taux différents, c'est le taux le plus bas qui s'applique.
- Le taux de la **part départementale** est unique et ne peut pas dépasser 2,5 %.

Les valeurs forfaitaires sont actualisées chaque année en fonction de l'Indice du Coût de la Construction (ICC).

Les secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement sont délimités sur le plan correspondant en annexe.

TITRE III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Voirie

Prescriptions générales

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

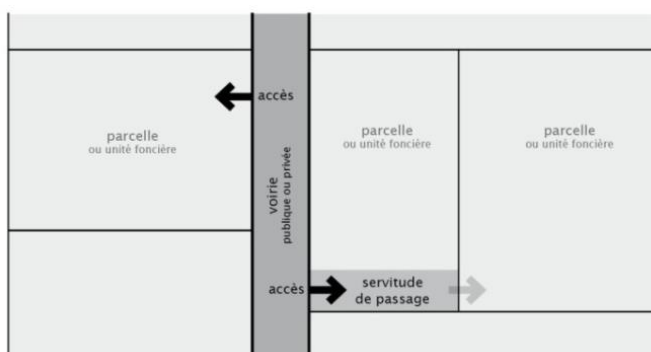
Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

Les véhicules doivent pouvoir entrer ou sortir des unités foncières sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Des caractéristiques particulières sont autorisées pour permettre l'aménagement de voies mixtes (véhicules, piétons, deux-roues...) ou de voies à sens unique.

Les voies en impasse

Les voies en impasse, desservant 3 habitations et plus, comportent, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour.



Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur le fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du code civil).

Les accès sur les voies doivent être aménagés et implantés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et de leur configuration. Un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles peut être imposé.

Les groupes de plus de 2 garages ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès pour véhicule par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie, dont la largeur est supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée.

EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit :

- être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur,
- ou être alimentée par un captage, forage ou puits particulier, répondant aux exigences réglementaires du code de la santé publique (avec autorisation préalable et contrôle).

De même, la lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée pour toute nouvelle construction ou pour les extensions de celle-ci, conformément aux prescriptions du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

ASSAINISSEMENT

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement, approuvé par le Grand Belfort Communauté d'agglomération (GBCA), délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif. *L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en séparatif au réseau collectif, lorsqu'il existe.

Dans le cas contraire, elle doit être munie d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Les modalités techniques et financières de raccordement au réseau d'assainissement collectif et non collectif sont à définir avec les services de GBCA, compétents en la matière.

En l'absence de réseau collectif, il est recommandé aux demandeurs de prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) afin de recueillir les informations réglementaires et conseils techniques nécessaires pour le traitement des eaux usées.

Le contrôle de conception, l'implantation du système et le contrôle de bonne exécution pendant et en fin de travaux sont assurés par le Grand Belfort.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées, sans traitement préalable, dans les fossés des voies ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Pour le rejet des eaux liées aux activités autorisées, l'autorisation de branchement peut être subordonnée à un prétraitement approprié (eaux usées assimilées domestiques et/ou eaux usées non domestiques) et à l'obtention d'un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Belfort (eaux usées non domestiques), gestionnaire du réseau d'assainissement.

EAUX PLUVIALES (EP)

Le principe de base est l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Tout projet doit s'inscrire dans une logique respectant les éléments suivants :

- réduire les émissions à la source,
- privilégier une gestion très en amont des eaux pluviales,
- éviter le transport et/ou le stockage des EP dans des infrastructures souterraines,
- éviter de concentrer les eaux et limiter les distances de ruissellement sur les surfaces urbaines,
- concevoir des ouvrages de gestion qui privilégient la rétention et la dégradation des pollutions.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau,
- le réseau public s'il existe est géré par les services du Grand Belfort, qui détermineront le traitement à mettre en œuvre avant rejet et la quantité admissible.

Un système permettant la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (tranchées filtrantes, puits d'infiltration...) doit donc être envisagé pour toute nouvelle construction, extension ou aménagement de terrain.

Le recours à un rejet vers le réseau d'eaux pluviales communautaire n'est pas un droit mais une possibilité qui sera étudiée par le gestionnaire du réseau au cas par cas et comme ultime recours lorsque tous les moyens de mise en œuvre de l'infiltration et de réduction des surfaces imperméables auront été épuisés.

RÉSEAUX SECS

Pour toute nouvelle construction ou restauration d'immeubles, sauf cas d'impossibilité technique, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

L'aménagement des différentes opérations doit prévoir le raccordement des futures constructions aux technologies haut-débit (fibre optique...).

LEXIQUE

Glossaire architecture / patrimoine

■ Agrafe

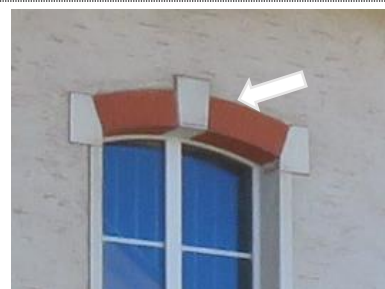
Petite pièce d'ornement en légère saillie sur la façade correspondant à un petit bas-relief sculpté sur une pierre de taille ou sur le parement du mur au-dessus de certaines portes et fenêtre, interrompant en son milieu le linteau apparent ou le dessin de l'encadrement. L'agrafe disposée au-dessus d'une porte est parfois gravée en son centre de la date de construction ou des initiales de l'entrepreneur, de l'architecte ou du propriétaire maître d'ouvrage.



Agrafe de linteau de porte



Agrafe de linteau droit de fenêtre



Agrafe de linteau cintré

■ Aisselier

Pièces de charpente apparente en façade d'un bâtiment pour soutenir un débord de toit. Les aisseliers sont généralement inclinés telles des béquilles, et sont parfois finement taillés, sculptés ou décorés puisque visibles.



Exemples d'aisseliers

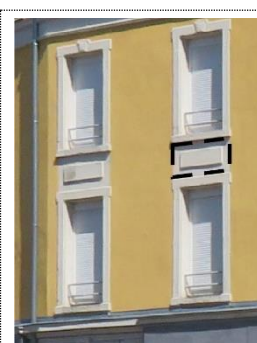
■ Allège

Partie de mur, et de façade, située entre l'appui d'une baie et le niveau du plancher ou du sol. L'allège est de même largeur que la baie (ou les baies si elles sont jumelées ou accolées).

L'allège peut être le support de décoration (modénatures ou peinture de teinte différente du reste du mur/façade). Quand ce n'est pas le cas, l'allège n'est qu'une zone théorique du mur sans délimitation particulière.



Exemple d'allège simple



Exemple d'allège avec modénature

■ Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou en toiture pour passer ou éclairer la pièce. La baie peut être une fenêtre ou une porte.

■ Balèvre

Pierre ou brique qui apparaît en saillie sur une façade, dans un but décoratif.

Les balèvres sont généralement peu nombreuses, et peuvent être agencées soit de manière régulière et symétrique, soit de manière aléatoire.



■ Bande verticale

Une bande est un élément de composition d'une façade formant modénature.

Une bande verticale est l'équivalent d'une chaîne d'angle, souvent traitée avec la même apparence, disposée sur le plan de la façade pour délimiter ou accentuer une travée.



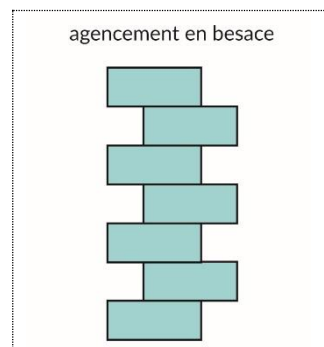
■ Bâtière

Forme simple et courante d'une toiture composée avec deux pans égaux, inclinés et opposés joints au sommet par l'arête faîtière (la ligne de faîtage).

■ Besace (en besace)

Terme ou expression pour qualifier une disposition particulière d'agencement d'éléments de maçonnerie. Cette disposition est notamment précisée pour décrire l'agencement choisi des pierres (ou briques) apparentes qui constituent un jambage ou une chaîne ou une chaîne d'angle. Une disposition « en besace » consiste en un empilement débordant de briques ou de pierres en alternance, formant ainsi un décalage régulier dans leur superposition, mais sans symétrie dans son axe vertical.

Une telle disposition est assez proche, mais différente, de celle dite « harpée ».



■ Cabochon

Petite pièce d'ornement ouvragée et en saillie sur une façade, de forme ronde ou carrée, souvent multicolore (peinture ou émaux).



■ Casquette

Élément saillant sur une façade, ressemblant à un court bandeau plus ou moins mouluré, qui joue le rôle d'une petite corniche au-dessus d'une baie.

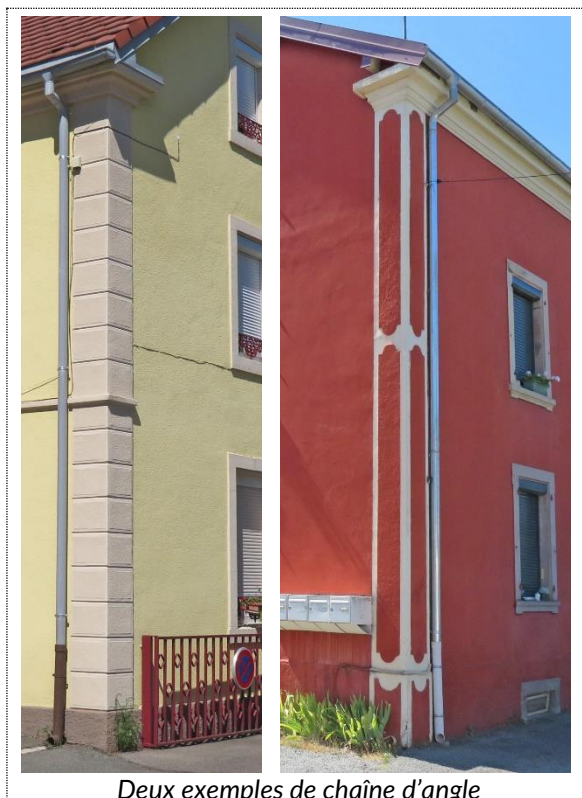


Exemple de casquette

■ Chaîne d'angle

Traitement décoratif vertical pratiqué dans l'angle des façades d'un bâtiment.

Bien souvent, les chaînes d'angles n'apparaissent qu'en façade principale et/ou sur rue. Alors que le *chainage d'angle* est l'élément structurel et technique qui maintient les murs, la chaîne d'angle n'est qu'un élément esthétique de modénature.



Deux exemples de chaîne d'angle

■ Chaperon

Couronnement d'un mur ou d'un muret dont le profil permet l'écoulement des eaux de pluie de part et d'autre ou d'un seul côté.

■ Châssis rampant (ou fenêtre de toit)

Baie vitrée et son châssis ouvrant aménagés dans le même plan incliné que le pan de toiture. Elle est couramment désignée par le nom de sa marque la plus connue : Vélux.

N.B. : Ce n'est pas une lucarne. Ne pas confondre un châssis rampant avec une lucarne rampante.



Exemple de fenêtre de toit

■ Cintré / Cintre / plein cintre

Un élément cintré (tel qu'un linteau) signifie qu'il est courbé en arc de cercle.

Lorsque l'arc de cercle correspond parfaitement à un demi-cercle, on dit qu'il est en plein cintre. Une baie romane par exemple est toujours en plein cintre dans sa partie supérieure.



Exemples de baies cintrées



Exemple de baie en plein cintre

■ Claveaux d'arc

Un claveau est l'une des pierres taillées en biais qui composent un arc.

■ Clé passante

La clé est la pierre centrale au sommet d'un arc. Elle est dite passante lorsque cette pierre est plus grande que les claveaux et débord volontairement de la ligne cintrée de l'arc.

Clé passante et agrafe tendent souvent à se confondre. Tandis que l'agrafe a un rôle d'ornement, la clé joue un rôle fonctionnel de maintien de l'arc.

(voir 3^e photo de l'illustration de l'agrafe)

■ Corbeau / Console

Le corbeau et la console sont, en architecture, tous les deux des supports.

Le corbeau est un petit support encastré et faisant saillie sur un mur, généralement en pierre ou en bois, sur lequel peuvent reposer une pièce de charpente (tel qu'un aisselier), un pan de bois, une naissance de voûte, un linteau, etc.

La console est aussi un support encastré et faisant saillie sur un mur, mais de taille plus importante qu'un corbeau, plus ouvragé également, pouvant être en pierre, en bois ou en métal. Un balcon ancien ou une marquise par exemple sont portés par des consoles (taillées avec modénatures si elles sont en pierre, en fer forgé ouvragé si elles sont métalliques).

L'élément supporté et ainsi en saillie par rapport au mur est dit « en encorbellement ».



Corbeau
soutenant un aisselier



Consoles en pierre
soutenant un balcon



Consoles en fer forgé
soutenant un balcon

■ Corniche / c. à retournement d'angle

Élément d'architecture décoratif qui couronne la façade, faisant transition avec le débord de toit. Les moulures ou rainures présentes sur la corniche jouent également le rôle de larmier pour éviter tout ruissellement d'eau ou de salissure sur la façade.

Une corniche à retournement d'angle est une corniche filante sur la façade principale (ou la façade sur rue), et qui se prolonge un peu au-delà de la chaîne d'angle sur les façades pignons.



Exemple de corniche



Exemple de corniche à retournement d'angle

■ Croupe / demi-croupe

Pan de toiture rampant à l'extrémité d'un comble. La croupe est délimitée par deux arêtiers et un égout. Elle est couramment de forme triangulaire, parfois trapézoïdale.

La demi-croupe est une croupe dont l'égout descend beaucoup moins bas que celui de la croupe. Les véritables demi-croupes ont un égout qui descend à mi-hauteur des arêtiers du comble. Dans la plupart des cas, ce qui est dénommé « demi-croupes » ne sont en réalité que des quarts de croupe.

Une demi-croupe dite « normande » est un modèle particulier en saillie dont la structure débord de manière inclinée par rapport à la verticale du plan de façade : la partie supérieure est plus avancée que la partie basse vers les angles de la façade pignon.

Croupes et demi-croupes couvrent le haut d'un pignon de façade, ou d'une lucarne.



Exemple de croupe



Exemple de demi-croupe



Ex. de demi-croupe normande

■ Fenêtre de toit (voir châssis rampant)

Baie vitrée et son châssis ouvrant aménagés dans le même plan incliné que le pan de toiture. Elle est couramment désignée par le nom de sa marque la plus connue : Vélux.

N.B. : Une fenêtre de toit n'est pas une lucarne. Ne pas confondre un châssis rampant avec une lucarne rampante.

■ Filant

Cet adjectif qualifie tout élément de composition qui parcourt l'ensemble de la largeur d'une façade, d'un angle à un autre. Par exemples : un bandeau filant, un auvent filant...

On emploie également le verbe *régner* pour qualifier cet élément.

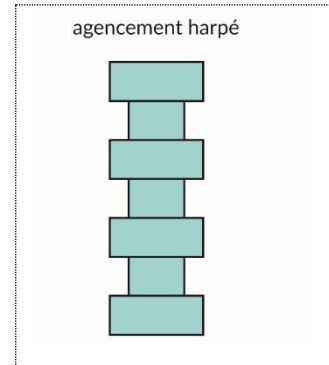
■ Forjet

Projection au sol de tout élément en porte-à-faux ou en saillie d'une construction. Plus particulièrement en ce qui nous concerne, le forjet renvoie au débord d'un toit.

■ Harpe / harpé

Terme ou expression pour qualifier une disposition particulière d'agencement d'éléments de maçonnerie. Cette disposition est notamment précisée pour décrire l'aspect visible en façade de l'agencement choisi des pierres (ou briques) apparentes qui constituent un jambage ou une chaîne ou une chaîne d'angle. Une disposition « harpée » consiste en un empilement de briques ou de pierres alternant courtes et longues, formant ainsi un décalage régulier et symétrique dans leur superposition.

Une telle disposition est assez proche, mais différente, de celle dite « en besace ».



■ Imposte

Partie d'une baie située au-dessus d'une porte ou d'une fenêtre.

L'imposte peut être pleine ou vitrée, fixe ou ouvrante.

Généralement, l'imposte est vitrée pour apporter de la lumière dans le hall ou le couloir d'entrée au-dessus d'une porte (surtout si cette dernière est opaque), ou davantage de lumière dans une pièce au-dessus des vantaux ouvrants de la fenêtre.

Dans les modèles anciens ou traditionnels, notamment en cas de baie cintrée, l'imposte est un moyen technique de composer avec des vantaux rectangulaires et/ou d'enrichir l'apparence de la baie avec des petits-bois rayonnants par exemple.



*Imposte vitrée
au-dessus d'une porte*



*Imposte vitrée
au-dessus d'une porte*



*Imposte vitrée
à petits-bois rayonnants
au-dessus d'une baie*



*Imposte pleine
au-dessus d'une fenêtre*

■ Jambage / piédroit

Les deux termes désignent le montant vertical qui borde une baie. Techniquement, le jambage ne correspond qu'à la seule face visible en façade, tandis que le piédroit correspond à l'ensemble du volume et des faces du montant vertical.

■ Lambrequin

Bande de bois ou de métal décorative, découpée et/ou ajourée, qui peut être placée en bordure de toiture ou sous un linteau de fenêtre. Dans ce dernier cas, le lambrequin permet également de masquer un coffre de volet roulant par exemple.



Exemples de lambrequin de fenêtre



Exemple de lambrequin de toit

■ Lucarne

Baie verticale aménagée dans une toiture, et couverte par une charpente et une couverture. Il existe plusieurs types de lucarnes, selon leur style et leur forme architecturale. Parmi les lucarnes traditionnelles, les plus couramment répandues localement sont les lucarnes jacobines, les lucarnes capucines et les lucarnes rampantes.

N.B. : Une fenêtre de toit n'est pas une lucarne, car sa baie n'est pas verticale.



Lucarne rampante



Lucarne jacobine



Lucarne capucine

■ Marquise

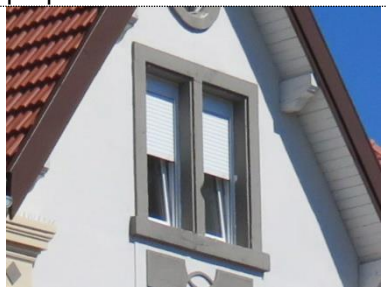
Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée pour protéger de la pluie. Les modèles anciens et traditionnels sont composés de nervures métalliques, parfois de verres colorés, et de consoles en fer forgé, voire de colonnettes en fonte.



Exemples de marquise

■ Meneau

Montant vertical fixe, généralement maçonné ou en bois, qui divise une baie en plusieurs parties. Une baie avec meneau comporte un seul linteau, à la différence de baies rapprochées qui ont chacune leur propre linteau.



Exemples de meneaux entre deux fenêtres

■ Modénature

Ensemble des moulures et éléments de décor présents sur une façade.

Une chaîne d'angle, un bandeau filant, une frise, une table, ... sont chacun un élément de modénature.



Exemple de modénatures

■ Modillons

Ornementation crantée qui complète le dessous d'une corniche ou une casquette par la série de petits volumes à redans ressemblant à de mini corbeaux rapprochés et à intervalles réguliers. Lorsque ces modillons sont cubiques, ils sont appelés denticules.



Exemple de modillons d'une corniche

■ Monumental (ordre)

Un élément architectural d'ordre monumental signifie que ses dimensions le font se prolonger en façade sur deux niveaux ou plus.

■ Ordonnement

L'ordonnement d'une façade est sa composition régulière ou qui respecte une trame invisible. Sa conséquence visible est un alignement des baies et/ou des travées équivalentes ou symétriques.

■ Oriel / faux oriel

Un oriel est un petit avant-corps construit en surplomb, garni de baies et faisant saillie en étage d'une façade. Il correspond souvent à une extension du séjour, tel un balcon fermé. Il est communément appelé à tort, ou confondu avec un *bow-window*, terme anglais qui renvoie à un « faux oriel » car construit au sol.



Exemples d'oriel

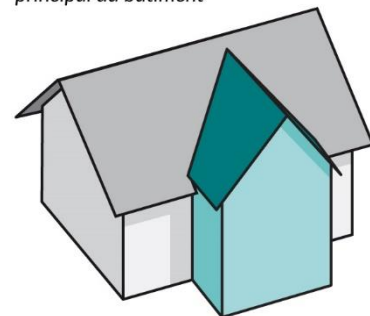


Exemple d'un faux oriel

■ en pénétration (toiture)

Cette formule désigne l'intersection de deux éléments construits sur des plans ou des axes différents. Une toiture en pénétration (souvent perpendiculaire) est une toiture qui vient rencontrer, s'incruster dans une autre, créant des angles de noues à leur jonction. Ainsi, par exemple, une lucarne ou un avant-corps ont chacun une toiture construite en pénétration de la toiture principale du bâtiment.

Extension ou avant-corps avec une toiture en pénétration sur la bâtière du corps principal du bâtiment



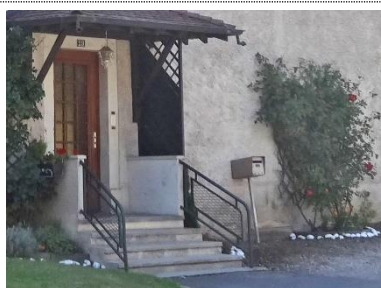
■ Perron / Perron double / Perron à degrés...

Le perron est l'ensemble des quelques marches et du palier construit devant une porte d'entrée d'un bâtiment.

On parle de « perron droit » quand les marches constituent un petit escalier d'une seule volée de marches.

Un « perron double » est un petit escalier construit avec symétrie devant la porte d'entrée, où le palier est flanqué de deux volées de marches de part et d'autre. Cette composition ancienne permettait de limiter le débordement au-devant de la façade, notamment en empiétant sur l'emprise publique en cas de voie ou de trottoir, et d'accéder indifféremment depuis la gauche ou la droite de la porte.

Un « perron à degrés (rectangulaires, adoucis, ...) » est un perron dont les marches se retournent sur les côtés. L'adjectif qui qualifie les degrés précise la forme que prend ce retournement de marches : rectangulaire signifie anguleux, adouci signifie arrondi, etc.



Exemple de perron (droit)



Exemple de perron double



Ex. de perron à degrés arrondis

■ Persiennés (volets)

Panneaux de volets qui comportent des fentes horizontales constituées par des lamelles espacées.

Quand ces lamelles sont biaisées et presque sur toute la hauteur du panneau du volet, ce sont des persiennes dites *à la française*.

Quand ce ne sont que de simples fentes réparties sur toute la hauteur du panneau du volet, ce sont des persiennes dites *à l'américaine*.



Persiennés à la française

■ Petits-bois

Ensemble des fines traverses et des fins montants qui divisent un vantail vitré en carreaux vitrés. On parle aussi de « croisillons » d'une fenêtre (ou d'une porte-fenêtre).

Les « faux » petits-bois sont des baguettes appliquées contre la vitre pour imiter une structure en petits-bois.



Petits-bois



Faux petits-bois rapportés sur l'ensemble des vantaux



Faux petits-bois rapportés en partie supérieure des vantaux

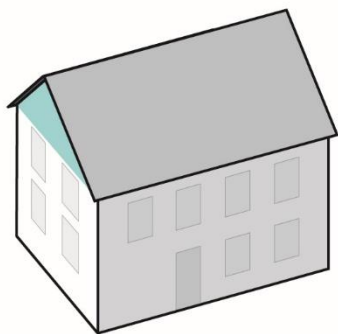
■ Pignon / façade pignon / travée pignon

Le **pignon** est l'un des murs extérieurs qui porte la charpente et dont les contours épousent la forme des combles (donc triangulaire dans la plupart des cas).

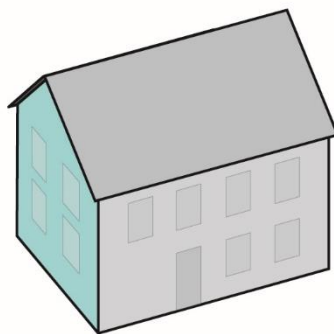
On parle de **façade pignon** pour désigner une façade de bâtiment qui comporte en partie supérieure le pignon.

Une **lucarne pignon** est une forme de composition de façade qui la prolonge plus haute que la ligne d'égout, comportant une ou plusieurs baies, abritées par une toiture propre qui pénètre perpendiculairement au pan de toiture principale. Cette lucarne ressemble donc à un pignon, construit bel et bien dans le même plan que la façade, à la différence des autres lucarnes de toiture, construites dans la toiture (en retrait de la façade).

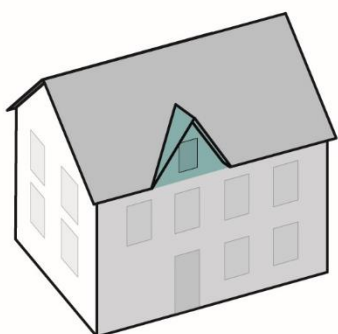
Une **travée pignon** désigne une partie de façade clairement délimitée par sa composition qui se termine par un pignon. Cette partie de façade est plus ou moins saillante par rapport au reste du plan de façade, pouvant parfois aller jusqu'à former un avant-corps de bâtiment.



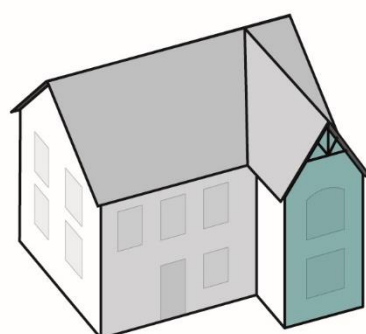
Pignon
(Avec ou sans fenêtre)



Façade pignon
(Avec ou sans fenêtre)



Lucarne pignon
(Dans le même plan que la façade principale)



Travée pignon
En saillie ou délimitée par des modénatures verticales (peu importe son emplacement sur la façade : au milieu, sur un bord...)

■ **Serlienne (baie)**

Ensemble groupé de trois baies, souvent étroites et composées avec symétrie, prenant place dans la composition d'une travée de façade. Ce trio de baies est construit comme un ensemble indissociable. À l'origine, la serlienne se compose d'une baie centrale cintrée avec deux autres baies plus petites à linteaux droits de part et d'autre.



Exemples de serliennes

■ **Sommier**

Pierre disposée à la base d'un arc, ou qui sert d'assise à un linteau.

■ **Table (sur une façade)**

Surface verticale le plus souvent en forme de rectangle, qui peut être saillante ou en léger renforcement, délimitée par des moulures. La table est un élément de composition ornemental que l'on retrouve sur une

façade, habillant une allège, un trumeau, etc. La table fait partie des modénatures qui participent à la composition et la richesse architecturale de la façade.

