

Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé par délibérations des 12 mai 2011 et 20 octobre 2011

Modification n°1 approuvée le 28 novembre 2013

Modification simplifiée approuvée le 18 septembre 2014

Commune de Bavans

Vu pour être annexé
à la délibération du 18 Septembre 2014

Le Maire



Visa Sous-Préfecture



Cahier de recommandations architecturales

Annexe du règlement

Préambule

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

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

Elles s'attachent particulièrement à :

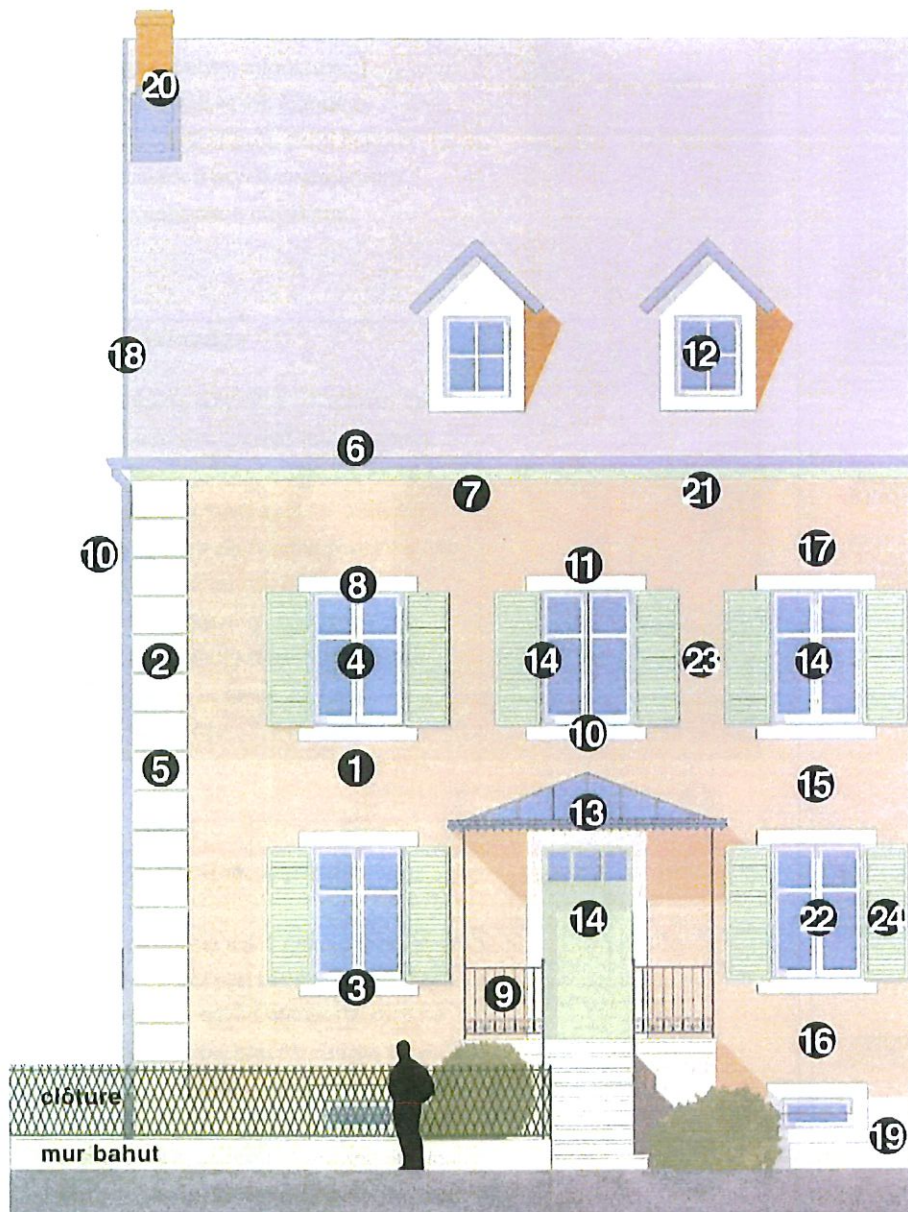
- l'insertion des constructions dans le paysage
- privilégier une économie de moyens et d'effets, en accord avec les savoirs-faire locaux et les économies d'énergie
- inciter à la réhabilitation respectueuse des constructions anciennes, mettant en valeur l'architecture spécifique de la commune
- promouvoir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

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

LEXIQUE d'une façade

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

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



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

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

Les implantations

Les définitions et notions

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

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

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

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

Les références :

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

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

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

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

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

Recommandations :

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

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

La création d'une extension :

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

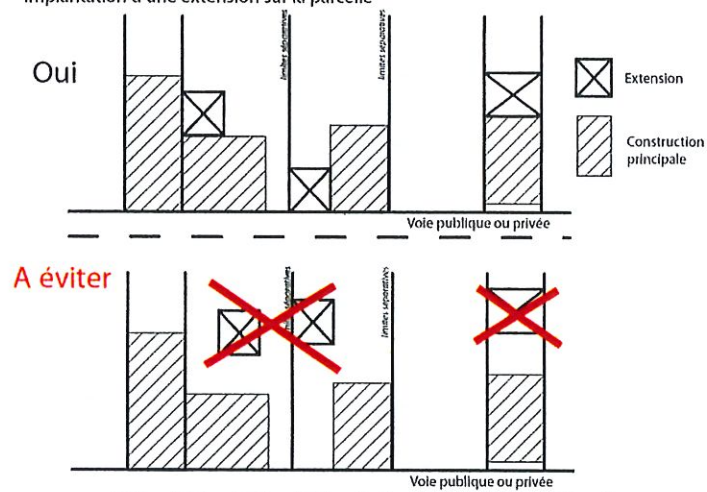
Dans le cadre d'opérations groupées :

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

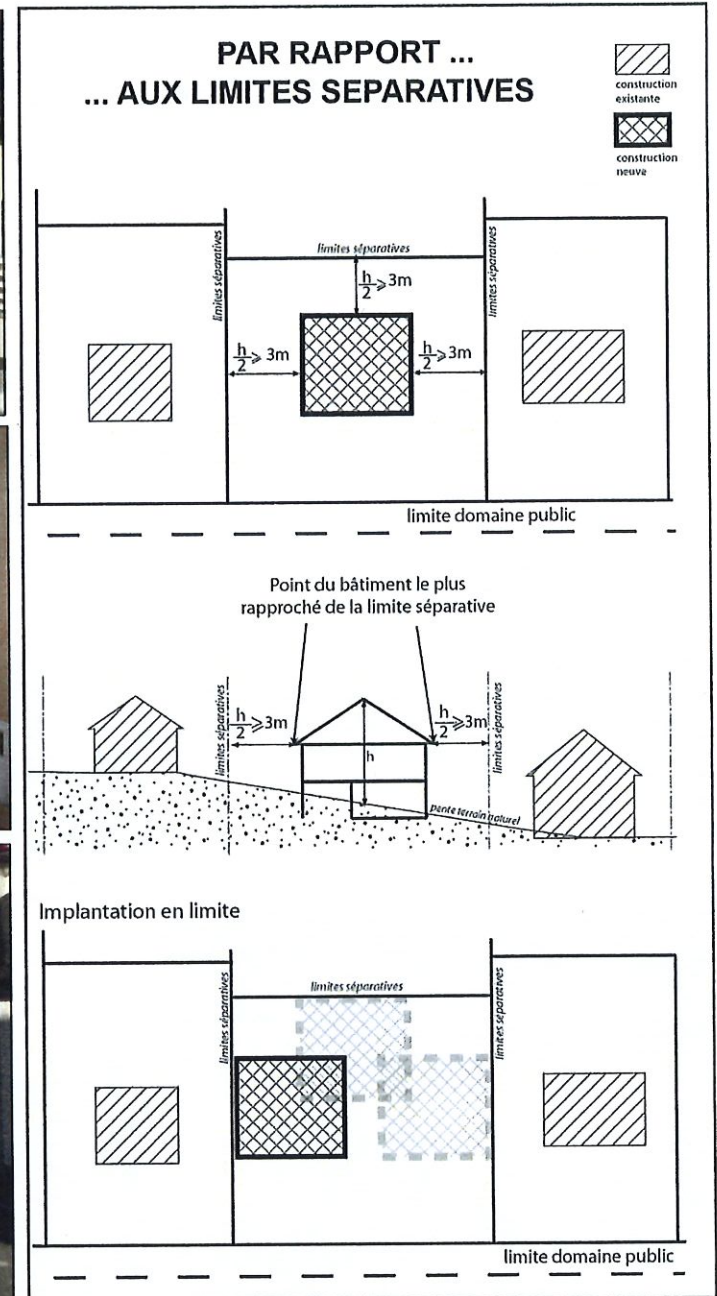
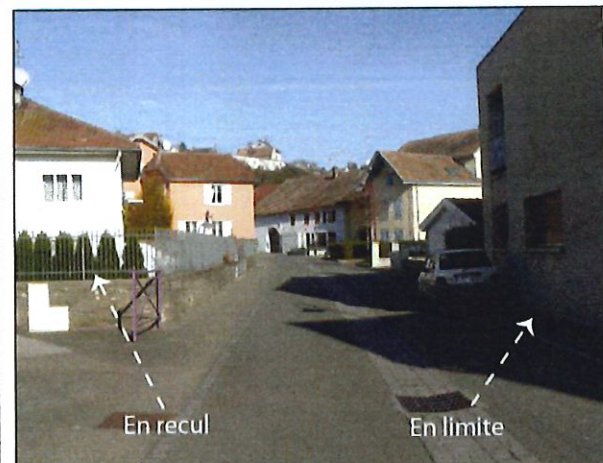
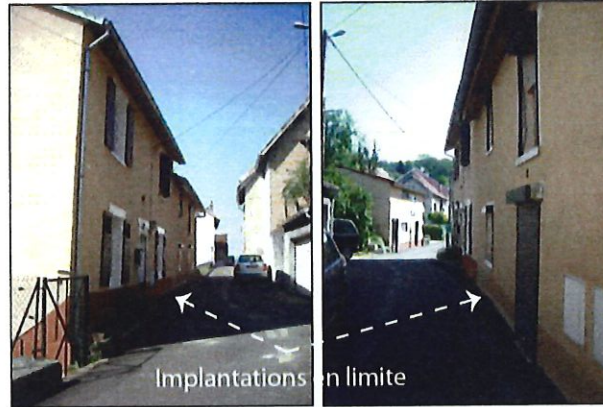
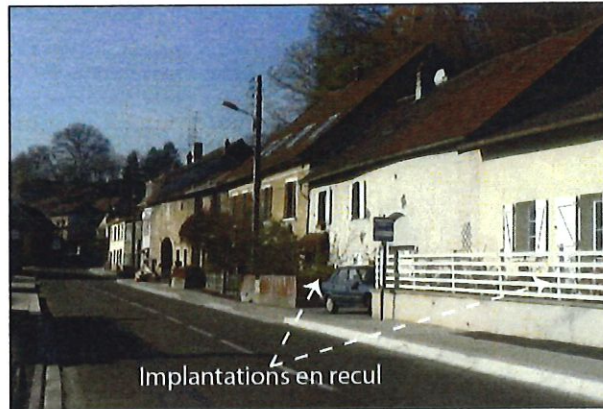
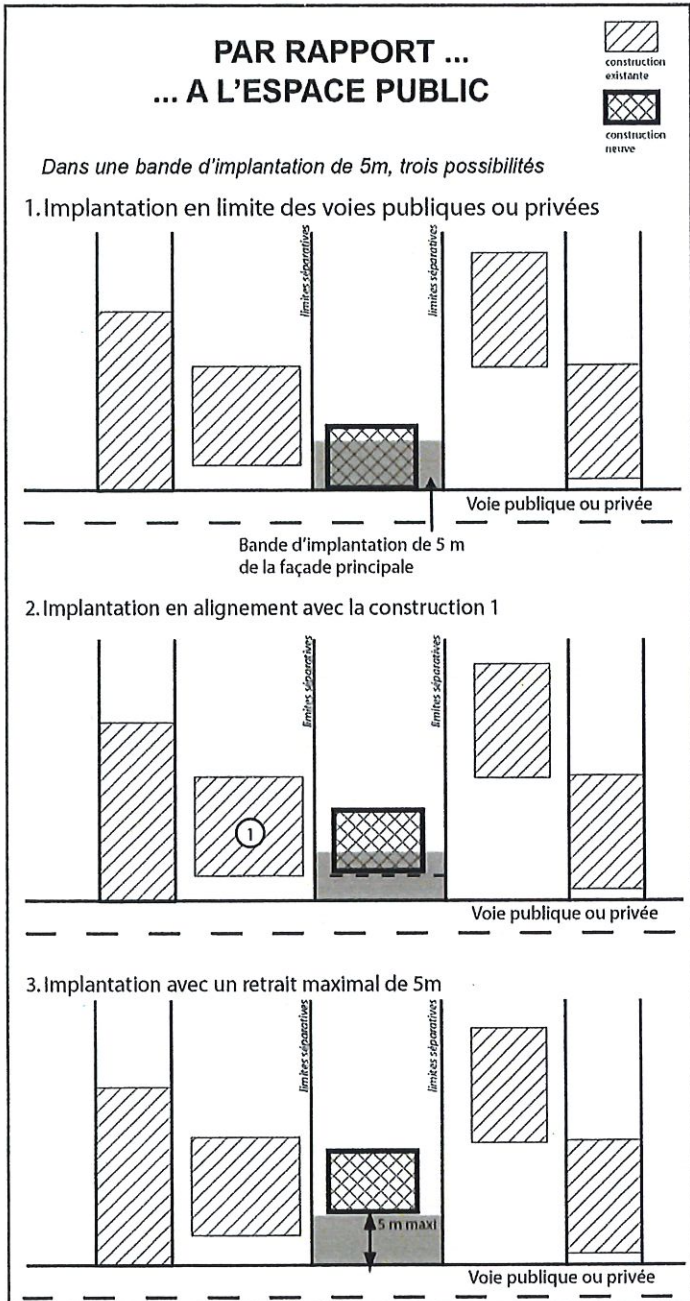
Illustrations



Implantation d'une extension sur la parcelle

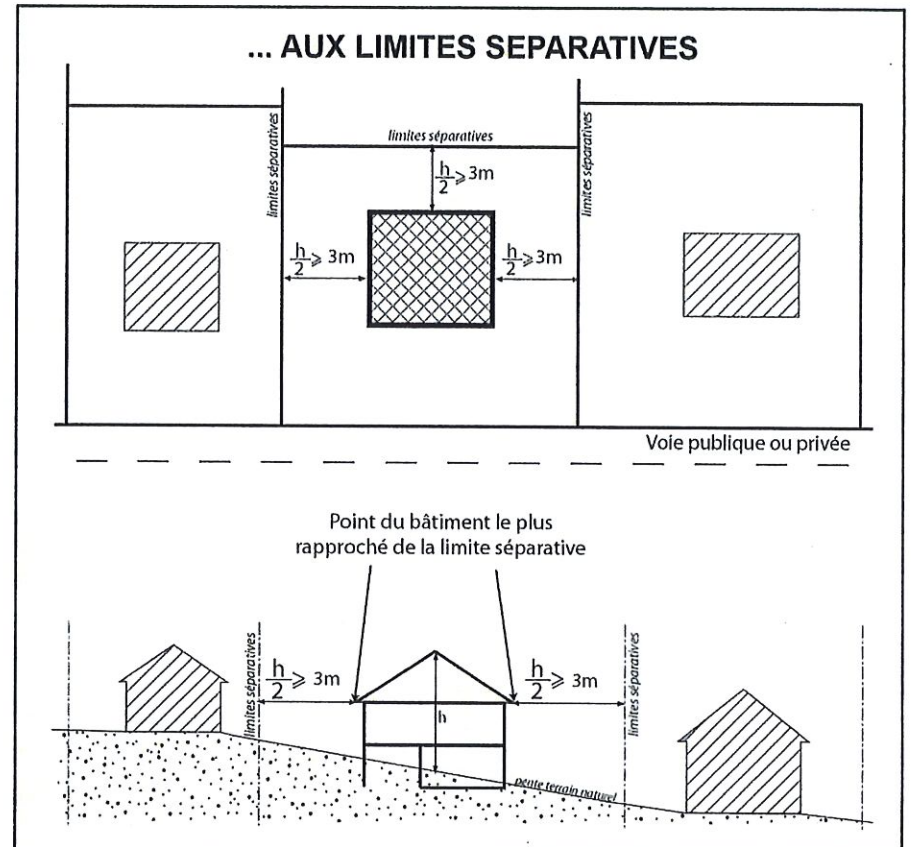
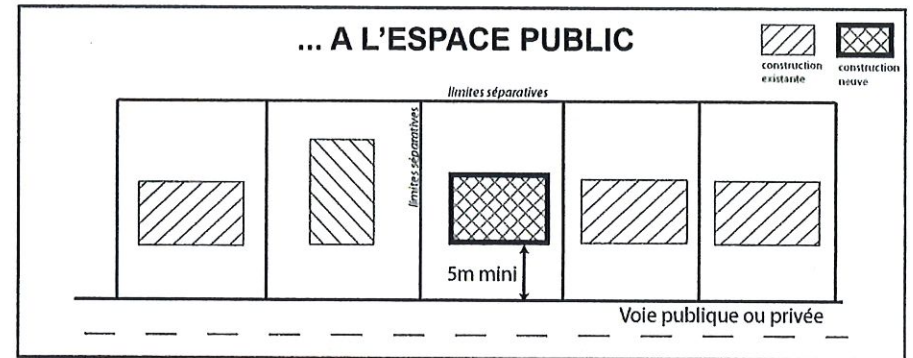


Implantation du bâti en zone UA



Implantation du bâti en zone UB

PAR RAPPORT ...



Les volumes

Définitions et notions

Terrassement :

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

Gabarit :

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

Combles:

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

Références:

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

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

Recommandations:

Bâti ancien :

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

Bâti neuf :

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

Extension d'un bâtiment existant :

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

Illustrations

Oui



A éviter



Privilégier les volumes simples

Oui



A éviter



L'extension doit respecter le volume initial du bâti

A éviter



A éviter



A éviter



Eviter les modèles régionaux étrangers

A éviter



Eviter les extensions disproportionnées par rapport au volume initial

Les toitures

Définitions et notions

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

Faitage: ligne de jonction supérieure de deux pans de toit à pente opposée

Pan: surface plan d'un versant de toiture

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

Rive : extrémité latérale d'un pan de toiture

Références:

Les caractéristiques des toitures visibles sur Bavans sont les suivantes :

Au niveau de la couverture :

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

Au niveau de la façade:

Les débords de toits sont plutôt limités (40 à 50 cm)

Au niveau du pignon:

Le pignon présente souvent une demi croupe qui ne présente jamais plus de 1/3 de la hauteur totale du pignon

La toiture des annexes:

Se limite souvent à un pan adossé au pignon d'une pente proche de 45 °

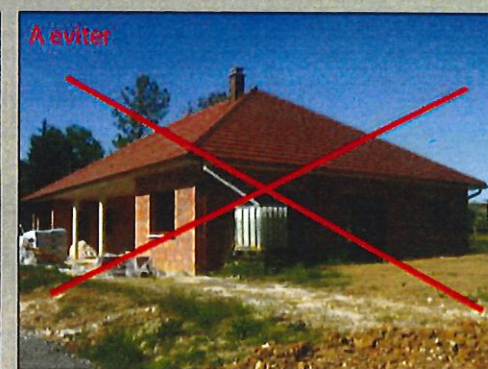
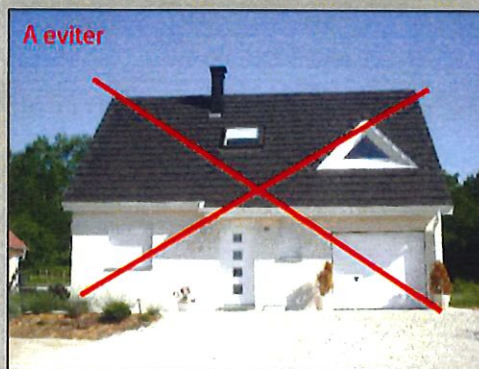
Recommandations:

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

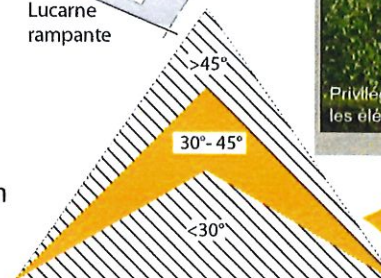
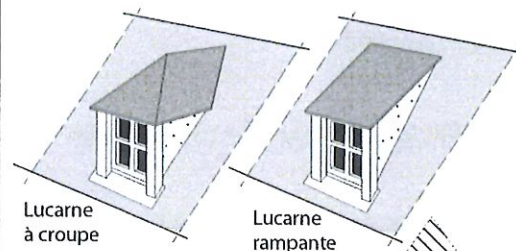
Illustrations



Toitures traditionnelles de Bavans : deux pans, souvent avec demi-croupe et tuiles de teinte rouge.



A éviter; toitures 4 pans , pan coupé et tuiles de diverses teintes



Pentes de toit autorisées : entre 30° et 45 °

Les clôtures et portails, le végétal

Définitions et notions

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

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

Portail : porte de grandes dimensions donnant accès aux véhicules.

Références:

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

Traditionnellement, dans le centre ancien, la clôture sur rue est constituée d'une haie végétale ou d'une clôture en fer forgé, lorsqu'elle n'est pas totalement absente, comme par exemple le long de la Grande Rue. Cette faible présence de la clôture est liée à l'organisation des constructions qui sont implantées en limite de voie et sont orientées parallèlement à la voie. Cette implantation permet de marquer la limite entre l'espace public et l'espace privé de la parcelle situé à l'arrière de la construction principale.

Lorsqu'elle est présente, la clôture est constituée d'une grille, d'un grillage, d'une haie végétale ou d'un mur bahut soutenant un dispositif à claire - voie.

Recommandations:

De manière générale, les clôtures marquant la limite entre l'espace public et privé doivent être discrètes et végétalisées.

Par principe, il est recommandé d'implanter la construction en limite avec la voie pour éviter de clôturer. Le portail doit présenter un aspect simple et éviter de comporter des motifs ou sculptures.

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

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies végétales, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire - voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40m.

La hauteur maximale des clôtures est de 1.20 m sur rue et de 1.50 m dans les autres cas.

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

Illustrations

exemples de clôtures dans Bavans



Clôture fer forgé



Clôture fer forgé sur mur bahut



Clôture en bois sur mur bahut



Clôture végétale



Grillage sur mur bahut



Clôture végétale

A éviter: clôtures aveugles ou trop imposantes



A éviter



A éviter

Les façades et ouvertures

Définitions et notions

La façade se compose en trois parties



3. Le couronnement comprend la toiture et les cheminées

2. Le corps de façade comprend les niveaux ayant des ouvertures sur les parties habitables

1. Le soubassement constitue l'assise du bâtiment et correspond aux parties inférieures de la construction

Références:

Les façades des constructions traditionnelles sont caractérisées par :

- les ouvertures, fenêtres et portes qui définissent un rythme régulier sur les façades principales visibles depuis la voie. Les fenêtres sont rectangulaires, plus hautes que larges, surmontées d'un linteau et closes par des volets battants en bois ou pliants en métal.
- Les matériaux utilisés sont dominés par la tuile, le bois vieilli, la pierre, le parpaing ou moellon enduit ou crépis
- Des ornements
- La présence de sas au niveau des portes d'entrée
- Des éléments de pierre qui restent visibles sur de nombreuses habitations (linteaux, chaînage, etc)

Recommandations: respecter l'équilibre et l'harmonie de la façade principale

Les façades doivent présenter une régularité des rythmes des ouvertures. Celles-ci doivent être plus hautes que larges.

Les matériaux étrangers à la région (tels que le granit, le marbre,...) sont déconseillés voire interdits.

Le sas est autorisé si sa création est justifiée et si celui-ci reste en harmonie avec l'échelle de la façade sur lequel il est accolé.

Les éléments de pierre naturelles, tels que les linteaux ou moellons seront laissés apparents (pas de peinture ni d'enduit).

Préserver les détails architecturaux intéressants (linteaux en pierre, marquises...)

Eviter les éléments de décoration hors d'échelle et dépourvus de sens qui singularisent le bâtiment et l'exclut de son environnement.

Illustrations

