

vu
Le Commissaire - Enquêteur

Effectuée

Commune d'Eloie

PLAN LOCAL D'URBANISME

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| - CONSULTATION DES SERVICES | <input type="checkbox"/> |
| - ENQUETE PUBLIQUE | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - APPROBATION | <input type="checkbox"/> |
| - DATE : | 17 NOV. 2001 |



1-4-1 Cahier de prescriptions architecturales

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

Les dispositions du présent cahier des prescriptions architecturales s'appliquent à toutes les zones du territoire communal, urbaines et naturelles. Il constitue la rédaction des articles 11 "Aspect extérieur des constructions" de toutes les zones du P.L.U.

I — INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

1. — PROTECTION DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

- La commune d'Éloie est caractérisée par un environnement végétal de qualité que toute urbanisation doit respecter et que chaque opération d'aménagement devra prendre en compte.

Les constructions autorisées ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère des lieux, ou à l'intérêt des éléments bâtis caractérisant le village (paysages proches et lointains, présence de vergers, de vallées boisées, ...).

- Le permis de construire 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.111-21 du code de l'Urbanisme).

2. — INSERTION DES EQUIPEMENTS DANS LE PAYSAGE

Les fils aériens et les poteaux dégradent le paysage. Les réseaux (sauf tension supérieure à 63 KV) ainsi que les raccordements aux constructions autorisées seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Toutefois, en zone A, les poteaux bois existants seront maintenus. En cas de changement, les poteaux métalliques existants seront obligatoirement remplacés par des poteaux bois.

- En matière de publicité, les prescriptions applicables sont celles édictées par la loi n° 70.1150 du 29 décembre 1979 et ses décrets d'application. Il n'est pas créé de dispositions particulières à la commune.
- Les cabines téléphoniques, stations de relevage des eaux, transformateurs, boîtes aux lettres... seront, chaque fois que cela sera techniquement possible, intégrés à des bâtiments existants ou à créer. Dans le cas où ils seront traités isolément, leur intégration dans le paysage sera assurée par la création d'écrans de plantations.

D'une manière générale, les petits équipements seront réalisés en harmonie avec :

- la construction principale ;
- le milieu environnant, pour l'utilisation des matériaux et des couleurs.

II — IMPLANTATIONS — TERRASSEMENTS

1. — IMPLANTATIONS

- L'orientation des constructions par rapport à la voie publique se fera dans le respect de celle des constructions existantes, lorsqu'un tel alignement existe (déterminant notamment l'axe principal des façades ; dans le cas contraire, l'orientation se fera parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte.
- Les constructions édifiées sur les coteaux auront de préférence une orientation de l'axe du faîte parallèle aux courbes de niveau.
- On évitera les implantations en crête, on préférera les implantations en partie basse du terrain, pour les bâtiments agricoles.

2. — TERRASSEMENTS

• Sur terrain plat

La construction devra s'adapter au terrain et non l'inverse. Ainsi, un terrain plat permet l'installation d'un bâtiment dont l'entrée se fera de plain-pied.

Lorsque les sous-sols ne pourront pas être enterrés, en raison de la nature du terrain (présence de l'eau ou roche affleurante) :

- les annexes seront juxtaposées à la construction principale,
- dans le cas de sous-sols partiellement enterrés, le traitement des ouvertures sera identique à celui des autres ouvertures.

On évitera tout effet de butte sur terrain plat.

Un talutage discret pourra être autorisé avec des remblais qui ne devront pas dépasser un mètre par rapport au niveau du terrain naturel, ni augmenter la pente du terrain de plus de 10 %.

L'aménagement du talus créé devra alors faire l'objet d'un paysagement.

• Sur terrain en pente

Un terrain en pente sera utilisé en tirant parti de la topographie. Les volumes et implantations des constructions s'adapteront à la pente, évitant toute édification de terrasse sur remblai induisant un effet de "taupinières". Les terrasses se feront préférentiellement en partie basse du terrain.

Si des remblais sont nécessaires, on veillera à limiter la différence de niveau par rapport au terrain naturel à 10 % et à diversifier les talus qui feront l'objet d'un aménagement paysagé.

Les remblais ne devront pas dépasser un mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

- **En toutes zones, sur le bâti ancien**

Dans le cas d'aménagement des combles, le jour sera pris en pignon, le complément étant assuré par des lucarnes rampantes ou des châssis inclinés de toitures de dimensions modestes et aux proportions en harmonie avec les autres ouvertures.

- **Pour des bâtiments à caractère artisanal, ou agricole**

S'ils sont situés à l'intérieur ou à proximité d'une zone urbaine, leur architecture devra s'harmoniser avec l'habitat traditionnel voisin (dans les volumes et les teintes).

Dans les autres cas, on recherchera la meilleure adaptation et intégration au milieu environnant.

1. — TOITURES

Types de toitures autorisés

- Elles seront obligatoirement à deux pans pour les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, le sens du faîtage étant parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

Les éléments de toitures couvrant des parties de bâtiment (dépendances ou autres), accolées au bâtiment principal, pourront être à un pan, si la ligne du faîtage est appuyée au mur. En tout état de cause, l'ensemble devra former une unité architecturale harmonieuse.

- La pente des toitures sera comprise entre 35 et 45° ; une pente différente pourra être admise pour les annexes accolées au bâtiment principal ; dans ce cas, la pente minimale sera de 25°.

- Les croupes en pignon sont autorisées sur 1/3 maximum de la hauteur du faîtage.

- Les bâtiments à usage agricole ou d'activités pourront avoir une pente minimale de 16° pour une surface hors oeuvre supérieure à 100 m² ; les autres bâtiments, d'une superficie inférieure ou égale à 100 m², auront une pente de 30° minimum .

- Pour les petits bâtiments liés à l'activité agricole, d'une emprise au sol maximale de 25 m², les toitures pourront être à un pan ; elles auront alors une pente de 30 ° minimum.

- Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...), la pente de toiture n'est pas réglementée.

- **Cheminées**

Elles doivent être simples, et bien proportionnées, de conception traditionnelle locale. Dans la mesure du possible, les conduits doivent être regroupés et se situer le plus près possible du faîtage. Les cheminées trop grêles, les cheminées extérieures accolées au pignon ou mises en évidence

dans celui-ci, les souches débouchant trop près de l'égout du toit, les souches traitées en fausses briques ou en fausse pierre, sont interdites.

2. — OUVERTURES

- Elles respecteront les proportions rencontrées dans le style architectural de la région tant dans le nombre et le rythme des percements que dans leurs dimensions (par exemple fenêtres plus hautes que larges).

Ces dispositions concernent la réhabilitation de l'habitat ancien et la construction moderne de maisons dites traditionnelles.

Les ouvertures des parties annexes à l'habitation seront identiques aux autres ouvertures sur une même façade.

- Les volets battants en bois sont exigés dans la réhabilitation de l'habitat ancien. Les doubles fenêtres et les volets roulants doivent être posés en retrait par rapport au mur de l'encadrement (sauf en cas d'impossibilité technique).

IV — MATERIAUX ET COULEURS

1. — MATERIAUX

- Sont autorisés : les matériaux locaux et industrialisés dont l'aspect, couleur et matière finale, ne détruisent pas le caractère de l'habitat ou de l'environnement (pierre provenance régionale, briques de parement, bois naturels traités, bardage, ...).

- Sont interdits :

- tous éléments empruntés au patrimoine architectural des autres régions ;

- les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés et moellons de pierre. Les murs bahuts des clôtures, les murs de constructions annexes et des garages, les murs aveugles apparents, même à titre provisoire, doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux-ci ;

- les joints en relief ou en creux prononcé, les joints colorés, les murs composés de plusieurs matériaux pour constituer un décor, les garde-corps de balcons en béton ajouré, en tube.

- **Pour les toitures**, on utilisera la tuile à dominante rouge, de préférence en terre cuite, pour toute nouvelle construction à usage d'habitation et annexe.

Pour les extensions et réhabilitations de bâtiments actuellement couverts d'un matériau différent (shingle, bois), l'utilisation ou le remplacement des

matériaux se fera à l'identique, si la charpente à conserver n'est pas adaptée à la tuile pas la tuile.

- **Pour les bâtiments à usage d'activité** (agricole ou autre) des matériaux différents sont autorisés, cependant, ils devront respecter l'aspect général de leur environnement (couleurs).

- **Les dépendances à structure translucide**, comme les serres, les vérandas ou couvertures de piscines, pourront être construites dans des matériaux différents.

En tout état de cause, elle devront rester en harmonie avec le bâtiment principal.

2. — COULEURS

- D'une manière générale, l'emploi des couleurs sur les façades devra mettre en valeur les modénatures (soubassements, encadrements de baies, corniches, ...).

Les encadrements en pierre devront être conservés à l'état naturel, il ne devront pas être peints.

En tout état de cause, seront proscrits les éléments d'architecture et de décoration trop fantaisistes et aux couleurs trop vives, qui pourraient être perçus comme une agression dans le paysage.

- Les toitures s'harmoniseront avec les couleurs de l'habitat traditionnel ; ainsi à Éloie où la tuile terre cuite domine, on utilisera les tons à dominante rouge (habitations + annexes). Les extensions se feront dans la teinte de la construction initiale.

Les constructions appelées à s'intégrer au paysage naturel (hangars agricoles, abris de jardins, ...) pourront recevoir des teintes comme le vert, le brun, ...

- Pour toute construction (nouvelle ou réhabilitation), les couleurs respecteront le nuancier de couleurs préconisées pour la commune réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie et annexé au P.L.U.

V — ESPACES VERTS ET CLOTURES

1. — ESPACES VERTS

- Les espaces libres sur les parcelles seront, dans la mesure du possible, plantés, engazonnés ou traités en jardin, verger... On utilisera les essences locales (chêne, hêtre, charmille, noisetier, bouleau, ...) en s'efforçant de mixer les essences (hauteurs, couleurs, fleurissement, ...).

- L'utilisation pour la construction de parcelles initialement plantées d'arbres devra tenir compte de cet élément et composer en harmonie avec lui,

notamment en cas de présence de vergers que l'on veillera à conserver ou à recréer.

- On se référera au guide des plantations dans la Territoire de Belfort, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie.

2. — CLOTURES

- En toutes zones, les clôtures doivent être simples, en harmonie avec les constructions et être constituées de préférence d'éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage (la clôture végétale constitue un élément d'intégration au paysage).

- Les murs pleins (en maçonnerie, en pierre ou en bois) autorisés sont limités à 1 m de hauteur.

- En cas de clôture montée sur un mur bahut, la hauteur totale sera limitée à 1,50 m et le mur bahut à 0,60 m.

- En zones A et N, les clôtures seront pensées en fonction du type d'occupation du sol autorisé sur la parcelle (grillage, barrière de bois, ...).

- Dans le cas de clôtures liées à une activité spécifique, les clôtures de type grillage simple fil en treillis soudé seront préférées ; leur hauteur maximale sera de 2 m (avec ou sans mur bahut).