

ANNEXE I

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

SOMMAIRE

PREAMBULE	p. 90
Chapitre I – Dispositions générales	p.91
Chapitre II – Prescriptions relatives à la zone UA	p.92
Chapitre III - Prescriptions relatives à la zone UB	p.98
Chapitre IV - Prescriptions relatives aux secteurs UBr et AUr	p.100
Chapitre V - Prescriptions relatives à la zone UC	p.102
Chapitre VI - Prescriptions relatives à la zone UD et au secteur AUc	p.110
Chapitre VII - Prescriptions relatives à la zone UE	p.115
Chapitre VIII - Prescriptions relatives au secteur AUa	p.117
Chapitre IX - Prescriptions relatives au secteur AUb	p.124
Chapitre X - Prescriptions relatives aux zones A et N	p.127

Les dispositions du présent cahier des prescriptions architecturales s'appliquent et sont opposables à tout projet de construction ou d'aménagement compris dans toutes les zones du territoire communal. Elles constituent la rédaction des articles 11 "Aspect extérieur des constructions" de toutes les zones du P.L.U.

Elles visent à garantir la qualité architecturale d'ensemble des constructions à venir, en évitant l'anarchie des volumes, des styles, des matériaux et des couleurs.

PREAMBULE : CONSTRUIRE AVEC LE PAYSAGE - CONSTRUIRE LE PAYSAGE

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

Les recommandations architecturales qui suivent, applicables aux constructions de Beaucourt, ont pour but :

- de faciliter l'intégration des nouvelles maisons dans le paysage, en imposant à leurs constructeurs un respect du style local. Ces recommandations déterminent « l'esprit » dans lequel doit s'intégrer toute nouvelle création. Elles ne définissent pas un « modèle type » de construction qui s'appliquerait de manière automatique à tout le département et qui conviendrait à toutes les situations ;

La définition, au demeurant possible, d'un « modèle type » engendrerait une uniformité des constructions, contraire à la diversité géographique et architecturale, qui constitue l'une des principales richesses du Territoire de Belfort.

- d'aider à la préservation du patrimoine bâti en cas d'intervention sur les constructions anciennes (réhabilitation, modification, extension ou ravalement).

Le respect de ces recommandations doit aider à la protection et à la mise en valeur du patrimoine naturel ou bâti de Beaucourt et à la recherche d'un équilibre harmonieux entre architecture traditionnelle et architecture contemporaine, tout en conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments.

- Les présentes dispositions architecturales s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux travaux à réaliser sur les constructions existantes : extension, transformation et réhabilitation.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne devra permettre la conservation, l'amélioration et ou la restitution de ses spécificités architecturales.

- Les modifications de volumes des constructions devront contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles devront maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les surélévations sont admises à condition qu'elles soient établies par analogie avec la hauteur des immeubles contigus du même alignement ou des immeubles les plus proches.

- Toute extension devra être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, pentes de toitures, matériaux et couleurs.

- Toutefois, en cas d'extension (ou de modification), une facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction existante et son extension présentent une cohérence architecturale et une harmonie entre éléments anciens et éléments nouveaux.

— CHAPITRE I — DISPOSITIONS GENERALES

1. — PROTECTION DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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).
- 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 bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

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.
- En matière de publicité, les prescriptions applicables sont celles édictées par la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 (et ses décrets d'application), modifiée par l'ordonnance 2000-914 du 18 septembre 2000, relative à la partie législative du Code de l'environnement. 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.
- Les ouvrages techniques ou de superstructures (cheminées...) feront l'objet d'un traitement esthétique soigné.

3. — PROTECTION ET SAUVEGARDE DU PATRIMOINE

Le patrimoine, aujourd'hui, c'est tout ce que l'on a fabriqué, hier et au quotidien, avec beaucoup de savoir, que le plus grand nombre admire encore et que l'on ne sait plus remplacer maintenant dans le cadre usuel des pratiques et des fabrications.

- Une attention particulière devra être portée en fonction des spécificités des différentes zones, notamment :
 - en zone UA, secteur ancien fortement contraint par la topographie,
 - en secteur UBr (et AUr), soumis à une opération de renouvellement urbain,
 - en zone UC, où l'on identifie 8 secteurs aux caractéristiques particulières,
 - en secteur AUa, accueillant les parcs, châteaux et les Fonteneilles,
 - et en secteur AUb "Les Hauts de Beaucourt", qui constitue un site de grande qualité paysagère.

— CHAPITRE II — Prescriptions architecturales de la ZONE UA

Les photographies prévues dans le volet paysager du permis de construire montreront les égouts et l'altitude des toitures des maisons voisines et permettront d'apprécier l'impact du projet dans ses abords immédiats (notamment application de l'article UA 10).

Lorsque des constructions sont prévues aux abords des carrefours de la rue du Crêt avec le sentier de la Voûte et avec la rue du Champ de Mars, le projet devra ménager, et montrer sur le plan de masse, le maintien d'une vue sur le Centre de Beaucourt

DEMOLITIONS

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Le dossier d'état existant demandé dans le permis de construire ou l'état des lieux dans le permis de démolir, indiquera les éléments de patrimoine concernés, et leur devenir dans le projet. Doivent figurer dans cet inventaire:

- tous les ouvrages de ferronnerie,
- les maçonneries particulières et typiques,
- les menuiseries difficiles à refaire à l'identique.

Si des démolitions sont autorisées, les murs libérés sont modifiés et adaptés pour devenir des façades utiles (c'est-à-dire des façades avec création de baies, ordonnance d'éléments rapportés, etc).

CONSERVATION DES MATERIAUX

La suppression sans remise en valeur après dépose d'éléments du patrimoine et de la mémoire collective de Beaucourt est interdite.

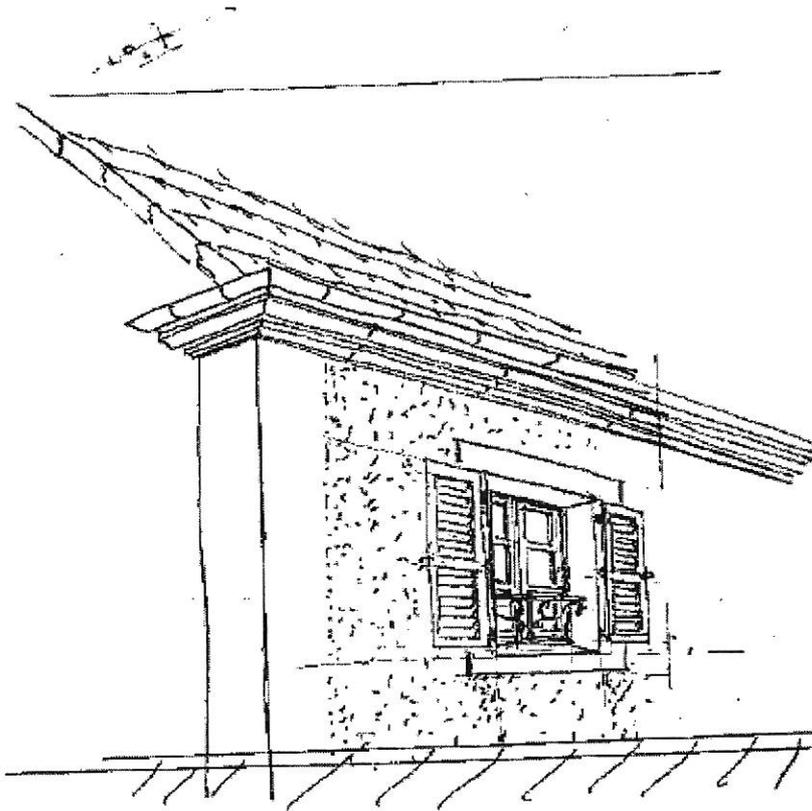
Lors de remaniements ou d'extension des bâtiments, on prendra soin:

- des pierres réutilisables, telles que linteaux, cadres de baies diverses, éléments de corniches (même de bois), consoles de balcons,...
- des marquises, grilles, garde-corps portes et portillons.

CONSERVATION DES DISPOSITIFS

On respectera, par restauration ou par maintien sur place, les dispositions typiques, telles que:

- les ensembles de fenêtres à deux battants de trois carreaux avec volets battants et barres d'appui entre tableaux,



- les chaînes d'angles de pierres taillées ou seulement façonnées au mortier, ainsi que les « bandes lombardes », et cadres de portes et fenêtres,
- une particularité devenue rare, mais encore courante à Beaucourt, à savoir l'amortissement de façade en retour d'équerre sur pignon portant ou non corniche, traité en pilastre et à couronner avec le chéneau ou la gouttière,
- les ouvrages de zinguerie, innombrables, qui donnent une belle finition au bâti de Beaucourt,
- les insertions d'ouvrages de briques dans les constructions, etc.

TERRASSEMENTS LIES AUX CONSTRUCTIONS

Dans la zone UA, les bâtiments sont supposés desservis de plain-pied sur rue ou au niveau du terrain naturel dans les autres cas.
Les ajustements nécessaires ou les ouvrages de seuils ne doivent transformer ni le modelé naturel du terrain ni sa pente générale.

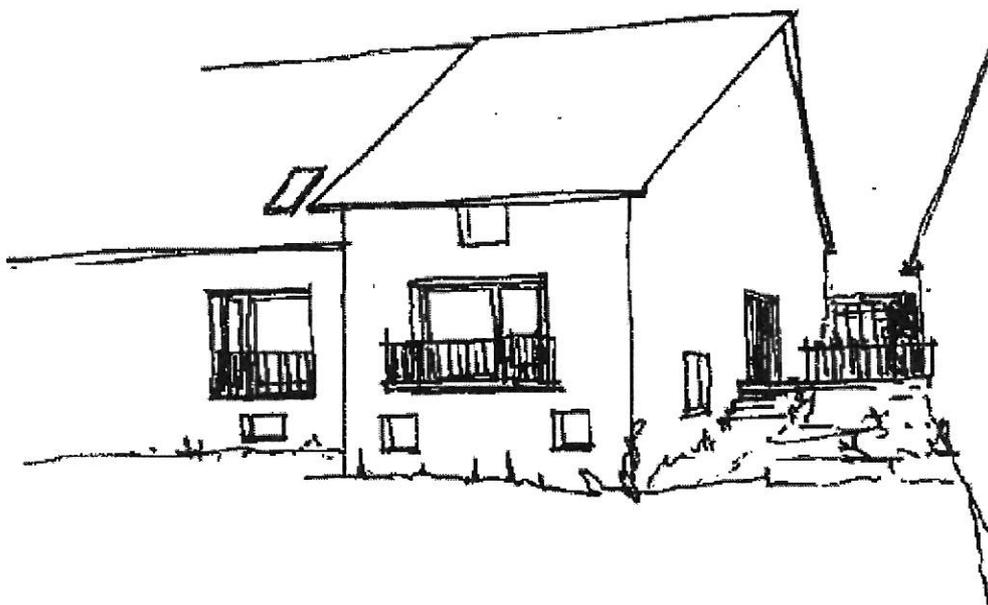
VOLUMES ET PARCELLAIRE

En cas de construction d'un bâtiment en bord de rue, dont la façade se développerait sur plus de 15 mètres linéaires, le dessin des façades, la répartition des ouvertures, les matériaux choisis, les volumes des toitures évoqueront la juxtaposition de constructions différenciées.

CONTINUITÉ DES FACADES

Toutes les façades libres voient leur base épouser le terrain naturel, sans recherche dans le domaine des soubassements fictifs ou dans la mise en évidence de différenciation systématique entre les étages.

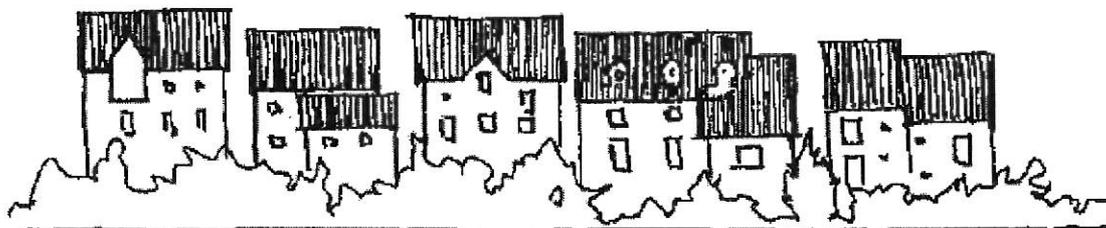
- Quelle que soit la différence de niveau entre le sol et le plancher desservi, toutes les façades sont traitées en tant que telles: murs pleins avec fenêtres, portes ou tout autre élément usuel.



- Seuls les meneaux des ouvertures compartimentées peuvent être traités indépendamment des murs et en retrait de leur nu extérieur.

VOLUMES DES TOITURES

Les constructions usuelles du centre de la Ville de Beaucourt présentent, en général, des combles, dont la forme est issue des variations autour du thème du toit à deux pans. Cette caractéristique s'appliquera aux constructions neuves et aux travaux divers.



Le sens du faîtage principal des bâtiments est donné par les maisons contiguës ou construites sur les parcelles voisines et s'inscrit dans la continuité du paysage bâti.

Les lucarnes et autres excroissances restent de dimensions modestes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent proposer un autre type de couronnement en toiture (toiture en terrasses ou à faible pente, à profil bombé, etc).

- Les toitures-terrasses sont autorisées pour les bâtiments d'intérêt collectif. Dans les autres cas, elles sont exclusivement réservées à:
 - des bâtiments de liaison entre des volumes confirmés,

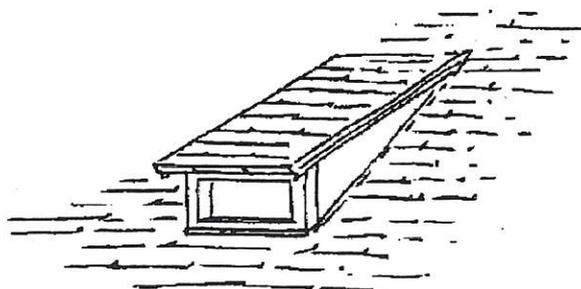
- des constructions accolées, sous réserve qu'elles servent de terrasse-balcon ou de surfaces de dégagement.

ECLAIREMENT DES COMBLES

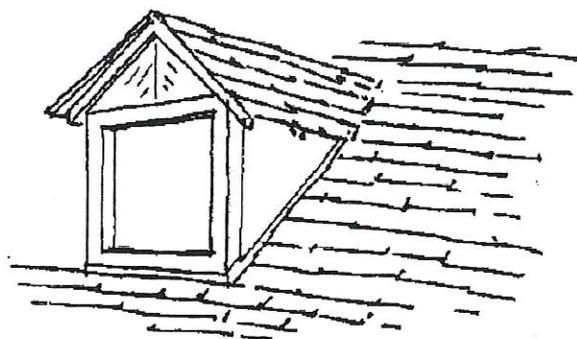
- Les prises de jour en combles et en toiture ne créent pas de vues droites sur les parcelles latérales.
- Les dispositifs d'éclairage en relief sont placés au rythme des travées existantes ou à créer et en fonction des ouvertures dans les murs gouttereaux à leur aplomb, au-dessus des façades à travées régulières, même sans relief ; ils sont disposés dans l'axe des fenêtres.

Ils appartiennent à la catégorie des lucarnes, constructibles avec des matériaux usuels et comportent obligatoirement: toit façon tuiles, des rives en façades ou non. Sont utilisables les modèles cités et éventuellement des variantes adaptées:

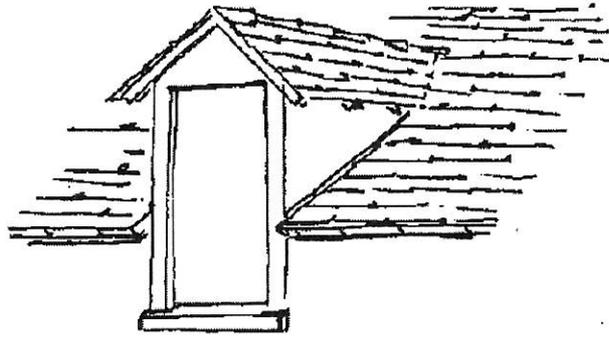
- les lucarnes rampantes (dites aussi « outeau rectangulaire » ou même « lucarne en écaille »),



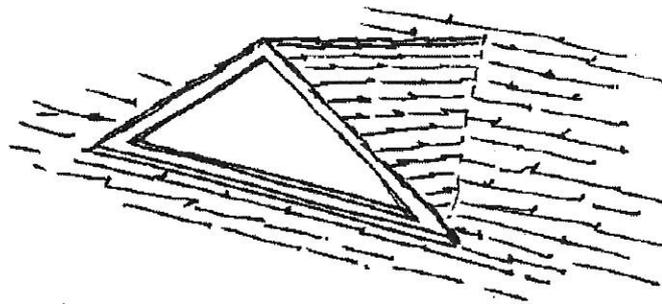
- les lucarnes à chevalet (exécutées en charpente) ou leurs dérivées « lucarnes-pignon » à fronton triangulaire maçonné,



- les lucarnes pendantes, qu'elles présentent une façade en charpente ou en maçonnerie,



- ainsi que les outeaux triangulaires (sorte de lucarne à chevalet sans joues).



Dans tous les cas, les dispositifs sont répartis sur un seul rang par pan de toiture et dans sa partie inférieure.

MATERIAUX ET COULEURS

Les façades

- Les façades sont faites de matériaux lisses, ou à grain fin sur les murs pleins. Ces façades doivent être teintées en pleine masse, badigeonnées ou peintes avec des produits mats.

Les couleurs retenues sur les corps principaux sont claires, elles sont tirées du nuancier départemental, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie. Sont également admises comme teintes principales, les couleurs de la palette dites « ponctuelles » suivantes :

- 57, 58, 59,
- 64, 65, 66,
- 71, 72, 73.

Toutefois, il sera 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 divers éléments de façade et évitant la monotonie des bâtiments).

On veillera à proposer des teintes en harmonie avec les deux constructions voisines (ou mitoyennes), voire situées de l'autre côté de la rue. Le volet paysager du permis de construire prendra en compte ces éléments. Les maisons jumelées auront la même teinte ou des teintes en harmonie.

- Les corps secondaires, les extensions de faible volume doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

Les matériaux de couleurs foncées assimilables au fond végétal, les "murs végétalisés" par tout système alvéolaire ou de plantes grimpantes aux murs ou sur treillis-support seront autorisés pour de petites extensions, des annexes ou abris de jardin.

Matériaux et pentes des toitures

- Dans tous les cas de figure, les toitures ont des pentes de toitures usuelles à Beaucourt:
 - pente de l'ordre de 38 à 45° (soit 80 à 100 %),
 - toiture à façons de tuiles, couleur de terre cuite rouge.

La zinguerie pourra être étendue à divers petits volumes composés ou non avec le bâtiment principal et aux ouvrages en relief sur les pans de toitures.

Des pentes plus faibles sont autorisées sur:

- les « retroussis de toiture » (dépassement avec rupture de pente, par prolongement de toiture au-delà de l'égout de toiture initial). La différence entre les pentes n'y excédera pas 15° (soit environ 25 à 30 % pour les pentes moyennes autorisées),
- les appentis,
- les abris et annexes de jardin.

CLOTURES

- Les clôtures qui séparent les parcelles peuvent être : des murs, des grillages d'une hauteur inférieure à 2 m, qui peuvent être posés sur des murets de 0,50 mètre maximum. Les haies comptent au moins 50% des sujets en feuillus d'essences locales.
- Les clôtures en bordure du domaine public doivent s'incorporer à celles qui définissent l'ambiance de la rue en respectant les hauteurs totales, le degré de transparence, les matériaux usuels d'origine (grilles de fer, bois, murs de pierre, végétaux).

Là où des murs bahuts pourraient prendre place, les redents* pour épouser la pente en respectant une hauteur à peu près constante, sont établis pour qu'ils n'entraînent pas de différence de hauteur de plus de 0,20 m, entre les tronçons de murs, sans que leur hauteur n'excède 0,60 mètre.

En bordure de la voie publique, les haies comptent au plus 10 % des sujets en essence persistante.

On se référera au « Guide des plantations du Territoire de Belfort ».

* « Découpe en forme de dent, dont la répétition constitue un ornement ».

— CHAPITRE III —

Prescriptions architecturales de la ZONE UB

La zone UB est construite et accueille des habitations de type collectif.

Lors de l'aménagement des bâtiments existants (modification, extension ou surélévation), l'échelle générale du bâtiment primitif ou des bâtiments voisins devra être respectée.

MATERIAUX ET COULEURS

Les façades

- Les façades sont faites de matériaux lisses, ou à grain fin sur les murs pleins. Ces façades doivent être teintées en pleine masse, badigeonnées ou peintes avec des produits mats.

Les couleurs retenues sur les corps principaux sont claires, elles sont tirées du nuancier départemental, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie. Sont également admises comme teintes principales, les couleurs de la palette dites « ponctuelles » suivantes :

- 57, 58, 59,
- 64, 65, 66,
- 71, 72, 73.

Toutefois, il sera 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 divers éléments de façade et évitant la monotonie des bâtiments).

On veillera à proposer des teintes en harmonie avec les deux constructions voisines (ou mitoyennes), voire situées de l'autre côté de la rue. Le volet paysager du permis de construire prendra en compte ces éléments. Les maisons jumelées auront la même teinte ou des teintes en harmonie.

- Les corps secondaires, les extensions de faible volume, et les excroissances doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

Les matériaux de couleurs foncées assimilables au fond végétal, les "murs végétalisés" par tout système alvéolaire ou de plantes grimpantes aux murs ou sur treillis-support seront autorisés.

Matériaux et pentes des toitures

- Les toitures seront à 2 pans :
 - pente minimale de l'ordre de 30°,
 - toiture à façons de tuiles, couleur de terre cuite rouge.

La zinguerie pourra être étendue à divers petits volumes composés ou non avec le bâtiment principal et aux ouvrages en relief sur les pans de toitures.

Des pentes plus faibles sont autorisées sur:

- les « retroussis de toiture » (dépassement avec rupture de pente, par prolongement de toiture au-delà de l'égout de toiture initial). La différence entre les pentes n'y excédera pas 15° (soit environ 25 à 30 % pour les pentes moyennes autorisées),
 - les appentis,
 - les abris et annexes de jardin.
- Les toitures-terrasses sont autorisées pour les bâtiments d'intérêt collectif.

CLOTURES

Les clôtures en éléments de béton préfabriqué sont interdites.

Les clôtures doivent être simples, en harmonie avec les constructions et peuvent être constituées :

- d'éléments végétaux doublés ou d'un grillage,
- de murs.

La hauteur maximum autorisée est de 1,50 m avec éventuellement des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Si le relief du terrain nécessite une construction en escalier, la hauteur du mur bahut est prise au milieu de chaque élément.

Les portails seront simples et légers et ne devront jamais être plus hauts que la clôture.

Les panneaux de bois formant clôture en limite séparative sont autorisés d'une hauteur maximale de 1,80 m s'ils ne constituent qu'une partie du linéaire de clôture.

— CHAPITRE IV —

Prescriptions architecturales des secteurs UBr et AUr

Le secteur UBr correspond au quartier des Champs Blessonniers, qui fait l'objet d'une opération de requalification urbaine.

Il est destiné à recevoir un habitat mixte, composé :

- de petits collectifs, d'habitat individuel isolé ou groupé (de la maison de ville au pavillon individuel...),
- d'activités compatibles avec l'habitat (commerces et services de proximité...),
- d'équipements collectifs (écoles, lycées, collèges, gymnases, centres aérés...).

Le développement de ce secteur est lié à celui du secteur AUr, secteur d'urbanisation future pour la requalification urbaine.

Lors de l'élaboration des plans-masses, on exploitera tous les dispositifs autorisés et choisis pour permettre une bonne articulation paysagère entre le bâti et les espaces publics.

MATERIAUX ET COULEURS

Les façades

- Les façades sont faites de matériaux lisses, ou à grain fin sur les murs pleins. Ces façades doivent être teintées en pleine masse, badigeonnées ou peintes avec des produits mats.

Les couleurs retenues sur les corps principaux sont claires, elles sont tirées du nuancier départemental, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie. Sont également admises comme teintes principales, les couleurs de la palette dites « ponctuelles » suivantes :

- 57, 58, 59,
- 64, 65, 66,
- 71, 72, 73.

Toutefois, il sera 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 divers éléments de façade et évitant la monotonie des bâtiments).

On veillera à proposer des teintes en harmonie avec les deux constructions voisines (ou mitoyennes), voire situées de l'autre côté de la rue. Le volet paysager du permis de construire prendra en compte ces éléments. Les maisons jumelées auront la même teinte ou des teintes en harmonie.

- Les corps secondaires, les extensions de faible volume, et les excroissances doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

Les matériaux de couleurs foncées assimilables au fond végétal, les "murs végétalisés" par tout système alvéolaire ou de plantes grimpantes aux murs ou sur treillis-support seront autorisés.

Matériaux et pentes des toitures

- Les toitures seront à 2 pans :
 - pente minimale de l'ordre de 30°,
 - toiture à façons de tuiles, couleur de terre cuite rouge.

La zinguerie pourra être étendue à divers petits volumes composés ou non avec le bâtiment principal et aux ouvrages en relief sur les pans de toitures.

Des pentes plus faibles sont autorisées sur:

- les « retroussis de toiture » (dépassement avec rupture de pente, par prolongement de toiture au-delà de l'égout de toiture initial). La différence entre les pentes n'y excédera pas 15° (soit environ 25 à 30 % pour les pentes moyennes autorisées),
- les appentis,
- les abris et annexes de jardin.

• Les toitures-terrasses sont autorisées pour les bâtiments d'intérêt collectif.

Dans les autres cas, elles sont exclusivement réservées à:

- des bâtiments de liaison entre des volumes confirmés,
- des constructions accolées, sous réserve qu'elles servent de terrasse-balcon ou de surfaces de dégagement.

CLOTURES

Les clôtures en éléments de béton préfabriqué sont interdites.

Les clôtures doivent être simples, en harmonie avec les constructions et peuvent être constituées :

- d'éléments végétaux doublés ou d'un grillage,
- de murs.

La hauteur maximum autorisée est de 1,50 m avec éventuellement des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Si le relief du terrain nécessite une construction en escalier, la hauteur du mur bahut est prise au milieu de chaque élément.

Les clôtures situées entre les jardins et en fond de parcelle sont essentiellement végétales.

Les grillages sont incorporés aux haies et ont leur muret-support enterré ou d'une hauteur maximale de 0,10 m.

Les murs sont réservés :

- à la clôture qui encadre l'aire d'accès au garage,
- à la séparation des jardins, à l'arrière, sur une longueur maximale de 5 m.

La hauteur maximale autorisée est de :

- 1,50 m en bord de rue ou de sentier piétonnier et de l'aire d'accès,
- 1,80 m en limite séparative et de fond de parcelle.

Les portails seront simples et légers et ne devront jamais être plus hauts que la clôture.

Les panneaux de bois formant clôture en limite séparative sont autorisés d'une hauteur maximale de 1,80 m s'ils ne constituent qu'une partie du linéaire de clôture.

— CHAPITRE V —

Prescriptions architecturales de la zone UC

LA CITE BORNEQUE (1924 – 1929)

Cette cité est desservie par les rues du Dauphiné, d'Artois, de Picardie, de Flandre, et de Normandie entre les rues de la gare et de Normandie retournée d'équerre.

Bâtie entre 1924 et 1929, cette cité laisse encore voir malgré des aménagements et des modifications extrêmement variés l'image de maisons jumelées, mais bien isolées les unes des autres. Ce voisinage a été bien géré grâce à la surface des parcelles, modeste mais dégagée par l'implantation des maisons en faible recul par rapport à la voie, et au traitement des toitures avec des lucarnes disposées uniquement en façades avant et arrière.

Les modèles d'origine montrent en effet un volume en longueur, séparé en deux par un refend mitoyen, et, coiffé d'un comble habitable à surcroît et à quatre pans dont les croupes ont l'égout de toiture surbaissé jusqu'à la hauteur du plancher.

Ce sont ces façades latérales avec leurs croupes surbaissées qui caractérisent, en grande partie, le paysage bâti de cette cité.

L'éclairage des combles est assuré sur les longs pans uniquement par des lucarnes pendantes coiffées en chevalet (variante de la lucarne jacobine simple) et dont les seuils de façades soulignent la hauteur des planchers (qui est aussi celle des égouts des coupes).

Les murs sont tout simplement enduits, lissés et badigeonnés de couleur claire. Les cadres des baies sont manifestés par les seuls linteaux et appuis.

Outre le dessin parfait des horizontales, partielles mais bien affirmées au niveau des linteaux, la coquetterie (réelle) de ces constructions tient à la finition irréprochable des éléments et des assemblages de zinguerie, autant qu'à la façon de chaîne d'angle traitée en besaces rustiques à l'angle des entrées sur une hauteur qui souligne l'intervalle entre le niveau des linteaux et celui des planchers.

Les volumes construits ont été, d'origine et de longue date, agrémentés et complexifiés par l'apport d'appentis couvrant, ou non, de petits volumes accolés au bâtiment principal.

Les occupants se sont appropriés cet habitat en exploitant l'intimité des lieux garantie par l'orientation des lucarnes de l'étage et des plantations de haies en limite de propriété, en utilisant la place disponible sur le terrain pour divers abris et en multipliant les volumes accolés au bâtiment principal et en hypertrophiant certains dispositifs du bâtiment principal (les croupes remplacées par des pignons entre autres).

Les prescriptions du présent règlement viseront à :

- manifester l'image de la "convexité" toute naturelle des corps de bâtiments principaux,
- intégrer par assimilation au cadre végétal toutes les constructions isolées,
- garantir la qualité d'usage et d'intimité de chacun lors des extensions voisines.

LA CITE F. JAPY (1920)

Construite en 1920, cette cité est desservie par les rues de Lorraine et d'Alsace entre les rues de la gare, de Champagne et de Dampierre.

La simplicité des volumes bâtis surprend. Ces vastes maisons aux toitures à deux simples pans font plus penser à des fermes de la montagne comtoise qu'à des habitations.

A l'observation, la surprise augmente dès que l'on s'aperçoit qu'il s'agit de deux logements groupés et séparés par un mur de refend construit en grande partie sous le faîtage.

Cette disposition, rare dans les habitats usuels (en dehors des habitats d'inspiration celtique tels que les villages du Sundgau) donne aux façades latérales en pignon le rôle de façade active. Cette disposition a évité aux constructions de la cité d'être ostensiblement "décorées" du côté de la rue ; ces dépenses n'étant pas en même temps manifestement utiles.

Il ressort que le paysage est marqué d'une manière difficilement modifiable par des volumes à l'impact fort que diverses interventions n'ont pas réussi à altérer. Il est intéressant de constater aussi que les vis-à-vis sur les façades latérales n'ont pas, dans ce contexte précis, entraîné de situation de rejet et par conséquent aucune recherche de solution palliative plus ou moins adaptée.

Les occupants ont déjà largement utilisé la faculté de prolonger les toitures à partir de leur égout pour loger des extensions, mais au risque d'altérer l'image du front bâti visible depuis la rue. Cependant, aucune velléité d'accrocher de nouveaux volumes ne se manifeste sur les façades latérales au risque de diminuer l'ensoleillement de la maison contiguë.

Les prescriptions du présent règlement viseront à :

- maintenir en l'état les travées centrales sous faîtages,
- réserver des extensions sous le prolongement ou l'élargissement de la partie basse des toitures.

LA CITE A. JAPY (1928)

Cette cité, datée de 1928, est desservie par les rues des guillocheurs, des fondeurs, des ciseleurs et limitée géographiquement aux rues des Verdots, des graveurs et du Docteur Julg.

Si les constructions reprennent les éléments d'architectures des autres cités, il faut noter que ceux-ci ont été multipliés et variés autant que faire se peut. On trouve ainsi, outre les baies marquées par leur linteau et leur appui, les croupes surbaissées ou non, les lucarnes pendantes :

- de petites fenêtres utilitaires, mais placées sur la façade principale,
- une baie en plein cintre donnant accès à une avant-entrée abritée,
- des croupes avec un égout à ressaut pour abriter des locaux accolés.

Malgré cette diversité dans les accessoires, force est de constater que l'image de cette cité laisse encore voir, malgré des aménagements et des modifications variés, l'image de maisons jumelées, mais aux volumes communs bien distincts les uns des autres.

Construits sur un terrain relativement pentu, ces volumes offrent toujours deux niveaux habitables à la faveur de combles suffisamment surélevés, volumes développés dont l'impact sur le terrain est accentué par la surélévation des murs par rapport au sol de la façade à l'aval.

Ces caractéristiques font de cette cité plus un ensemble de petits immeubles attrayants que de maisons individuelles.

Les prescriptions du présent règlement viseront à :

- manifester l'image de "compacité" des corps de bâtiments et à la conserver,
- intégrer par assimilation au cadre végétal toutes les petites constructions isolées ou hors règlement,
- veiller à la bonne articulation des extensions avec les formes usuelles des constructions.

LES VERGERETS

Cet ensemble d'habitations d'une vingtaine de logements apparaît comme l'un des ensembles les plus représentatifs des recherches menées dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle parallèlement à l'extension des "grands ensembles". Peu de témoignages de cette qualité sont restés en état et il convient d'en assurer la pérennité.

Le système constructif retenu n'offre que très peu de variante dans le domaine de l'aspect extérieur. Cet écueil devra être contourné, car la netteté de la découpe des constructions sur le ciel, la répétition sans monotonie des volumes disposés sur le sol, avec finalement assez de fantaisie, font de cet ensemble un lieu particulièrement serein, agrémenté en sus d'un jeu de haies fort agréables.

Les rues dessinées avec justes mesures parachèvent ce cadre rare.

Cependant, les formes mises en œuvre des parallélépipèdes, monochrome, et, blanc de surcroît- ont rejeté cette opération totalement en dehors des modes ultérieures, rétrogrades et inévitablement rustiques autant qu'en dehors des circuits de production et de vente.

Il n'est dès lors pas étonnant de retrouver des accessoires issus des chalets tyroliens à tous usages : abris de jardin, auvents etc ... ce qui constitue un non-sens.

Les prescriptions du présent règlement viseront à :

- conserver les formes mises en œuvre et l'ambiance propre à cette opération...

Ce qui obligera, outre un règlement offrant par définition peu de variable et de combinaison dans la consistance des travaux, à une information complémentaire sur les matériaux aptes à être utilisés dans ce cadre.

LA CITE DU TEMPLE (1864)

Cette cité apparaît comme le cœur historique de Beaucourt. Elle fut créée dès le début de l'extension des activités de la famille Japy, à l'heure de l'apparition du travail à l'usine à temps plein, parallèlement au maintien des paysans-ouvriers et à l'affirmation de la pratique de principes religieux. Le souci d'économie caractéristique de cette époque nous a laissé de petites maisons disposées sur le sol avec une logique de non-encombrement qui reste exemplaire (emprise au sol d'à peine plus de 50 m² sur des parcelles de 1,5 à 3 ares).

Quelques modèles intacts nous sont parvenus, notamment sur le parvis du temple et dans les rues voisines. Si le vocable "maison" peut désigner un objet particulièrement précis : c'est bien ce volume, solidement accroché au terrain et fermement couronné d'un toit à deux pans dont l'efficacité de protection aux intempéries est inscrite dans la forme même.

Si les volumes initiaux restent bien visibles, nombreux sont ceux qui ont subi des extensions dont certaines sont particulièrement déformantes pour le paysage général.

Les prescriptions du présent règlement viseront à :

- conserver l'image de la succession des pignons au bord des rues et dans le paysage de Beaucourt,
- maintenir l'échelle de cet habitat à visage très humain.

DEMOLITIONS

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Le dossier d'état existant demandé dans le permis de construire ou l'état des lieux dans le permis de démolir, indiquera les éléments de patrimoine concernés, et leur devenir dans le projet. Doivent figurer dans cet inventaire:

- tous les ouvrages de ferronnerie,
- les maçonneries particulières et typiques,
- les menuiseries difficiles à refaire à l'identique.

Si des démolitions sont autorisées, les murs libérés sont modifiés et adaptés pour devenir des façades utiles (c'est-à-dire des façades avec création de baies, ordonnance d'éléments rapportés, etc).

CONSERVATION DES MATERIAUX ET DES DISPOSITIFS

Lors de remaniements ou d'extension des bâtiments, on prendra soin des pierres et dispositifs réutilisables tels que linteaux, appuis ou le cas échéant des cadres entiers de baies diverses.

Dans les extensions, on combinera au mieux, prolongement de larmier, répliques de chaîne d'angle partielle, etc.

MAINTIEN DES ORDONNANCES DE FACADES

En cas de condamnation, totale ou partielle, d'une porte ou d'une fenêtre faisant partie de l'ordonnance d'une façade, le remplissage de cette baie sera exécuté au nu ordinaire de la menuiserie qu'il remplace.

- La surface du remplissage respectera le mode d'encadrement de la baie condamnée et pourra recevoir un coloris inspiré de celui des autres fermetures du bâtiment ou bien de celui de la façade.

TERRASSEMENTS LIES AUX CONSTRUCTIONS

Les modifications du sol, même liées aux constructions, n'ont à modifier ni le modelé naturel du terrain, ni sa pente générale, ni l'écoulement des eaux de ruissellement, ni l'aspect général du terrain naturel.

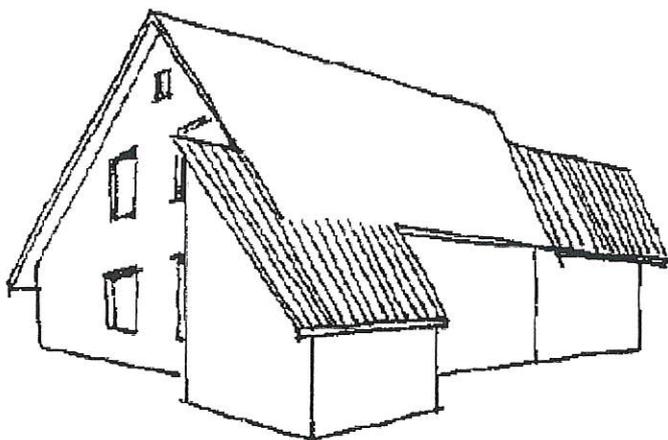
Les mouvements de terre pour faciliter les accès ne peuvent être exécutés que par excavations.

- **Dans le « secteur F Alfred Japy »**, les soutènements doivent être intégrés à la construction ou traités en simples bordures de jardin, d'une hauteur maximum de 0,40 m.

TOITURES

Forme des toitures

- Les extensions peuvent être pratiquées sous prolongement de toiture du corps principal.



extensions
sous
prolongements
de toitures

Dans le « secteur D Fernand Japy », ce type d'extension n'est autorisé que dans la partie inférieure des toitures du corps principal.

- Les extensions peuvent être pratiquées par allongement du faîtage du corps principal et déplacement de l'un des pignons de la construction.

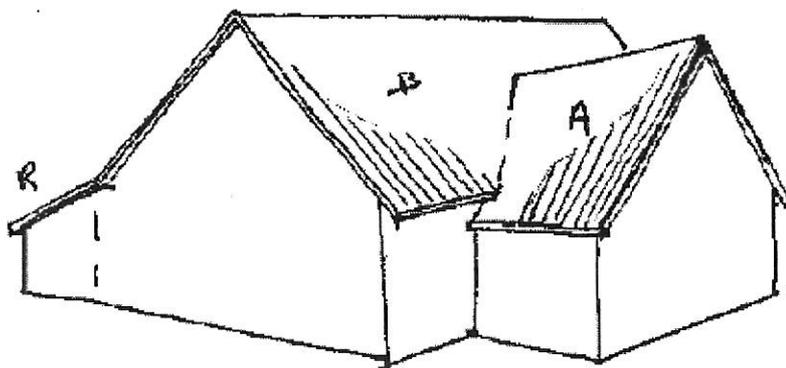
Dans les secteurs « E Bornèque, F Alfred Japy et H cité Ducrot », les extrémités en pignon restent des croupes entières, apparentées à celles de ces cités, avec égout surbaissé ou non.

- Les petites extensions, volumes accolés au corps principal, sont des appentis dont la pente de toit:
 - a le sens de celle qui la surplombe, si elles sont accolées à un mur gouttereau,

- renvoie les eaux de pluie vers l'extérieur, si elles sont accolées à un pignon.

Les marquises et les vérandas entièrement vitrées, d'une surface projetée au sol de 3 m² maximum, sont libres de leur forme.

- Les combles en pénétration ont leur faîtage perpendiculaire au faîtage du corps principal d'origine.



Toit A
en pénétration
dans B

R: retroussis

- Dans le « secteur G des Vergerets », les volumes bâtis implantés sont du même type que ceux du corps principal et sont couverts par l'un ou l'autre des deux modes, par éléments (toiture-terrasse à acrotère au nu des murs, ou bien toiture posée avec la pente fixée sur cet acrotère).

Matériaux et pentes de toitures

- Dans tous les cas de figures, les toitures des extensions du corps principal de logis ont la même pente de toitures que celle de ce dernier, et avec des tuiles couleur de terre cuite rouge au calibre standard, moule moyen (environ 15 à 16 unités au m²).

Dans le « secteur F Alfred Japy », ces conditions s'appliquent aux annexes.

Dans les secteurs « A du Temple, B Pierre Japy, C du Châtelot », les extensions sous prolongement de toiture depuis l'égout, peuvent recevoir des toits de plus faible pente et former un « retroussis de toiture ». La différence entre les pentes n'excédera pas 15° (soit environ 25 à 30 % pour les pentes moyennes autorisées). La toiture d'origine ne doit pas être touchée par cette modification.

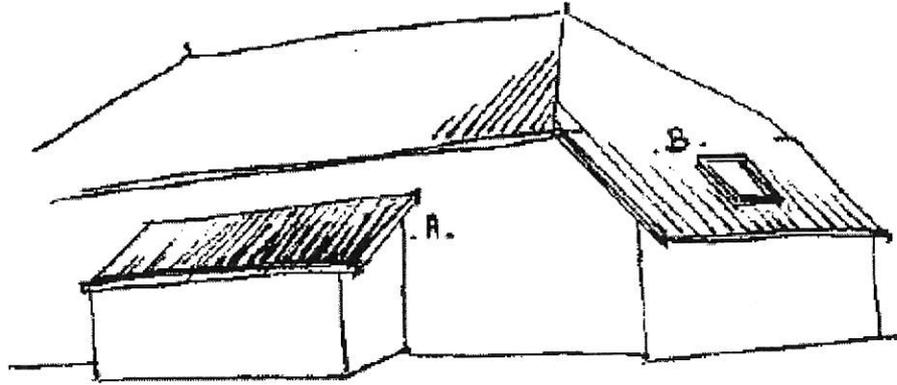
Dans le « secteur G des Vergerets », les extensions sont traitées, en volumes définis par des façades de même hauteur que celles du corps principal, en terrasse ou avec une toiture d'une pente de 35°, en tuiles couleur de terre cuite rouge, des débords de rive et d'égout limités à 0,15 m. Le triangle des pignons, différencié des murs courants, est coloré et foncé.

- Les toitures des annexes, sauf dans le « secteur F Alfred Japy », sont des toitures, à faible ou très faible pente, faites de tous matériaux non brillants 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.

Dans les secteurs « D Fernand Japy et E Bornèque », en cas de nécessité ou de disposition souhaitée, il peut être implanté, à raison d'une au plus par parcelle, une annexe simple dont la toiture sera, en pente et matériaux, identique à celle du corps principal.

ECLAIREMENT DES COMBLES

- Dans tous les secteurs, sauf dans les secteurs « E Bornèque et F Alfred Japy », il est autorisé sur les toitures de la zone UC un chassis rampant de toiture, à une vitre, par long pan de toiture.

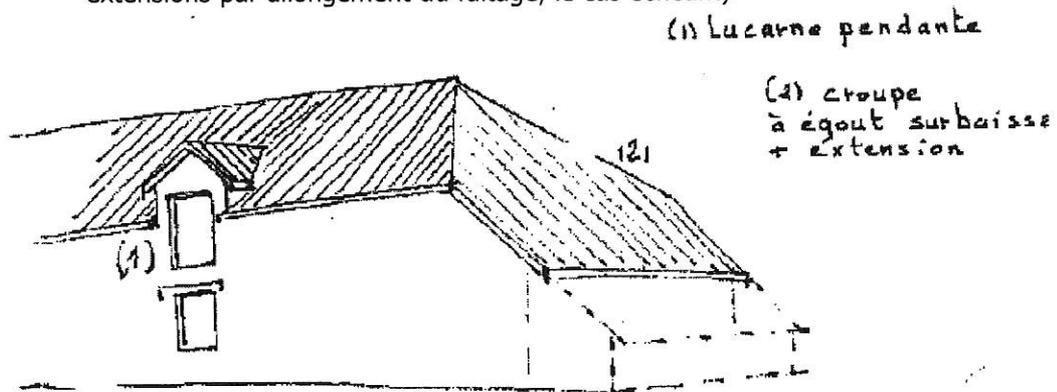


Dans le secteur « F Alfred Japy », ces chassis ne peuvent prendre place que sur la partie inférieure des croupes surbaissées, et en dehors du triangle défini par les arêtiers, qui couvrent les extensions posées contre les façades latérales du corps principal.

• Deux dispositifs en relief, au plus, peuvent être installés sur les longs pans de devant et de derrière des corps principaux dont le faîtage est parallèle à la rue (et de leurs extensions le cas échéant) **dans les secteurs « A du Temple et C du Châtelot »** et sur les maisons du « **secteur H Ducrot** » non munies d'autres systèmes d'éclairage. Ces dispositifs ont un volume en excroissance inférieur à 1 m³ et sont placés en fonction, ou dans l'axe, des ouvertures des murs gouttereaux.

• **Dans les secteurs « E Bornègue et F Alfred Japy »**, dans le « **secteur H Ducrot** », le cas échéant, les prises de jour touchant à la toiture sont exclusivement :

- des lucarnes pendantes, identiques en tous points aux lucarnes existantes, et, placées au rythme des travées existantes ou à créer,
- situées en façades de devant et de derrière des corps principaux (et de leurs extensions par allongement du faîtage, le cas échéant).



FACADES ET MATERIAUX

• Toutes les façades voient leur base épouser le terrain naturel, sans recherche exubérante dans le domaine des soubassements fictifs ou dans celui de la différenciation systématique entre les étages.

Quelle que soit la différence de niveau entre le sol et le plancher desservi, toutes les façades sont traitées en tant que telles: murs pleins avec fenêtres, portes ou tout autre élément usuel.

Seuls les meneaux des ouvertures compartimentées peuvent être traités indépendamment des murs et en retrait de leur nu extérieur.

- Les façades des corps principaux, et celles de leurs extensions non précisées ci-dessous sont faites de matériaux lisses, ou à grain fin sur les murs pleins. Ces façades doivent être teintées en pleine masse, badigeonnées ou peintes avec des produits mats.

- Les couleurs retenues sur les corps principaux sont claires, elles sont tirées du nuancier départemental, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie. Sont également admises comme teintes principales, les couleurs de la palette dites « ponctuelles » suivantes :

- 57, 58, 59,
- 64, 65, 66,
- 71, 72, 73.

Toutefois, il sera 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 divers éléments de façade et évitant la monotonie des bâtiments).

On veillera à proposer des teintes en harmonie avec les deux constructions voisines (ou mitoyennes), voire situées de l'autre côté de la rue. Le volet paysager du permis de construire prendra en compte ces éléments. Les maisons jumelées auront la même teinte ou des teintes en harmonie.

Dans les secteurs « E Bornèque et F Alfred Japy », les extensions du corps principal en façade sur rue doivent recevoir le même traitement que celui de ce corps principal ou un traitement harmonisé en ton sur ton et sans contraste de luminosité avec lui.

Les petites extensions du « **secteur A du Temple et B Pierre Japy** » doivent en façade sur rue, recevoir le traitement prévu pour les annexes.

Dans le « secteur G des Vergerets », toutes les façades sont traitées en blanc cassé. Tout autre traitement ne pourra être pratiqué qu'à l'issue d'une concertation globale sur le secteur.

- Les annexes doivent recevoir des façades faites de tous 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, "vert sapin" et le brun de son écorce ainsi que des "murs végétalisés" par tout système alvéolaire ou par des plantes, grimpantes aux murs, ou, sur treillis-support.

Dans le « secteur G des Vergerets », ce traitement de façade est réservé aux annexes implantées à l'arrière de la parcelle.

Les petites extensions des secteurs « **C du Châtelot, D Fernand Japy, E Bornèque, F Alfred Japy et H Ducrot** » dont les murs ne sont pas le prolongement de ceux du corps principal, peuvent recevoir des façades traitées comme celles des annexes.

CLOTURES

Les clôtures qui séparent le domaine public de la parcelle doivent être matérialisées et respecter les prescriptions ci-dessous.

Les clôtures qui séparent les parcelles ne peuvent être des murs.

- **Dans le « secteur A du Temple »**, les clôtures sont exclusivement végétales ou entièrement transparentes (grillage, etc).

- **Dans le « secteur B Pierre Japy »**, les clôtures sont exclusivement végétales ou à claire-voie.

**Page 109– cahier des prescriptions architecturales –
Chapitre V : prescriptions architecturales de la zone UC**

- **Dans le « secteur C du Châtelot »**, les clôtures comportent obligatoirement un mur bahut rehaussé d'une palissade, d'une grille ou d'une haie taillée, l'ensemble ayant une hauteur maximum de 1,50 m.

Les entrées sont encadrées de piliers de même facture, qui peuvent être couronnés de simples chapiteaux, et ont une largeur maximum de 5 mètres.

- **Dans le « secteur D Fernand Japy »**, les clôtures sont exclusivement des haies taillées, armées ou non d'un grillage et comportant au minimum 50% d'essences feuillues non persistantes (hauteur maximum: 1,50 m), avec ou sans muret de 0,40 m de hauteur maximum.

Les piliers qui encadrent les entrées ont une hauteur maximum de 1,50 m.

- **Dans les secteurs « E Bornèque et H Ducrot »**, les clôtures sont exclusivement des haies taillées comportant au minimum 50% d'essences feuillues non persistantes ou à claire voie (hauteur maximum: 1,50 m).

Outre les piquets qui seraient nécessaires, les piliers qui encadrent les entrées ont une hauteur maximum de 1,40 m et une section inférieure à 0,25 X 0,25 m.

- **Dans le « secteur F Alfred Japy »**, les clôtures sont exclusivement des haies taillées comportant au minimum 50% d'essences feuillues non persistantes (hauteur maximum : 1,50 m), avec ou sans muret de 0,40 m de hauteur maximum.

Les piliers qui encadrent les entrées ont une hauteur maximum de 1,50 m.

Les redents des murs bahuts pour épouser la pente en respectant la hauteur sont établis pour qu'ils n'entraînent pas de différence de hauteur de plus de 0,20 m.

- **Dans le « secteur G des Vergerets »**, les clôtures sont exclusivement des haies taillées d'essences feuillues caduques ou persistantes (hauteur maximum : 1,50 m).

Les portails et portillons ne comportent aucune maçonnerie.

En tous secteurs, les panneaux de bois formant clôture en limite séparative sont autorisés d'une hauteur maximale de 1,80 m s'ils ne constituent qu'une partie du linéaire de clôture.

— CHAPITRE VI —
Prescriptions architecturales de la zone UD applicables au secteur AUc

CONSERVATION DES MATERIAUX ET DES DISPOSITIONS

Lors de remaniements ou d'extension des bâtiments, on prendra soin des pierres réutilisables telles que linteaux, appuis ou le cas échéant des cadres entiers de baies diverses.

Dans les extensions, on combinera au mieux, prolongement de larmier, répliques de chaîne d'angle partielle, etc.

MAINTIEN DES ORDONNANCES DE FACADES

En cas de condamnation, totale ou partielle, d'une porte ou d'une fenêtre faisant partie de l'ordonnance d'une façade, le remplissage de cette baie sera exécuté au nu ordinaire de la menuiserie qu'il remplace.

- La surface du remplissage respectera le mode d'encadrement de la baie condamnée et pourra recevoir un coloris inspiré de celui des autres fermetures du bâtiment ou bien de celui de la façade.

TERRASSEMENTS LIES AUX CONSTRUCTIONS

Les modifications du sol, même liées aux constructions, n'ont à modifier ni le modelé naturel du terrain, ni sa pente générale de plus de 10%, ni l'écoulement des eaux de ruissellement, ni l'aspect général du terrain naturel.

Les mouvements de terre pour faciliter les accès ne peuvent être exécutés que par excavations, sans limitation de pente de la rampe.

Les sols remaniés sont destinés à être végétalisés.

IMPLANTATIONS ET SENS DES FAITAGES

- Lorsqu'une construction est implantée dans un système d'angles d'ancrage utilisé dans la conception de départ du quartier, son orientation sera déterminée par assimilation aux volumes bâtis voisins.

Quel que soit le thème des éléments de départ, toit à deux pentes ou toit à croupe, toutes les variations, combinaisons, adjonctions et multiplications, avec ou sans découpe dans les masses, pourront être autorisées.

- Dans tous les cas de figure, sont autorisées les formes puisées dans le vocabulaire architectural des abords immédiats de la construction.
- Entre deux constructions existantes, dont le faitage est parallèle à la rue, le thème appliqué à la construction sera obligatoirement celui du système de toiture à deux pentes dans le même sens.
- Les projets dans le secteur AUc fixent les orientations de faitage à utiliser en fonction des voies, du voisinage et du paysage.
- Outre les corps secondaires en appentis, les toits à une seule pente sont réservés aux extensions mesurées des bâtiments existants couverts selon ce mode.

FACADES ET MATERIAUX

- Toutes les façades voient leur base épouser le terrain naturel, sans recherche exubérante dans le domaine des soubassements fictifs ou dans celui de la différenciation systématique entre les étages.

Quelle que soit la différence de niveau entre le sol et le plancher desservi, toutes les façades sont traitées en tant que telles, avec murs, fenêtres et portes avec jambages ou tout autre élément propre aux façades pleines.

- Les façades sont faites de matériaux lisses, ou à grain fin sur les murs pleins. Ces façades doivent être teintées en pleine masse, badigeonnées ou peintes avec des produits mats.

Les couleurs retenues sur les corps principaux sont claires, elles sont tirées du nuancier départemental, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie. Sont également admises comme teintes principales, les couleurs de la palette dites « ponctuelles » suivantes :

- 57, 58, 59,
- 64, 65, 66,
- 71, 72, 73.

Toutefois, il sera 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 divers éléments de façade et évitant la monotonie des bâtiments).

On veillera à proposer des teintes en harmonie avec les deux constructions voisines (ou mitoyennes), voire situées de l'autre côté de la rue. Le volet paysager du permis de construire prendra en compte ces éléments. Les maisons jumelées auront la même teinte ou des teintes en harmonie.

- Les corps secondaires, les extensions de faible volume doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

Les matériaux de couleurs foncées assimilables au fond végétal, les "murs végétalisés" par tout système alvéolaire ou de plantes grimpantes aux murs ou sur treillis-support seront autorisés pour de petites extensions, des annexes ou abris de jardin.

MATERIAUX ET PENTES DES TOITURES

- Dans tous les cas de figure, les toitures ont des pentes de toitures usuelles à Beaucourt: (*confronté à l'environnement immédiat*)

- pente de l'ordre de 38 à 45° (soit 80 à 100 %),
- toiture à façons de tuiles, couleur de terre cuite rouge.

La zinguerie pourra être étendue à divers petits volumes composés ou non avec le bâtiment principal et aux ouvrages en relief sur les pans de toitures.

Des pentes plus faibles sont autorisées sur:

- les « retroussis de toiture » (dépassement avec rupture de pente, par prolongement de toiture au-delà de l'égout de toiture initial). La différence entre les pentes n'y excédera pas 15° (soit environ 25 à 30 % pour les pentes moyennes autorisées),
- les appentis,

- les abris et annexes de jardin, *pour ceux de moins de 5 m² et de moins de 2.20m de haut, qui peuvent recevoir tous matériaux.*

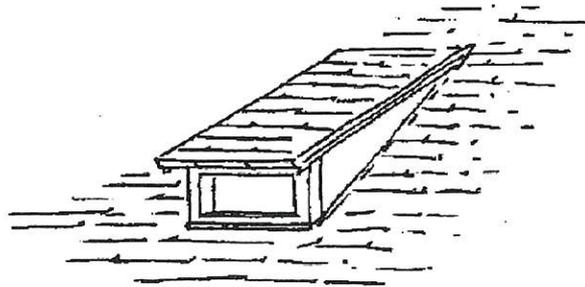
- Les toitures-terrasses sont autorisées sur les bâtiments d'intérêt collectif (collège, maison de retraite...). Dans les autres cas, elles sont exclusivement réservées à:
 - des bâtiments de liaison entre de volumes confirmés,
 - des constructions accolées sous réserve qu'elles servent de terrasse-balcon ou de surfaces de dégagement.

ECLAIREMENT DES COMBLES

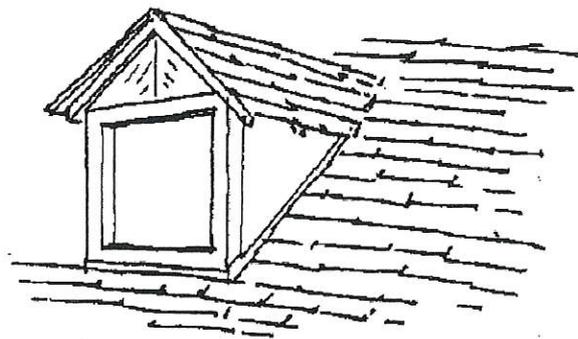
- Les prises de jour en combles et en toiture ne créent pas de vues droites sur les parcelles latérales.
- Les dispositifs d'éclairage en relief sont placés au rythme des travées existantes ou à créer et en fonction des ouvertures dans les murs gouttereaux à leur aplomb, au-dessus des façades à travées régulières, même sans relief ; ils sont disposés dans l'axe des fenêtres.

Ils appartiennent à la catégorie des lucarnes, constructibles avec des matériaux usuels et comportent obligatoirement: toit façon tuiles, des rives en façades ou non. Sont utilisables les modèles cités et éventuellement des variantes adaptées:

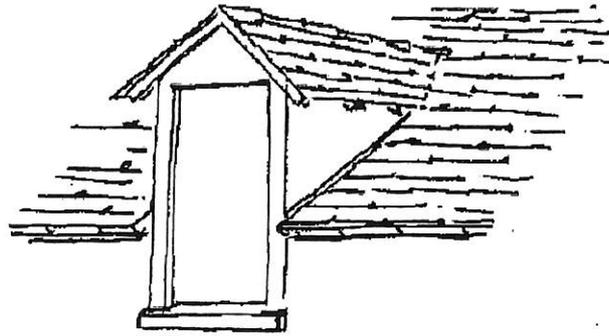
- les lucarnes rampantes (dites aussi « outeau rectangulaire » ou même « lucarne en écaille »),



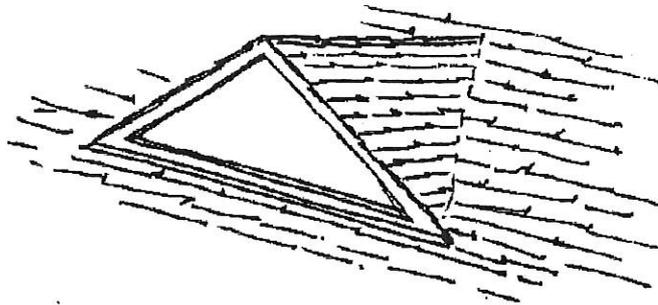
- les lucarnes à chevalet (exécutées en charpente) ou leurs dérivées « lucarnes-pignon » à fronton triangulaire maçonné,



- les lucarnes pendantes, qu'elles présentent une façade en charpente ou en maçonnerie,



- ainsi que les outeaux triangulaires (sorte de lucarne à chevalet sans joues).



Dans tous les cas, les dispositifs sont répartis sur un seul rang par pan de toiture et dans sa partie inférieure.

CLOTURES

En zone UD :

- Les clôtures qui séparent les parcelles ne peuvent être des murs. Les grillages peuvent être posés sur des murets de 0,50 mètre maximum. Les haies comptent au moins 50% des sujets en feuillus d'essences locales.
- Les clôtures en bordure du domaine public doivent s'incorporer à celles qui définissent l'ambiance de la rue en respectant les hauteurs totales, le degré de transparence, les matériaux usuels.

Là où des murs bahuts pourraient prendre place, au regard du quartier, les redents, pour épouser la pente en respectant une hauteur à peu près constante, sont établis pour qu'ils n'entraînent pas de différence de hauteur de plus de 0,20 m, entre les tronçons de murs, sans que leur hauteur n'excède 0,60 mètre.

En bordure de la voie publique, les haies comptent au plus 10 % des sujets en essence persistante.

On se réfèrera au « Guide des plantations du Territoire de Belfort ».

Les panneaux de bois formant clôture en limite séparative sont autorisés d'une hauteur maximale de 1,80 m s'ils ne constituent qu'une partie du linéaire de clôture.

Dans le secteur AUc :

Les clôtures en éléments de béton préfabriqué sont interdites.

Les clôtures doivent être simples, en harmonie avec les constructions et peuvent être constituées :

- d'éléments végétaux doublés ou d'un grillage,
- de murs.

La hauteur maximum autorisée est de 1,50 m avec éventuellement des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Si le relief du terrain nécessite une construction en escalier, la hauteur du mur bahut est prise au milieu de chaque élément.

Les clôtures situées entre les jardins et en fond de parcelle sont essentiellement végétales.

Les grillages sont incorporés aux haies et ont leur muret-support enterré ou d'une hauteur maximale de 0,10m.

Les murs sont réservés :

- à la clôture qui encadre l'aire d'accès au garage,
- à la séparation des jardins, à l'arrière, sur une longueur maximale de 5 m.

La hauteur maximale autorisée est de :

- 1,50 m en bord de rue ou de sentier piétonnier et de l'aire d'accès,
- 1,80 m en limite séparative et de fond de parcelle.

Les portails seront simples et légers et ne devront jamais être plus hauts que la clôture.

Les panneaux de bois formant clôture en limite séparative sont autorisés d'une hauteur maximale de 1,80 m s'ils ne constituent qu'une partie du linéaire de clôture.

— CHAPITRE VII — Prescriptions architecturales de la zone UE

FACADE

Les murs

- **Pour des bâtiments à usage d'activités**

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.

TOITURE

Types de toitures autorisés

- **Les toitures des bâtiments à usage d'activités**, à deux pans, auront 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 .

- Les bâtiments pourront avoir une toiture-terrasse.

L'ensemble de la toiture des bâtiments situés dans les zones d'activités devra être traité en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les éléments techniques positionnés en toiture devront être traités et dissimulés au mieux.

L'emploi de fibro-ciment est interdit.

Si la toiture est vue, elle devra être homogène tant en couleur qu'en matériaux et cohérente par rapport au bâtiment et son entourage.

Si la toiture est à deux pans apparents, elle devra justifier de sa forme, de ses matériaux, et de sa couleur dans le volet paysager du permis de construire, par rapport aux bâtiments environnants.

MATERIAUX ET COULEURS

Les façades

- On recherchera un aspect visuel harmonieux des bâtiments. On attachera un soin particulier à la composition de la façade : entre les pleins, et les vides des ouvertures.

On pourra rechercher, dans le cas de bâtiment d'une certaine importance linéaire, une différenciation volumétrique des éléments tels que bureaux ou ateliers, ou entrepôts, afin de permettre une dynamique visuelle entre les différentes parties.

On privilégiera la pose horizontale des bardages métalliques et l'emploi de matériaux nobles comme le bois ou le métal de couleur sombre sur des parties de la façade (évitant la monotonie sur de grands bâtiments). Ainsi, un bardage opaque de couleur sombre atténuée la perception des volumes imposants et participe à leur bonne insertion paysagère. L'emploi du métal, sous des formes industrialisées contribue à donner une image moderne et soignée.

Pour les enduits maçonnés, on recommandera une teinte colorée peu intense, dans les nuances de gris, ocres foncés ou bruns ou dans les tons référencés au paysage environnant. Le couronnement du bâtiment ou de la corniche ou acrotère dans des teintes sombres doit souligner l'horizontalité de la construction.

En règle générale, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits.

— CHAPITRE VIII — Prescriptions architecturales du secteur AUa

La zone AUa voit son périmètre calqué sur celui des propriétés Japy.
Elle englobe tous les "châteaux Japy", et sur le plateau des Fonteneilles le principal ensemble d'usines et d'ateliers, dont le « fer à cheval ».

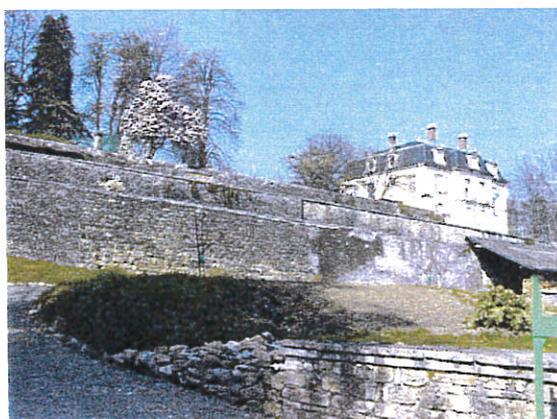
Ces propriétés ne comprennent pas que les « châteaux », ce qui serait réducteur, mais aussi les « parcs ». Ce sont bien ces ensembles composés qui donnent le caractère du lieu.

Les « châteaux Japy » ont toujours frappé les visiteurs par la simplicité de leurs volumes et de leurs ordonnances. Force est de constater l'absence totale d'ostentation dans le vocabulaire architectural déployé. Bien que l'époque fût propice aux clochetons, tourelles, avancées vitrées, portiques et autres éléments superfétatoires, les châteaux des Fonteneilles sont de sages parallélépipèdes à deux niveaux sur sous-sol en surcroît, aux façades très simplement tramées, aux robustes et utilitaires toitures dont la fonction n'est pas dévoyée par une décoration rapportée.

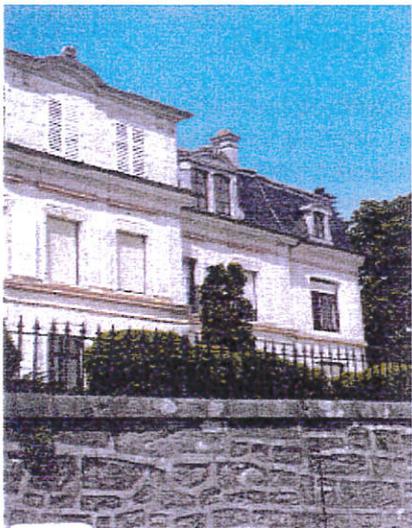
Seuls, la qualité et les dimensions des constructions, le soin apporté aux mises en oeuvre, le perron des entrées et quelques treillis d'agrément du côté des jardins, montrent les moyens mobilisés pour cet habitat peu ordinaire.

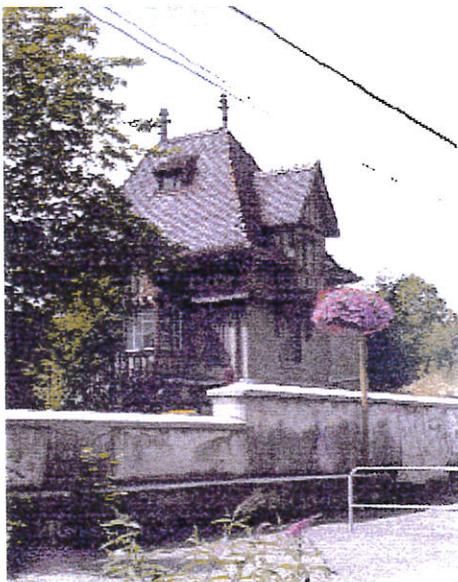
Les illustrations qui suivent permettent d'apprécier les éléments forts du site et d'orienter les prescriptions édictées dans ce chapitre. Sans chercher à faire un pastiche de l'existant, on s'attachera à conserver le caractère exceptionnel du secteur historique sans interdire une certaine créativité, notamment pour le secteur des Fonteneilles.

Les châteaux

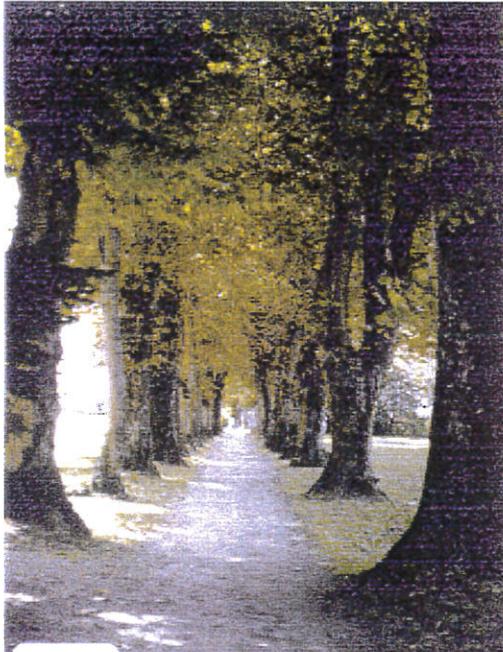


Les éléments de détail aux abords du site





L'allée cavalière à conserver



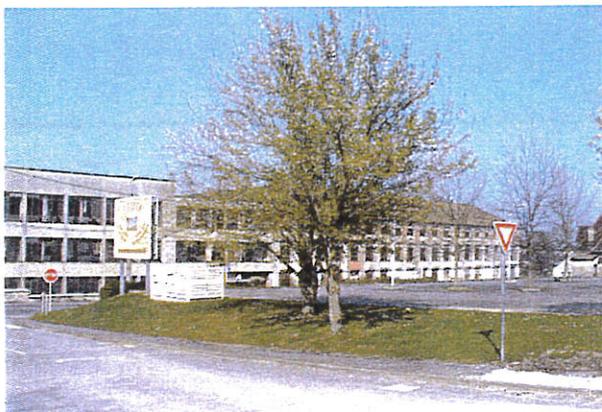
Le parc des Cèdres



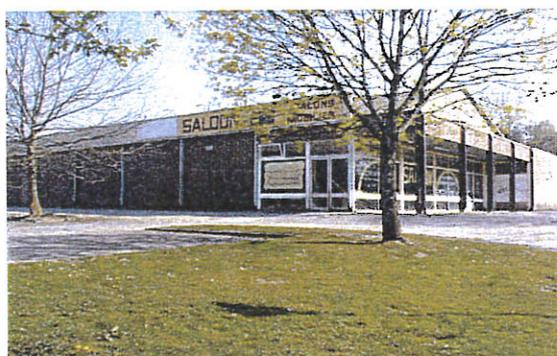
L'allée cavalière des Hauts de Beaucourt



Le site de l'usine des Fonteneilles



Le site UGA à reconquérir, charnière avec le site Fonteneilles



DEMOLITIONS

Le Permis de démolir est obligatoire et doit être accompagné du projet de la construction prévue en remplacement, ou du plan d'aménagement du lieu qui serait rétabli dans l'état originel grâce à la démolition.

CONSERVATION DES MATERIAUX ET DES DISPOSITIONS

Il est impératif de maintenir la distinction entre les bâtiments d'origine et les apports contemporains, pour ce faire :

- les matériaux retenus, leur mise en œuvre et leur traitement de surface, que ce soit pour leur protection ou leur mise en valeur, doivent être ceux qui furent choisis lors de la construction, notamment pour les matériaux de couverture, les corniches, larmiers et chaînes d'angles, les cadres de baies et ensembles composés, tels que fenêtres à battants, avec garde-corps et volets ouvrants à la française ;
- les subterfuges et autres matériaux ne possédant pas les qualités de durabilité des matériaux d'origine sont interdits.

IMPLANTATIONS

Les bâtiments nouveaux seront implantés en dehors des espaces verts dégagés. Ils seront placés en lisière des parties boisées.

Les pelouses et prairies des parcs ne recevront que de petits édifices, ou des édifices construits à claire-voie.

TERRASSEMENTS LIES AUX CONSTRUCTIONS

Les modifications du sol, même liées aux constructions, n'ont à modifier ni le modelé naturel du terrain, ni sa pente générale de plus de 8%, ni l'écoulement des eaux de ruissellement, ni l'aspect général du terrain naturel.

- Tous les sols remaniés sont destinés à être végétalisés. Les aires d'évolution et de stationnement seront traitées en application de l'article 13 du règlement.

FACADES ET MATERIAUX

Les façades donnant sur (ou visibles depuis) les espaces verts dégagés sont des façades comportant des baies en grand nombre et ouvertes sur ces espaces.

Tous les matériaux utilisés à l'extérieur présenteront des garanties de durabilité et d'aspect irréprochables.

Façades des extensions

- Les extensions jouxtant par définition le bâti existant auront des façades tramées au rythme des travées du bâtiment existant initial.
- Le tramage des façades des extensions au seul rez-de-chaussée n'impose aucun matériau a priori. Toutefois, ceux interdits sont ceux énumérés au paragraphe « conservation des matériaux... ».
- Les façades des extensions effectuées sur toute la hauteur du bâtiment reprennent les matériaux et les mises en œuvre du bâtiment existant initial.

MATERIAUX ET PENTES DES TOITURES

L'ardoise étant le matériau de couverture le plus fréquent parmi ceux qui ont été utilisés pour les châteaux, on pourra y avoir recours tant pour les extensions que pour les bâtiments neufs. La restauration des toitures d'ardoise doit être réalisée en ardoise ou avec un matériau ayant les mêmes coloris et dimensions et la même brillance.

- Par analogie, tous les matériaux de couverture, y compris la zinguerie, seront de couleur foncée. Le zinc naturel est réservé à la restauration ou à la restitution des toitures d'époque.
- Les petites extensions des bâtiments majeurs et des châteaux peuvent être couvertes de tuiles couleur de terre cuite rouge foncé au calibre standard, moule moyen (environ 15 à 16 unités au m²).

Les toitures-terrasses sont admises:

- pour les petites extensions de bâtiments existants, sous réserve que l'acrotère puisse être couronné par le prolongement d'une moulure horizontale de la façade du bâtiment initial ;
- pour les bâtiments nouveaux situés, sur le seul site des usines, dans le secteur AUa des Fonteneilles.

ECLAIREMENT DES COMBLES

Le cas échéant, les dispositifs seront choisis dans la gamme propre au type de toiture utilisée.

ABORDS, CLOTURES ET ESPACES VERTS

Les abords

Les abords des bâtiments ouverts sur les espaces dégagés des parcs sont traités dans le cadre d'un aménagement basé sur la transparence de ses éléments.

Les clôtures

Clôtures, platebandes et bosquets ménagent la vue (proche ou lointaine) sur les espaces cités ci-dessus.

En bordure des espaces boisés, les clôtures peuvent être opaques, mais restent exclusivement végétales qu'elles soient armées ou non d'un grillage.

Les espaces verts

Les haies ou autres plantations éparées comptent au moins 90% des sujets en feuillus d'essences locales.

On se référera au « Guide des plantations du Territoire de Belfort ».

Les petits bâtiments peuvent être intégrés aux haies et bosquets par des murs végétalisés.

Les aires de stationnement sont aménagées ou surfacées d'après les prescriptions de l'article 13 du règlement.

Les revêtements noirs usuels de chaussée sont utilisés en surface continue exclusivement sur la bande de roulement des voies.

Les aires d'évolution verront leur surface traitée et compartimentée ; y seront combinés plusieurs matériaux, choisis en fonction de l'usage attendu.

Les aires de stationnement seront traitées de la même manière et comprendront en outre des plantations basses pour masquer ou ponctuer les vues sur les véhicules.

— CHAPITRE IX —
Prescriptions architecturales du secteur Aub « les Hauts de Beaucourt »

INTEGRATION DANS LE SITE

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux ou des unités avoisinantes. L'architecture des constructions devra traduire essentiellement leur fonction et éviter les décors et surcharges.

En aucun cas, les constructions ne pourront être dissociées du site existant car elles feront parties de ce dernier et seront perçues comme telles. L'architecture des constructions devra assurer leur insertion dans l'environnement végétal (respect des rythmes, des couleurs, des matières...), et urbain proche (prise en compte du bâti existant).

Pour la préservation de l'équilibre d'un site, l'implantation est primordiale. Elle devra tenir compte de toutes les données du site (orientation, relief, vues lointaines, végétation existante, constructions voisines, ...).

PROTECTION DES PAYSAGES

En toute zone, les terrains, quelle qu'en soit la destination, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la ville ne s'en trouve pas altérés.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, ... seront :

- intégrés aux bâtiments, existants ou à créer, ou insérés dans la clôture,
- facilement accessibles depuis l'emprise publique,
- réunis, de préférence, dans un même ouvrage,
- situés, de préférence, en bordure d'une place de stationnement libre d'accès.

Le mobilier urbain (cabines téléphoniques, kiosques, arrêts de bus, conteneurs d'apport volontaire de déchets, ...) devra être judicieusement implanté, s'intégrer à l'environnement et être traité sobrement.

Les terrassements ou remblaiements autorisés sous condition devront s'intégrer au paysage. Les pentes constituées ne devront pas dépasser 10 %.

Pente maxi 10%

Les habitations devront épouser la pente naturelle du terrain.

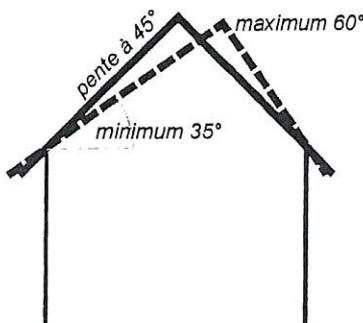
Les sous-sols seront, de préférence, entièrement enterrés sauf en cas d'impossibilité technique. Seul un dépassement de 1 m au-dessus du niveau du sol naturel sera autorisé. Les sous-sols dépassant cette limite seront considérés comme des niveaux. Les fenêtres de ces faux sous-sols devront, sur les façades principales, être traitées obligatoirement en fenêtres et non en soupiraux.

ORGANISATION DES VOLUMES BATIS

Les cheminées seront simples, massives, bien proportionnées et situées le plus près possible du faitage. Elles regrouperont plusieurs conduits lorsqu'ils sont rapprochés. Elles devront être traitées de préférence dans le même matériau que les façades.

Les toitures seront de type deux pans en tuiles de couleur terre cuite rouge, rouge panaché même très foncé ou gris moyen.

La pente de toit sera comprise entre 35° et 45°, dans le cas de pentes identiques ; elle pourra être de 60° dans le cas de pentes différentes.



Toutefois, les abris de jardins pourront avoir une pente de toit inférieure à 35°.

Les garages accolés à la construction ou les annexes telles que celliers, buanderies, ... s'appuyant à un mur existant (sans dépasser la hauteur de celui-ci) pourront comporter une toiture à 1 pan en appentis **de mêmes matériaux que le corps principal.**

Des toitures-terrasses pourront être autorisées pour :

- les volumes d'accompagnement du volume principal,
- les bâtiments de grande emprise présentant un intérêt architectural particulier et une cohérence générale.

FACADES ET MATERIAUX

- Toutes les façades voient leur base épouser le terrain naturel, sans recherche exubérante dans le domaine des soubassements fictifs ou dans celui de la différenciation systématique entre les étages.

Quelle que soit la différence de niveau entre le sol et le plancher desservi, toutes les façades sont traitées en tant que telles, avec murs, fenêtres et portes avec jambages ou tout autre élément propre aux façades pleines.

- Les façades sont faites de matériaux lisses, ou à grain fin sur les murs pleins. Ces façades doivent être teintées en pleine masse, badigeonnées ou peintes avec des produits mats.

Les couleurs retenues sur les corps principaux sont claires, elles sont tirées du nuancier départemental, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie. Sont également admises comme teintes principales, les couleurs de la palette dites « ponctuelles » suivantes :

- 57, 58, 59,
- 64, 65, 66,

- 71, 72, 73.

Toutefois, il sera 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 divers éléments de façade et évitant la monotonie des bâtiments).

On veillera à proposer des teintes en harmonie avec les deux constructions voisines (ou mitoyennes), voire situées de l'autre côté de la rue. Le volet paysager du permis de construire prendra en compte ces éléments. Les maisons jumelées auront la même teinte ou des teintes en harmonie.

- Les corps secondaires, les extensions de faible volume doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

Les matériaux de couleurs foncées assimilables au fond végétal, les "murs végétalisés" par tout système alvéolaire ou de plantes grimpantes aux murs ou sur treillis-support seront autorisés pour de petites extensions, des annexes ou abris de jardin.

CLOTURES

Hauteur des clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 m.

Les panneaux de bois formant clôture en limite séparative sont autorisés d'une hauteur maximale de 1,80 m s'ils ne constituent qu'une partie du linéaire de clôture.

Nature des clôtures

Les murs bahuts sont interdits.

Dans le cas où les acquéreurs situés en limite de rue souhaiteraient poser une clôture, celle-ci devra être composée obligatoirement d'un treillis soudé (maille 50 x 50 mm, poteau assorti, coloris vert RAL 6005), d'une hauteur maximale de 1,50 m afin de donner un aspect homogène à l'ensemble de la rue.

Haies

Rappels : les haies sont soumises à la réglementation du Code Civil (Article 671) :

- les arbres dépassant 2 m doivent être implantés à une distance minimum de 2 m des limites séparatives ;

- les plantations d'une taille inférieure doivent être implantées à une distance minimum de 50 cm des limites séparatives.

L'utilisation en masse linéaire, de conifères et de lauriers palmes pour réaliser des clôtures est interdite.

Les haies seront composées d'au moins 3 espèces d'arbustes. On utilisera, de préférence, des arbustes champêtres du pays qui ont une capacité de résistance supérieure à celle des arbustes exotiques.

Afin d'éviter les alignements monotones, les éléments végétaux de la haie seront plantés, de préférence, en quinconce, sur deux lignes de plus.

Les feuillages verts devront rester dominants. Les feuillages colorés ne seront utilisés que pour marquer des points particuliers. Afin de conserver un caractère naturel aux haies, on évitera les dispositions symétriques et les associations régulières ou répétitives.

Les plantations et haies situées sur les façades piétonnières des parcelles feront l'objet d'un plan de plantations déposé en même temps que le permis de construire. On y privilégiera les associations d'arbustes de taille, port et couleur variés. La présence d'espèces odoriférantes y sera également recommandée.

Les plantations le long des venelles sont interdites.

IMPLANTATIONS

Les constructions édifiées sur les coteaux auront de préférence une orientation de l'axe du faîtage parallèle aux courbes de niveau.

En zone A, sont interdites les implantations en ligne de crête. Les constructions seront réalisées de préférence en partie basse du terrain.

L'orientation du bâtiment sera obligatoirement parallèle aux courbes de niveau.

En zone N, les bâtiments autorisés seront dissimulés par la végétation. Ils s'appuieront sur une lisière boisée existante ou à créer à cet effet.

FACADES

Les murs

Pour des bâtiments à usage 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.

TOITURES

Types de toitures autorisés

Les toitures des bâtiments à usage agricole, à deux pans, auront 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 .

En zones agricoles et naturelles, les bâtiments à usage agricole comporteront des teintes en harmonie avec le bâti environnant, lorsqu'ils sont situés à proximité immédiate de la zone urbaine, dans le cas contraire, ils pourront avoir des teintes neutres et en harmonie avec le milieu naturel (teintes brun ou vert) ; en tout état de cause, les matériaux brillants sont interdits.

Les abris autorisés seront traités dans un matériau unique (ex : tout bois) ou en bois + tuiles ou agglomérés + tuiles. Les constructions en bois resteront couleur bois.

CLOTURES

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...), de manière à avoir le moindre impact sur le paysage.

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), ou fixée en fonction de l'activité

Les panneaux de bois formant clôture en limite séparative sont autorisés d'une hauteur maximale de 1,80 m s'ils ne constituent qu'une partie du linéaire de clôture.