Commune de Beaucourt

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

3 Règlement

3.1. Pièce écrite

3.2. Fiches patrimoine (bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du CU)

3.3. Plan de zonage - 1/2500ème

3.4. Plan de zonage - 1/4000ème

03 décembre 2018



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

SOMMAIRE

PARTIE I — DISPOSITIONS LIMINAIRES 2

TITRE 1 — Articles d'ordre public, applicables au présent PLU 3

TITRE 2 — Portée du règlement vis-à-vis du code de l'urbanisme 5

TITRE 3 — Portée du règlement vis-à-vis des autres législations 9

PARTIE II — DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES 13

TITRE 1 — Les éléments patrimoniaux remarquables 14

TITRE 2 — Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 19

TITRE 3 — Les emplacements réservés 23

TITRE 4 — Les espaces boisés classés 23

TITRE 5 — Equipements et réseaux 23

PARTIE III — DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE 27

TITRE I — DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U) 30

- DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA 30
- DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB 41
- DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UC 47
  - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR **UCa**
  - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR **UCb**
  - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR **UCc**
  - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR **UCd**
  - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR **UCe**
  - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR **UCf**
  - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR **UCg**
  - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR **UCh**
- DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UD 65
  - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR **UDa**
- DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE 81
- DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UJ 85
- DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UV 86

TITRE II — DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE A URBANISER (1AU) 87

TITRE III — DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE (A) 94

TITRE IV — DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N) 9

LEXIQUE 101

PARTIE I

DISPOSITIONS LIMINAIRES

TITRE I – ARTICLES D'ORDRE PUBLIC APPLICABLES AU PRESENT PLU

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles du Plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues au code de l'urbanisme (article R.111-1 à R.111-30), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

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

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

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

Article R.111-21 : ***La densité de construction*** est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.
La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16[1] est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

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

1°. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,

2°. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,

3°. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

4°. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

5°. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

6°. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

7°. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

8°. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures,

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

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

1°. Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,

2°. Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités[2],

3°. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,

4°. Les pompes à chaleur,

5°. Les brise-soleils.

Article R.111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ***délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas*** fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.
L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R.111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la ***réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques*** des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

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

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

[2] *Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables mentionnés par l'arrêté ministériel du 19 décembre 2014 sont les suivants :*
- *les systèmes solaires thermiques de production d'eau chaude dont la surface maximale de capteurs solaires ne peut excéder 5 m² par logement en maison individuelle ou 3 m² par logement en bâtiment collectif d'habitation ou 3 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher en bâtiment tertiaire ;*
- *les installations photovoltaïques dont la puissance crête ne peut excéder un maximum de 3 kWc par tranche de 100 m² de surface de plancher.*

TITRE II — PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DU CODE DE L'URBANISME

— **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol figurent en annexe du plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

— Les lotissements

•Les lotissements approuvés depuis plus de 10 ans à compter de la délibération de l'autorisation de lotir voient leur règlement s'effacer au profit des dispositions réglementaires du PLU *(article L.442-9 du code de l'urbanisme)*

Il en est de même, si une majorité de co-lotis avait demandé le maintien de ces règles.

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

> à la demande ou avec l'accord de la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie[3] ;
>
> lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable ; toute modification intervient après enquête publique et délibération du conseil municipal, pour mettre en concordance les documents du lotissement avec le plan local d'urbanisme, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme *(Article L.442-11 du code de l'urbanisme).*

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

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

S'agissant des règles de fond, le juge considère que l'adaptation n'est légale que si elle est indispensable pour que le projet puisse être autorisé. Elle doit en outre être justifiée par l'un au moins des trois motifs prévus. L'adaptation ne sera considérée comme « mineure » que si l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, ce qui limite considérablement les possibilités de recours à cette procédure[4].

Les adaptations mineures ne peuvent pas concerner les règles relatives à la nature de l'occupation des sols.

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

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

---

[3] *Cette modification ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements et ne doit pas être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.*
Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, cette modification ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. (Article L442-10 du code de l'urbanisme)

[4] *Constituent des adaptations mineures :*
- *l'autorisation donnée sur une parcelle qui ne mesure que 7,70 mètres de façade alors que le POS dispose que la longueur minimale de façade du terrain est de 8 mètres ;*
- *si la largeur totale de l'accès est sur de très faibles portions inférieures de 18 centimètres aux 6 mètres exigés par le règlement du POS.*

En revanche, ne constituent pas des adaptations mineures :
- *la construction sur un terrain de 1090 m² alors que le POS exige une superficie de 1 500 m² ;*
- *le fait d'autoriser des hauteurs pouvant aller jusqu'à 20 mètres, lorsque le POS limite la hauteur des constructions à 15 mètres au faîtage.*

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

— Dérogations *(Articles L.152-5 du code de l'urbanisme)*
L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes,

- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes,

- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

— Reconstruction à l'identique
En toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée, conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme[5].
Cette disposition équivaut à une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit.

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

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

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

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

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

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

— Stationnement

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

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- ✓ *Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, l*e règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
  - de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
  - des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
  - des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.
- ✓ *Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme*, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées à l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

[…]

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

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

- ✓ **Pour les constructions regroupant plusieurs affectations,** le nombre total de places de stationnement exigé sera égal à la somme des places correspondant aux différentes affectations.

- ✓ **En cas d'activité,** les aires de stationnement ne comprennent pas les aires indispensables pour le chargement et le déchargement.

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

La commune de Beaucourt fait partie de la Communauté de communes du Sud Territoire (CCST) qui a compétence en matière de collecte et de traitement des eaux usées.

Le zonage d'assainissement est en cours de réalisation ; il est élaboré concomitamment au PLU, afin d'être en adéquation avec le nouveau zonage du PLU.

— Clôture
Aucune formalité n'est exigée pour l'édification des clôtures.

Toutefois, la loi permet de soumettre toute édification de clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article R421-12 d) du code de l'urbanisme.
Beaucourt a délibéré en ce sens lors du conseil municipal du 20 décembre 2007.

— Travaux de ravalement de façade
Depuis le 1er avril 2014, date d'entrée en vigueur du décret n°2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, le régime juridique applicable aux travaux de ravalement a été modifié.
Désormais, les travaux de ravalement de façade sont dispensés de toutes formalités, sauf si le Conseil municipal délibère pour soumettre ces travaux à déclaration préalable.

Beaucourt a souhaité par délibération en date du 24 avril 2014 soumettre les travaux de ravalement de façade à déclaration préalable.

TITRE III — PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DES AUTRES LEGISLATIONS

— Vestiges archéologiques

Les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont régies par le livre V du code du patrimoine (parties législative et réglementaire), lequel codifie les lois et décrets suivants :

la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 ;

la loi modificative n°2003-707 du 1er août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004 ;

la loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17).
le décret n° 2011-574 du 24 mai 2011 relatif à la partie réglementaire du code du patrimoine (livres Ier à VI), qui abroge les dispositions du décret du 3 juin 2004.

Champ d'application des opérations

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

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

La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;

Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

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

Beaucourt a fait l'objet d'un arrêté de présomption de prescriptions archéologiques : arrêté du préfet de Région n° 03/104 du 11 juillet 2003. Tous les projets situés dans cette zone devront être présentés à la Direction régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie) et sont subordonnés à :

un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;

un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;

un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;

une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code.

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

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

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

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

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

À Beaucourt, le service de la protection animale de la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) ne recense pas d'exploitations déclarées ou autorisées au titre de la réglementation des installations classées.
Cependant, certains bâtiments relèvent du règlement sanitaire départemental.

Les périmètres de réciprocité figurent au plan de zonage.

— Voies bruyantes (secteurs affectés par le bruit)
En toutes zones, dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (voies bruyantes classées par l'arrêté préfectoral n°2017-05-16-001 du 16 mai 2017), s'appliquent des prescriptions renforcées d'isolement acoustique aux futurs bâtiments.
Ces secteurs sont déterminés de part et d'autre des voies classées (depuis le bord de l'infrastructure).
Sur 5 catégories, la n°1 est la plus bruyante.

À Beaucourt, seule la RD39 est classée en voie bruyante.
Cette dernière est classée en deux catégories :
- le tronçon Nord, en catégorie 4,
- le tronçon au niveau du carrefour avec la RD40 et la RD39a, en catégorie 3.

La catégorie 4 implique un secteur de 30 mètres de part et d'autre de la voie et la catégorie 3 entraine un secteur de 100 mètres de part et d'autre de la voie soumise à réglementation.
Finalement, le classement en catégorie 3 de ce tronçon de la D39 couvre une partie du centre-ville et des autres routes départementales.

Ce classement détermine l'isolement acoustique des bâtiments à construire dans ces secteurs.
Cette obligation (considérée comme une norme de construction) est reportée au plan "Périmètres et contraintes d'urbanisme".

— Risque sismique
Depuis la parution du décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire national, la France dispose d'un nouveau zonage sismique, applicable depuis le 1er mai 2011.

La commune de Beaucourt est soumise à un risque sismique moyen (zone de sismicité 4 sur 5).
La plaquette de cette nouvelle réglementation figure en annexe du PLU.

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

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

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

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles (consultable à l'adresse suivante : www.argiles.fr) fait état de l'existence de sols argileux sur le territoire de la commune.
Ces sols argileux gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse et ces variations sont susceptibles de provoquer des désordres importants et coûteux sur les constructions.
Le classement se fait selon 4 niveaux d'aléas (a priori nul, faible, moyen et fort).

L'inventaire susvisé a permis d'identifier sur la commune de Beaucourt des zones d'aléa faible et moyen.

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

— Les mouvements de terrain
Le mouvement de terrain est un phénomène qui se caractérise par 5 types d'aléa :
- affaissement – effondrement,
- glissement de terrain,
- éboulement,
- érosion de berges,
- liquéfaction des sols.

Beaucourt est concernée par l'aléa glissement (zones marneuses sur pente moyenne), l'aléa affaissement-effondrement avec un élément ponctuel répertorié (doline, effondrement), l'aléa éboulement (falaises).

La doline ne représente pas de risque pour les futures constructions (elle se situe en zone N du PLU). Elle est reportée, avec le secteur de falaises, au plan de zonage, au titre de l'article R.151-31 2° du code de l'urbanisme.
Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans leur secteur (périmètre d'inconstructibilité).

— Radon
En application des articles L.1333-22 du code de la santé publique et L.125-5 du code de l'environnement, les communes sont réparties entre les trois zones à potentiel radon définies à l'article R. 1333-29 du code de la santé publique, issu du décret n°2018-434 du 4 avril 2018.

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

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

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible ;

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

- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

Ces réglementations mettent en place les actions suivantes :

- l'obligation de dépistage du radon dans certains établissements recevant du public (ERP) ;

- la prise en compte des expositions au radon dans les lieux de travail ;

- l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires dans le cadre de transactions immobilières.

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

Cette obligation de mesures est désormais applicable :

- dans tous les ERP situés dans les communes situées en zone 3,

- dans les ERP situés dans les communes des zones 1 et 2, lorsque les résultats de mesurage existants dépassaient 300 becquerels par m^3 (Bq/m^3).

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

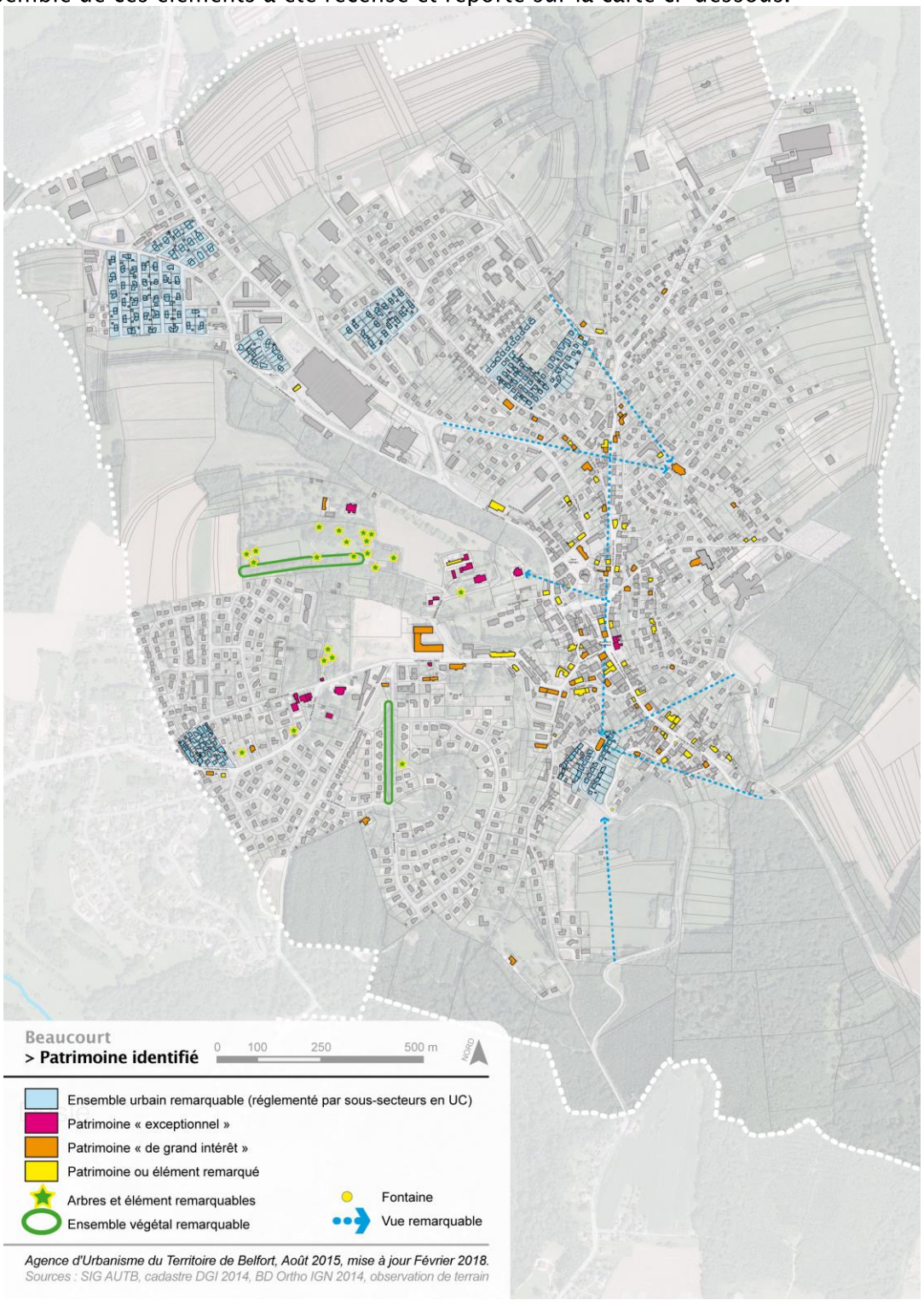
La commune de Beaucourt est classée en zone 1 (risque faible) vis-à-vis du radon par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.
Une plaquette d'information figure en annexe du PLU.

PARTIE II

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Des éléments du paysage (arbres remarquables) et du patrimoine à protéger sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, qui dispose que *"le règlement PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.[…]."*

L'ensemble de ces éléments a été recensé et reporté sur la carte ci-dessous.



Pour une meilleure lecture, cette carte est présente en format A3 à la fin du présent règlement

Les éléments paysagers correspondent aux arbres remarquables identifiés dans le parc des Cèdres (classé en sous-secteur NL au PLU), dans le cadre d'une expertise sanitaire, mécanique et physiologique réalisée par l'Office National des Forêts en 2010, à la demande de la Commune de Beaucourt (étude disponible en mairie).

Ces arbres sont les témoins historiques du parc, ils sont remarquables de par leur histoire, leur dimension et leur essence. Au nombre de 17, ils sont reportés sur la carte qui suit.



Les agents de l'ONF ont en charge la gestion et l'entretien de ces arbres remarquables. Des interventions régulières de suivi et d'entretien sont nécessaires pour assurer leur maintien sur le site. Certaines opérations délicates devront même être effectuées par des hommes de l'art.
Dans l'hypothèse où des coupes et abattages sont nécessaires, ils sont soumis à déclaration préalable.

Le séquoia, situé rue Pierre Sellier, et le cèdre de la rue sous les vignes figurent également au PLU au titre des arbres remarquables.

Les éléments bâtis correspondent à 68 bâtiments remarquables, qui ont été recensés et qui font chacun l'objet d'une fiche, annexée à la fin du présent règlement.

Les bâtiments à valeur patrimoniale, reportés sur la carte figurant au début du présent chapitre ('patrimoine identifié'), sont recensés sous deux catégories, dites l'une « exceptionnelle », l'autre « de grand intérêt ».

- Les bâtiments « exceptionnels » sont les châteaux du sous-secteur UDa ainsi que deux immeubles de la place de la République au cœur de Beaucourt.
- Les bâtiments « de grand intérêt » sont les autres bâtiments de Beaucourt retenus pour leur intérêt patrimonial et architectural.

Les règles suivantes, relatives à chacune de ces deux catégories, se superposent aux règles générales par zone. En cas de contradiction éventuelle, la règle la plus contraignante visant la préservation de l'aspect extérieur du bâtiment s'applique.

Par ailleurs, Beaucourt est une ville dont le centre et ses faubourgs comportent encore de nombreux bâtiments aux caractéristiques architecturales de l'époque de leur construction (fin XIX^{e} et début XX^{e} siècle) toujours visibles en façade notamment, tels que diverses modénatures en pierre apparente, les perrons, les marquises, leur ferronnerie et quelques lambrequins de rives de toitures. Ces éléments sont parfois modestes et peu nombreux par bâtiment, mais participent au cachet typique du bâtiment, et par extension au paysage de la rue et du quartier. À leur manière, ces éléments contribuent au patrimoine bâti de Beaucourt. Même s'ils ne sont pas tous identifiés individuellement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les bâtiments concernés doivent faire l'objet d'une vigilance particulièrement en cas de projet pouvant modifier leur aspect extérieur.
Ces éléments, figurant en jaune sur la carte intitulée 'patrimoine identifié', sont inventoriés dans le diagnostic du rapport de présentation (chapitre patrimoine).

Tous ces éléments bâtis doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales.
Les aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation et la rénovation de ces constructions sont admis dans le respect des dispositions suivantes :

Patrimoine exceptionnel	Patrimoine de grand intérêt
Généralités	
Démolition interdite	Démolition possible avec **permis de démolir.**
Déclaration préalable obligatoire pour les travaux touchant à l'aspect extérieur du bâtiment	**Déclaration préalable obligatoire** pour les travaux touchant à l'aspect extérieur du bâtiment.
Interdiction d'isoler par l'extérieur (façade et toiture)	
Préservation, entretien ou restauration des éléments techniques, architecturaux et/ou décoratifs Le style du bâtiment et le matériau (si possible) sont conservés lors de son entretien ou de sa restauration	**Ne pas supprimer ou dissimuler** les éléments techniques, architecturaux et/ou décoratifs. Les éléments altérés sont restaurés ou reconstitués dans le respect du style et du même matériau (si possible).
Façade	
Maintien des percements d'origine.	**Interdiction de condamner des ouvertures en façade principale.**
Préservation ou restauration des menuiseries (respect du même dessin ou dessin en accord avec le style du bâtiment).	**Ne pas dénaturer la logique de composition de la façade** en supprimant ou en créant de nouvelles ouvertures.
Remplacement de la porte d'entrée : respect du style de la porte d'origine ou modèle s'en rapprochant.	**Remplacement de la porte d'entrée :** respect du style de la porte d'origine ou modèle s'en rapprochant.
Interdiction des extensions (agrandissement, surélévation).	**Les extensions** doivent être modestes et de préférence pas ou peu visibles depuis l'espace public.
Extension tolérée en façade arrière, si intégrée à l'architecture d'origine (notamment au travers de son volume, son style et ses matériaux).	**Les extensions** ne doivent pas dénaturer le bâtiment et doivent s'inscrire dans une logique de cohérence de style et d'équilibre des volumes.
Interdiction des conduits de cheminée.	**Interdiction des conduits de cheminée.**
Toiture	
Interdiction de créer de **nouvelles lucarnes ou de châssis rampants.**	La création de lucarnes doit conserver l'équilibre dans l'ordonnancement du bâtiment et être en accord avec le style de ce dernier.
Entretien et restauration des lucarnes existantes (respect du style d'origine ou en accord avec celui du bâtiment).	Les châssis rampants présentent un aspect identique (modèle, dimension). Ils sont situés sur une seule rangée et ne sont pas regroupés.
Capteurs solaires non visibles depuis l'espace public.	
Interdiction des conduits de cheminée.	
Les conduits de cheminée sont maçonnés et de proportions discrètes, sinon en harmonie avec les proportions et la composition de la façade.	

Les petits ouvrages sont également protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. :
Il s'agit des 5 fontaines présentes dans la ville :

- la fontaine d'Abbevillers
- la fontaine de la Charme
- la fontaine du petit Champ de Mars
- la fontaine du Loup
- la fontaine du chemin de la Charme.



Le coq Japy est une sculpture inaugurée en 2010 en mémoire de l'industrie Japy.
Construit en fer à partir de morceaux métalliques récupérés sur le site de l'usine des Fonteneilles, il porte une clé sur le dessus représentant l'industrie ainsi qu'un escargot sur cette même clé, en référence au projet initial.

Le socle de la sculpture comporte l'inscription « Le Coq Japy réveille les Fonteneilles » montrant qu'il ne faut pas oublier le temps de l'usine Japy même si celle-ci se détériore.



TITRE 2 — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS DU BATI EXISTANT

•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.

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

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

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène et à la propreté de la ville, ni à l'harmonie des paysages.
•Les projets urbanistiques et architecturaux doivent privilégier la lumière naturelle, l'intégration des principes bioclimatiques et garantir une bonne isolation thermique en respectant la législation en vigueur.
Les procédés d'énergies renouvelables doivent, lorsque cela est possible, s'envisager et être intégrés dès la conception du bâtiment.

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 UA, secteur ancien fortement contraint par la topographie,
- en secteurs UB et 1AU, dans le cadre du renouvellement urbain du quartier des Champs Blessonniers,
- en UC, où 8 sous-secteurs de cités ouvrières sont identifiés,
- en secteur UDa, où l'habitat est peu dense et rassemble la majorité des châteaux et propriétés Japy.

Le dossier d'état existant demandé dans le permis de construire ou l'état des lieux dans le permis de démolir, indique 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.

● Permis de démolir

Le permis de démolir constitue une forme de sauvegarde du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et sites, ainsi qu'une protection des occupants des logements anciens.
Le conseil municipal pourra s'il le souhaite instaurer le permis de démolir sur tout ou partie de son territoire.

●Conservation et entretien des clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain ; elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade, et contribuent à la qualité du cadre de vie dans l'espace public.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.
Leur traitement nécessite donc un soin tout particulier (style, matériaux, végétation, hauteur) d'autant plus qu'elles constituent la partie visible et souvent la moins bien traitée d'un bâtiment.

Les clôtures anciennes ouvragées sont encore bien présentes à Beaucourt, principalement en centre-ville, le long de la rue De Gaulle.
Celles-ci doivent être conservées et entretenues pour leur belle facture et leur intérêt patrimonial.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

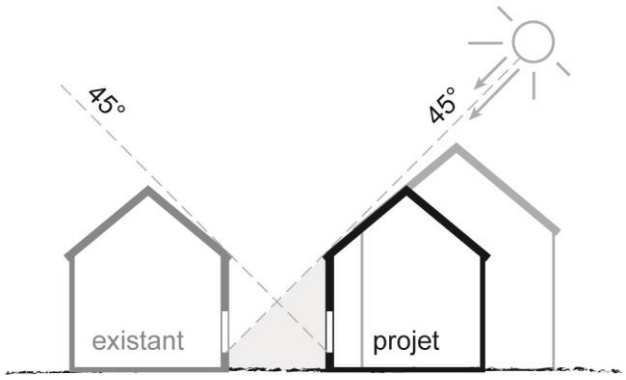
Une parcelle doit être considérée en fonction de sa surface, mais également des constructions et des clôtures environnantes.
Cette composition d'ensemble contribue à la forme et au caractère des rues et des quartiers.

- **Ne pas systématiquement implanter sa maison au milieu de la parcelle**

L'implantation systématique des maisons au centre des parcelles produit un tissu urbain discontinu et banalisant. Le bâti ne structure plus la rue et l'espace public.
La parcelle est morcelée. Les vis-à-vis avec les maisons voisines sont inévitables et en réponse au manque d'intimité éprouvé, des clôtures (construites ou végétales) de plus en plus hautes sont dressées en limite de rue ou entre parcelles.

- **Implanter les habitations en fonction de l'orientation de la parcelle**

Que la rue soit orientée Est/Ouest ou Nord/Sud, l'objectif reste le même : dégager le maximum d'ensoleillement sur la parcelle.
Avant l'implantation, il faut réfléchir aux ombres portées des constructions voisines.



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

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

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

- **Adapter le projet au relief existant**

Quel que soit le relief, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.
Elle utilisera au mieux la pente du terrain en évitant tout effet de monticule dû à des terres rapportées.

Les affouillements et exhaussements autorisés sous condition se feront dans le souci de réduire au maximum la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le sol naturel. Le remblaiement complet du terrain est souvent préférable afin d'éviter les effets de « buttes » ou « taupinières » dont les pentes n'excéderont pas 10%.

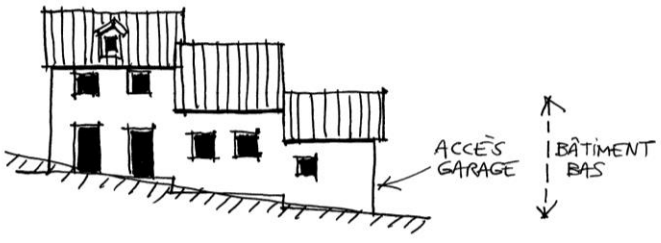
Les maisons comportant un sous-sol seront enterrées au maximum autorisé par la nature du sol (niveau de la nappe phréatique ou du rocher) et par le niveau des réseaux publics.

En cas d'impossibilité d'enterrer suffisamment le sous-sol, et lorsque le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas être établi à moins de 1 m par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit des façades, le sous-sol aura le même aspect architectural que les niveaux habitables (dimensions des ouvertures, nature de l'enduit, etc).

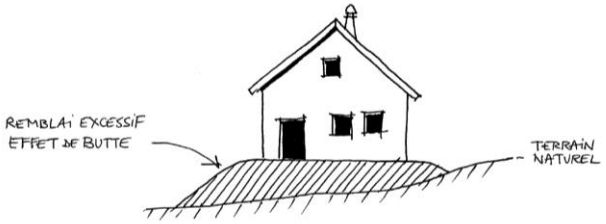
Les dénivellations artificielles sont interdites.



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



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



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



Dispositif toléré :
talus ou remblai d'importance modérée
et adaptations mineures de la pente du terrain.

•Concernant l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants
La loi prévoit que, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions prévues par les plans locaux d'urbanisme (PLU), un permis de construire ou d'aménager ne peut s'opposer à l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants, sauf dans certains secteurs sauvegardés ou délimités par les collectivités territoriales.

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent ainsi s'opposer à l'utilisation d'équipements qui favorisent la performance environnementale des constructions, notamment lorsqu'ils sont renouvelables ou qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

•Les systèmes de climatisation ou de pompe à chaleur en appliques sur les façades principales et vus depuis l'espace public sont interdits.
Ils doivent être habillés ou intégrés dans la façade (sur la façade la moins visible).





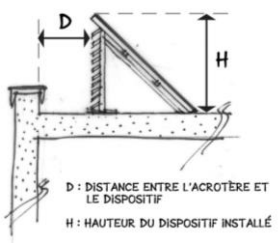
•Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) ne doivent pas être disposés de manière anarchique ; une organisation cohérente des panneaux est exigée par rapport aux éléments pouvant déjà être présents en toiture et par rapport à l'ordonnancement de la façade.

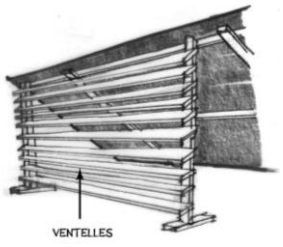
Ils ne doivent être accolés ni au faîtage, ni à l'égout du toit, ni positionnés sur les débords de toit.

Sur une toiture terrasse, les panneaux doivent être positionnés en retrait de l'acrotère d'une distance minimale de D=H/2 (H étant la hauteur du dispositif incliné servant de support au panneau).

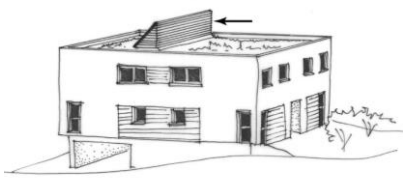
La structure porteuse peut être habillée de ventelles ou tout autre système permettant d'assurer son intégration architecturale. Leur traitement doit être particulièrement soigné s'ils sont visibles du domaine public.

IMPLANTATION DES PANNEAUX SOLAIRES EN TOITURE TERRASSE





HABILLAGE SOUS FORME DE VENTELLES



•Carports et pergolas
En toutes zones, les carports et les pergolas sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les règles de la zone dans laquelle ils sont implantés.

Le carport peut se définir comme une structure légère en bois avec couverture ne présentant pas de cloison étanche. Il peut disposer :
- d'une toiture terrasse,
- d'une toiture à deux pans,
- ou être implanté contre une façade de maison ou un mur.

Exemples à valeur d'illustration






La pergola est petite construction de jardin composée de poutres horizontales reposant sur des piliers légers ; elle est destinée à servir de support aux plantes grimpantes.

TITRE 3 — LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

— Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés en fin de règlement.

REFERENCE AUX PLANS DE ZONAGES	INTITULE	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE EN ARES OU EMPRISES
1	Voirie en secteur UD Desserte de la zone agricole	Commune	8 m x 25 m
2	Elargissement de la rue de Normandie	Commune	3 m x 275 m
2	Aménagement de l'intersection des rues de Normandie et de la Gare	Commune	37 m²

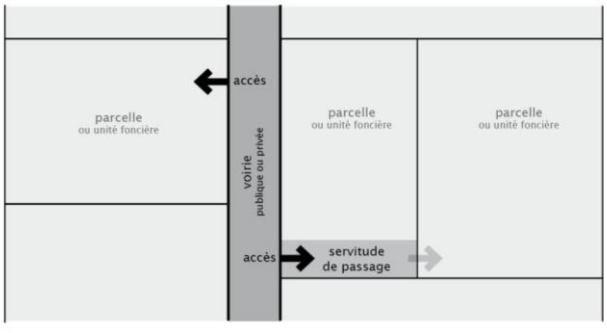
TITRE 4 — LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Ils sont à conserver ou à créer, et figurent aux plans de zonage sous un quadrillage spécifique ; ils sont protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ils concernent des espaces forestiers, des bosquets, des alignements d'arbres, etc…situés en zones A et N.

ARTICLE 5 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.



— En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur le fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du code civil).

— Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

— Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des sentiers touristiques et de randonnée.

— Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

— Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

— Les groupes de plus de 2 garages ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

— Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès pour véhicule par la voie qui la borde.
Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie, dont la largeur est supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée.

— **Dans le secteur UE des Popins,** les accès se feront à partir des voiries existantes, à savoir :
- au Nord, par la route de Dasle à Dampierre-Les-Bois,
- à l'Ouest, par le chemin de la gare,
- au Sud, par la rue de Champagne.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 20 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe, situé à 3 m du retrait de la limite d'emprise de la voie.

Voirie

— Prescriptions générales
Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.
Des caractéristiques particulières sont autorisées pour permettre l'aménagement de voies mixtes (véhicules, piétons, deux-roues…) ou de voies à sens unique.
Pour assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale du passage ou de la servitude à créer est de 3 m.

— Les voies en impasse
Les voies en impasse, desservant 3 habitations et plus, comportent, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour.

— Cheminements pour piétons et cycles
L'organisation des voiries intègre, si besoin, de façon appropriée les aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable.

— **Dans le secteur UE des Popins,** la voirie intérieure comprendra une voie ou impasse terminée par une aire de retournement de 10 m de rayon.
Cette voie aura les caractéristiques suivantes :
- largeur d'emprise : 9 m,
- largeur de chaussée : 6 m.

Une allée piétonne de 5 m de large sera réalisée entre la voie intérieure de la zone et le chemin de la gare situé à l'Ouest. Dans l'emprise de celle-ci, seront posés des réseaux d'assainissement, eau potable, électricité, téléphone et éclairage public.

Desserte par les réseaux

— Eau
Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable, doit :

- être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes,
- ou être alimentée par un captage, forage ou puits particulier, répondant aux exigences réglementaires du code de la santé publique (avec autorisation préalable et contrôle).

— Assainissement

- ✓ Le zonage d'assainissement imposé par la Loi sur l'Eau et approuvé par la Communauté de communes du Sud-Territoire (CCST) s'applique. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

- ✓ Les constructions ou installations nouvelles, réalisées en mode séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées), sont équipées d'un système d'assainissement non collectif dans l'attente de leurs raccordements au réseau public.

- ✓ En l'absence de réseau collectif, il est recommandé aux demandeurs de prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) afin de recueillir les informations réglementaires et conseils techniques nécessaires pour le traitement des eaux usées.

  Le contrôle de conception, l'implantation du système et le contrôle de bonne exécution pendant et en fin de travaux sont assurés par l'EPCI compétent.

- ✓ **Pour le rejet des eaux liées aux activités autorisées,** l'autorisation de branchement peut être subordonnée à un prétraitement approprié et à l'obtention d'une convention de raccordement avec la CCST, gestionnaire du réseau des eaux pluviales.

  Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées, sans traitement préalable, dans les fossés des voies ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.
  On privilégiera le recyclage des eaux de process.

Eaux pluviales
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables au projet (cf. autorisation Loi sur l'eau).

Les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public s'il existe.

- ✓ Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales est rejeté après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

- ✓ Le point de rejet des eaux pluviales peut être :
  - le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
  - le réseau public, s'il existe, est géré par les services de la CCST, qui déterminent le traitement à mettre en œuvre avant rejet et la quantité admissible.

En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés, et selon des dispositifs appropriés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation.

Le stockage en vue de son utilisation pour divers usages est à privilégier.

— Electricité, gaz, téléphone et télédistribution
Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les paraboles sont implantées de la manière la plus discrète possible. Leur couleur se confondra au mieux avec celle de leurs supports (mur ou toit).

PARTIE III

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE

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

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

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

ARTICLE 2 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

le secteur UB, qui comprend le secteur des Champs Blessonniers et l'habitat de type collectif,

le secteur UC, qui englobe plusieurs sous-secteurs de cités ouvrières ;

- UCa cité du Temple (1864)
- UCb cité Pierre Japy (1864)
- UCc cité du Châtelot (1869-1870)
- UCd cité Fernand Japy
- UCe cité Bornèque (1924- 1929)
- UCf cité Alfred Japy (1928)
- UCg quartier des Vergerets (2ème moitié du XXème siècle)
- UCh cité Ducrot (1874-1875)

La zone UC est occupée dans tous ses secteurs par des bâtiments de conception originale et représentative ; toutes les références citées le sont par rapport aux états d'origine.
Plusieurs modifications, apportées au cours des ans, n'étant pas aussi respectueuses de l'ambiance propre à ces cités, que les prescriptions suivantes y incitent, les travaux entrepris, qu'ils soient ou non soumis à autorisation, doivent tendre à corriger au mieux des défauts constatés et surtout à ne pas les amplifier.
Pour saisir le but recherché dans les aménagements, constructions et extensions, on se reportera efficacement au rapport de présentation du PLU et au paragraphe intitulé 'qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère'.

le secteur UD, caractérisé par un tissu urbain plus pavillonnaire, correspond à une zone d'habitat mixte, composée de petits collectifs et d'habitat individuel isolé ou groupé. Elle comprend également la cité Bellevue et quelques extensions récentes : lotissements du Tillot, des Brières, des Monts de Dasle, les Prières...

Enfin, on y trouve des activités et des équipements collectifs : écoles, collèges, gymnase...
Un soin particulier sera apporté tant au maintien du calme et du charme des quartiers qu'à la protection de l'intimité des parcelles, pratiquement toujours traitées en jardins.

Ce secteur comprend **un sous-secteur UDa,** qui englobe les propriétés abritant des châteaux (anciennes demeures Japy) et leurs espaces d'agrément ; les terrains d'assiette de ces propriétés sont peu bâtis. Cette spécificité (faible densité bâtie) doit être maintenue.
Ces sous-secteurs méritent d'être préservés et mis en valeur afin de conserver la mémoire et l'histoire des lieux ; ils peuvent recevoir des habitations et des constructions dédiées au tourisme, à l'hôtellerie, à la restauration et aux loisirs.

Ces ensembles constituent des sites exceptionnels devant faire l'objet d'un soin particulier sur les plans architectural et paysager.

le secteur UE, réservé aux activités économiques, intègre notamment les trois sites économiques majeurs de la commune :

- la ZAC des Popins,
- le site de l'ancienne entreprise Altia,
- l'espace central formé par l'entreprise CEB et le magasin Super U.

le secteur UJ, réservé aux jardins familiaux.

le secteur UV, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

— **La zone à urbaniser (1AU), située** à l'est du quartier des Champs Blessonniers', pour laquelle s'appliquent les dispositions du titre II.

— **La zone agricole (A),** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III.
Elle regroupe des exploitations et des terres agricoles. Elle peut accueillir des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend des maisons d'habitation, réglementairement prises en compte au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme

— **La zone naturelle et forestière (N)**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.
Equipée ou non, elle est à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sont inclus dans cette zone :

- une maison d'habitation, réglementairement prise en compte au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme,
- les deux cimetières de la commune.

Elle comprend également :
- **Le sous-secteur NL**, réservé aux loisirs (Parc des Cèdres et Champs de Mars),
- **Le sous-secteur Nco,** ayant vocation à conserver son caractère ouvert et naturel au titre de la préservation durable des corridors écologique.

TITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE (U)

Dispositions applicables au secteur UA

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

A- DESTINATION ET SOUS-DESTINATION INTERDITES

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces de gros.
- Les industries.
- Les entrepôts, non liés à un local d'activités autorisées dans le secteur UA.

B- INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Tous dépôts de ferrailles, déchets divers, vieux véhicules,… portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation (ou l'extension) d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
(Hors chaufferie collective)
- Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existants identifiés au plan de zonage.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme (nouveau ou déjà existant) de logements collectifs.

C- LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admis sous conditions :

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

- sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
- concernent des fouilles archéologiques.

- Dans un programme immobilier de logements collectifs, doit être prévu la construction d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A1- IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES

— Les bâtiments principaux sont édifiés, soit :

- à l'alignement de fait des constructions existantes,
- en respectant un recul correspondant à la distance comprise entre les reculs des constructions voisines adjacentes.

— Les garages et autres annexes sont implantés en fond de parcelle ou incorporés à un mur de soutènement.

Toutefois, un garage peut avoir sa porte d'accès face à la voie, dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

— Les piscines s'implantent à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

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

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

— L'implantation des constructions situées en 1ère ligne par rapport à la voie est autorisée jusqu'en limite séparative.

— Pour les constructions de 2ème ligne :

- la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment (D = H/2 ; minimum 4m) ;
- toutefois, l'implantation jusqu'en limite séparative est admise pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 3,5 m sur limite et présentant un développé de mur en limite inférieur à 18 m².

— Les piscines sont implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

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

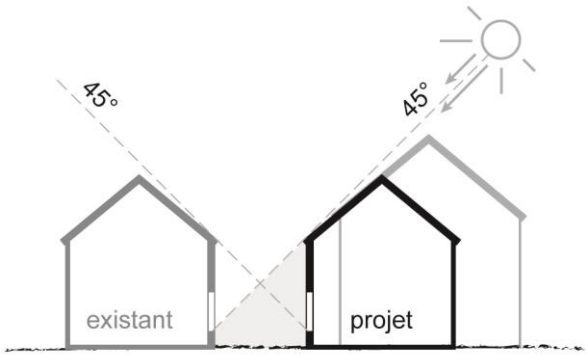
A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Espace minimal

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'espace minimum imposé est de 8 mètres entre deux bâtiments à usage principal.

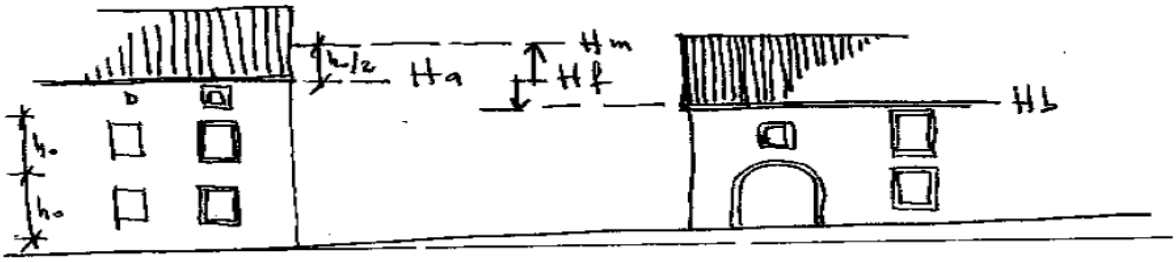
Prospect
Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définitions données en vue d'une cohérence urbaine la plus étroite possible.

— Cas général, hauteurs à l'égout ou au dispositif en tenant lieu :



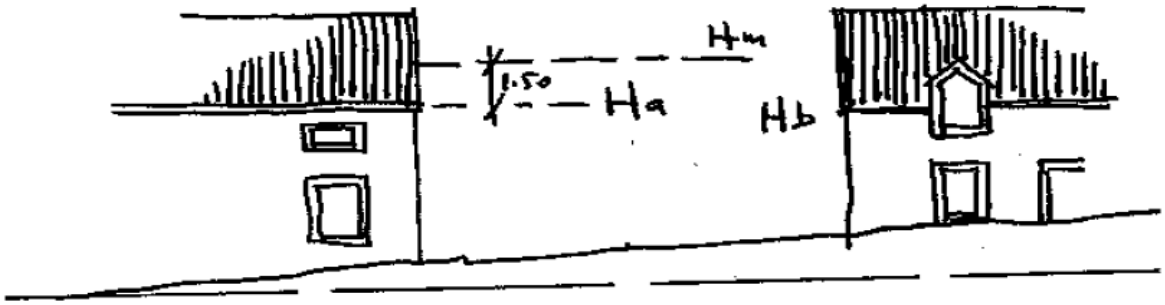
(Hb) < (Hm) possible < (Ha) + 1,50 m < 9 m.

— La hauteur à l'égout du bâtiment principal implanté à l'alignement de fait est:
- inférieure ou égale à celle de son voisin le plus haut,
- et supérieure ou égale à celle de son voisin le plus bas,

Cette hauteur rapportée à la chaussée ne peut excéder en tous points 9 mètres, (sauf à établir un raccordement parfait avec un immeuble ordinaire existant, l'apparition d'un troisième étage sous égout reste proscrite).

L'altitude choisie définit le maximum admissible de hauteur pour tous les murs gouttereaux, sous les longs pans de la toiture.

— Sur terrain plat ou peu pentu (pente < 5%), la hauteur maximale (Hm) possible peut être augmentée d'un demi-niveau habitable ordinaire (ho[6] / 2), soit environ 1,50 mètre au plus.



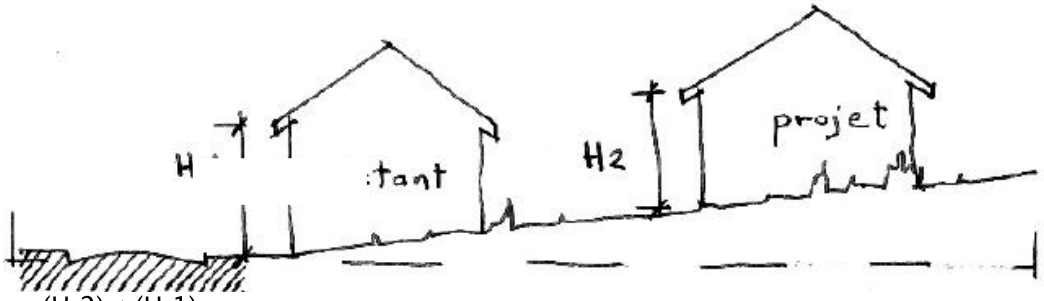
— Sur terrain pentu (pente > 5%), quelle que soit la hauteur du bâtiment situé à l'amont, la hauteur à l'égout du bâtiment principal implanté à l'alignement de fait est limitée à celle du bâtiment aval augmentée de 1,50 mètre.

[6] ***Ho** équivaut à un niveau.*

En cas de construction d'un bâtiment en bord de rue en pente, dont la façade serait suffisamment longue (au moins 12 mètres), le dessin des façades, la répartition des ouvertures, les matériaux choisis pourront évoquer la juxtaposition de bâtiments différenciés au rythme du parcellaire ou d'un parcellaire imaginaire.

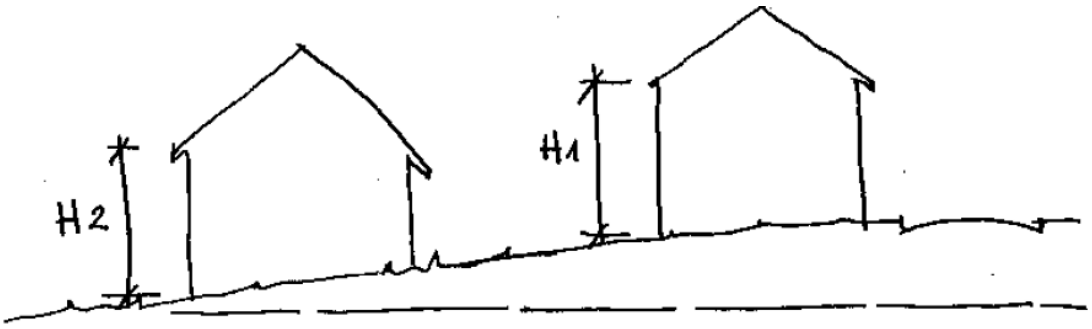
Hauteurs relatives

La hauteur relative par rapport au niveau du sol des bâtiments de 2ème ligne ne peut excéder celle du bâtiment principal en bord de rue.



(H 2)< (H 1)

Cette hauteur relative est appréciée pour chaque bâtiment au point le plus bas de son périmètre d'implantation après application des prescriptions relatives aux façades posées à l'alignement de fait.



(H 2) < (H 1)

Hauteurs totales

La hauteur totale des constructions est celle du faîtage, comptée à son aplomb, à partir du terrain naturel (T.N.).

La hauteur totale du bâtiment principal implanté à l'alignement de fait est :
- inférieure à celle de son voisin le plus haut,
- et supérieure à celle de son voisin immédiat le plus bas,

En tout état de cause, cette hauteur totale absolue reste inférieure à 14 mètres.
La hauteur totale par rapport au sol des bâtiments de 2ème ligne ne peut excéder celle du bâtiment principal en bord de rue :

- Sur terrain plat ou peu pentu (< 5%), cette hauteur maximale peut être augmentée de 2 mètres,

- Sur terrain pentu (>5%), la hauteur totale du bâtiment principal implanté à l'alignement de fait est, au plus égale à celle du bâtiment aval, voisin immédiat, augmentée de 2 mètres.

Les sous-sols sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.
En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades sur terrain plat) est de 1 m.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur maximale est prise à partir du terrain naturel, au point le plus bas.

B- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les photographies prévues dans le volet paysager du permis de construire montrent les égouts et l'altitude des toitures des maisons voisines et permettent d'apprécier l'impact du projet dans ses abords immédiats (notamment application de l'article A 4).

Lorsque des constructions sont prévues aux abords du carrefour de la rue du Crêt avec le sentier de la Voûte et avec la rue du Champ de Mars, le projet doit ménager et montrer sur le plan de masse, le maintien d'une vue sur le centre de Beaucourt depuis son carrefour.

DÉMOLITIONS

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 MATÉRIAUX

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 prend 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 respecte, par restauration ou par maintien sur place, les dispositions typiques, tels que :

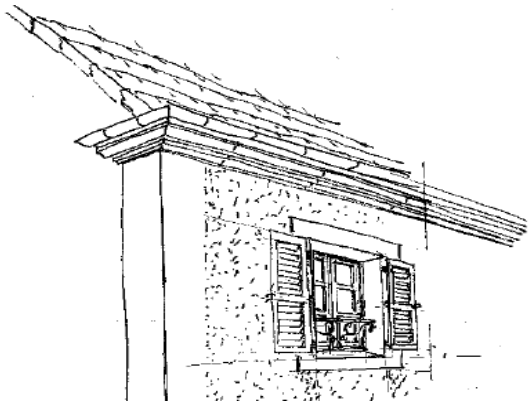
- les ensembles de fenêtres à deux battants de trois carreaux avec volets battants et barres d'appui entre tableaux,

- les chaînes d'angles de pierres taillées ou seulement façonnées au mortier, ainsi que les bandes verticales, et cadres de portes et fenêtres.



Exemple de bandes verticales sur la maison des associations

- 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 couronné 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 LIÉS 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.

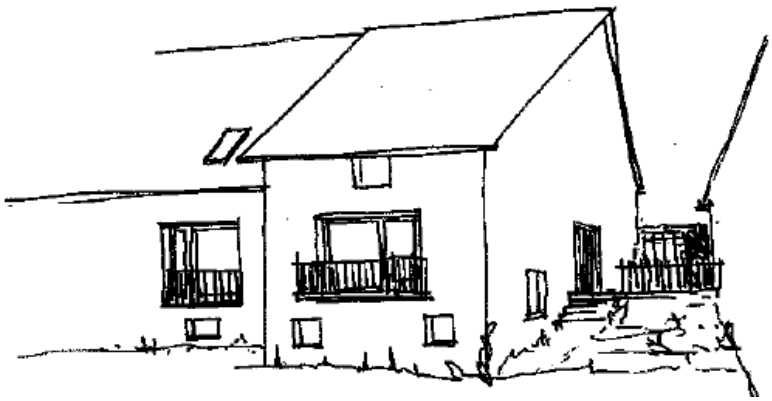
VOLUMES ET PARCELLAIRE

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 évoquent la juxtaposition de constructions différenciées.

CONTINUITÉ DES FAÇADES

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'applique 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, de l'ordre de 2 m^3.
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 constructions accolées, d'une hauteur inférieure à au moins un étage de bâtiment principal.

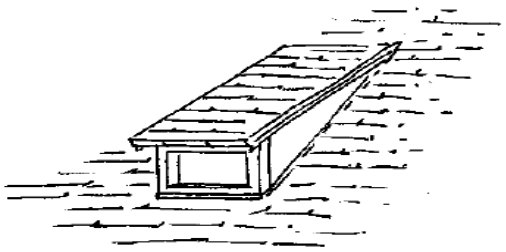
ÉCLAIREMENT DES COMBLES

• Les prises de jour en combles et en toiture ne créent pas de vues droites sur les parcelles latérales.

• Les dispositifs d'éclairement sont placés au rythme des travées existantes ou à créer, à l'aplomb des ouvertures des murs gouttereaux[7]. Dans tous les cas, ils sont disposés dans l'axe des fenêtres.

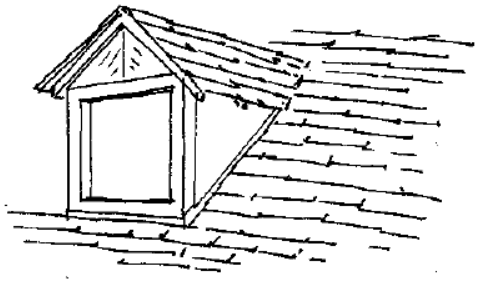
Ils appartiennent à la catégorie des lucarnes, construites avec des matériaux usuels locaux (tuiles, zinc,...).
Sont utilisables les modèles cités et éventuellement des variantes adaptées :

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

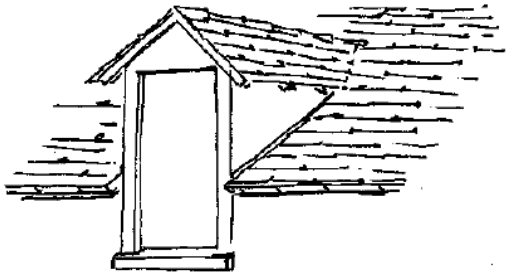


- les lucarnes à chevalet (exécutées en charpente) ou leurs dérivées « lucarnes-pignon » à fronton triangulaire maçonné,

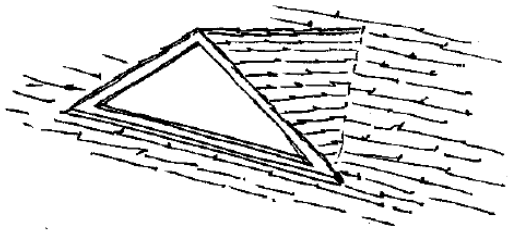
[7] *Qualifie un mur porteur extérieur situé sous l'égout d'un toit, et en direction duquel s'écoulent les eaux d'un comble (par opposition au mur pignon). Le gouttereau correspond généralement au long-pan d'une construction.*



- 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).



Ces dispositifs, ainsi que les châssis rampants de toiture de plus de 1 m² hors tout, sont répartis sur un seul rang par pan de toiture et dans sa partie inférieure.
En partie supérieure, sont toutefois autorisés les châssis rampants de dimension inférieure. Sauf impossibilité technique, ils sont alignés avec les ouvertures du niveau inférieur.

FACADES

• Les façades sont faites de matériaux lisses, ou à grain fin sur les murs pleins. Ces façades sont teintées en pleine masse, badigeonnées ou peintes avec des produits mats. Le bardage à faible relief est autorisé.

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 (bleu),
- 64, 65, 66 (jaune),
- 71, 72, 73 (vert).

Sont également admis les tons gris choisis dans les gammes offertes par le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Toutefois, il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type d'architecture (architecture contemporaine avec rupture(s) dans la façade permettant une mise en valeur des fonds par l'apport d'une pointe de couleur tonique).

Les teintes proposées sont 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 prend en compte ces éléments. Les maisons jumelées ont la même teinte ou des teintes en harmonie.

Pour les rez-de-chaussée commerciaux, on évite les couleurs criardes et fluorescentes, l'excès de couleur ne rendant pas nécessairement la devanture plus lisible.

• Les corps secondaires, les extensions de faible volume doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.
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 sont autorisés pour de petites extensions, des annexes ou abris de jardin.

PENTES DE TOITURE

• 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 façon de tuiles, couleur terre cuite rouge.

La zinguerie peut 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[8] de toiture ». La différence entre les pentes n'y excède pas 15° (soit environ 25 à 30 % pour les pentes moyennes autorisées),
- les appentis,
- les abris et annexes de jardin.


Exemple de retroussis de toiture à Belfort

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions accolées, d'une hauteur inférieure à au moins un étage de bâtiment principal.

CLÔTURES

• Les clôtures qui séparent les parcelles peuvent être : des murs, des haies, 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.

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

[8] *Voir lexique en début de règlement*

• 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 peuvent prendre place, les redents[9] 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.



Photo à valeur d'illustration

Les panneaux de bois ou assimilés 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.

C- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres[10] de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier…) et d'arbres fruitiers.
Le traitement paysager doit représenter au moins 20 % du foncier relatif au projet de construction.

— Les aires de stationnement matérialisées de plus de deux places comportent des espaces ombragés, par exemple grâce à la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de parking.

— Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement, ainsi que les aménagements des abords des constructions respectent les actions suivantes :
- favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
- conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
- contribuer au confort visuel et acoustique.

On peut se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

D- STATIONNEMENT

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

— Il est exigé sur le terrain :
Pour les constructions neuves et les projets d'extension, destinés à l'habitation, au minimum
• 1 place de stationnement jusqu'à 70 m² de surface de plancher,
• au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m².

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
• 1 place par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération.

---

[9] *Découpe en forme de gradins, dont la répétition constitue un ornement.*

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

- ✓ *Les commerces et activités artisanales destinés à la vente de biens ou services,* dont la surface de plancher n'excède pas 100 m^2, sont dispensés de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

- ✓ *Pour les autres activités,* il est exigé au minimum :
  - 1 place par tranche de 50m^2 de surface de plancher créée,
  - au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m^2.

Pour les constructions destinées à l'hébergement :
- 1 place pour 4 chambres.

Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique :
- 1 place par chambre.

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

Chapitre III : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement relative aux dispositions communes à toutes les zones.

Dispositions applicables au secteur UB

Ce secteur est concerné également par l'orientation d'aménagement et de programmation des Champs Blessonniers.

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

A- Destination et sous-destination interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces de gros.
- Les industries.
- Les entrepôts, non liés à un local d'activités autorisées dans le secteur UB.

B- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activites

- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Tous dépôts de ferrailles, déchets divers, vieux véhicules,… portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation (ou l'extension) d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
(Hors chaufferie collective)
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme (nouveau ou déjà existant) de logements collectifs.

C- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activites

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
    - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
    - concernent des fouilles archéologiques.

- Dans un programme immobilier de logements collectifs, doit être prévu la construction d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A1- IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES

— Les bâtiments sont édifiés soit :
- à une distance minimale de 4 mètres des voies,
- en tout ou partie, à l'alignement de fait des constructions existantes.

— Un garage, ayant sa porte d'accès face à la voie, respecte un recul minimal de 5 mètres.

— Les piscines sont implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprise).

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

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

— La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur (D=H/2 ; minimum 4 m).

— Est autorisée en limite séparative, l'implantation
- de bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 3 m sur la limite,
- de maisons jumelées ou groupées.

— Les piscines s'implantent à 2 m minimum des limites.

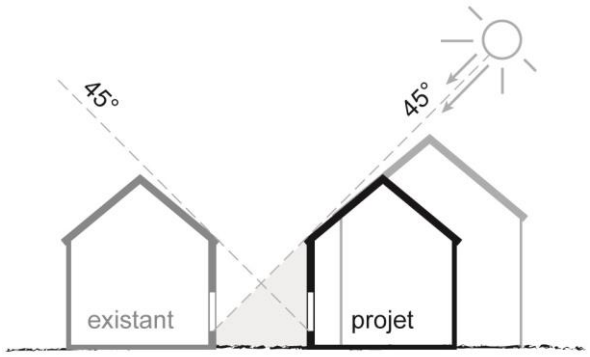
— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement du service public.

A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Espace minimal
Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Le recul minimum imposé entre deux bâtiments non contigus est de 4 m entre deux constructions à usage d'habitation ou d'activité.

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



A4- EMPRISE[11] AU SOL

L'emprise au sol autorisée pour toutes les surfaces bâties ne peut excéder 50 % du terrain.

A5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

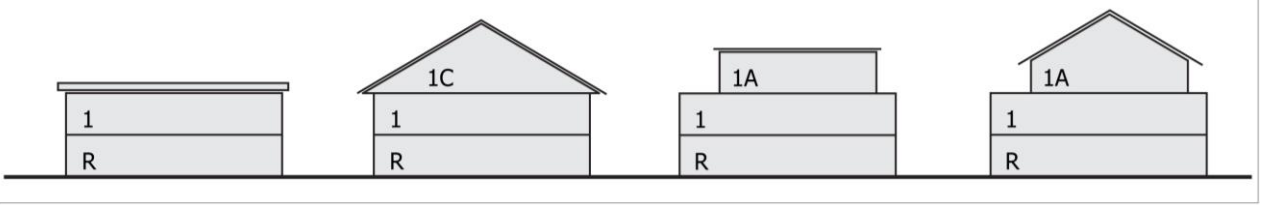
— La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de :

- un rez-de-chaussée,
- trois niveaux droits,
- et un niveau de combles ou d'attique (R+3+c ou a).

La hauteur totale des constructions est de 15 m.

— **Dans le respect des orientations d'aménagement,** la hauteur maximale des constructions est abaissée à deux niveaux **dans le secteur central (rue des Prières).**
Cette hauteur peut être complétée par un niveau de combles ou construite en attique, comme illustré sur les schémas ci-dessous.

illus. **Hauteurs typologiques maximales autorisées**



— Les sous-sols sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.

— En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades sur terrain plat) est de 1 m.

— En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur maximale est prise à partir du terrain naturel, au point le plus bas.

B- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le secteur concerné par l'OAP des Champs Blessonniers, l'implantation des constructions et la création des voies et cheminements respectent les principes d'aménagement définis, et notamment le respect d'un front urbain continu ou discontinu le long de la rue des Frères Berger et au sud du 'parc central'.

FACADES

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

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.

[11] ***L'emprise*** *se définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises…) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.*

Sont également admises comme teintes principales, les couleurs de la palette dites « ponctuelles » suivantes :
- 57, 58, 59 (bleu),
- 64, 65, 66 (jaune),
- 71, 72, 73 (vert).

Sont également admis les tons gris choisis dans les gammes offertes par le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie.
Les façades de plus de 20 mètres de long reçoivent une coloration fractionnée.
Toutefois, il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type d'architecture (architecture contemporaine avec rupture(s) dans la façade permettant une mise en valeur des divers éléments de façade et évitant la monotonie des bâtiments).

Les teintes proposés sont 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 prend en compte ces éléments. Les maisons jumelées ou groupées ont la même teinte ou des teintes en harmonie.

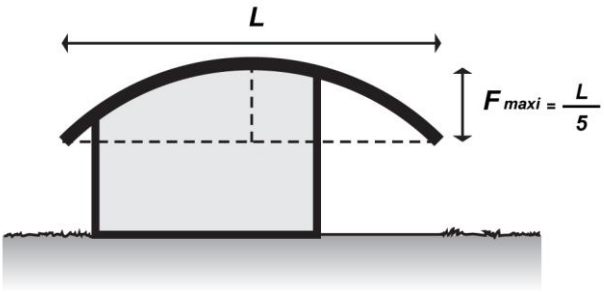
• Les corps secondaires, les extensions de faible volume, et les excroissances doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

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 sont autorisés.

PENTES DES TOITURES

• Les toits plats sont autorisés.
• Les toits à un pan ont une pente maximale de 15°.
• Les toits cintrés sont admis dès lors que la flèche (F) n'excède pas 1/5ème de la longueur (L) (voir schéma).

toiture cintrée d'une construction



• Dans les autres cas, le toit respecte :
  - une pente minimale de l'ordre de 30°,
  - et une toiture couleur terre cuite rouge à brun.

La zinguerie peut 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 » (voir lexique).La différence entre les pentes n'excède pas 15° (soit environ 25 à 30 % pour les pentes moyennes autorisées),
  - les appentis,
  - les abris et annexes de jardin.

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 non d'un grillage),
- de murs.

La hauteur maximale 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 sont simples et ne doivent jamais être plus hauts que la clôture.

- ✓ Les panneaux de bois ou assimilés 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.

C- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

— Les espaces libres[12] de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier…) et d'arbres fruitiers.
Le traitement paysager doit représenter au moins 30 % du foncier relatif au projet de construction.

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

— En limite séparatives, elles comptent au moins 50% des sujets en feuillus.

— **Dans le respect de l'OAP des Champs Blessonniers,** l'espace vert identifié sur le schéma de principe est inconstructible.

— Les aires de stationnement matérialisées de plus de deux places comportent des espaces ombragés, par exemple grâce à la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de parking.

— Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement, ainsi que les aménagements des abords des constructions respectent les actions suivantes :

- favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
- conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
- contribuer au confort visuel et acoustique.

— On pourra se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

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

D- STATIONNEMENT

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

— Il est exigé sur le terrain :
Pour les constructions neuves et les projets d'extension, destinés à l'habitation, au minimum
• 1 place de stationnement jusqu'à 70 m² de surface de plancher,
• au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m².

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
• 1 place par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération.

- ✓ *Les commerces et activités artisanales destinés à la vente de biens ou services,* dont la surface de plancher n'excède pas 100 m², sont dispensés de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

- ✓ *Pour les autres activités,* il est exigé au minimum :
  - •1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créée,
  - •au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m².

Pour les constructions destinées à l'hébergement :
- •1 place pour 4 chambres.

Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique :
- •1 place par chambre.

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

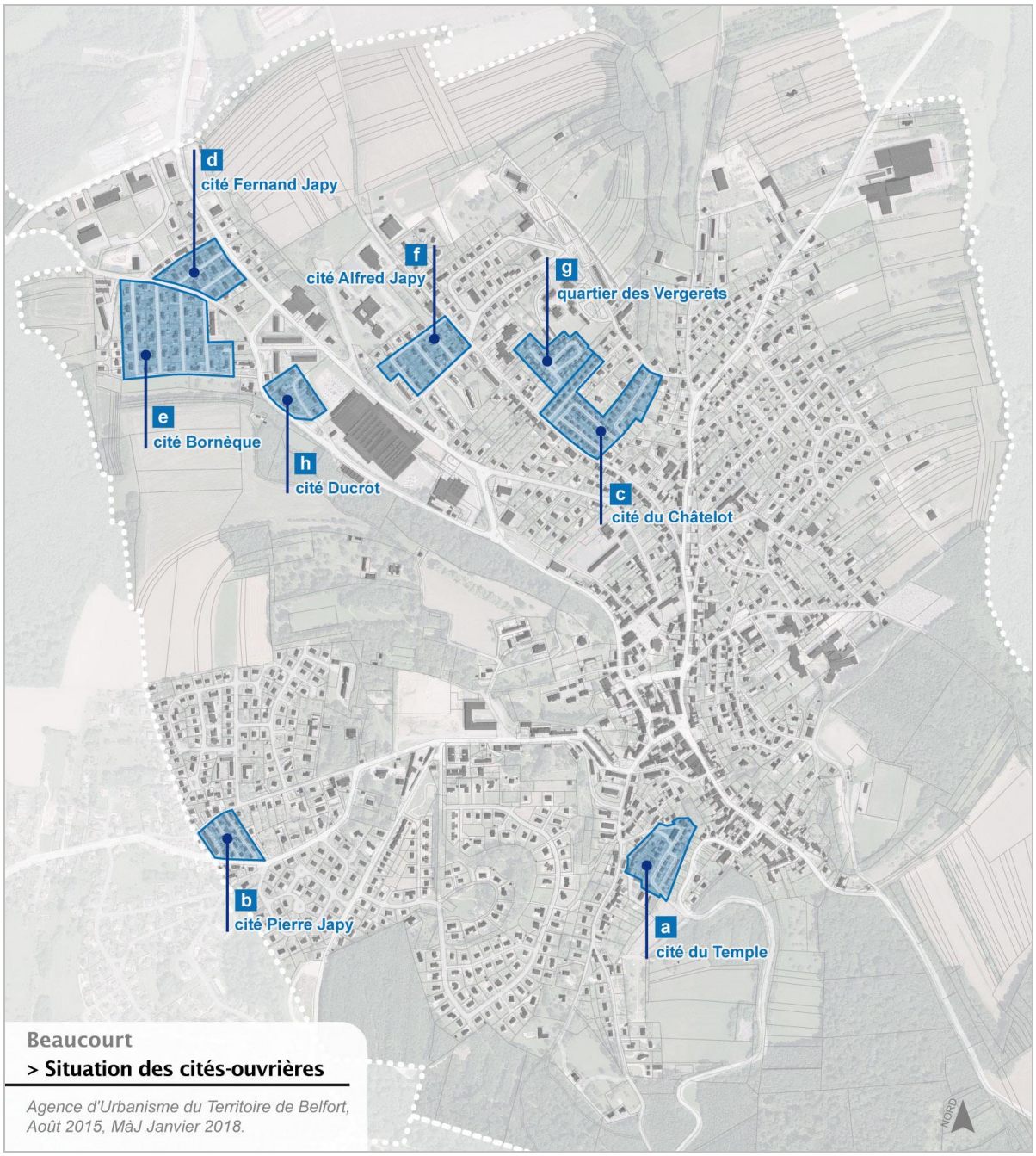
Chapitre III : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement relative aux dispositions communes à toutes les zones.

Dispositions applicables au secteur UC

Ce secteur comprend 8 sous-secteurs de cités ouvrières ou ensemble urbain historique :

- UCa cité du Temple (1864)
- UCb cité Pierre Japy (1864)
- UCc cité du Châtelot (1869-1870)
- UCd cité Fernand Japy
- UCe cité Bornèque (1924-1929)
- UCf cité Alfred Japy (1928)
- UCg quartier des Vergerets (2ème moitié du XXème siècle)
- UCh cité Ducrot (1874-1875).



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

A- DESTINATION ET SOUS-DESTINATION INTERDITES

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces de gros.
- Les industries.
- Les entrepôts.
- Les cinémas.
- Les constructions destinées à l'hébergement.
- Les salles d'art et de spectacles.
- Les équipements sportifs.
- Les centres de congrès et d'exposition.

B- INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Tous dépôts de ferrailles, déchets divers, vieux véhicules,… portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation (ou l'extension) d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
(Hors chaufferie collective)
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- **Dans le sous-secteur « d Fernand Japy »,** les extensions du corps principal des parcelles marquées d'une croix au plan de zonage.

C- LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admis sous conditions :

- **Dans le sous-secteur « e Bornèque »,** les annexes sont limitées à 2 par unité foncière. Leur emprise au sol ne doit pas dépasser 60m² (total maximum des deux annexes).
Dans les autres secteurs, est admise une seule annexe, limitée à 30m² d'emprise au sol.

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - concernent des fouilles archéologiques.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans tout le secteur UC

— Les piscines sont implantées à 2 m minimum des voies et des limites séparatives (margelles comprises).

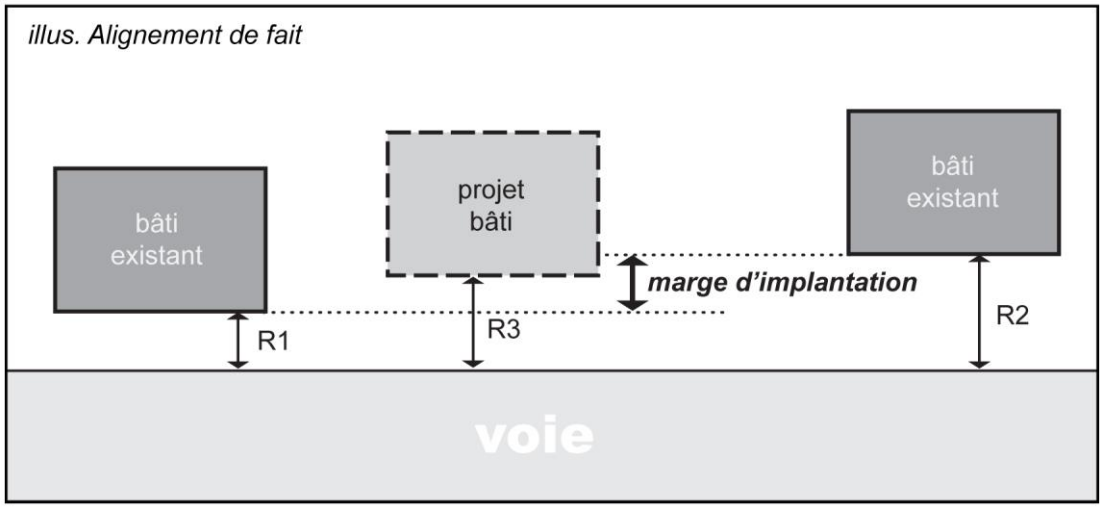
— Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

Dans le sous-secteur « a du Temple »

Dans ce sous-secteur, il importe de sauvegarder l'image de la succession des pignons d'origine. En cas de remaniements, les pignons d'origine restent coordonnés avec la symétrie des toitures.

Par rapport à la rue :

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



Illustrations non opposable

— Les extensions respectent un recul minimal de 0,20 m par rapport à la façade principale.

— Est autorisé, un auvent, et/ou une véranda de 5 m² maximum d'emprise au sol, accolée à la façade, à usage d'entrée (sur un niveau usuel).

Par rapport aux limites séparatives :

— Les corps principaux et leurs extensions respectent un recul minimal de 3 mètres.

— Les implantations en limite sont autorisées :

- à condition que l'opération vise à implanter la construction contre celle du voisin (sur du bâti existant) ;
- pour les annexes, dès lors qu'il s'agit d'une construction simultanée conçue en un seul volume.
- les annexes, dont le mur au regard de la limite concernée est aveugle, doivent observer par rapport aux limites séparatives et aux limites en bordure des sentiers, une distance minimum de 1,20 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.
  Dans les autres cas, cette distance minimum est portée à 3 m.

- Les annexes à claire-voie doivent observer par rapport aux limites séparatives et aux limites en bordure des sentiers, une distance minimum de 1,90 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.
  Dans les autres cas, cette distance minimum est portée à 3 m.

Hauteur

— La hauteur des extensions sous prolongement de toiture du corps principal est limitée en tous points par le prolongement du plan de cette toiture.

Les extensions posées en appentis contre les pignons du corps principal ont leur hauteur maximale limitée à celle de l'égout de ce corps principal augmentée de 0,50 m.

Les extensions, à toiture en pénétration[13], ont un faîtage dont la hauteur est limitée à celle du faîtage du corps principal diminuée de 1,50 m.

— La hauteur des annexes est limitée à 3 m au faîtage, comptée le cas échéant, au point le plus bas du terrain naturel de leur implantation.

Dans le sous-secteur « b Pierre Japy »

Il importe dans ce secteur de conserver les pignons construits existants en matériaux clairs et de traiter les extensions en édifices assimilés à du végétal.

Par rapport à la rue :

— Un alignement par rapport à la voie, en sus des clôtures, est exigé pour les constructions ou extensions faites de tous matériaux de couleurs foncées, assimilables au fond végétal, et dont les façades sont combinées, intégrées ou composées avec les clôtures.

Par rapport aux limites séparatives :

— Les corps principaux et leurs extensions respectent un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

— Les implantations en limite sont autorisées pour toutes les constructions, à condition qu'elles s'implantent sur une ou plusieurs limites, le cas échéant, dans le respect du volume du bâtiment voisin existant.
La hauteur de ces constructions est limitée à 2,5 m de hauteur totale sur cette limite.

— Les annexes :

- dont le mur au regard de la limite concernée est aveugle, doivent observer par rapport aux limites séparatives et aux limites en bordure des sentiers, une distance minimum de 1,20 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.
  Dans les autres cas, cette distance minimum est portée à 3 m.

- Les annexes à claire-voie doivent observer par rapport aux limites séparatives et aux limites en bordure des sentiers, une distance minimum de 1,90 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.
  Dans les autres cas, cette distance minimum est portée à 3 m.

[13] *Toiture qui offre un pignon dans la façade principale.*

Hauteur :

— La hauteur des extensions sous prolongement de toiture du corps principal est limitée en tous points par le prolongement du plan de cette toiture.

Les extensions posées en appentis contre les pignons du corps principal ont leur hauteur maximale limitée à celle de l'égout de ce corps principal augmentée de 0,50 m.

Les extensions, à toiture en pénétration, ont un faîtage dont la hauteur est limitée à celle du faîtage du corps principal diminuée de 1,50 m.

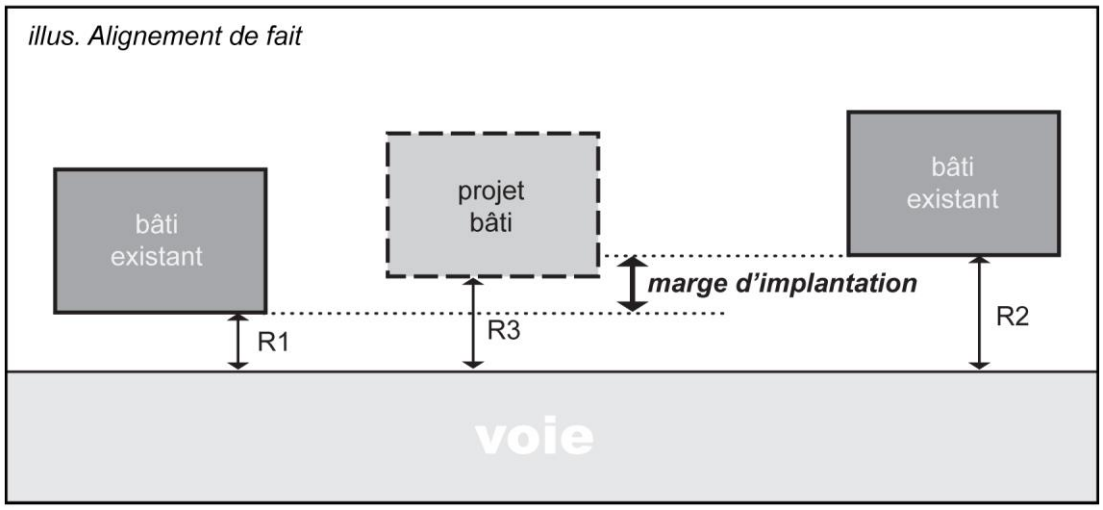
— La hauteur des annexes est limitée à 3 m au faîtage, comptée le cas échéant, au point le plus bas du terrain naturel de leur implantation.

Dans le sous-secteur « c Châtelot »

Les corps principaux respectent l'alignement de fait, sauf dans les alternances de la rue du Réveille matin.

Par rapport à la rue :

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



Illustrations non opposables

— **Dans la rue du Réveille-matin,** les corps principaux et leurs extensions respectent l'alternance du recul des maisons existantes.
Pour les extensions, est exigé un recul de 0,50 m par rapport au pignon de façade existant ou déplacé.

Est aussi autorisée, à l'avant des corps principaux, dont le recul est supérieur à 5 m, une petite extension, dès lors que celle-ci dégage les angles de la façade pignon sur une largeur d'au moins 1 m et que sa profondeur (tous éléments comptés) reste inférieure à 2 m.

Pour les extensions latérales en appentis, les extensions de la hauteur d'un seul niveau usuel habitable et les extensions de façades sous pignon **(cas des rues des Vosges et du Réveille-matin)**, il est exigé un recul de 0,50 m.

— **Dans les rues de la Pendule et de la Montre,** est autorisé, un auvent ou une véranda de 5 m² maximum d'emprise au sol, accolée à la façade, à usage d'entrée. (Sur un niveau usuel).

— **Dans les rues de la Pendule et de la Montre,** les extensions à deux pans, en appentis, ou en toit plat observent un recul d'au moins 0,50 m par rapport à la façade principale.
La hauteur de l'extension ne doit pas dépasser celle de l'égout du corps principal initial.

Par rapport aux limites séparatives :

— **Dans les rues du Réveille-matin, de la Pendule et de la Montre**, les corps principaux et leurs extensions respectent un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

— **Dans les rues de la Pendule et de la Montre,** les implantations en limite sont autorisées pour les corps principaux et leurs extensions, à condition qu'ils s'implantent sur une ou plusieurs limites, le cas échéant, dans le respect du volume du bâtiment voisin existant.
La hauteur de ces constructions est limitée à 2,5 m de hauteur totale sur cette limite.

— **Dans la rue du Réveille-matin :**

- Les extensions, à toiture en pénétration[14], ont un faîtage dont la hauteur est limitée à celle du faîtage du corps principal diminuée de 1,50 m.
- les annexes, dont le mur au regard de la limite concernée est aveugle, doivent observer par rapport aux limites séparatives et aux limites en bordure des sentiers, une distance minimale de 1,20 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.
  Dans les autres cas, cette distance minimale est portée à 3 m.

- Les annexes à claire-voie doivent observer par rapport aux limites séparatives et aux limites en bordure des sentiers, une distance minimale de 1,90 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.
  Dans les autres cas, cette distance minimale est portée à 3 m.

- Pour les garages existants, l'agrandissement peut se faire jusqu'en limite.

— **Dans le reste du sous-secteur :** les annexes peuvent s'implanter en limite séparative**,** dans le cadre d'une construction simultanée avec celle du voisin, conçue en un seul volume.

Hauteur :

- La hauteur des extensions sous prolongement de toiture du corps principal est limitée en tous points par le prolongement du plan de cette toiture.

- La hauteur des annexes est limitée à 3 m au faîtage, comptée, le cas échéant, au point le plus bas du terrain naturel de leur implantation.

Dans le sous-secteur « d Fernand Japy »

En cas d'extension sous faîtage, les travées centrales sont maintenues dans leur gabarit.
Les extensions sont possibles sous le prolongement ou l'élargissement des toitures.

Par rapport à la rue :

— Les constructions s'implantent avec un recul minimal de 1,20 m par rapport à la voie.

Par rapport aux limites séparatives :

— Les corps principaux et leurs extensions respectent un recul minimal de 3 mètres.

[14] *Toiture secondaire appuyée sur la principale qui offre un pignon sur sa façade libre.*

— Cependant, les extensions des parties centrales sous faitage sont autorisées en limites séparatives sur les façades sud-ouest *(voir plan ci-dessous).*



— <u>Les annexes</u> :

- <u>dont le mur au regard de la limite concernée est aveugle</u>, doivent observer par rapport aux limites séparatives et aux limites en bordure des sentiers, une distance minimale de 1,20 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.
  Dans les autres cas, cette distance minimale est portée à 3 m.

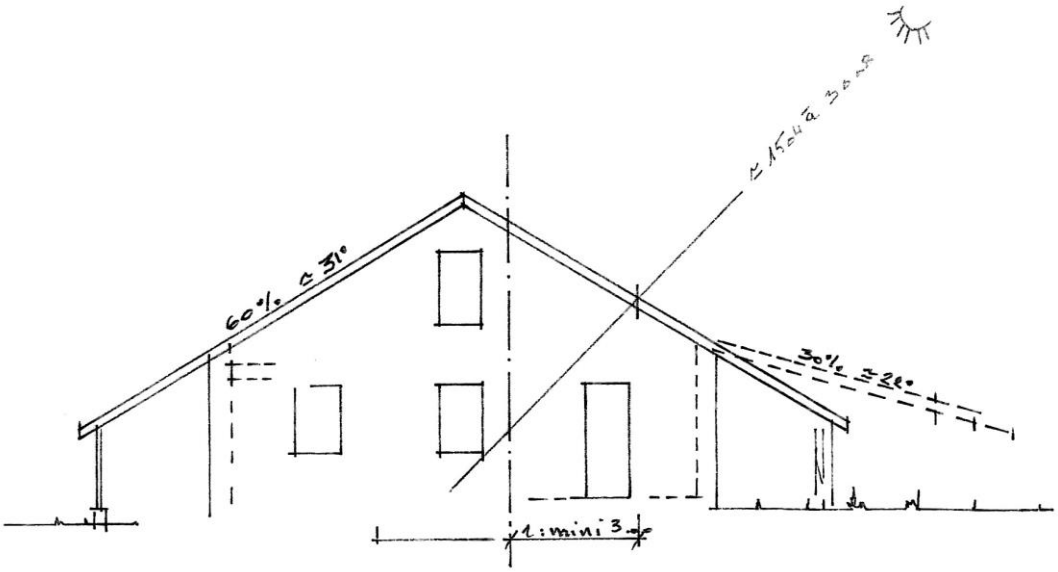
- <u>à claire-voie</u> doivent observer par rapport aux limites séparatives, une distance minimale de 1,90 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.
  Dans les autres cas, cette distance minimale est portée à 3 m.

- peuvent s'implanter en limite**,** en appui sur du bâti existant ou dans le cadre d'une construction simultanée, conçue en un seul volume.

- la hauteur des annexes est limitée à 3 m au faîtage, comptée, le cas échéant, au point le plus bas du terrain naturel de leur implantation.

<u>Hauteur</u> :

— Les extensions en partie basse de toiture peuvent prendre place contre les pignons du corps principal sous les retroussis appuyé sur le mur de l'ancienne façade (création d'un retroussis) pente à 30 %.



Dans le sous-secteur « e Bornèque »

L'image de la 'convexité[15]*' toute naturelle des corps de bâtiments principaux doit pouvoir être* conservée.
Toutes les constructions isolées s'intègrent par assimilation au cadre végétal.
La qualité d'usage et d'intimité de chacun doit être garantie lors des extensions voisines.

Par rapport à la rue :

Toutes les constructions ont un recul égal ou supérieur à celui de la façade principale sur rue par rapport à l'alignement concerné et de 2 mètres au moins dans les autres cas (sentiers, passages publics, etc.).

Par rapport aux limites séparatives :

— Les corps principaux et leurs extensions respectent un recul minimal de 3 mètres.

— Les annexes :

- dont le mur au regard de la limite concernée est aveugle, doivent observer par rapport aux limites séparatives et aux limites en bordure des sentiers, une distance minimale de 1,20 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.
  Dans les autres cas, cette distance minimale est portée à 3 m.

- à claire-voie doivent observer par rapport aux limites séparatives une distance minimale de 1,90 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.
  Dans les autres cas, cette distance minimale est portée à 3 m.

— Les implantations en limite sont autorisées :
- simultanément ou contre du bâti existant, en utilisant les mêmes dispositions (volume, faîtages, égout…)
- pour les annexes**,** dès lors qu'il s'agit d'une construction simultanée conçue en un seul volume.

[15] '*Absence de pignon dans le paysage.*

Hauteur :

— La hauteur des extensions sous prolongement de toiture du corps principal est limitée en tous points par le prolongement du plan de cette toiture.

— Les extensions posées en appentis contre les pignons du corps principal ont leur hauteur maximum limitée à celle de l'égout de ce corps principal augmentée de 0,50 m.

— Les extensions, à toiture en pénétration[16], ont un faîtage dont la hauteur est limitée à celle du faîtage du corps principal diminuée de 1,50 m.

— La hauteur des annexes supérieures à 30 m² est limitée à 3 m à l'égout du toit et à 4,50 m au faîtage, comptée, le cas échéant, au point le plus bas du terrain naturel de leur implantation.

Les autres annexes voient leur hauteur limitée à 3 m au faîtage.

Dans le sous-secteur « f Alfred Japy »

L'image de 'compacité' des corps de bâtiments doit se manifester et être conservée.
Toutes les constructions isolées s'intègrent par assimilation au cadre végétal.
Les extensions s'articulent au mieux avec les formes usuelles des constructions.

Par rapport à la rue :

— Toutes les constructions ont un recul égal ou supérieur à celui de la façade principale sur rue par rapport à l'alignement concerné et de 2 mètres au moins dans les autres cas (sentiers, passages publics, etc).

Par rapport aux limites séparatives :

— Les corps principaux et leurs extensions respectent un recul minimal de 4 mètres.

— Les annexes :

- dont le mur au regard de la limite concernée est aveugle, doivent observer par rapport aux limites séparatives et aux limites en bordure des sentiers, une distance minimale de 1,20 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.
  Dans les autres cas, cette distance minimale est portée à 3 m.

- à claire-voie doivent observer par rapport aux limites séparatives une distance minimale de 1,90 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.
  Dans les autres cas, cette distance minimale est portée à 3 m.

- peuvent s'implanter en limite, dans le cadre d'une construction simultanée, conçue en un seul volume.

- La hauteur des annexes est limitée à 4 m au faîtage, comptée, le cas échéant, au point le plus bas du terrain naturel de leur implantation.

Hauteur :

— La hauteur des extensions sous prolongement de toiture du corps principal est limitée en tous points par le prolongement du plan de cette toiture.

[16] *Toiture qui offre un pignon dans la façade principale.*

Les extensions posées en appentis contre les pignons du corps principal ont leur hauteur maximum limitée à celle de l'égout de ce corps principal augmentée de 0,50 m.

Les extensions, à toiture en pénétration[17], ont un faîtage dont la hauteur est limitée à celle du faîtage du corps principal diminuée de 1,50 m.

Dans le sous-secteur « g des Vergerets »

Peu de variable et de combinaison dans la consistance des travaux.
Les prescriptions du règlement visent à conserver les formes mises en œuvre et l'ambiance propre à cette opération…

Par rapport à la rue :

— Les corps principaux et leurs extensions sont implantés à l'alignement de fait des constructions. Les annexes sont implantées exclusivement à l'arrière des constructions et en fond de parcelle.

Par rapport aux limites séparatives :

— Les corps principaux et leurs extensions respectent un recul minimal de 3 mètres.
Une implantation en limite est autorisée pour les extensions, dès lors que leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

— Les annexes :

- dont le mur au regard de la limite concernée est aveugle, doivent observer par rapport aux limites séparatives et aux limites en bordure des sentiers, une distance minimale de 1,20 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.
  Dans les autres cas, cette distance minimale est portée à 3 m.

- à claire-voie doivent observer par rapport aux limites séparatives et aux limites en bordure des sentiers, une distance minimale de 1,90 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.
  Dans les autres cas, cette distance minimale est portée à 3 m.

- peuvent s'implanter en limite, dans le cadre d'une construction simultanée, conçue en un seul volume.

- La hauteur des annexes est limitée à 3 m au faîtage, comptée, le cas échéant, au point le plus bas du terrain naturel de leur implantation.

Hauteur :

— La hauteur des extensions (hors garage) est celle du corps principal.
Les garages conservent une hauteur inférieure, sur le modèle des garages d'origine.

[17] *Toiture qui offre un pignon dans la façade principale.*

Dans le sous-secteur « h Ducrot »

Par rapport à la rue :

— Les constructions s'implantent avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à leur voie de desserte.

Par rapport aux limites séparatives :

— Les corps principaux et leurs extensions respectent un recul minimal de 3 mètres.

— Une construction en limite est autorisée, en appui sur du bâti existant ou en cas d'implantations simultanées.

— Les annexes :

- dont le mur au regard de la limite concernée est aveugle, doivent observer par rapport aux limites séparatives et aux limites en bordure des sentiers, une distance minimale de 1,20 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.
  Dans les autres cas, cette distance minimale est portée à 3 m.

- à claire-voie doivent observer par rapport aux limites séparatives une distance minimale de 1,90 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.
  Dans les autres cas, cette distance minimale est portée à 3 m.

- La hauteur des annexes est limitée à 3 m au faîtage, comptée, le cas échéant, au point le plus bas du terrain naturel de leur implantation.

Hauteur :

— La hauteur des extensions sous prolongement de toiture du corps principal est limitée en tous points par le prolongement du plan de cette toiture.

— Les extensions posées en appentis contre les pignons du corps principal ont leur hauteur maximale limitée à celle de l'égout de ce corps principal augmentée de 0,50 m.

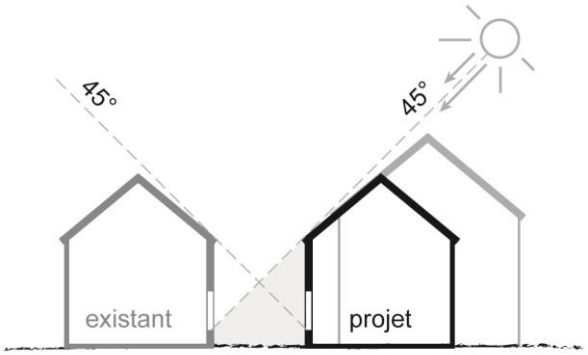
— Les extensions, à toiture en pénétration[18], ont un faîtage dont la hauteur est limitée à celle du faîtage du corps principal diminuée de 1,50 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

— **Espace minimal**
Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

[18] *Toiture qui offre un pignon dans la façade principale.*

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



à

— Les annexes à claire-voie ne constituent pas des immeubles susceptibles de masquer la vue. Elles ne sauraient cependant être implantées à moins de 1 m des baies ou d'une autre construction.

EMPRISE[19] AU SOL

— L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface de la parcelle.

— Les annexes peuvent être composées :
- d'une partie close et couverte (exception faite d'un groupement au plus par parcelle)
- et d'une annexe à claire-voie.

— En cas de sinistre, le projet de réfection comportera au moins la reconstruction du corps principal.

B- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DÉMOLITIONS

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, indique 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 MATÉRIAUX ET DES DISPOSITIFS

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

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

[19] ***L'emprise*** *se définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises…) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.*

MAINTIEN DES ORDONNANCES DE FAÇADES

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 est exécuté au nu ordinaire de la menuiserie qu'il remplace.

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

TERRASSEMENTS LIÉS AUX CONSTRUCTIONS

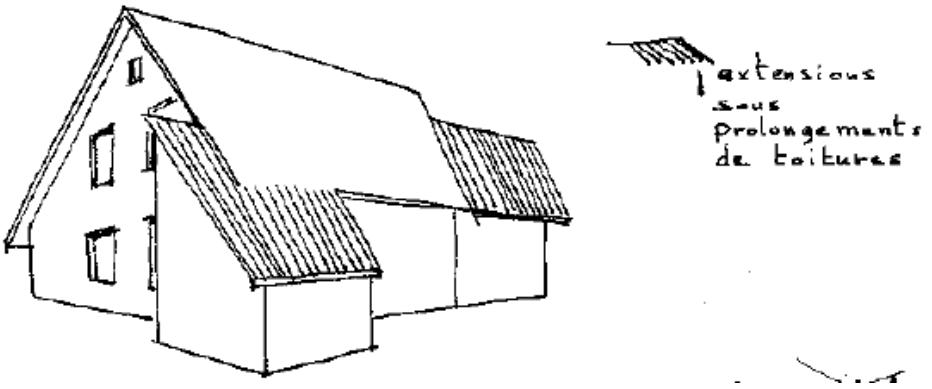
Les modifications du sol, même liées aux constructions, n'ont à modifier ni le modelé naturel du terrain, ni sa pente générale, ni l'écoulement des eaux de ruissellement, ni l'aspect général du terrain naturel.
Les mouvements de terre, pour faciliter les accès, ne peuvent être exécutés que par excavations[20].

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

TOITURES

Forme des toitures

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



Dans le sous-secteur « d Fernand Japy », ce type d'extension n'est autorisé que dans la partie inférieure des toitures du corps principal en comportant un retroussis (pente de toiture plus faible).

• Les extensions peuvent être pratiquées par allongement du faîtage du corps principal et déplacement de l'un des pignons de la construction en conservant sa forme.

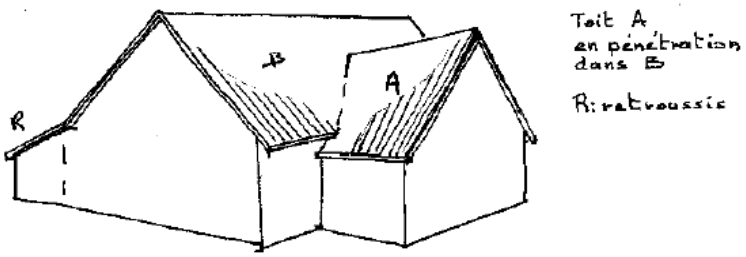
Dans les sous-secteurs « e Bornèque, f Alfred Japy et h cité Ducrot (le cas échéant) », les extrémités en pignon restent des croupes entières, apparentées à celles de ces cités, avec égout surbaissé ou non.

• Les petites extensions[21], 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.

[20] *Volumes creusés.*
[21] *'C'est tout ce que l'on peut faire avec les conditions données de toutes les règles'.*

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.



• **Dans le sous-secteur « g des Vergerets »**, les volumes bâtis implantés sont du même type que ceux du corps principal et sont couverts par le même type de toiture que le corps principal (toiture-terrasse à acrotère au nu des murs, ou bien toiture posée avec la pente fixée sur cet acrotère).

<u>Couleurs et pentes de toitures</u>

• 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, avec des tuiles couleur terre cuite rouge, au calibre standard, moule moyen (environ 15 à 16 unités au m²).

Dans le sous-secteur « f Alfred Japy », ces conditions s'appliquent aussi aux annexes.

Dans les sous-secteurs « a du Temple, b Pierre Japy, et 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'excède pas 15° (soit environ 25 à 30 % pour les pentes moyennes autorisées).
La toiture d'origine ne doit pas être touchée par cette modification.

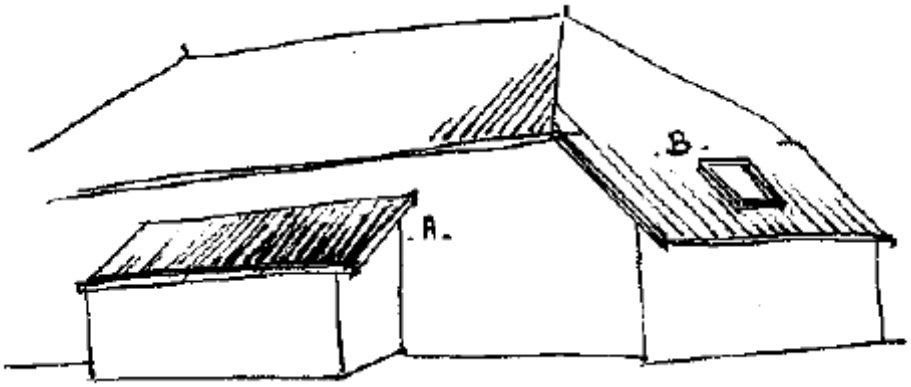
Dans le sous-secteur « g des Vergerets », les extensions sont traitées en volumes définis par des façades de même hauteur que celles du corps principal, en terrasse ou avec une toiture d'une pente de 35°, en tuiles couleur terre cuite rouge, des débords de rive et d'égout limités à 0,15 m. Le triangle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

•Sont admises dans le sous-secteur « b Pierre Japy » les annexes à toit plat.
Dans les autres sous-secteurs, les toits plats sont admis pour les annexes inférieures à 10 m² d'emprise au sol.

• Les toitures des annexes à deux pans, sauf **dans le sous-secteur « f Alfred Japy »**, sont des toitures à faible pente, faites de tous matériaux non brillants de couleurs foncées, assimilables au fond végétal. On retient : brun grisé des écorces de feuillus de basse altitude, gris anthracite du bois mort, vert foncé des feuilles de rameaux bien aoûtés.

ÉCLAIREMENT DES COMBLES EN TOITURE

•**Dans le sous-secteur « f Alfred Japy »**, les châssis rampants prennent place 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 (voir croquis).

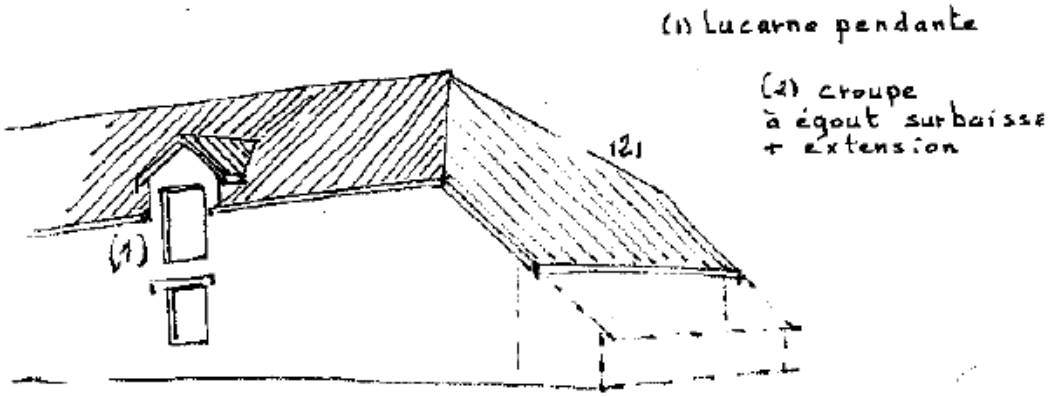


•**Dans les sous-secteurs « a du Temple et c du Châtelot »** deux lucarnes non rampantes au plus, peuvent être installées sur les longs pans de devant et de derrière des corps principaux, dont le faîtage est parallèle à la rue (et de leurs extensions le cas échéant).
Ces dispositifs ont un volume en excroissance inférieur à 1 m³ et sont placés dans l'axe des ouvertures des murs gouttereaux.

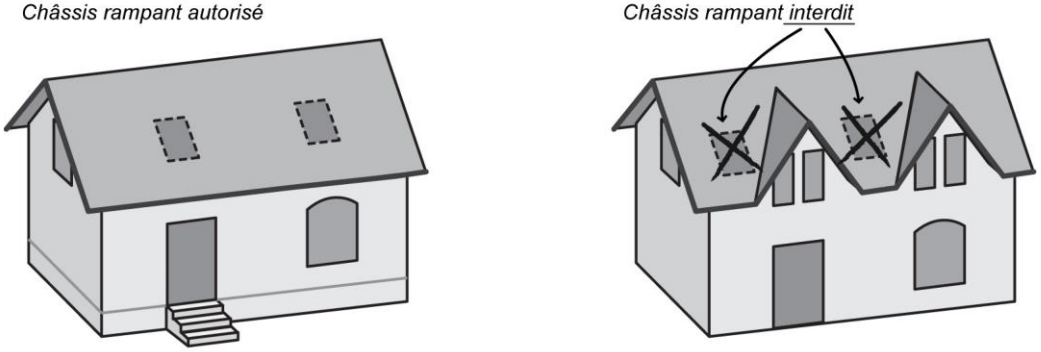
• **Dans les sous-secteurs « e Bornèque, f Alfred Japy »,** les prises de jour touchant à la toiture sont exclusivement :

- 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).



Dans le sous-secteur « h Ducrot », les châssis rampants sont interdits si les combles comportent déjà des lucarnes en toiture.



FAÇADES

• 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 telle : 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 sont faites de matériaux lisses, ou à grain fin sur les murs pleins. Ces façades peuvent 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, (tons 'bleu')
- 64, 65, 66, (tons jaune')
- 71, 72, 73 (tons vert).

Sont également admis les tons gris choisis dans les gammes offertes par le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Toutefois, il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type d'architecture (architecture contemporaine avec rupture(s) dans la façade permettant une mise en valeur des divers éléments de façade et évitant la monotonie des bâtiments).

Les teintes proposées sont 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 prend en compte ces éléments. Les maisons jumelées ont la même teinte ou des teintes en harmonie.

> **Dans les sous-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 **sous-secteur « a du Temple et b Pierre Japy »** doivent en façade sur rue, recevoir le traitement prévu pour les annexes.
>
> **Dans le sous-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 retient : 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 sous-secteur « g des Vergerets »**, ce traitement de façade est réservé aux annexes implantées à l'arrière de la parcelle.
> Les petites extensions des sous-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.

CLÔTURES

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

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

• **Dans le sous-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 maximale de 1,50 m.

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

• **Dans le sous-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 maximale : 1,50 m), avec ou sans muret de 0,40 m de hauteur maximale.

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

• **Dans les sous-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 maximale : 1,50 m).

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

• **Dans le sous-secteur « f Alfred Japy »**, les clôtures sont exclusivement des haies taillées comportant au minimum 50 % d'essences feuillues non persistantes (hauteur maximale : 1,50 m), avec ou sans muret de 0,40 m de hauteur maximale.
Les piliers qui encadrent les entrées ont une hauteur maximale 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 sous-secteur « g des Vergerets »**, les clôtures sont exclusivement des haies taillées d'essences feuillues caduques ou persistantes (hauteur maximale : 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.

C- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

— Les espaces libres[22] de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier…) et d'arbres fruitiers.
Ce traitement paysager doit représenter au moins 25 % du foncier relatif au projet de construction.

— Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, les aires de stationnement, ainsi que les aménagements des abords des constructions respectent les actions suivantes :
- favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
- conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
- contribuer au confort visuel et acoustique.

On pourra se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

D- STATIONNEMENT

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

— Il est exigé sur le terrain :
Pour les constructions neuves et les projets d'extension, destinés à l'habitation, au minimum
- 1 places de stationnement jusqu'à 70 m² de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m².

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
- 1 place par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre d'emplacements doit répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique :
- 1 place par chambre.

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

Chapitre III : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement relative aux dispositions communes à toutes les zones.

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

Dispositions applicables au secteur UD

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

A- DESTINATION ET SOUS-DESTINATION INTERDITES

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces de gros.
- Les industries.
- Les entrepôts, non liés à un local d'activités autorisées dans le secteur.

B- INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- L'installation de terrain de camping, caravanage.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Tous dépôts de ferrailles, déchets divers, vieux véhicules,… portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation (ou l'extension) d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
  (Hors chaufferie collective)
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2).

C- LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - concernent des fouilles archéologiques.

- Dans un programme immobilier de logements collectifs, doit être prévu la construction d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A1 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES

— La façade principale des constructions est implantée à l'alignement de fait, défini par les bâtiments proches ou dans le mouvement donné et rythmé par les volumes bâtis voisins.

— Les extensions peuvent avoir un recul supérieur à celui de cet existant de manière à confirmer l'impact de la façade en place.

— Les saillies[23] sont autorisées à l'intérieur de la marge de recul. Elles ne peuvent faire un débord de plus de 1,20 m.

— L'implantation en limite est autorisée, en façade piétonnière ou cyclable, pour les extensions, d'une hauteur totale de 3,50m et dont le développé de mur en limite reste inférieur à 18 m².

— Les piscines sont implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

— Toutes les annexes ont un recul supérieur ou égal à celui de la (des) façade(s) sur rue de manière à occuper les arrières.

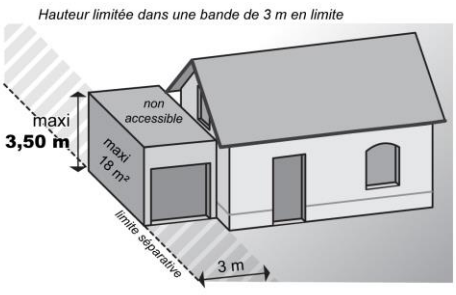
— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

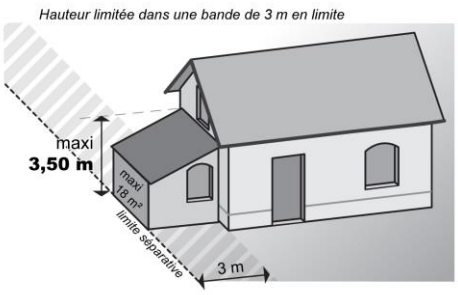
A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

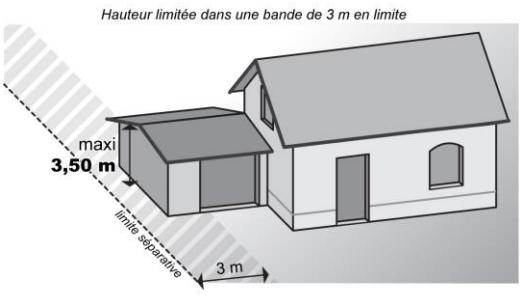
— **Les constructions** doivent observer une distance (D) par rapport à la limite séparative telle que D ≥ H/2, avec un minimum de 4 m, H étant la hauteur de la construction.

— Les implantations sont autorisées en limite :
- en cas d'implantations simultanées, de type maisons jumelées ou groupées,
- pour les annexes, dès lors qu'elles s'appuient sur un mur voisin existant sans dépassement de celui-ci.
- pour les bâtiments d'intérêt collectif.

— Les constructions sont autorisées jusqu'en limite dès lors que leur hauteur totale n'excède pas 3,50m dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, et que leur développé de mur en limite séparative reste inférieur à 18 m².
En cas de toiture-terrasse, celle-ci ne pourra être accessible.







[23] *Elément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade : les balcons, corniches, pilastres, contreforts, etc.*

— Les piscines sont implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

— L'implantation de toute construction respecte un recul de 15 m minimum par rapport aux boisements de la zone N.

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

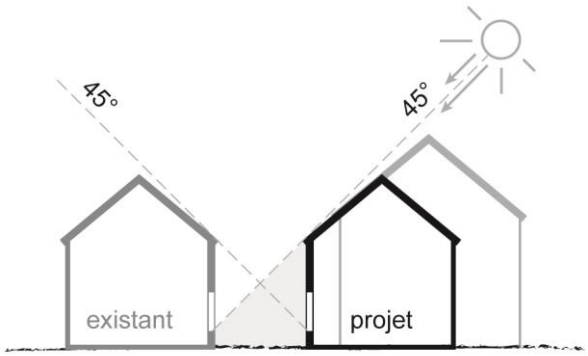
A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

— **Espace minimal**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'espace minimal imposé est de 8 mètres entre deux bâtiments à usage principal.

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



A4- EMPRISE AU SOL

— L'emprise au sol maximale de toute construction ne peut excéder 40 % du terrain.

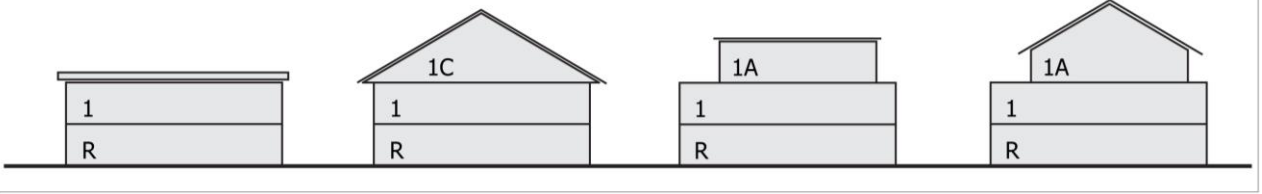
Dans le cadre d'une opération regroupant plusieurs logements, l'emprise au sol pourra être augmentée en cas de garage en sous-sol, à condition que les dalles soient traitées en espace vert collectif planté.

— Cette valeur peut être portée à 60% pour les équipements publics.

A5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

— La hauteur maximale des constructions est limitée à deux niveaux, pouvant être complétés par un niveau de combles ou construit en attique, comme illustré sur le schéma ci-dessous.

illus. **Hauteurs typologiques maximales autorisées**



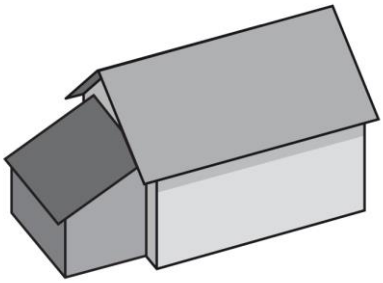
— **En cas de toits-terrasses,** la hauteur totale de la construction n'excédera pas 7,50 mètres au point haut de l'acrotère.

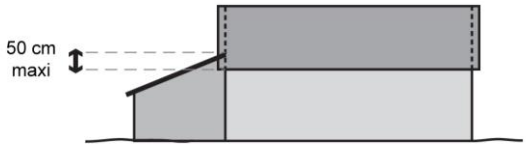
— La hauteur maximale des constructions s'entend hors ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps.

— Ces hauteurs peuvent être majorées de 3m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

— Les extensions construites en appentis contre les pignons d'un bâtiment ont leur hauteur maximale limitée à celle de l'égout de ce bâtiment diminuée de 0,50 m. La toiture de cet appentis ne doit pas rencontrer celle du bâtiment.

extension en appentis contre pignon





— Les sous-sols sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.
En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades sur terrain plat) est de 1 m.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur maximale est prise à partir du terrain naturel, au point le plus bas.

B- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

INTÉGRATION DANS LE SITE

En aucun cas, les constructions ne peuvent être dissociées du site existant car elles font parties de ce dernier et sont perçues comme telles. L'architecture des constructions doit 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 doit 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, … sont de couleur neutre et claire.

Les constructions doivent épouser la pente naturelle du terrain.

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

CONSERVATION DES MATÉRIAUX ET DES DISPOSITIONS

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

Dans les extensions, on combine au mieux, prolongement de larmier[24], répliques de chaîne d'angle partielle, etc.

MAINTIEN DES ORDONNANCES DE FAÇADES

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 est exécuté au nu ordinaire de la menuiserie qu'il remplace.



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

TERRASSEMENTS LIÉS 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 non construits sont destinés à être végétalisés.

IMPLANTATIONS ET SENS DES FAITAGES

- ✓ Pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU

En cas de toits à pentes :
• Lorsqu'une construction est implantée dans un système d'angles d'ancrage utilisé dans la conception de départ du quartier, son orientation est 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, peuvent 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 faîtage est parallèle à la rue, le thème appliqué à la construction est obligatoirement celui du système de toiture à deux pentes dans le même sens.

•Dans les opérations de plusieurs lots, les projets fixent les orientations de faîtage à utiliser en fonction des voies, du voisinage et du paysage.

[24] *Bandeau horizontal sur un mur plein.*

• Outre les corps secondaires en appentis, les toits à une seule pente sont réservés aux extensions mesurées des bâtiments existants couverts selon ce mode.

- ✓ Pour les nouvelles constructions

Les cheminées sont simples, bien proportionnées et situées le plus près possible du faîtage.

La pente de toit sera comprise entre 35° et 45°.

Toutefois, les annexes peuvent avoir une pente de toit inférieure à 35°.

FAÇADES

• 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, bardages, ou à grain fin. Ces façades sont 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 ('tons bleu'),
- 64, 65, 66 ('tons jaune'),
- 71, 72, 73 ('tons vert').

Sont également admis les tons gris choisis dans les gammes offertes par le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Toutefois, il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type d'architecture (architecture contemporaine avec rupture(s) dans la façade permettant une mise en valeur des divers éléments de façade et évitant la monotonie des bâtiments).

Les teintes proposées sont en harmonie avec les deux constructions voisines (ou mitoyennes), voire situées de l'autre côté de la rue. Les maisons jumelées ont la même teinte ou des teintes en harmonie.

•*Pour les rez-de-chaussée commerciaux,* on évite les couleurs criardes et fluorescentes, l'excès de couleur ne rendant pas nécessairement la devanture plus lisible.

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

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 sont autorisés pour de petites extensions et des annexes.

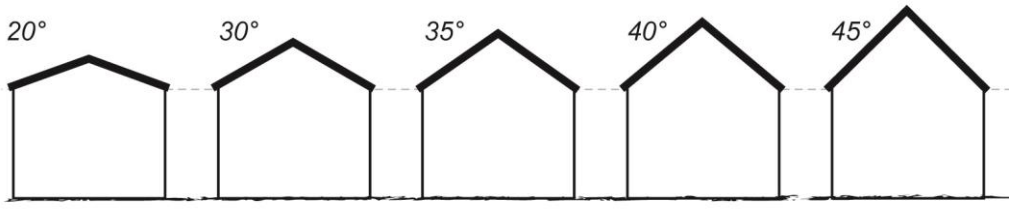
PENTES DES TOITURES

En dehors des toits plats, les toitures ont des pentes usuelles à Beaucourt :
- pentes de l'ordre de 35 à 45° (soit 70 à 100 %),
- toitures à façon tuile, de rouge à brun et de gris à noir.

Les annexes peuvent avoir une pente de toit inférieure à 35°.

La zinguerie peut 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 excède 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 5m² et de moins de 2,20m de haut, qui peuvent recevoir tous matériaux.



Les cheminées sont simples, bien proportionnées et situées le plus près possible du faîtage.

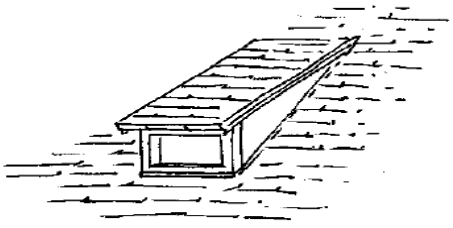
ÉCLAIREMENT DES COMBLES

• Les prises de jour en combles et en toiture ne créent pas de vues droites sur les parcelles latérales.

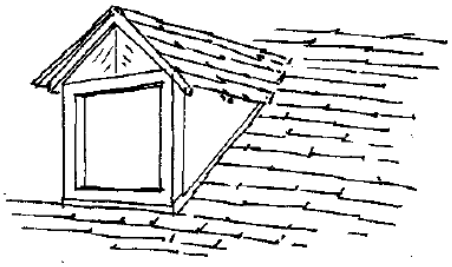
• Les dispositifs d'éclairement sont placés au rythme des travées existantes ou à créer et en fonction des ouvertures dans les murs gouttereaux à leur aplomb, au-dessus des façades à travées régulières, même sans relief ; ils sont disposés dans l'axe des fenêtres.

Ils ont un volume en excroissance limité à 1,50 m³. Ils appartiennent à la catégorie des lucarnes, constructibles avec des matériaux usuels et comportent obligatoirement (sauf ensemble en zinguerie) : toit façon tuile, des rives en façades ou non. Sont utilisables les modèles cités et éventuellement des variantes adaptées:

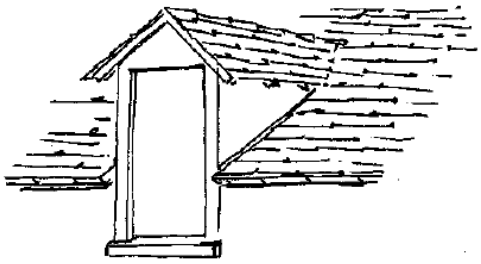
- les lucarnes rampantes (dites aussi « outeau rectangulaire » ou même « lucarne en écaille »),



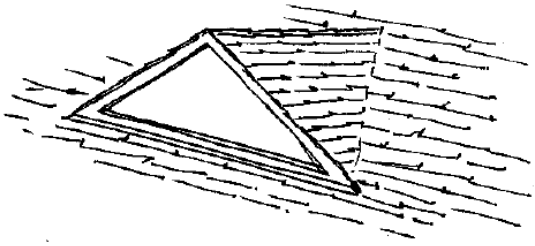
- les lucarnes à chevalet (exécutées en charpente) ou leurs dérivées « lucarnes-pignon » à fronton triangulaire maçonné,



- 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.

CLÔTURES

•***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 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.

•***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.
La hauteur maximum autorisée est de 1,50 m avec éventuellement des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,50 m.
Les haies comptent au plus 10 % des sujets en essence persistante.

•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.



Photo à valeur d'illustration

La hauteur du mur bahut est prise au milieu de chaque élément.

•Les clôtures en éléments de béton préfabriqué sont interdites

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

C- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres[25] de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier…) et d'arbres fruitiers.
Ce traitement paysager doit représenter au moins 40 % du foncier relatif au projet de construction.

On peut se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

— Les aires de stationnement matérialisées de plus de deux places comportent des espaces ombragés, par exemple grâce à la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 places de parking.

— Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement, ainsi que les aménagements des abords des constructions respectent les actions suivantes :
- favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
- conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
- contribuer au confort visuel et acoustique.

D- STATIONNEMENT

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

— Il est exigé sur le terrain :
Pour les constructions neuves et les projets d'extension, destinés à l'habitation, au minimum
• 1 places de stationnement jusqu'à 70 m² de surface de plancher,
• au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m².

— Pour les nouvelles constructions, au moins une de ces places devra être réalisée hors clôture, en dehors de la voie (trottoir, route ou piste cyclable).

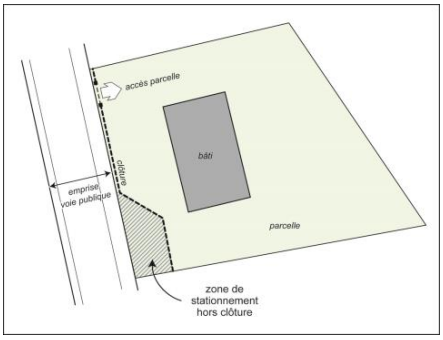


Schéma et photos à valeur d'illustrations





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

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :
• 1 place par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération.
Pour les activités, il est exigé au minimum :

- 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créée,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m².

Pour les constructions destinées à l'hébergement :

- 1 place pour 4 chambres.

Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique :

- 1 place par chambre.

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

Chapitre III : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement relative aux dispositions communes à toutes les zones.

Dispositions applicables au sous-secteur UDa

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

A- Destination et sous-destination interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions destinées à l'hébergement.
- L'artisanat et le commerce de détail
- Les commerces de gros.
- Les cinémas
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les équipements sportifs.
- les constructions relevant de la sous destination « autres équipements recevant du public ».
- Les industries.
- Les entrepôts.

B- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activites

- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- Tous dépôts de ferrailles, déchets divers, vieux véhicules,…portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines et bassins d'agrément).
- Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme (nouveau et déjà existant) de logements collectifs.

C- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activites

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
    - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
    - concernent des fouilles archéologiques.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumetrie et implantation des constructions

Les bâtiments nouveaux sont implantés en dehors des espaces verts dégagés.
Ils sont placés, le cas échéant, en lisière des parties boisées, sous réserve de respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à celles-ci.

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

A1- IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES

— Les garages et autres annexes sont interdits en bord de voies.
Ils se situent en retrait du bâtiment principal. En cas d'impossibilité, ils s'implantent de manière discrète au regard de ce dernier.

— Les piscines sont implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

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

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

— La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment (D = H/2 ; minimum 4m).

— Les piscines seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

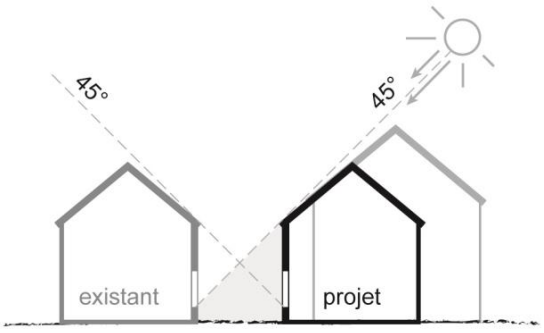
— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement du service public.

A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

— Espace minimal
Entre deux bâtiments non contigus[26], doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'espace minimal imposé est de 8 mètres entre deux bâtiments à usage principal.

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



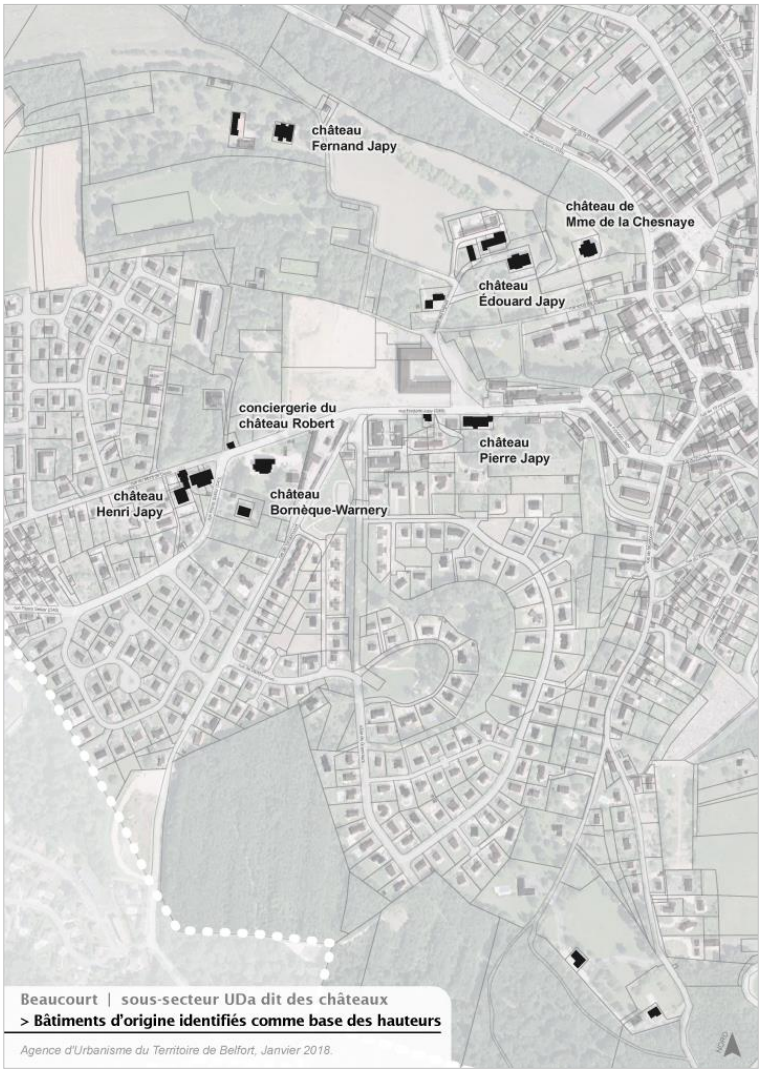
[26] *Ne sont pas considérés comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière…*

A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

— À plus de 100 m des bâtiments d'origine identifiés (existants à l'approbation du plan), la hauteur absolue des constructions est limitée à 12 m.

— Les nouvelles constructions, situées à moins de 100 m des bâtiments ont une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à celle des bâtiments les plus proches.

— S'ils ne sont pas des extensions, les bâtiments de faible hauteur (moins de 3,50 m à l'égout) sont des annexes du bâtiment principal composées et organisées à partir de ce dernier (symétrie, alignement …).



B- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le secteur UDa comprend plusieurs sites englobant la majorité des châteaux et des propriétés Japy.
Ce sont les ensembles composés des bâtiments et des parcs, qui donnent le caractère du lieu.
La plupart de ces bâtiments sont identifiés en tant qu'éléments patrimoniaux et sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

DÉMOLITIONS

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 MATÉRIAUX 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.

TERRASSEMENTS LIÉS 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 non construits sont destinés à être végétalisés.

FAÇADES

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 présentent des garanties de durabilité et d'aspect irréprochables.

Façades des extensions

•Les extensions ont 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.

PENTES DES TOITURES

•L'ardoise étant le matériau de couverture le plus fréquent parmi ceux qui ont été utilisés pour les châteaux, on peut 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, sont de couleur foncée. Le zinc naturel est réservé à la restauration ou à la restitution des toitures d'époque.

ÉCLAIREMENT DES COMBLES

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

ABORDS, CLÔTURES 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 éparses comptent au moins 90% des sujets en feuillus d'essences locales.

On peut se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

C- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

— Les espaces libres[27] de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.
Le traitement paysager doit représenter au moins 60 % du foncier relatif au projet de construction.

— Les essences admises visent à garder l'identité forte et originale des lieux et l'unité de l'ensemble (large majorité de feuillus) ; on peut également planter des arbres fruitiers.

— Les aires de stationnement matérialisées de plus de quatre places comportent des espaces ombragés, par exemple grâce à la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de parking.

— Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement, ainsi que les aménagements des abords des constructions respectent les actions suivantes :
- favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
- conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
- contribuer au confort visuel et acoustique.

On peut se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort ».

D- STATIONNEMENT

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

Nonobstant les places exigées ci-dessous, leur nombre devra s'apprécier en fonction de la destination des bâtiments et du public qu'ils sont susceptibles d'accueillir.
Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

— Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions neuves et les projets d'extension, destinés à l'habitation, au minimum
- 1 places de stationnement jusqu'à 70 m² de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m².

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

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération, sans dénaturer le site.

Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique :

- 1 place par chambre.

Chapitre III : Equipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement relative aux dispositions communes à toutes les zones.

Dispositions applicables au secteur UE

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

A- DESTINATION ET SOUS-DESTINATION INTERDITES

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles liées à une activité.
- Les cinémas.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public ».
- Les centres de congrès et d'exposition

B- INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts non liés à un local d'activités autorisé dans la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, la création d'étangs et d'autres plans d'eau.

C- LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admis sous conditions :

Les habitations des personnes, dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement des établissements. Elles sont intégrées aux bâtiments d'activités, sauf s'il doit en être autrement pour des raisons de sécurité émanant de la législation.
Elles sont limitées à 80 m² de surface de plancher.

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

- sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
- concernent des fouilles archéologiques.

Les dépôts, dès lors qu'ils sont liés à un local d'activités autorisé dans la zone et qu'ils sont masqués par des écrans de verdure ou des murets.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A1 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES

— Les constructions par leur édification et leur volume, ne doivent pas créer une gêne pour la circulation automobile de la zone notamment en diminuant la visibilité aux sorties du terrain.

— Les constructions telles que pavillons de gardiens, façades commerciales peuvent être admises en limite de voirie.

— **Dans la zone d'activités des Popins,** les bâtiments ont au moins une de leurs façades parallèle aux voies.

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

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

— La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de la zone doit être égale à la moitié de sa hauteur (D = H/2), sans jamais être inférieure à 5 m. Toutefois, l'implantation en limite est possible lorsque la limite foncière est située 5 m au-delà de la limite de zone.

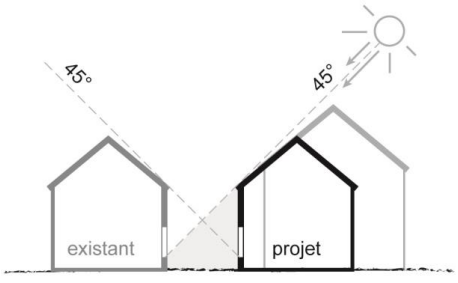
— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement du service public.

A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Espace minimal
Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être ménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du terrain et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement est au minimum de 6 m.

Prospect

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



A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

— La hauteur maximale des constructions est de 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

— Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est de : R+1+C (un rez-de-chaussée, un niveau droit et un niveau de combles) ou R+2 (un rez-de-chaussée et deux niveaux droits), en cas de toiture-terrasse.

— Les constructions dont la hauteur est techniquement incompressible en raison de leur affectation peuvent dépasser les normes fixées.

B- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TOITURE

La toiture doit être homogène tant en couleur qu'en matériaux et cohérente par rapport au bâtiment et son entourage. Elle est décrite dans le volet paysager du permis de construire.

•**Les toitures des bâtiments à usage d'activités**, à deux pans, ont une pente minimale de 16° pour une surface de plancher supérieure à 100 m^2 ; les autres bâtiments, d'une superficie inférieure ou égale à 100 m^2, ont une pente de 30° minimum.

• Les bâtiments peuvent avoir une toiture-terrasse.

•Les éléments techniques positionnés en toiture doivent être traités ou dissimulés au mieux

FACADE

On recherche un aspect visuel harmonieux des bâtiments. On attache un soin particulier à la composition de la façade : entre les pleins et les vides des ouvertures.

On peut 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 privilégie 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 atténue 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 recommande 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 réverbérant sont interdits.

C- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

— Les surfaces libres de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) doivent être traitées en espaces verts ou plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.
Un minimum de 20 % du terrain sera réservé aux espaces verts plantés et engazonnés.

— Les aires de stationnement de plus de six places comportent des espaces ombragés, par exemple grâce à la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de parking.

— Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement, ainsi que les aménagements des abords des constructions respectent les actions suivantes :
- favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
- conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
- contribuer au confort visuel et acoustique.

Les dépôts de plus de 500 m² de surface sont entourés d'écrans de verdure.

On peut se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

D- STATIONNEMENT

— Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette de celle-ci en dehors de la voirie.

— Les opérations de chargement et de déchargement sont interdites sur les voies publiques. Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution de la totalité des véhicules de service et de livraison sur les parcelles.

— Des dispositifs réservés au stationnement des deux-roues sont prévus ; ils sont réalisés en correspondance avec les besoins du personnel et des visiteurs.

— Les espaces de stationnement en front bâti seront particulièrement soignés.

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

— Il est exigé :
Pour les habitations :
•1 place par logement de fonction.

Pour les activités, au minimum :
• 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
• Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 40m² créée.
Le nombre de place de stationnement est également apprécié en fonction de la destination des bâtiments et du public qu'ils sont susceptibles d'accueillir.

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

Chapitre III : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement relative aux dispositions communes à toutes les zones.

Dispositions applicables au secteur UJ

Toutes les destinations sont interdites.

Sont seules autorisées les constructions limitées à 12m² d'emprise au sol, et dont la hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout.

Dispositions applicables au secteur UV

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

SONT AUTORISEES :
- les équipements collectifs liés ou nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

— Les constructions s'implantent à une distance minimale de 4 mètres.

— Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

— La hauteur maximale des constructions est de 3,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

—Les espaces libres sont végétalisés (arbres, arbustes d'essences locales, etc).

— Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, les aires de stationnement, ainsi que les aménagements des abords des constructions respectent les actions suivantes :
- favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
- conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
- contribuer au confort visuel et acoustique.

On peut se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

STATIONNEMENT

— Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voirie publique.

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

Le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur 1AU des Champs Blessonniers'.
Les modalités d'aménagement de ce dernier figurent dans le document 1-4 relatif aux Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP), qu'il convient de consulter en parallèle du présent règlement.

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

A- DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les industries.
- Les cinémas.
- Les entrepôts.
- Les centres de congrès et d'exposition.

B- INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :
- Toute construction est interdite dans la zone tampon identifiée dans l'OAP (bande non aedificandi de 15 mètres).
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets divers, de vieux véhicules,...portant atteinte à l'environnement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements.

C- LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admis :
- Les constructions et installations doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble, qui peut se réaliser par tranches dans le respect des principes suivants :
    - Les équipements viaires sont toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
    - Les implantations à venir sont conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
    - les voies principales internes sont conçues de manière à éventuellement faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de dessertes existants.

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
    - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;

- concernent des fouilles archéologiques.

- Dans un programme immobilier comprenant plus de 3 logements, doit être prévu la construction :
  - d'un garage à vélos disposant d'un accès direct sur l'extérieur,
  - d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A1- IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES

— Les constructions s'implantent avec un recul minimal de 3 mètres des voies.

— Un garage peut avoir sa porte d'accès face à la voie, dès lors qu'il respecte un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie.

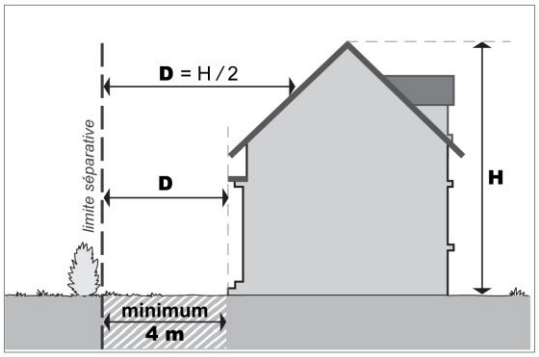
— Les piscines s'implantent avec un recul de 2 mètres minimum des voies (margelles comprises).

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

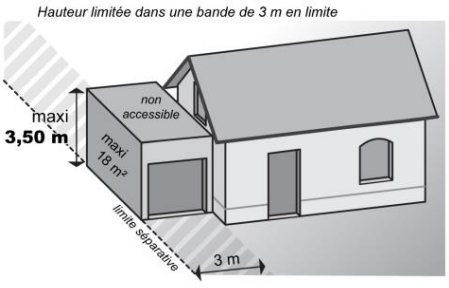
A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

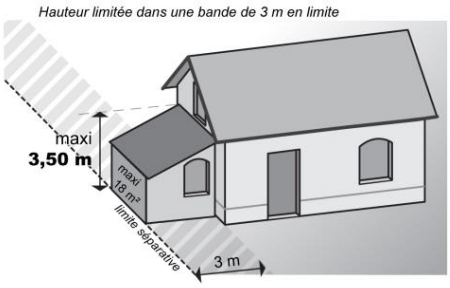
— La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment (D = H/2 ; minimum 4m) ;

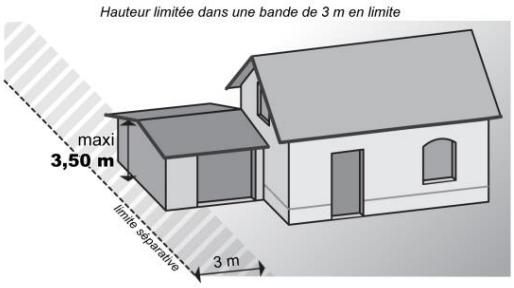
— Toutefois, les constructions en limite séparative sont autorisées[28] en cas d'implantations simultanées, jumelées ou groupées.



— Les constructions sont autorisées jusqu'en limite dès lors que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, et que leur développé de mur en limite séparative latérale reste inférieur à 18 m².
En cas de toiture-terrasse, celle-ci ne doit pas être accessible.







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

— Les piscines sont implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

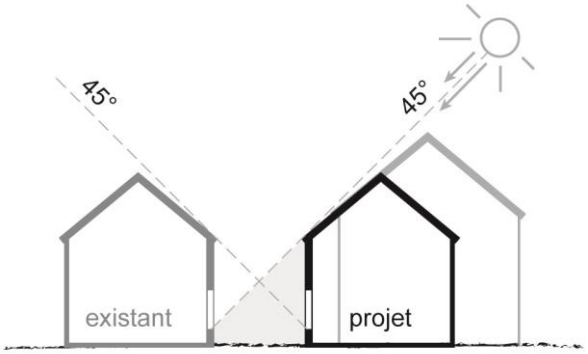
— Dans tous les cas, les constructions et les plantations d'arbres de hautes tiges sont interdites dans la zone non aedificandi de 15 m de profondeur, définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement du service public.

A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

— Entre deux bâtiments non contigus[29], doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

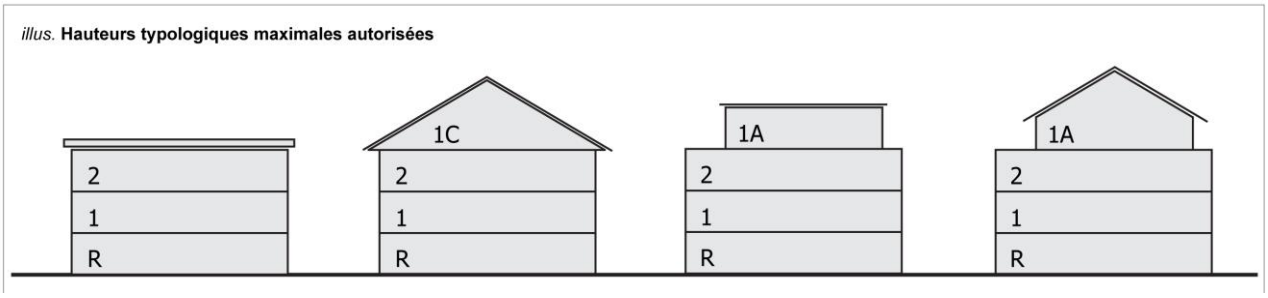
L'espace minimal imposé est de 8 mètres entre deux bâtiments à usage principal.

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

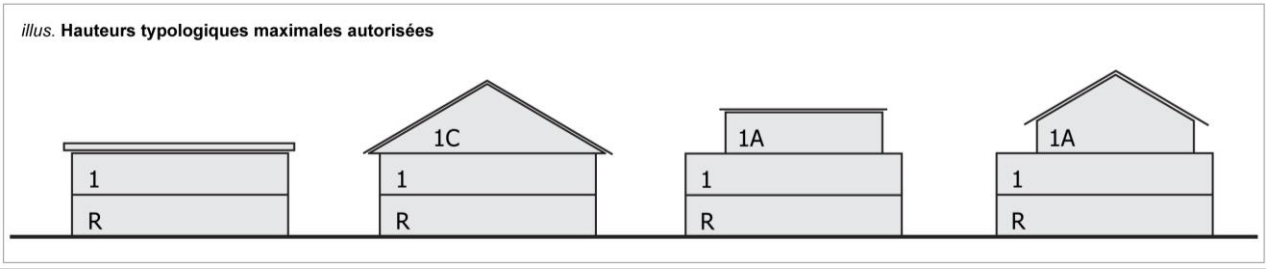


A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

— **Dans le respect des orientations d'aménagement,** la hauteur maximale des constructions est limitée à trois niveaux **dans le secteur Sud-Est du parc.**



— **Dans le reste du secteur,** cette hauteur est abaissée à deux niveaux.



[29] *Ne sont pas considérés comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière…*

— Dans ces deux hypothèses, ces hauteurs peuvent être complétées par un niveau de combles ou construit en attique, comme illustré sur les schémas ci-dessus.

— La hauteur maximale des constructions s'entend hors ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps.

— Ces hauteurs peuvent être majorées de 3m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

— Les sous-sols sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.
En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades sur terrain plat) est de 1 m.

— En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur maximale est prise à partir du terrain naturel, au point le plus bas.

B- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'implantation des constructions et la création des voies et cheminements respectent les principes d'aménagement définis par les OAP.

L'urbanisation prévue le long de la rue des Frères Berger et au sud du 'parc central' des Champs Blessonniers doit former un front urbain continu ou discontinu.

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, … sont de couleur neutre et claire.

Les constructions doivent épouser la pente naturelle du terrain.

TERRASSEMENTS LIÉS 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.

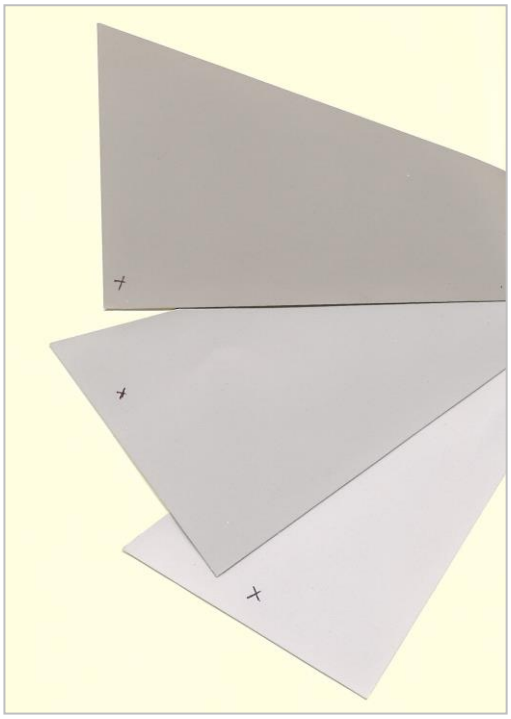
Les sols remaniés non construits sont destinés à être végétalisés.

FAÇADES

• 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.

• Les façades sont faites de matériaux lisses, bardages, ou à grain fin. Ces façades sont 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 ('tons bleu'),
- 64, 65, 66 ('tons jaune'),
- 71, 72, 73 ('tons vert'),
- 81, 82 ('tons rouge').



Sont également admis les tons gris choisis dans les gammes offertes par le nuancier ci-contre et disponible en mairie.

Toutefois, il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type d'architecture (architecture contemporaine avec rupture(s) dans la façade permettant une mise en valeur des divers éléments de façade et évitant la monotonie des bâtiments).

CLÔTURES

• **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 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. En aucun cas, ils ne peuvent dépasser plus des 2/3 de ce linéaire.

• **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.
La hauteur maximum autorisée est de 1,50 m avec éventuellement des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,50 m.
Les haies comptent au plus 10 % des sujets en essence persistante.

• 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.
La hauteur du mur bahut est prise au milieu de chaque élément.



Photo à valeur d'illustration

• Les clôtures en éléments de béton préfabriqué sont interdites.

• Les portails sont simples et ne doivent jamais être plus hauts que la clôture.

C- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

— Les espaces libres[30] de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier…) et d'arbres fruitiers.
Ce traitement paysager doit représenter au moins 40 % du foncier relatif au projet de construction.

— **Dans le respect de l'OAP des Champs Blessonniers,** l'espace vert identifié sur le schéma de principe est inconstructible.

— Les aires de stationnement matérialisées de plus de quatre places comportent des espaces ombragés, par exemple grâce à la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 places de parking.

— Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement, ainsi que les aménagements des abords des constructions respectent les actions suivantes :
- favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
- conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
- contribuer au confort visuel et acoustique.

On peut se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

D- STATIONNEMENT

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

— Il est exigé sur le terrain :
Pour les constructions neuves et les projets d'extension, destinés à l'habitation, au minimum
- 1 places de stationnement jusqu'à 70 m² de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m².

— Pour les nouvelles constructions, au moins une de ces places devra être réalisée hors clôture, en dehors de la voie (trottoir, route ou piste cyclable).

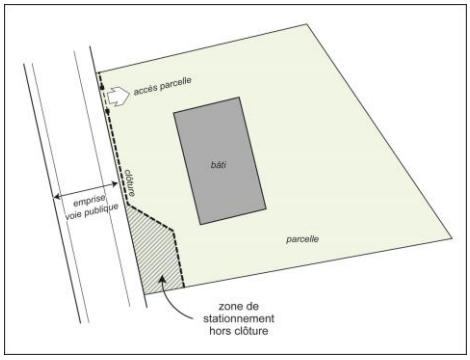






Schéma et photos à valeur d'illustrations

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

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

• 1 place par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération.

Pour les activités autorisées :

- 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créée,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m².

Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique :

- 1 place par chambre.

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

Chapitre III : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement relative aux dispositions communes à toutes les zones.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A)

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

A- DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- Les habitations, à l'exception de celles admises au paragraphe C.
- La restauration.
- Le commerce de gros.
- L'hébergement hôtelier et touristique.
- Les cinémas.
- Les industries.
- Les entrepôts.
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, sauf la sous-catégorie 'bureau'.

B- INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les terrains de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- Les bureaux non liés à l'activité agricole.

C- LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admis :

- Le logement de l'exploitant agricole, sous réserve qu'il respecte les conditions cumulatives suivantes :
  - un seul logement par exploitation,
  - situé à moins de 100 mètres des bâtiments constituant le siège d'exploitation.

- Un bureau limité à 250 m² de surface de plancher.

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans leur zone d'implantation délimitée au plan de zonage, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.
Cette extension est limitée à 60 m² de surface de plancher.
Lorsqu'une annexe est autorisée, elle est limitée à 30 m².

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

- Les gîtes ruraux ou le camping à la ferme, dès lors que ces activités sont liées à l'exploitation agricole, qu'elles en constituent une activité accessoire et qu'elles respectent la réglementation sanitaire en vigueur.

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

- La création d'une petite mare (d'une superficie de 100 m² maximum) nécessaire à l'exploitation agricole.

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - concernent des fouilles archéologiques.

- Les travaux d'infrastructure et les équipements nécessaires à la collectivité, sous réserve de ne pas compromettre l'acticité agricole.

- Les ensembles paysagers, haies, arbres isolés, alignements d'arbres, identifiés au titre du patrimoine paysager (article L.151-19 du code de l'urbanisme) et au titre de l'intérêt écologique (article L.151-23 du même code), et reportés comme tels au plan de zonage et sur les cartes figurant en partie II du présent règlement, doivent être conservés.

A ce titre, les constructions (lorsqu'elles sont autorisées), les aménagements ou travaux à réaliser sur les terrains concernés par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine paysager ou écologique.

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

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A-1 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES

— Les constructions à usage d'habitation s'implantent à une distance minimale de 5 mètres des voies.

— Les constructions agricoles ou accessoires à cette activité respectent un recul minimal de 15 mètres par rapport aux voies.

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

A2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

— La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite doit être égale à la moitié de sa hauteur (D = H/2), sans jamais être inférieure à 5 m.

Lorsque que la limite séparative correspond à une limite de zone urbaine, le recul de 5 m est porté à 30 m.

— Lorsque les limites séparatives sont des limites de zone U ou AU, les reculs imposés (distance minimale de 50 ou 100 mètres) par la réglementation en vigueur sont comptés à partir de la limite de la zone et non de l'habitation, sauf extension des bâtiments existants.

— Un recul de 15 m est exigé entre l'urbanisation et la forêt, pour toute nouvelle construction, sauf extension de bâtiments agricoles existants à l'approbation du PLU.

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

A3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

— Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres, d'une distance au moins égale à 4 m.

— Une distance supérieure peut être imposée, si les conditions de sécurité l'exigent.

A4 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

— La hauteur maximale des bâtiments d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

— La hauteur de l'extension autorisée pour les habitations déjà existantes à l'approbation du PLU ne doit pas dépasser la construction d'origine.
La hauteur maximale de l'annexe est de 3,50 m².

— La hauteur maximale des bâtiments agricoles (logement des animaux, du matériel et des récoltes…) est fixée à 12 m.

— Pour les ouvrages techniques tels que silos, la hauteur maximale peut être dépassée en cas de nécessité.

B- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

IMPLANTATIONS

Les constructions sont interdites en ligne de crête.

FAÇADES ET TOITURES

Pour les bâtiments agricoles :
• Les teintes des bâtiments agricoles s'harmonisent avec le paysage naturel : une couleur sombre s'intégrant au paysage (brun, vert par exemple) est préférée à une teinte trop claire.
En tout état de cause, les matériaux brillants sont interdits.

• Les toitures à deux pans, ont une pente minimale de 10° pour une surface de plancher supérieure à 100 m² ; les autres bâtiments, d'une superficie inférieure ou égale à 100 m², ont une pente de 30° minimum.

• Les serres maraichères transparentes et les bâtiments de type « tunnel » opaque (exemples ci-dessous) sont admis.





Images à valeur d'illustrations

Pour les bâtiments d'habitation :

• **Les bâtiments à usage d'habitation** reçoivent le même traitement que les habitations du secteur UD.

• **Les extensions autorisées au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme** doivent présenter un aspect extérieur en correspondance avec le bâtiment d'origine (composition et harmonie des couleurs).

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.

Les clôtures :
Elles sont 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.

C- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

• 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.

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

• Les espaces boisés figurant au plan sous un quadrillage sont classés à créer, à conserver et à protéger. Ils sont soumis au régime défini aux articles L.113-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

D- STATIONNEMENT

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

Le nombre de places de stationnement est apprécié en fonction de la destination des bâtiments et du public qu'ils sont susceptibles d'accueillir.

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

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

A- DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Toutes les destinations sont interdites.

B- INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les terrains de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- Les coupes et abattages d'arbres remarquables recensés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (hors motifs phytosanitaires).

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

Sont admis :

Dans toute la zone N :
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans leur zone d'implantation délimitée au plan de zonage, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.
Cette extension est limitée à 60 m² de surface de plancher.

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - sont nécessaires à l'extension ou l'aménagement des cimetières ;
  - concernent des fouilles archéologiques.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les équipements liés à des travaux d'infrastructures et à la réalisation de chemins piétonniers et cyclables.

- Les travaux et ouvrages liés à des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de la zone, et les installations techniques et extensions existantes dans la zone : réservoir, puits…

- Les coupes et abattages d'arbres, soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, conformément aux articles L.113-1 et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Les ensembles paysagers, haies, arbres isolés, alignements d'arbres, identifiés au titre du patrimoine paysager (article L.151-19 du code de l'urbanisme) et au titre de l'intérêt écologique (article L.151-23 du même code), et reportés comme tels au plan de zonage et sur les cartes figurant en partie II du présent règlement, doivent être conservés.

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

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

- En secteur NL, sont admis les aménagements légers, dès lors qu'ils sont nécessaires à la gestion de ces secteurs, à leur mise en valeur dans le cadre des activités de loisir, éventuellement économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

Sont ainsi admis :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités liées aux loisirs.

- **Dans le secteur Nco,** les clôtures sont admises sous réserve d'être constituées préférentiellement de haies végétales composées d'essence locale afin de permettre la libre circulation de la faune. A défaut, elles peuvent être constituées d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de l'extension autorisée pour les bâtiments d'habitation ne doit pas dépasser la construction d'origine.

B- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

• Les extensions autorisées au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme doivent présenter un aspect extérieur en correspondance avec le bâtiment d'origine (composition et harmonie des couleurs).

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.

• Les clôtures sont 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.

C- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

• 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.

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

• Les espaces boisés figurant au plan sous un quadrillage sont classés à créer, à conserver et à protéger. Ils sont soumis au régime défini aux articles L.113-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Chapitre III : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement relative aux dispositions communes à toutes les zones.

LEXIQUE

■ ***Annexe*** **:**
Construction secondaire de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle répond aux conditions cumulatives suivantes :

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

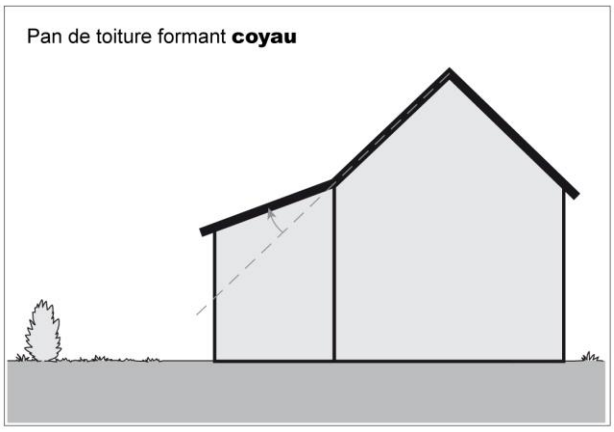
L'annexe est précisée 'isolée' dès lors qu'elle ne jouxte pas le bâtiment principal.
Remarque : Un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche par exemple, n'est alors plus considéré comme isolé.

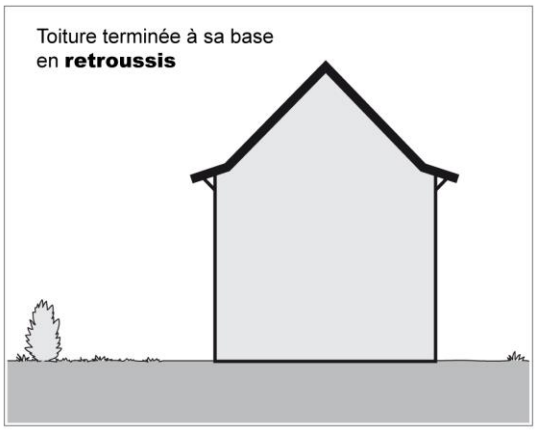
Une piscine est ainsi une annexe de la maison. Toutefois, elle n'est pas comptabilisée dans le nombre d'annexes autorisé.

■ ***Extension*** **:**
Agrandissement de la construction existante, présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. *Par nature, l'extension modifie le volume de la construction d'origine et bien souvent sa silhouette bâtie.*

■ ***Coyau*** **:**
Angle que forme un pan de toiture de pente plus faible que la pente de la toiture principale. *Le coyau apparaît souvent en cas d'extension de bâtiment afin de conserver une hauteur sous plafond habitable ou fonctionnelle. Le coyau crée un changement de silhouette du bâtiment par sa toiture ainsi brisée dans son prolongement.*

■ ***Retroussis*** **:**
Pente de toiture plus faible à la base de cette dernière. À la différence du coyau, le retroussis concerne une longueur de toiture assez faible et est créé dès le début de la construction pour son effet architectural, tels les bords relevés d'un chapeau. *Le retroussis est donc souvent composé avec symétrie sur chaque pan de toiture. Il existe aussi bien sur les couvertures principales de constructions (maison, annexe, clocher…) que de lucarnes.*





■ ***Meneaux*** **:**
Montant vertical dormant, en général en maçonnerie, qui divise une baie en plusieurs parties.



■ ***Mur gouttereau*** **:**
Mur portant une gouttière ou un chéneau terminant le versant de toiture et recevant les eaux par opposition au mur pignon.

Qualifie un mur porteur extérieur situé sous l'égout d'un toit, et en direction duquel s'écoulent les eaux d'un comble (par opposition au mur pignon). Le gouttereau correspond généralement au long-pan d'une construction.

■ **Voie publique ou privée :**
La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.
Par voie, on entend 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins…).
En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

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

Commune de Beaucourt

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

3 Règlement

3.1. Pièce écrite

3.2. Fiches patrimoine (bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du CU)

3.3. Plan de zonage - 1/2500ème

3.4. Plan de zonage - 1/4000ème

Décembre 2018



Arrêt de la révision du PLU par délibération du Conseil Municipal : 3 décembre 2018

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

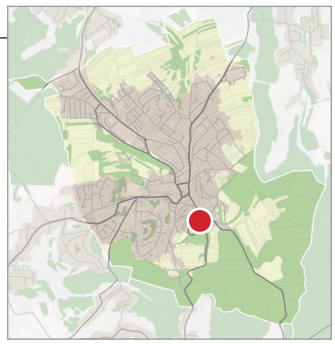
Liste des bâtiments inventoriés

en tant que patrimoine « de grand intérêt » (**) ou « exceptionnel » (***) de la commune de Beaucourt.
Le numéro de la fiche (qui présente de manière synthétique chaque bâtiment) correspond à **l'ordre alphabétique des rues**.

numéro fiche	*catégorie*	*Adresse voirie*	*numéro voirie*
1	**	Abbevillers (rue d')	4
2	**	Beucler (rue Pierre)	1
3	**	Beucler (rue Pierre)	31
4	**	Beucler (rue Pierre)	33
5	**	Beucler (rue Pierre)	47
6	**	Beucler (rue Pierre)	54
7	**	Beucler (rue Pierre)	56
8	**	Beucler (rue Pierre)	58
9	**	Beucler (rue Pierre)	60
10	**	Beucler (rue Pierre)	62
11	**	Beucler (rue Pierre)	63
12	**	Beucler (rue Pierre)	91
13	**	Champ de Mars (rue du)	4
14	**	Champ de Mars (rue du)	16
15	***	Châteaux (avenue des)	
16	**	Châteaux (avenue des)	
17	**	Château d'eau (rue du)	église
18	**	Château d'eau (rue du)	6
19	**	Chatillon dessous (rue)	5
20	**	Courbot (rue du)	6
21	**	Courbot (rue du)	10
22	**	Courbot (rue du)	16
23	**	Déportés (rue des)	8
24	**	18 novembre (rue du)	6
25	**	Gaulle (rue Charles de)	18
26	**	Gaulle (rue Charles de)	21
27	**	Gaulle (rue Charles de)	30
28	**	Gaulle (rue Charles de)	54
29	**	Japy (rue Frédéric)	1
30	**	Japy (rue Frédéric)	3
31	**	Japy (rue Frédéric)	(7)
32	***	Japy (rue Frédéric)	11
33	**	Japy (rue Frédéric)	13
34	**	Japy (rue Frédéric)	usine
35	**	Julg (rue du docteur)	7
36	**	Julg (rue du docteur)	15
37	**	Julg (rue du docteur)	19
38	**	Julg (rue du docteur)	25
39	**	Julg (rue du docteur)	29
40	**	Maison blanche (rue de la)	2
41	**	Maison blanche (rue de la)	3
42	**	Maison blanche (rue de la)	équipement
43	**	Montbouton (rue de)	1
44	**	Montbouton (rue de)	8-14
45	**	Montbouton (rue de)	38
46	***	Mont de Dasle (rue du)	1
47	***	Mont de Dasle (rue du)	1bis
48	**	Péchin (rue Alfred)	6
49	***	République (place de la)	1
50	***	République (place de la)	2
51	**	République (place de la)	3
52	**	Salengro (place)	école
53	***	Sellier (rue Pierre)	1
54	***	Sellier (rue Pierre)	1
55	***	Sellier (rue Pierre)	2bis
56	**	Sellier (rue Pierre)	(6)
57	**	Sellier (rue Pierre)	9
58	***	Sous la vigne (rue)	4
59	**	Temple (place du)	temple
60	**	Tuilerie (rue de la)	5
61	**	Tuilerie (rue de la)	6
62	**	Vandoncourt (rue de)	1
63	**	Vandoncourt (rue de)	1bis
64	***	Vignes (avenue des)	1
65	***	Vignes (avenue des)	1A
66	***	Vignes (avenue des)	4
67	***	Vignes (avenue des)	6
68	***	Vignes (avenue des)	

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, 2018.

Identification



Adresse :

4, rue d'Abbevillers

Référence cadastrale :

AH 255

Objet - occupation(s) :

Bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

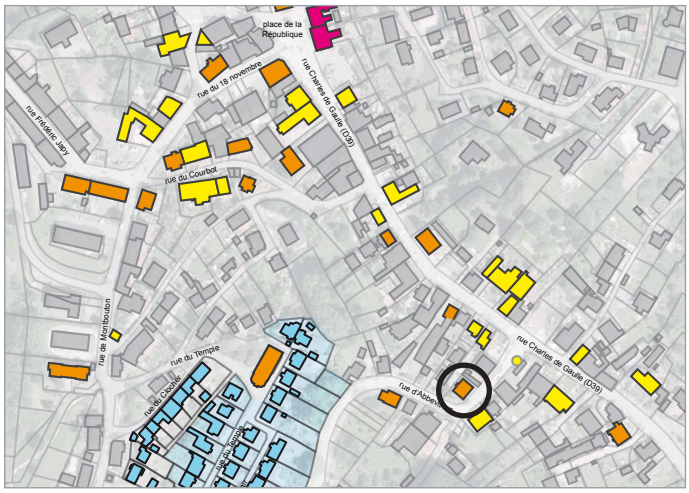
- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- volume simple R+1+C à plan carré en retrait de la voie.
- façades ordonnancées par des baies avec volets battants persiennés en bois.
- façade principale composée de trois travées avec symétrie.
- chaîne d'angle et encadrement des baies en pierre apparente.
- porte et menuiserie des fenêtres en bois.
- balcon avec consoles en fer forgé.
- perron à double volée de marches.
- belle ferronnerie des garde-corps du balcon et du perron.
- grille de clôture et beau portail en fer forgé ouvragé.



Source Google Maps 2013



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

1, rue Pierre Beucler

Référence cadastrale :

AI 421

Objet - occupation(s) :

Bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

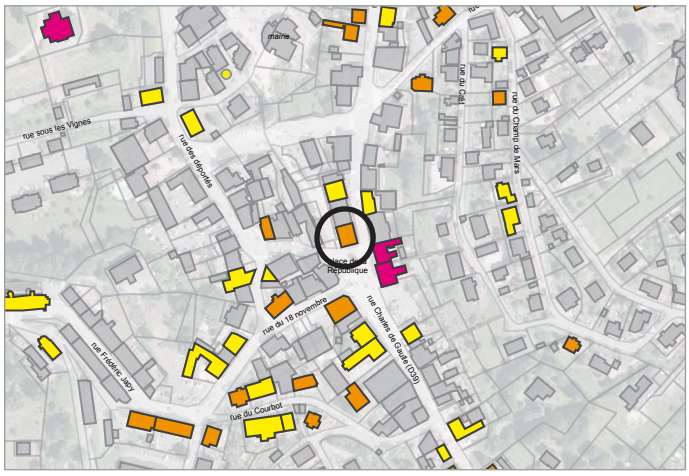
- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- volume R+1+C
- façades très ordonnancées par ses baies, notamment en pignon sud.
- encadrement en pierre des baies.
- volets battants persiennés en bois et porte en bois.
- perron à double volée de marches fermé par une clôture et portillon.
- belle marquise.
- belle ferronnerie pour la marquise, le clôture et le portillon donnant sur le trottoir.
- importance visuelle du pignon sur la place de la République (intérêt de la qualité de sa composition et son habillage par les volets persiennées).

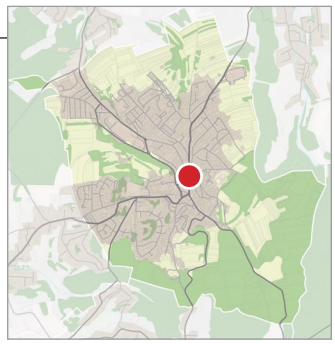


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

31, rue Pierre Beucler

Référence cadastrale :

AI 147

Objet - occupation(s) :

Bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

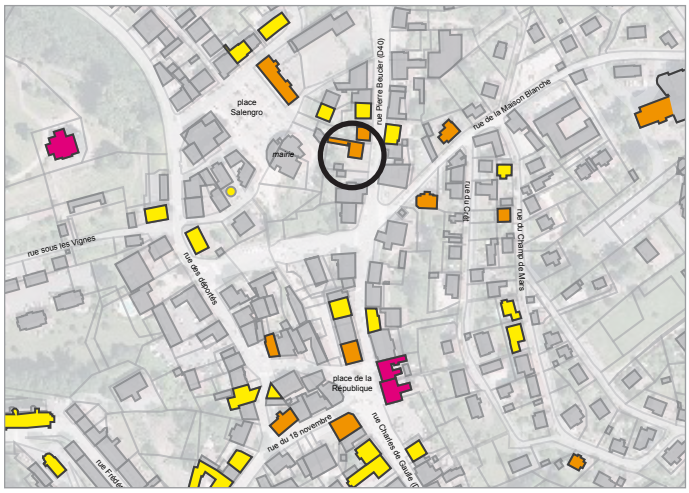
- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- maison de ville R+1+C
- façade principale ordonnancée de manière symétrique.
- vestibule de type véranda en saillie construite contre la porte principale du bâtiment conservant son linteau et sa cimaise.
- fenêtres traditionnelles encadrées de pierre et à double ventail avec traverses et volets battants en bois.
- implantation bâtie en recul par rapport à la voie publique, derrière une haie basse accompagnant un muret surmonté d'une clôture forgée.
- visibilité depuis la rue, mais aussi depuis la place Salengro.



Source photo Google Maps StreetView 2013



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

33, rue Pierre Beucler

Référence cadastrale :

AI 406

Objet - occupation(s) :

Bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

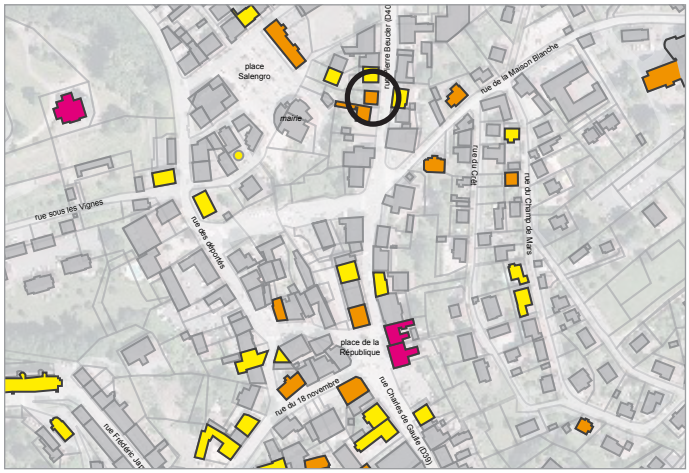
- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- belle petite maison de ville R+1+C en léger retrait de la voie.
- façade simple et ordonnancée par des ouvertures encadrées de pierre et aux linteaux cintrés, avec volets battants persiennés en bois et fenêtre à double ventail à petits carreaux.
- symétrie en façade principale appuyée sur la travée centrale par une porte centrale en bois au sommet d'un perron à double volée de marches, et abrité d'un balcon à consoles en fer forgé pour l'ouverture centrale de l'étage.
- garde-corps des appuis de fenêtres de l'étage et du balcon en métal avec dessin simple mais original.
- clôture simple en métal, alignée sur le flanc du perron.



Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification

Adresse :

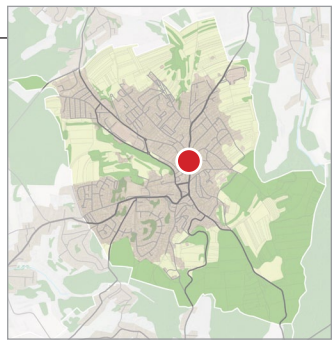
47, rue Pierre Beucler

Référence cadastrale :

AI 462

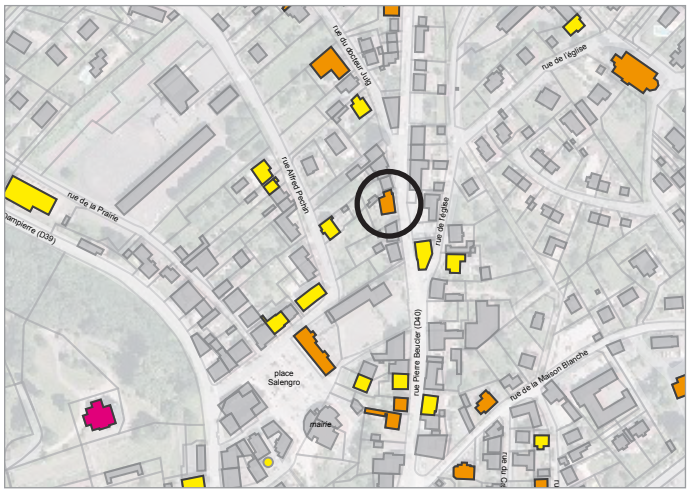
Objet - occupation(s) :

Bâtiment résidentiel





Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Intégrité du bâti

- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [x] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- immeuble de ville de volume franc-comtois R+1+C avec toiture à demi-croupes.
- façade composée et encadrée (corniche et chaînages d'angle apparents), initialement symétrique.
- extension d'une travée en pignon nord, mais reprenant avec soin la composition de la façade d'origine.
- fenêtres traditionnelles à double ventail avec traverses et volets battants persiennés en bois.
- porte principale en bois, avec encadrement en pierre et linteau et cimaise.
- implantation en retrait par rapport à la voie publique, derrière un muret surmonté d'une clôture forgée.

Identification

Adresse :

54, rue Pierre Beucler

Référence cadastrale :

AE 217

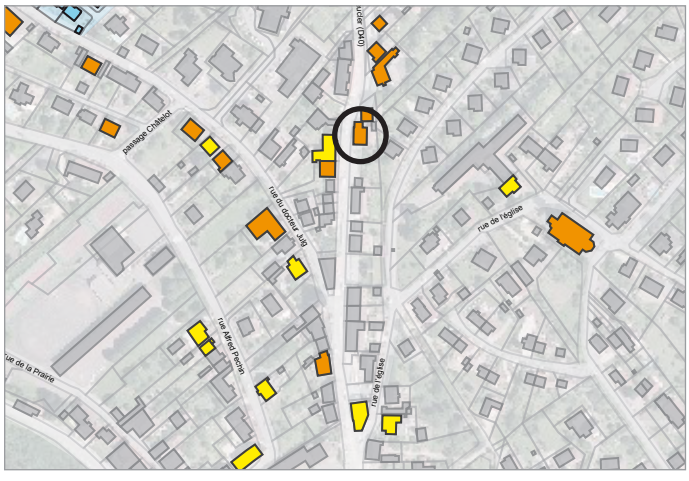
Objet - occupation(s) :

Bâtiment résidentiel





Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Intégrité du bâti

- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

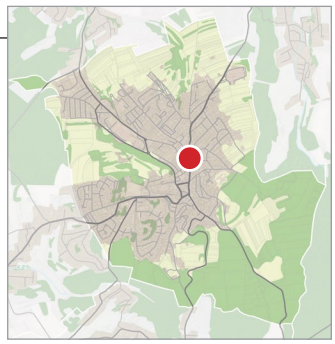
Caractéristiques et intérêt du bâti

- grande maison de ville R+2+C.
- façades simples, composées avec symétrie et ordonnancées par des baies encadrées de pierre et aux linteaux légèrement cintrés, avec volets battants en bois conservés malgré l'installation de volets roulants.
- chaînes d'angle en pierre apparente, et corniche rapportée sous forjet.
- petit perron à double volée de marches donnant sur une porte en bois, et abrité d'une marquise en fer forgé.

Recommandation :

- Conserver la marquise.
- Préserver la présence de volets battants (en bois) : les entretenir ou les remplacer en veillant à une unicité de modèle pour toutes les façades.
- Il aurait été préférable de ne pas avoir des châssis de fenêtre blancs à un seul vantail et une porte de garage blanche.

Identification



Adresse :

56, rue Pierre Beucler

Référence cadastrale :

AE 218

Objet - occupation(s) :

Bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☑ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

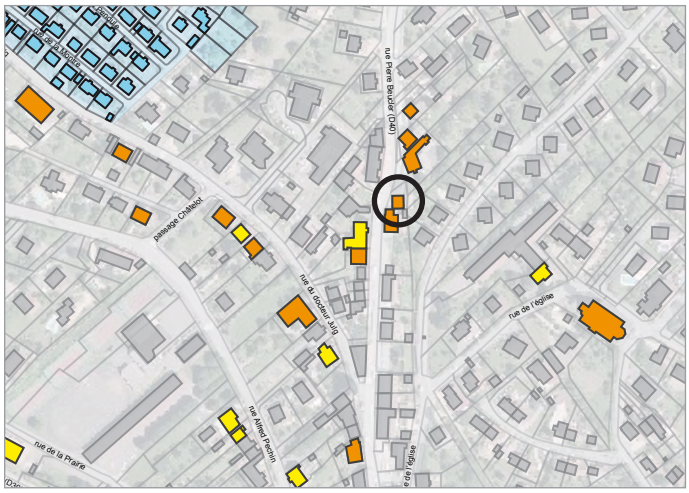
Remarque : *Il aurait été préférable de ne pas avoir des châssis de fenêtre blancs à un seul vantail et une porte blanche ordinaire lors du dernier renouvellement des baies. La façade en est appauvrie. Le maintien des volets battants sauve l'habillage de la façade.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- immeuble de ville isolé R+2+C.
- façade simple symétrique et ordonnancée.
- encadrement des baies et chaînes d'angle apparents.
- volets battants persiennés.
- auvent-portique abritant la porte d'entrée.
- clôture et portail simples en métal sur mur de soutènement percé d'un
- implantation bâtie en retrait de la voie selon une orientation sud-ouest/ nord-est similaire aux bâtiments amont.



Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

58, rue Pierre Beucler

Référence cadastrale :

AE 239

Objet - occupation(s) :

Bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☑ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

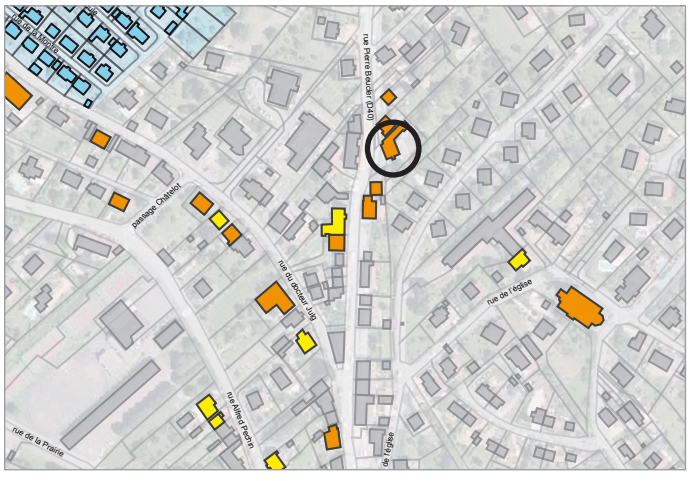
Remarque : *Il aurait été préférable de recourir à un même modèle de volets battants et de même couleur sur l'ensemble des façades.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- immeuble de ville isolé R+2+C implanté en retrait de la voie.
- façades simples symétriques et ordonnancées.
- baies encadrées de pierre.
- marquise simple abritant la porte d'entrée en pignon sud.
- balcon avec garde-corps en fer forgé en travée centrale au premier étage sur la façade sur rue.
- corniches rapportées avec effet d'entablement en retour d'angle sur les façades gouttereau.
- clôture simple sur mur de soutènement et portail en fer forgé accompagné de deux piliers en pierre.



Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification

Adresse :

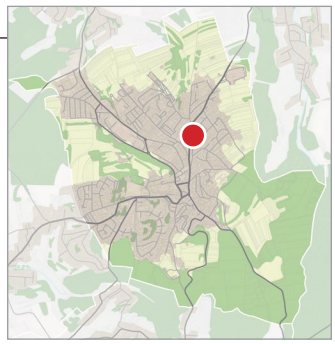
60, rue Pierre Beucler

Référence cadastrale :

AE 241

Objet - occupation(s) :

Bâtiment résidentiel



Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☑ transformé en partie
- ☑ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

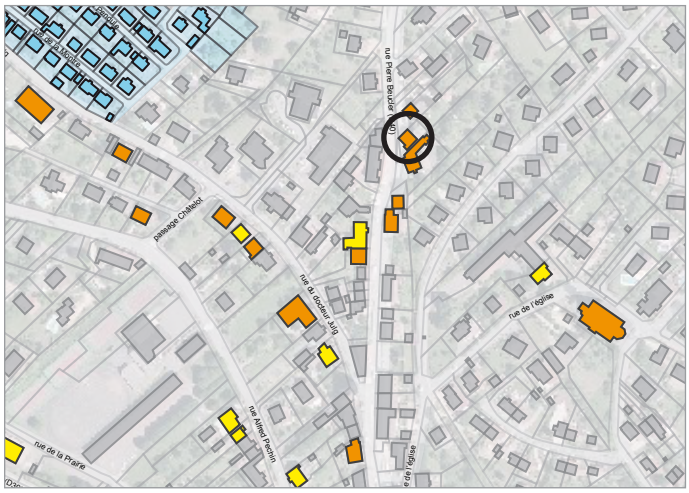
***Remarque** : L'entrée a été de toute évidence transformée par la création de ce sas aux matériaux peu valorisant pour le reste de la façade (porte, auvent). En cas de nouvelles transformations, veiller à améliorer qualitativement l'apparence de l'entrée.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- maison de ville isolée R+1+C surélevé.
- encadrement des baies avec angles supérieurs arrondis et chaînes d'angle apparents.
- volets battants en bois (panneaux pleins).
- clôture simple en métal sur talus, accompagnée d'un escalier avec garde-corps en fer forgé, et d'un portillon ouvragé de même nature.
- implantation bâtie similaire aux bâtiments voisins.



Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification

Adresse :

62, rue Pierre Beucler

Référence cadastrale :

AE 244

Objet - occupation(s) :

Bâtiment résidentiel



Intégrité du bâti

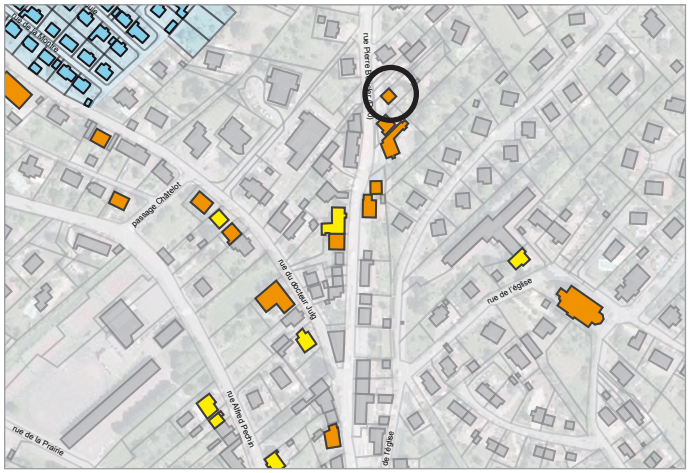
- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- maison de ville isolée R+1+C implanté en retrait de la voie.
- baies encadrées de pierre et chaînes d'angles apparentes.
- volets battants persiennés.
- sas-veranda sous structure de marquise en fer forgé ouvragé.
- clôture et portillon en fer forgé sur mur de soutènement, percé par un escalier en pierre conduisant au niveau du RdC du bâtiment.
- implantation bâtie similaire aux bâtiments voisins.

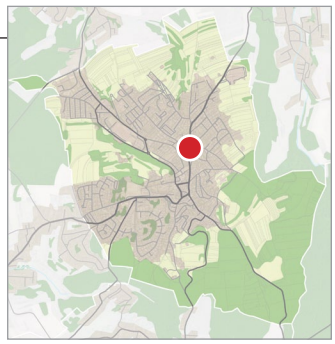


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

63, rue Pierre Beucler

Référence cadastrale :

AI 134

Objet - occupation(s) :

Bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☑ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

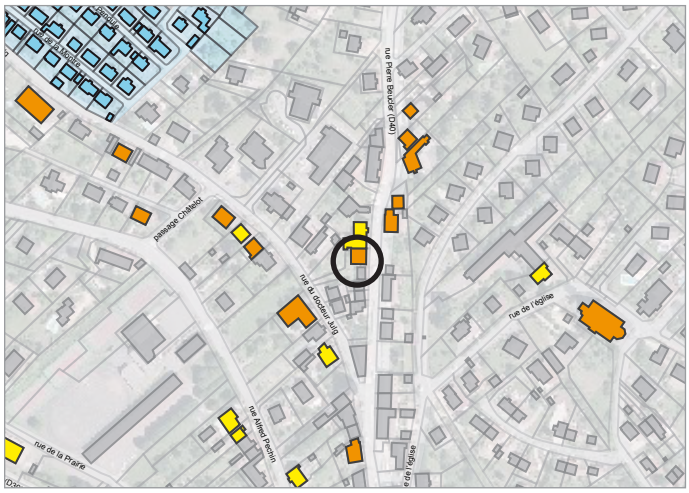
Caractéristiques et intérêt du bâti

- grande maison de ville R+1+C surélevé.
- encadrement des baies en pierre et chaînes d'angle bouchardées.
- appuis de fenêtres à l'étage en fer forgé.
- soubassement en bossage rappelant l'effet bouchardé des chaînes.
- perron à double volée de marches avec garde-corps en fer forgé ouvragé.
- marquise avec consoles en fer forgé abritant la porte en pignon sud.
- portes d'entrée en bois.

***Recommandations** : La façade est appauvrie depuis le changement des fenêtres et des volets. Elle pourra retrouver une forme d'enrichissement d'apparence lors de la réinstallation de volets battants. Plus encore avec des châssis à deux battants.*

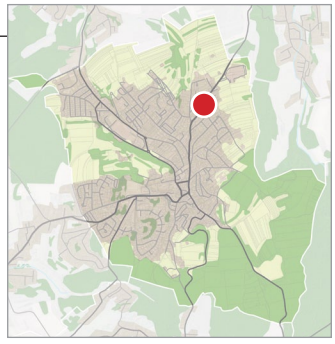


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

91, rue Pierre Beucler

Référence cadastrale :

AE 457

Objet - occupation(s) :

Bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☑ transformé en partie
- ☑ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

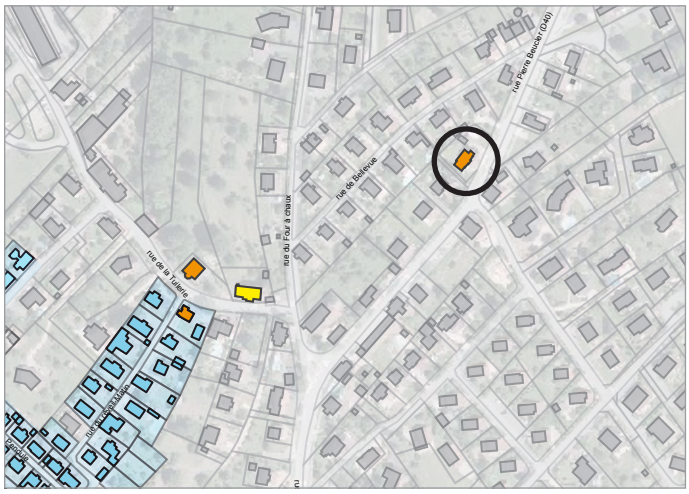
***Remarque** : Le bâti est riche de ses volumes mais pauvre par son habillage de façade depuis qu'elle a perdu ses volets battants et son auvent (ou marquise).*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- maison de ville R+1+C
- corps principal à la façade sur rue composée avec une travée centrale en saillie couronnée d'une lucarne en pénétration et soulignée de chaînes d'angles apparentes.
- encadrement des baies d'origine en pierre.
- adjonction d'un volume d'un niveau en pignon sud créant une terrasse à balustrade.
- adjonction d'un volume de deux niveaux en pignon nord à base demi-octogonale créant un balcon pour le niveau sous combles.



Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification

Adresse :

4, rue du Champ de Mars

Référence cadastrale :

AH 389

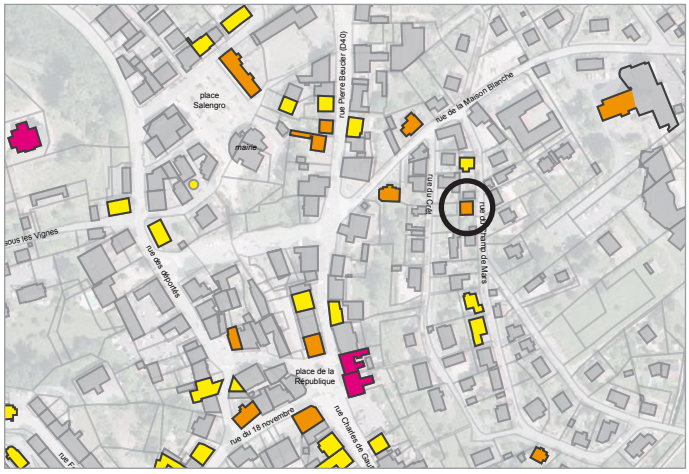
Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel





Source photo Google Maps StreetView 2013



Source cartographie AUTB

Intégrité du bâti

- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [x] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

***Remarque** : Les fenêtres ont perdu leur unicité d'apparence : certaines ont un châssis à un seul vantail.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- maison de ville R+1+C construite dans la pente.
- façades ordonnancées avec ouvertures encadrées de pierre et avec volets battants persiennés en bois préservés.
- chaînes d'angles en pierres apparentes disposées en besace.
- perron à double emmarchement avec garde-corps en fer forgé.
- porte d'entrée en bois (et vitre) abritée par une marquise en fer forgé avec console et poteaux rejoignant le garde-corps du perron, habillé des mêmes motifs enroulés.

Identification

Adresse :

16, rue du Champ de Mars

Référence cadastrale :

AH 29

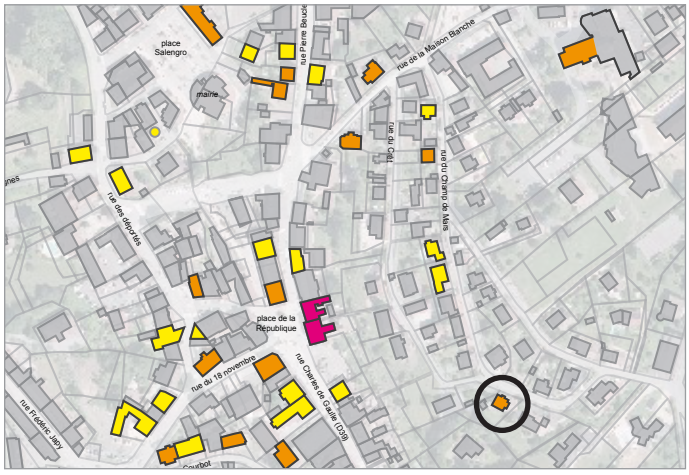
Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel





Source photo Google Maps StreetView 2013



Source cartographie AUTB

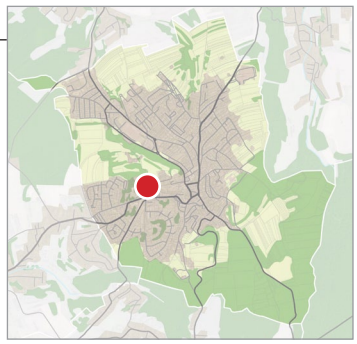
Intégrité du bâti

- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [x] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- villa R+1 construite dans la pente et implantée en retrait.
- façade principale composée avec symétrie, couronnée d'une corniche et magnifiée par une travée centrale en saillie avec une grande porte d'entrée en bois à double ventail encadrée d'un effet de bossage et surmonté d'un bandeau.
- ouvertures avec volets battants persiennés en bois.
- clôture et grille d'entrée en fer forgé.

Identification



Adresse :

avenue des châteaux

Référence cadastrale :

AN 31, et AN 55 ? (terrain)

Objet - occupation(s) :

château Fernand Japy

Intégrité du bâti

- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

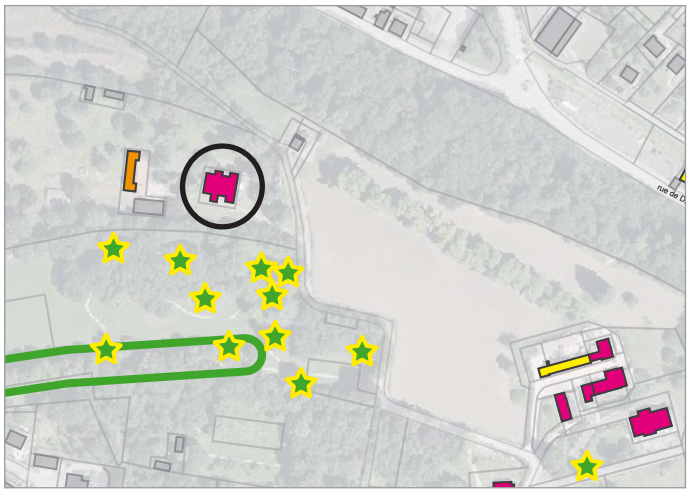
Remarque : *Actuellement en travaux sur l'ensemble du bâti où seul l'enveloppe extérieure subsiste, la valeur patrimoniale pourra être ré-évaluée après « livraison » en fin de chantier en fonction de l'apparence apportée au château.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- maintien patrimonial de la mémoire d'un des châteaux de Beaucourt
- conservation du volume originel et de sa toiture
- présence du parc des Cèdres et du vaste terrain non-bâti alentour

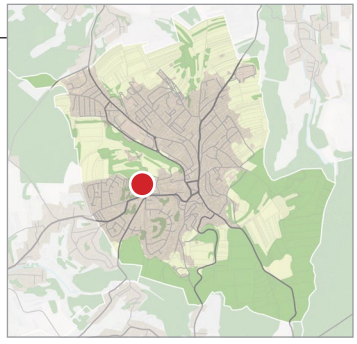


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

avenue des châteaux

Référence cadastrale :

AN 30

Objet - occupation(s) :

Restaurant et gîte

Intégrité du bâti

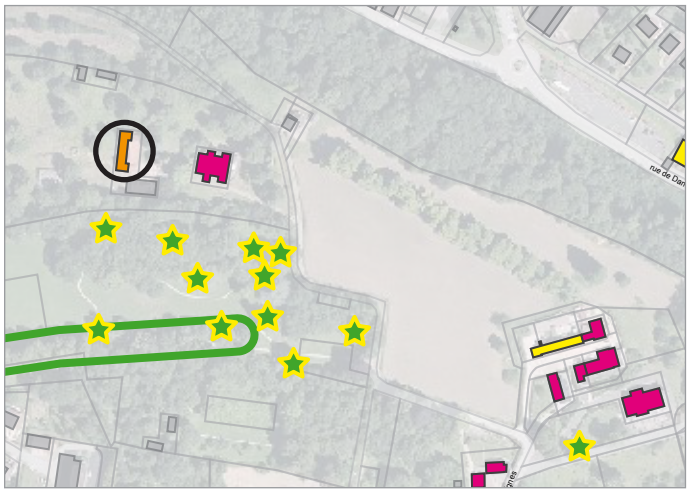
- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- anciennes annexes du château Fernand Japy (écuries) aujourd'hui entièrement réhabilitées et reconverties pour l'accueil de clients.
- respect des volumes bâtis initiaux
- mise en valeur d'un patrimoine historique de Beaucourt, même s'il est aujourd'hui transformé.
- participe à expliquer la présence du parc des Cèdres.

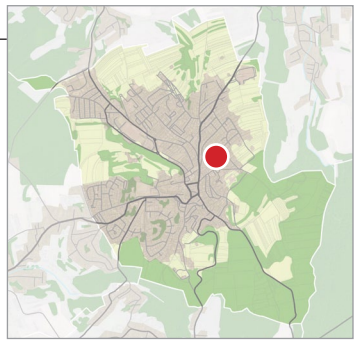


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

rue du Château d'eau

Référence cadastrale :

AE 168

Objet - occupation(s) :

équipement - église

Intégrité du bâti

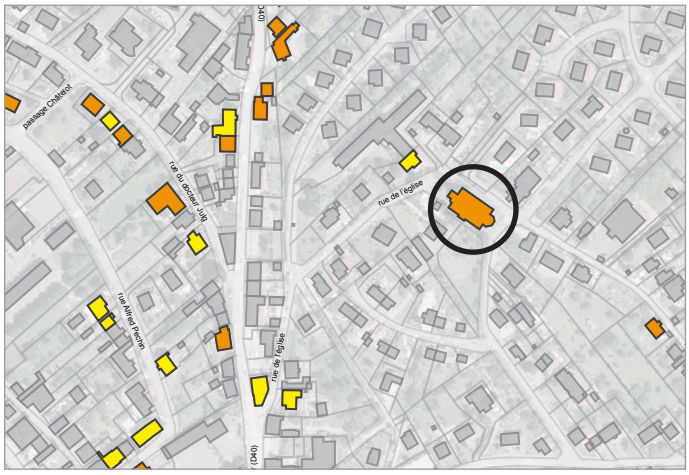
- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- église composée de trois volumes : clocher carré, corps principal monobloc sans saillies ni transept, et chevet.
- les façades latérales comportes deux niveaux d'ouvertures en ogives.
- les façades sont simples et unies, seuls les contreforts sont en pierres apparentes.
- clocher simple mais composé, avec toiture à quatre pans en ardoise.



Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

6, rue du Château d'eau

Référence cadastrale :

AE 150

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

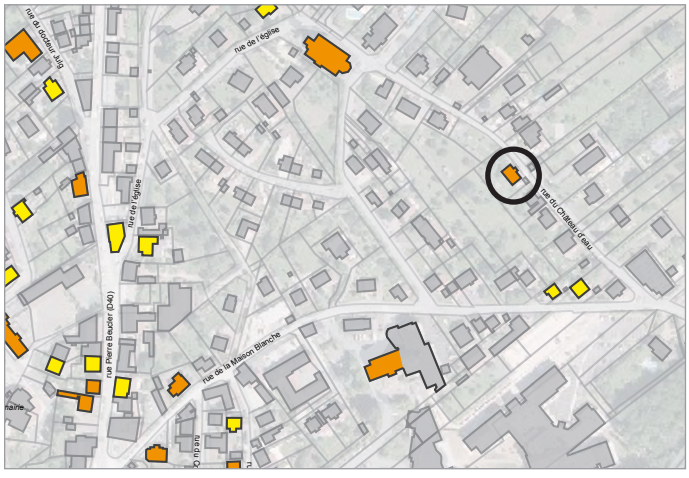
- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☑ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- maison éclectique R+1+C à multiple pans de toits.
- implantée en léger retrait et dans la pente.
- fenêtres encadrées de pierre avec ornementation des linteaux en forme de vousseaux.
- balcon et garde-corps en pierre/béton.
- ornementation des façades en pierres ou parement pierre dont la forme rappelle le principe du colombage sous toiture.



Source photo Google Maps StreetView 2013



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

5, rue Châtillon dessous

Référence cadastrale :

AH 12

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☑ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

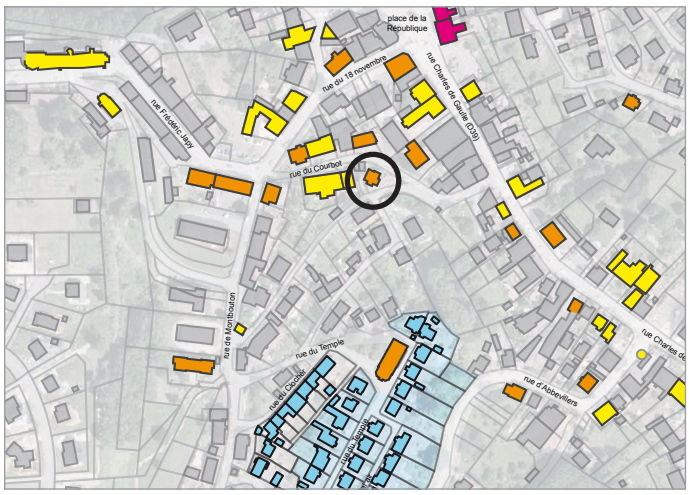
Remarque : *la maison présente une façade réhabilitée propre, mais qui semble appauvrie depuis le renouvellement des fenêtres : aucun volet apparent et des fenêtres à ventaux uniques.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- demeure de type villa début XXe siècle.
- volume compact R+1+C surélevé.
- façade et toiture composées de sorte à créer un effet d'avant-corps comportant un balcon forgé à l'étage et une baie arrondie au-dessous.
- baies à meneaux composées dans l'esprit de serliennes.
- clôture forgée.

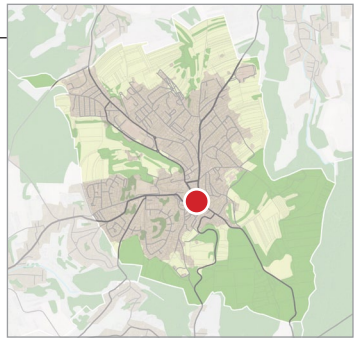


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

6, rue du Courbot

Référence cadastrale :

AH 21

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

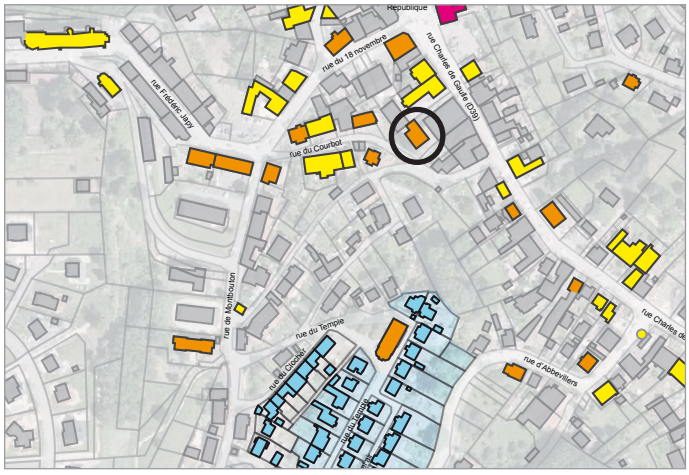
- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☑ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- beau volume franc-comtois R+1+C avec toiture à demi-croupes.
- façades ordonnancées par des ouvertures encadrées de pierre apparente, aux linteaux cintrés, et aux volets battants persiennés en bois conservés.
- porte double en bois et clé de voûte datée sur son linteau.
- belle clôture d'origine avec portillon sur rue conservée.
- double visibilité publique : depuis la rue du Courbot et depuis la rue Charles De Gaulle où la façade Nord-Est est intégralement en pierres apparentes.

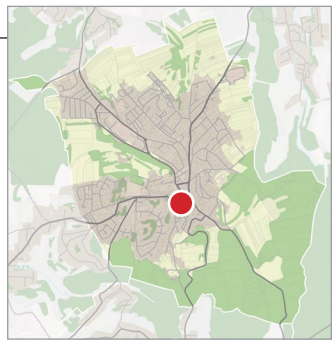


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

10, rue du Courbot

Référence cadastrale :

AH 385

Objet - occupation(s) :

Bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

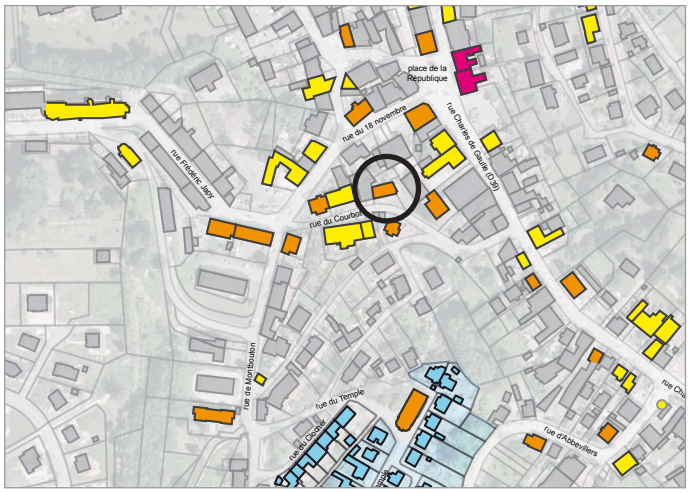
Remarque : *une terrasse a été aménagée, accessible en pignon Est non mitoyen, construit sur la toiture terrasse d'un garage annexé, en lieu et place d'un ancien bâtiment mitoyen aujourd'hui disparu (traces visibles en pignon). Cette modification n'entraîne pas de conséquence sur la qualité du volume principal de la maison.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- volume simple R+1+C à plan carré.
- façade principale ordonnancée et appuyée par un traitement visible du soubassement et de fausses chaînes d'angle apparentes.
- volets battants en bois peints pour les fenêtres et même la porte d'entrée.
- petit perron de quelques marches, porte en bois et belle marquise ouvragée fer forgé.

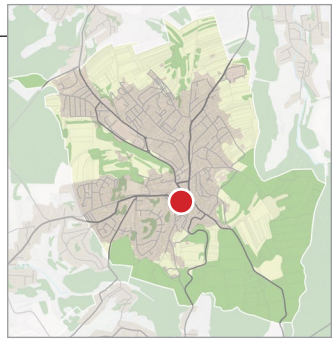


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

16, rue du Courbot

Référence cadastrale :

AH 375

Objet - occupation(s) :

Bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

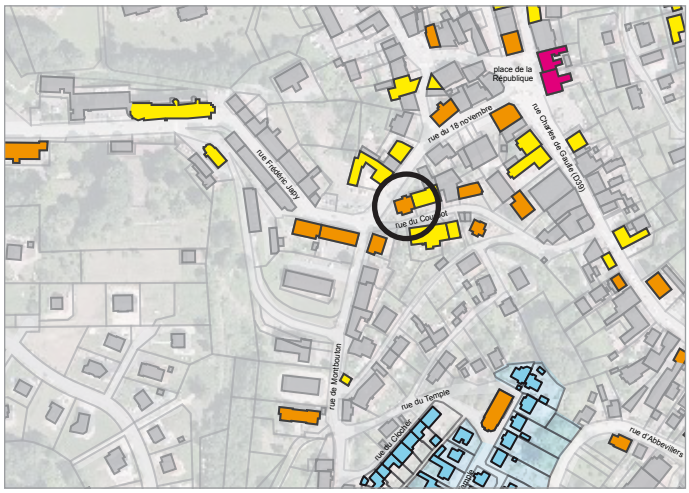
- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- beau volume simple R+1+C à plan carré.
- façades ordonnancées par des baies encadrées de pierre apparente, avec linteaux en frontons surbaissés.
- complément de composition de façade par des bandeaux, des chaînes d'angle marquées, et une corniche à entablement avec retour d'angle.
- véranda métallique en façade principale.
- clôture d'origine.

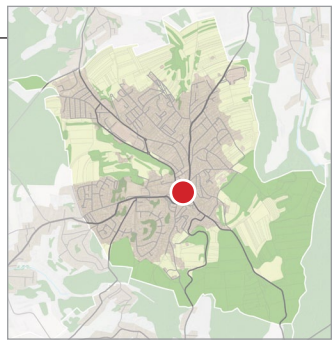


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

8, rue des déportés

Référence cadastrale :

AI 164

Objet - occupation(s) :

Bâtiment résidentiel - commerce

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

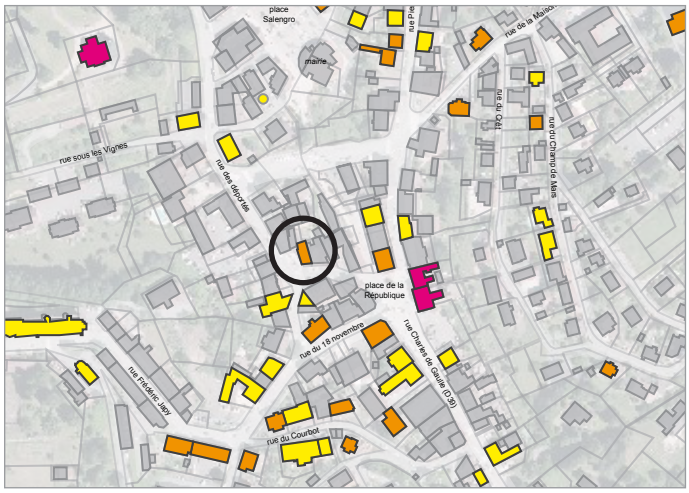
Remarque : *Les fenêtres comportaient autrefois des volets battants, qui ne sont plus présents ; la façade se retrouve ainsi un peu dénudée.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- petit immeuble de ville R+2 coiffé d'une toiture à quatre pans.
- façades cadrées de chaînes d'angle en pierre apparente, et ordonnancées par des ouvertures encadrées de pierre, certaines avec linteaux en cimaise.
- porte d'accès avec perron en pierre.
- devanture de rez-de-chaussée conservée en l'état d'un café « d'époque » avec structure ou habillage en bois, contre laquelle une petite terrasse en pierre surélevée de deux marches est délimitée d'un garde-corps en fer forgé.
- implantation bâtie à la fois en angle et en retrait : bonne visibilité.

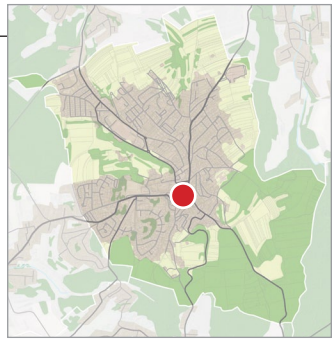


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

6, rue du 18 novembre

Référence cadastrale :

AL 23

Objet - occupation(s) :

Bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☑ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Remarques : *Les fenêtres comportent des châssis différents suite à des remplacements progressifs. Une unicité est recommandée. Un auvent vitré contemporain a été fixé dans l'entablement en pierre de la porte.*

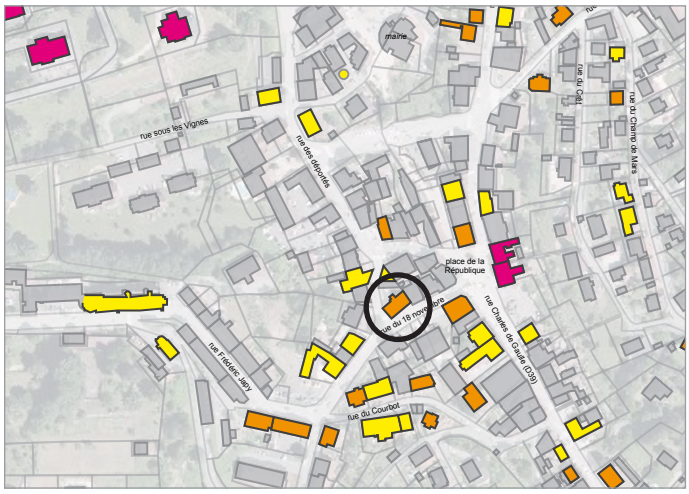
Caractéristiques et intérêt du bâti

- immeuble de ville R+2+C, implanté en angle de rue.
- façades composées avec symétrie et ordonnancées par des baies avec encadrement en pierre apparente et volets battants persiennés en bois (à l'exception de la fenêtre au-dessus de la porte).
- porte en bois avec défense ouvragée protégeant le panneau supérieur vitré.
- encadrement en pierre de la porte, avec effet de pilastres semi-engagés pour les jambes et entablement avec corniche et cimaise; l'entablement est gravée d'une inscription colorée « PC1852 ».
- petit perron simple à double volée de marches en pierre.
- toiture à deux pans avec demi-croupe.



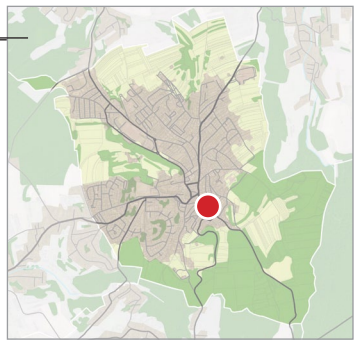


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

18, rue Charles de Gaulle

Référence cadastrale :

AH 408 + AH 407

Objet - occupation(s) :

Bâtiment résidentiel





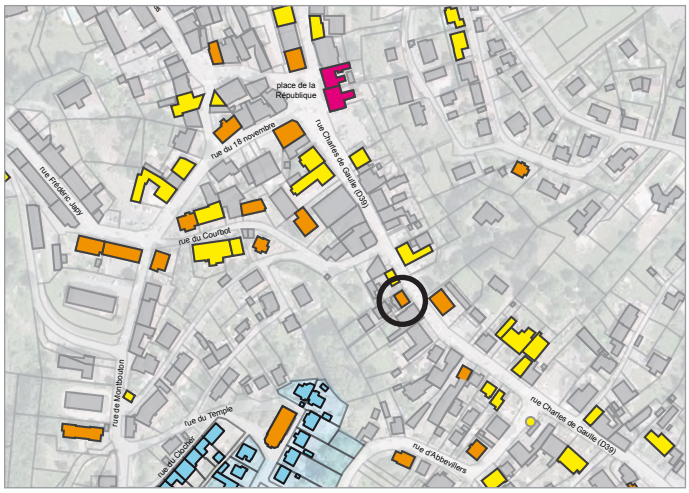
Source photo AUTB 2015

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

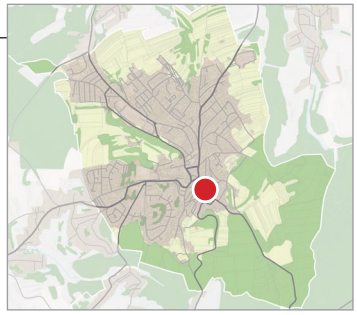
Caractéristiques et intérêt du bâti

- maison de ville R+1+C surélevée, implantée en léger retrait d'alignement.
- toiture à deux pans avec large pignon en pénétration couronnant la travée centrale de la façade sur rue. Lambrequin en rive de toiture.
- façade principale composée avec symétrie.
- encadrement en pierre apparente des baies, et agrafe en pierre gravée de la date 1914 sur le linteau de la porte.
- volets battants persiennés en bois.
- pierre apparente façon bouchardée pour le bossage du soubassement et des chaînes d'angles de la façade principale.
- balcon au premier étage en travée centrale, avec avancée arrondie et consoles simples en pierre et garde-corps en ferronnerie ouvragée.
- porte en bois avec défenses ouvragées protégeant le panneau vitré supérieur, au sommet d'un grand perron à double volée jumelle de marches assorti d'un garde-corps en ferronnerie ouvragée.



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

21, rue Charles De Gaulle

Référence cadastrale :

AH 575

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel



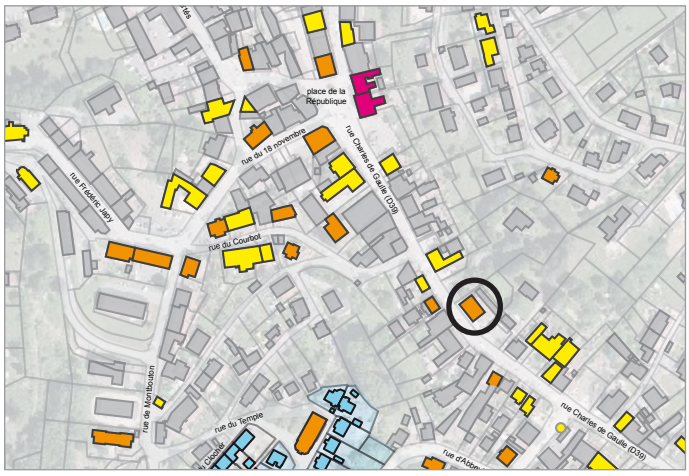
Source photo AUTB 2015

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☑ transformé en partie
- ☑ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

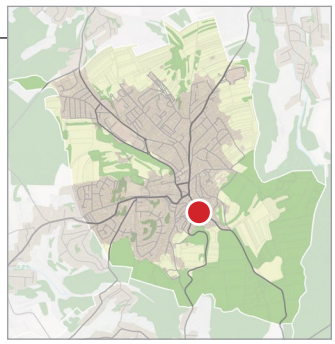
Caractéristiques et intérêt du bâti

- grande maison de ville R+2+C surélevé.
- terrasse-perron filant en pied de façade et garde-corps en fer forgé.
- façade aux ouvertures ordonnancées et initialement composée avec symétrie (rompue par la percée d'une devanture commerciale), chaînes d'angle apparents et corniches en bois.
- importance de la travée centrale mise en valeur par deux balcons superposés avec consoles et garde-corps en fer forgé, et par la porte d'entrée en bois à double ventail, encadrée de pierre avec date gravée sur l'agrafe du linteau-fronton triangulaire.
- ouvertures avec encadrement de pierre et préservation des volets battants persiennés en bois (vieillissants).
- auvent en tuile porté par deux consoles en fer forgé pour la porte en façade arrière.



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

30, rue Charles De Gaulle

Référence cadastrale :

AH 250

Objet - occupation(s) :

Bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- maison de ville R+2 coiffée d'une toiture à quatre pans.
- implantation en alignement de fait mais en retrait par rapport à la voie, offrant un espace de jardin avant.
- façades de deux travées couronnées de corniches en bois
- chaînes d'angle apparentes disposées en besace sur la façade principale.
- fenêtres sans volets encadrées de pierre apparente et reliées entre elles au niveau de leur allège par une table décorée et enserrée entre deux petites volutes en faible saillie sous le rebord de fenêtre.

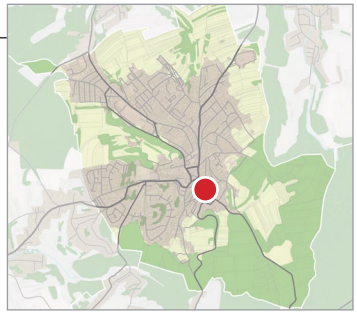


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

54, rue Charles De Gaulle

Référence cadastrale :

AH 425

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Remarques : *Deux lucarnes de tailles différentes ont été créées. La façade sud-est laisse entrevoir des persiennes métalliques sur les deux fenêtres du pignon. La couleur rouge actuelle permet de recréer une cohérence (visuelle) d'ensemble sur tous les éléments du bâti.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- maison de ville R+1+C surélevé.
- implantation en retrait, avec jardin devant la façade, délimité par une clôture en fer forgé (grille sur mur bahut sur rue, et grille simple plus basse sans mur bahut en bordure de chemin d'accès sud-est).
- façade principale ordonnancée de baies encadrées de pierre, avec porte d'entrée en travée centrale.
- fenêtres à châssis à petits bois et volets battants persiennés en bois.
- perron à double volée de marches en pierre avec garde-corps en fer forgé, abrité d'une marquise en fer forgé.
- un sas-véranda occupe le palier du perron, inséré sous la marquise.

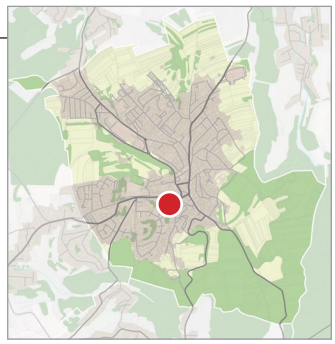


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

1, rue de Frédéric Japy

Référence cadastrale :

AL 41

Objet - occupation(s) :

équipement public

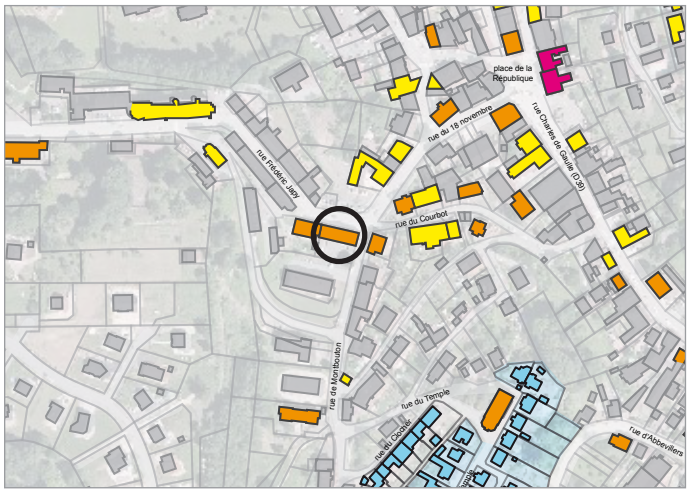
(ancienne école et mairie)



Source photo AUTB 2015

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☑ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

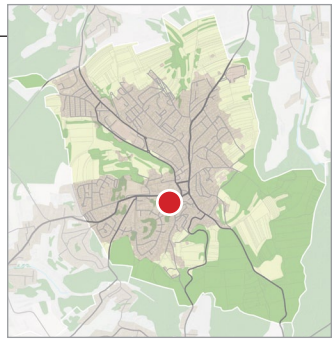


Source cartographie AUTB

Caractéristiques et intérêt du bâti

- construit en 1840, grand volume R+2+C, présentant un caractère imposant et solennel par sa façade principale et son emplacement dans la pente et le virage.
- façade principale ordonnancée et composée avec symétrie.
- travée centrale marquée par une large lucarne à trois baies, et par un grand perron à double escalier en pierre (et garde-corps en métal) menant à une porte centrale au premier étage de la façade principale.
- encadrements en pierre des baies, cintrés pour les baies du RdC, linteaux droits avec cimaises en saillie pour les fenêtres du premier étage, et entablement avec modillons pour la porte du grand perron.
- bandeaux filants à hauteur d'appuis de fenêtres et corniche en pierre.
- chaîne d'angle en pierres apparentes disposées en besace uniquement en RdC.

Identification



Adresse :

3, rue de Frédéric Japy

Référence cadastrale :

AL 42

Objet - occupation(s) :

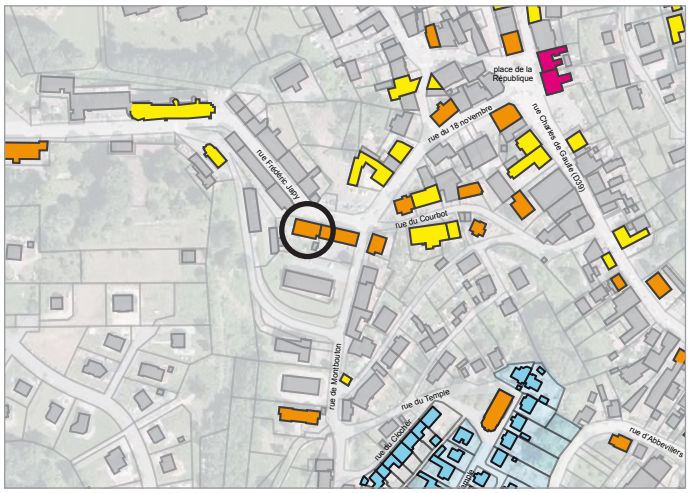
bâtiment résidentiel



Source photo Google Maps StreetView 2013

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☑ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)



Source cartographie AUTB

Caractéristiques et intérêt du bâti

- maison de ville R+1+C.
- composition rappelant le bâtiment précédent (n°1 rue Japy), impression renforcée par sa proximité.
- façade principale de trois travées composée avec symétrie.
- porte en bois (et vitrée) en travée centrale desservie par un grand perron à double volée de marches en pierre (garde-corps en métal), dans lequel s'inscrit une porte romane située sous le palier.
- encadrements en pierre des baies.
- faux petits-bois sur les ventaux des fenêtres donnant l'illusion de châssis traditionnels à défaut de véritables.
- volets battants en bois.
- corniche.

Identification

Adresse :

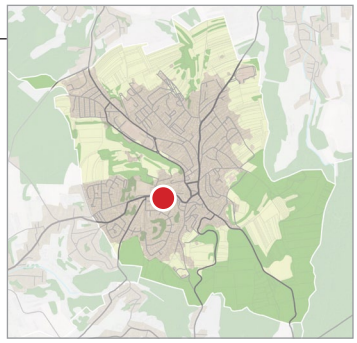
(7), rue Frédéric Japy

Référence cadastrale :

AL 121

Objet - occupation(s) :

château Pierre Japy





Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Intégrité du bâti

- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [x] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Remarques : *Deux extensions formant deux ailes inégales dans leur dimensions et compositions flanquent le corps principal.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- construit vers 1810, mémoire de l'histoire de Beaucourt, par le maintien de ses châteaux ; avec arrière-plan paysager en l'espèce.
- grand volume R+2+C surélevé, implanté à l'alignement, avec grande visibilité et recul apporté par l'intersection de la rue des vignes.
- composition ordonnancée et symétrique à 5 travées du corps principal.
- soubassement percé de larges oculus.
- encadrement en pierre des baies, et volets battants persiennés.
- balcon avec garde-corps galbé en fer forgé au premier étage de la travée centrale face à une baie encadrée avec entablement et cimaise, portant elle-même la baie supérieure surmontée d'un fronton triangulaire.
- portillon et clôture sur rue en fer forgé ouvragé.

Identification

Adresse :

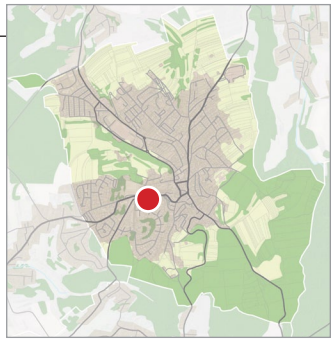
11, rue Frédéric Japy

Référence cadastrale :

AL 137

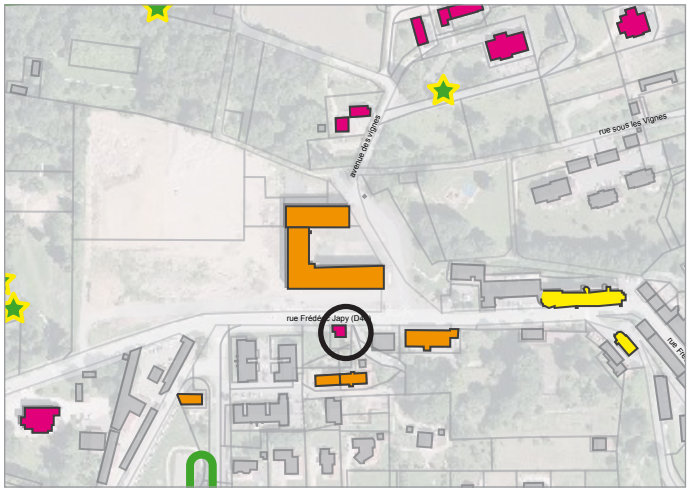
Objet - occupation(s) :

conciergerie
du château Pierre Japy





Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Intégrité du bâti

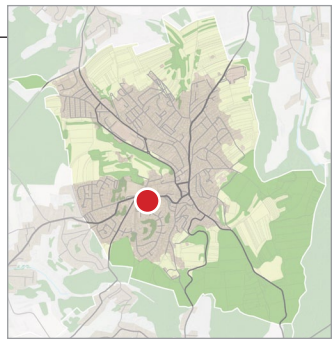
- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Remarque : *volume intègre et enveloppe bâtie extérieure globalement préservée, mais bâtiment vide, apparemment abandonné.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- maintien patrimonial de la mémoire de Beaucourt par ses châteaux.
- colombage et autres éléments en bois : consoles supportant une lucarne pendante en encorbellement, escalier extérieur tout en bois avec garde-corps et sas d'entrée sur palier.
- toiture du corps principal en pavillon à forte pente, amortie par deux épis et à la base adoucie par un retroussis arrondi ; toitures complémentaires imbriquées (lucarnes, volumes décalés), auvents filants en tuiles et prolongement de toiture formant galerie au-dessus de l'escalier.
- tuiles en écailles vernissées, et tuiles d'arêtes formant des crocs relevés.
- soubassement en pierre apparente formant bossage.
- portail et grille partiellement conservée en belle ferronnerie.

Identification



Adresse :

13, rue Frédéric Japy

Référence cadastrale :

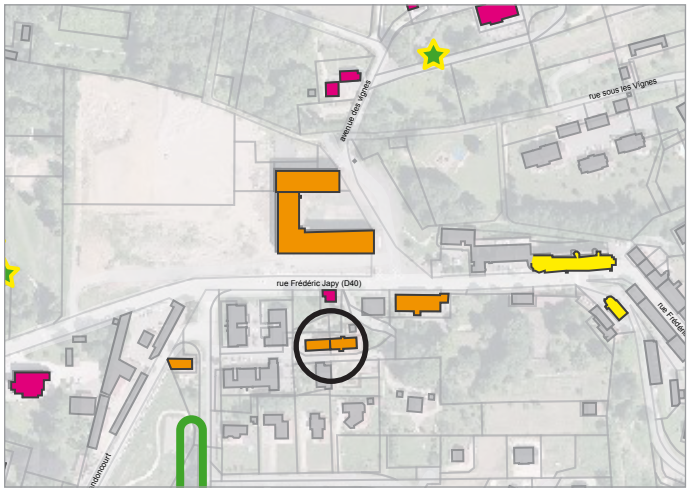
AL 184 + 185 + 182 +183

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel (ancienne ferme dite des Grandes Planches du château Pierre Japy)



Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

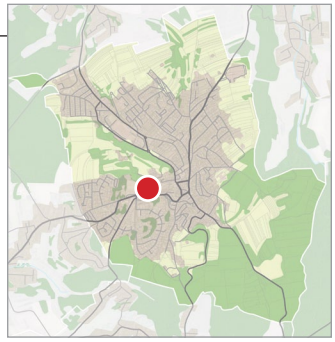
Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- construit vers 1850, grand bâtiment à colombage : même langage de façade que la conciergerie (11 rue Japy) avec la large bande claire rayée de son colombage bois sous la toiture.
- trois faîtages de toiture : faîtage principal parallèle à la rue F. Japy, un perpendiculaire sur l'avant-corps avec façade pignon bois côté Ouest, et retour d'angle Est en croupe normande.
- auvent filant avec consoles bois au-dessus du RdC.

Identification



Adresse :

rue Frédéric Japy

Référence cadastrale :

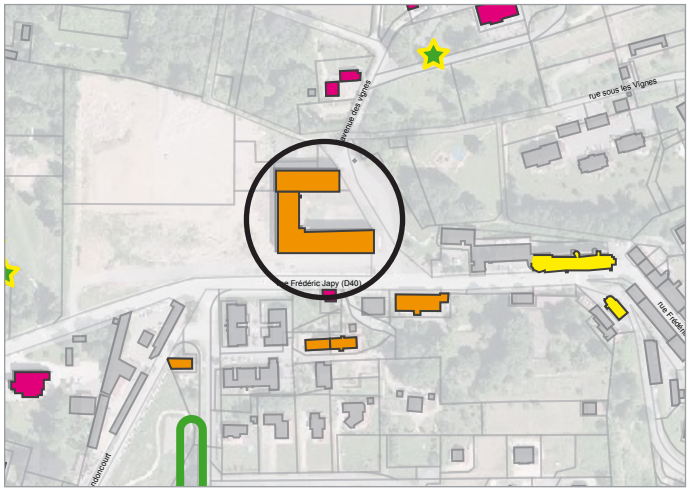
AL 448 + 446 + 187 + 188 + 189 + 190 + 446 + 449

Objet - occupation(s) :

bâtiment industriel



Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Intégrité du bâti

- ☐ volume intègre
- ☑ volume partiel
- ☑ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- corps principal du bâtiment en U conservé, permettant de maintenir la mémoire du nom de « l'usine du fer à cheval ».
- toiture à croupes pleines au-dessus des pignons.
- façades entièrement en brique apparente, structurées par les nombreuses et grandes baies régies par un ordonnancement quasi-militaire.
- linteaux des baies en arc surbaissé.
- allèges en léger retrait du plan de la façade, apportant ainsi un peu de relief à la façade aux côtés des petits bandeaux en très faible saillie à hauteur de linteaux, qui délimitent les niveaux.

Identification



Adresse :

7, rue du docteur Julg

Référence cadastrale :

AI 196

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☑ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

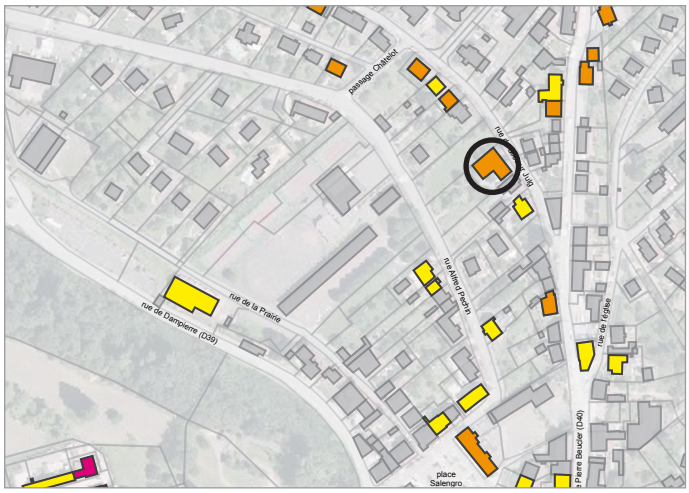
Remarque : *Une extension récente est adossée au pignon Nord-Ouest ; elle ne remet pas en cause le corps principal, mais sa forme architecturale l'ignore complètement.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- maison de ville R+1+C, toit à simple bâtière, implanté en retrait d'alignement, dégageant ainsi un espace de jardin devant la façade.
- encadrement des baies et chaînes d'angle lisses en pierre.
- volets battants persiennés en bois conservés sur la façade (outre des volets roulants).
- véranda-sas d'entrée traditionnelle en métal et verre sous structure de marquise en fer forgé.
- portillons et grille de clôture en fer forgé ouvragé.



Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

15, rue du docteur Julg

Référence cadastrale :

AI 200

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

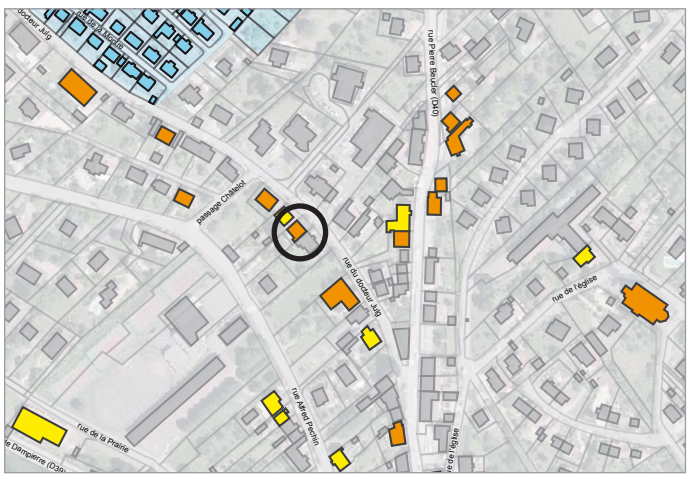
Remarque : *La forte restauration manifeste du bâti donne un air de pastiche à la maison, mais elle s'appuie sur une base traditionnelle et respecte la logique et le langage des maisons voisines de la rue.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- petite et charmante maison R+1+C.
- façade principale composée de trois travées et symétrique.
- vestibule maçonné en saillie appuyant la composition symétrique.
- fenêtres traditionnelles à double ventail avec petits bois, encadrement en pierre, et volets battants persiennés en bois.
- implantation en alignement de fait avec recul par rapport à la voie, mettant en valeur l'espace d'avant-cour paysagère et la façade principale.
- portillon et grille métallique de clôture sur petit mur bahut.

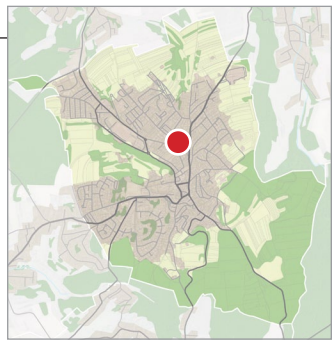


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

19, rue du docteur Julg

Référence cadastrale :

AI 203

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel



Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Intégrité du bâti

- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- volume franc-comtois R+1+C à plan carré, et toit à simple bâtière.
- chaînes d'angle apparentes et corniche qui structurent la façade principale.
- façade principale ordonnancée par des baies encadrées en pierre apparente et aux angles supérieurs arrondis (linteau).
- volets battants en bois, la plupart persiennés (quelques panneaux pleins pour des fenêtres situées en pignons).
- porte d'entrée en bois (avec panneau supérieur vitré).
- implantation bâtie en léger retrait par rapport à la voie valorisé par sa clôture en fer forgé (grille et portillons).

Identification



Adresse :

25, rue du docteur Julg

Référence cadastrale :

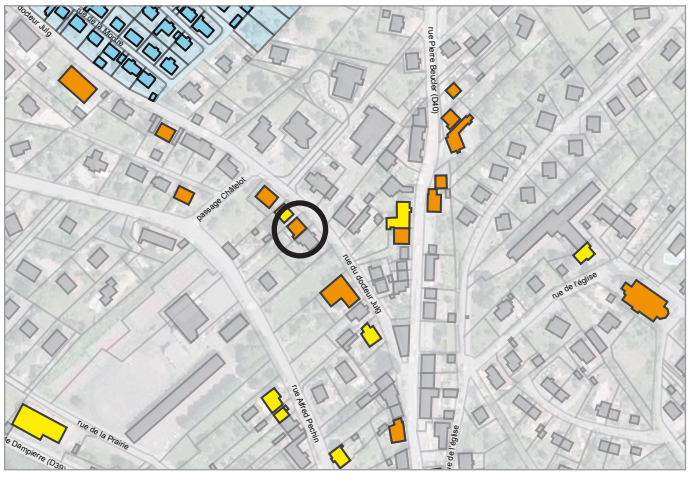
AI 211

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel



Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Intégrité du bâti

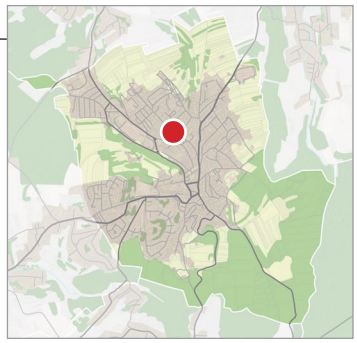
- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [x] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Remarque : *Fenêtres remplacées par des châssis blancs à vantail unique avec stores roulants ; caissons installés différemment entre le RdC et l'étage.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- maison de ville R+1+C, implantée en retrait d'alignement.
- façade principale composée de trois travées et symétrique.
- baies entourées d'un cadre en pierre taillé composé d'une bande en faible retrait et d'un réglet composé faisant saillie.
- bandeaux filants en pierre à hauteur des plafonds des RdC et de l'étage.
- chaînes d'angles en pierre, composées en harpe au RdC et en bande en faible retrait à l'étage, et corniche avec retour d'angle sur les pignons.
- porte en bois et volets battants en bois préservés sur la façade (malgré l'installation de volets roulants) majoritairement persiennés.
- portillon et grille de clôture en fer forgé ouvragé sur petit mur bahut. Le portillon est encadré par deux piliers en pierre taillée.

Identification



Adresse :

29, rue du docteur Julg

Référence cadastrale :

AI 217

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- beau volume franc-comtois R+1+C, couplant partie logis pour la moitié sud du bâtiment et l'ancienne partie de grange en moitié nord.
- baies ordonnancées pour la partie logis, avec fenêtres à double ventail avec petits bois, habillées de volets battants en bois plein.
- encadrement des baies en pierre, avec notamment de petites ouvertures cintrées et une porte de grange en bois avec un linteau en arc surbaissé comportant une clé de voûte gravée de la date 1893.
- porte accessible depuis un petit perron abrité d'un auvent en tuiles.
- annexe en bois disposée en appentis contre le pignon nord.
- implantation bâtie en léger retrait d'alignement, accompagnée d'abords pittoresques et paysagers, notamment l'angle Est.

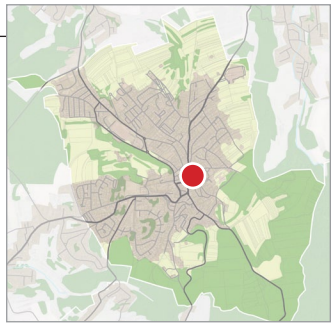


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

2, rue de la Maison Blanche

Référence cadastrale :

AH 518

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

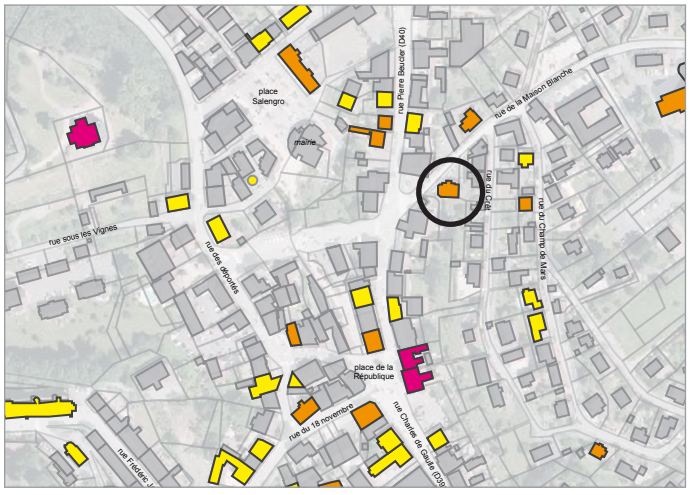
- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [x] modifié par des matériaux actuels
- [x] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- bâtiment au style éclectique construit sur la base d'un volume simple franc-comtois R+1+C complété par des extensions et rajouts.
- encadrement en pierre des baies du corps principal, avec des linteaux surmontés de corniches à cimaise, et de faux corbeaux en forme de figurines simulant de micro-atlantes sous les appuis de fenêtres.
- volets battants, au tiers supérieur persiennés.
- corniches avec retour d'angle en pignons.
- chaînes d'angle apparentes agencées en harpe.
- chaque garde-corps du bâtiment prend la forme d'une balustrade.
- en façade Nord, vestibule surélevé en avant-corps, avec escalier d'accès, et dont le toit constitue une petite terrasse accessible à l'étage.
- en pignon Est, extension R+1 couronnée d'un mur-fronton à créneaux.
- en pignon Ouest, extension en avant-corps à plan demi-octogonal, d'un niveau surélevé, avec escalier en pierre centré, surmonté d'une terrasse, abritée partiellement par un auvent remplaçant une demi-croupe, supporté par deux consoles en bois habillées chacune par une caryatide.

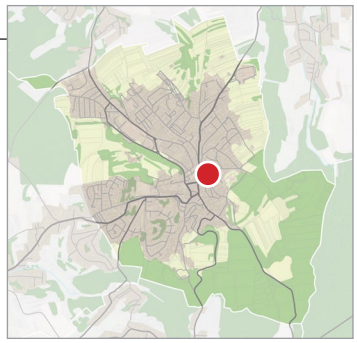


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

3, rue de la Maison Blanche

Référence cadastrale :

AE 384

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel

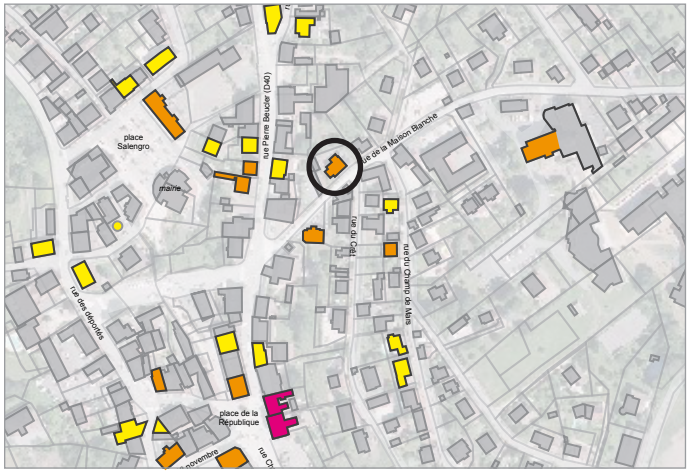


Source photo AUTB 2015

Intégrité du bâti

- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Remarque : *La clôture sur le mur bahut pourrait mieux s'accorder avec le bâtiment : être de meilleure facture, ou moins visible en l'état.*



Source cartographie AUTB

Caractéristiques et intérêt du bâti

- belle demeure composée d'un corps principal R+1+C et d'une tour en pignon sud R+2 coiffée d'une toiture à quatre pans à forte pente retroussée à sa base.
- façades ordonnancées par des baies avec encadrements de pierre. Les fenêtres ont des linteaux cintrés sur le corps principal, et sont étroites et double avec meneaux et jambages harpés sur la tour.
- volets battants persiennés en bois uniquement pour le corps principal.
- chaînes d'angles de la tour apparentes agencées en harpe avec parement de briques.
- corniche rapportée sous le débord de toit du corps principal.
- vestibule-véranda en (imitation) briques ou petites pierres.

Identification



Adresse :

rue de la Maison Blanche

Référence cadastrale :

AH 512

Objet - occupation(s) :

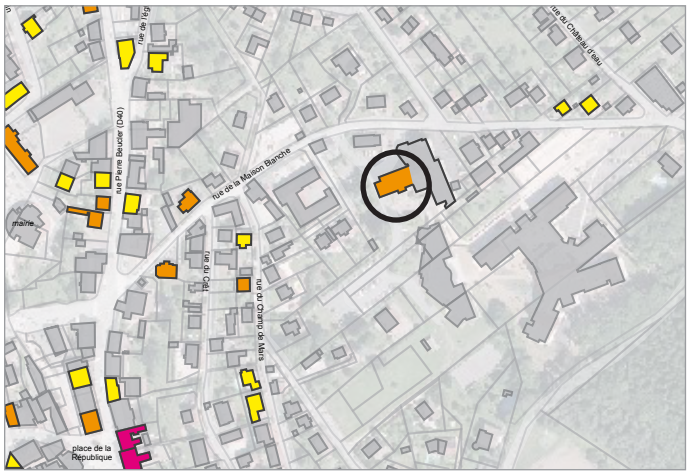
équipement



Source photo AUTB 2015

Intégrité du bâti

- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [x] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

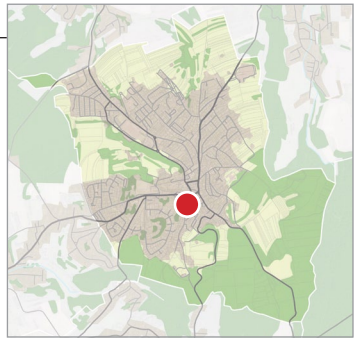


Source cartographie AUTB

Caractéristiques et intérêt du bâti

- bâtiment R+3+C partiellement conservé (mémoire du lieu), autour duquel s'est développé un bâtiment contemporain.
- toiture à deux pan avec extension en surélévation sous forme de deux grandes lucarnes rampantes de part et d'autre de la travée centrale.
- façade principale ordonnancée et symétrique de cinq travées.
- façade du RdC traitée en pierres apparentes, formant soubassement visuel pour l'ensemble de la façade.
- encadrement des baies en pierre.
- travée centrale distinguée par des baies romanes d'église et par un couronnement en fronton triangulaire surmonté d'une croix, et sous lequel l'enseigne « Maison blanche » est taillée sur une table en pierre.
- bande en pierre de délimitation du RdC et chaînes d'angle en pierre.

Identification



Adresse :

1, rue de Montbouton

Référence cadastrale :

AH 7

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☑ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

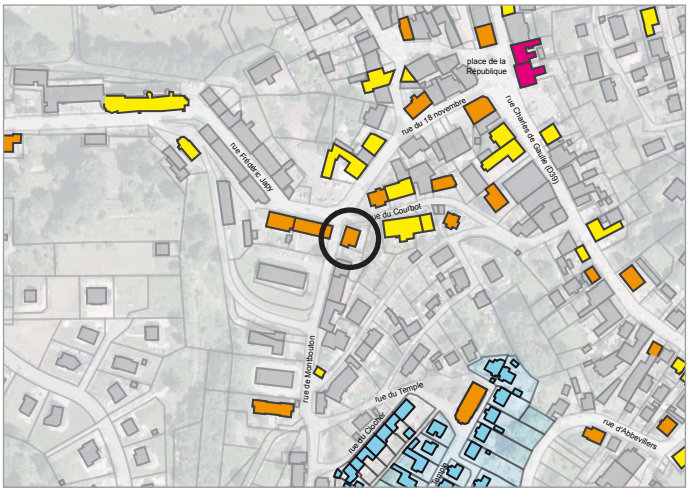
Remarque : *Fenêtres remplacées par des châssis blancs à ventail unique, appauvrissant ainsi la façade, compensé par les maintien des volets battants.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- maison de ville R+2+C, implantée à l'alignement de la rue de Montbouton (premier bâtiment), et visible depuis le carrefour.
- façades ordonnancées et symétriques, sur une base de trois travées pour la façade principale.
- encadrement légèrement saillant des baies en pierre apparente ; linteaux cintrés pour les fenêtres des étages et petits corbeaux en pierre sous leurs appuis de fenêtres ; linteau-entablement avec cimaise au-dessus de la porte d'entrée (en bois).
- volets battants persiennés en bois.
- chaînes d'angle simples en pierre apparente.
- petit perron de deux marches à degrés rectangulaires.

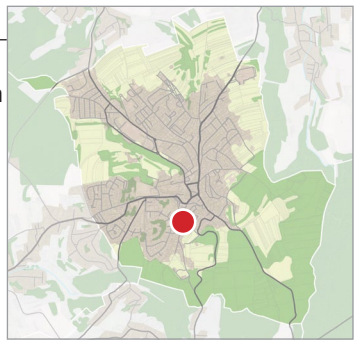


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

8-10-12-14, rue de Montbouton

Référence cadastrale :

AL 390

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☑ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

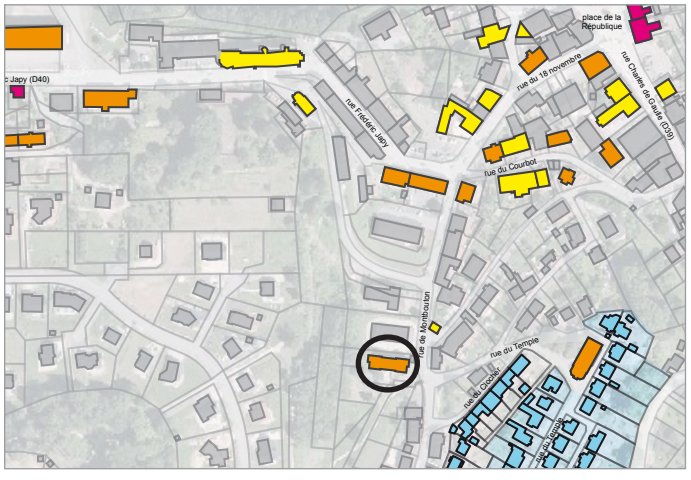
Remarque : *petite extension d'un niveau en brique et couverture zinc sur chacun des pignons Est et Ouest.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- immeuble composé comme une grande maison ouvrière jumelée R+1+C surélevée construit dans la pente de la rue.
- toiture avec demi-croupe et retroussis aux extrémités du bâtiment.
- lucarnes rampantes.
- baies avec encadrement en pierre, certaines avec meneaux, et triples baies en serlienne sous les demi-croupes en façade principale (Sud).
- deux grandes baies avec linteau cintré en brique apparente et harpe simple au RdC de la façade principale.
- petits bois en partie supérieure des fenêtres.
- quelques volets battants bois conservés.
- colombage (de parement) sous les demi-croupes.
- multiples balèvres apparentes aux angles du bâtiments.



Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification

Adresse :

38, rue de Montbouton

Référence cadastrale :

B 128

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel





Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Intégrité du bâti

- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- grande demeure de type châlet R+1+C, apparentée à l'un des châteaux de Beaucourt.
- large façade pignon principale, pignon avec bardage bois sombre et auvent filant en tuile abritant une galerie au RdC.
- façade Est constitué d'un corps en pénétration dans le volume de la toiture principale, couvert d'une toiture rampante à un pan.
- baies en plein cintre sous le auvent, esquissant un début d'arcade.
- très grande propriété au caractère paysager indéniable.
- grille de portail en métal ouvragé.

Identification

Adresse :

1 bis rue du Mont de Dasle

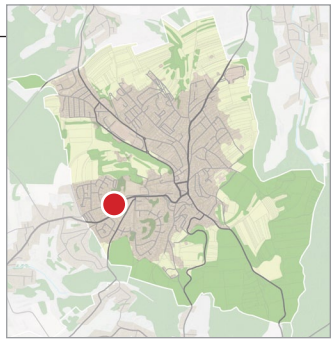
Référence cadastrale :

AM 130 + 129 +121

Objet - occupation(s) :

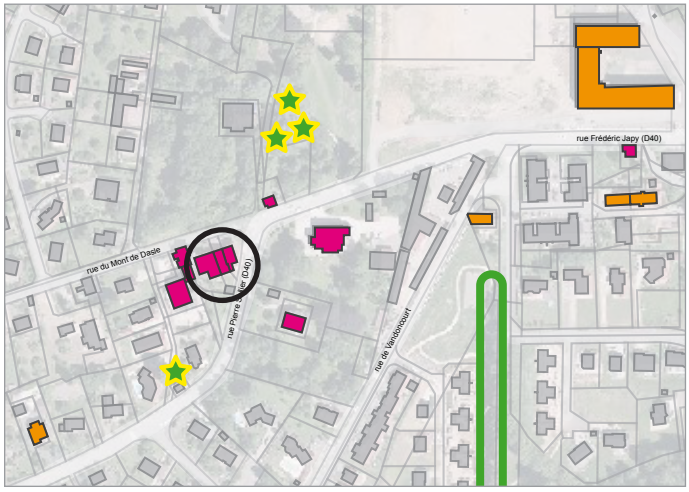
bâtiment résidentiel

(annexe du château Henri Japy)





Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Intégrité du bâti

- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [x] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Remarque : *L'extrémité Est du bâtiment comporte des transformations et réhabilitations un peu trop visibles (matériaux, couleur) pour s'intégrer parfaitement avec le reste du bâtiment existant.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- grande annexe du château ayant une bonne visibilité publique.
- silhouette architecturale imposante basée sur une composition bâtie de 5 grandes travées réparties sur le corps principal et ses deux ailes.
- présence de la toiture avec fort débord en façade principale, dont trois bâtières en pénétration perpendiculaires dans la toiture principale.
- parement de façade en résille bois.
- portes, quelques volets battants et menuiseries en bois.
- baies encadrées en pierre et en plein cintre, arcs de décharge en brique, oculus en pignons.
- grille de clôture en métal et piliers en pierre.

Identification

Adresse :

1, rue du Mont de Dasle

Référence cadastrale :

AM 287 + 286 + 285 +284 + 283 +282 +368 + 259

Objet - occupation(s) :

château Henri Japy





Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Intégrité du bâti

- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [x] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- mémoire du patrimoine de Beaucourt, par le maintien de ses châteaux.
- deux grands bâtiments architecturalement différents mais très imposants et visibles depuis l'espace public (tuiles grises plates tous les deux).
- portillon, portail et grille de clôture en fer forgé.
- bâtiment sur rue :
  tour en avant-corps avec épi de faîtage, colombage aux étages et éléments en bois, charpente en berceau décorative, demi-croupes normandes et retroussis, petites lucarnes, baies du RdC encadrées en pierre saillante et avec linteaux en arc surbaissés en brique.
- bâtiment sur cour :
  grandes baies encadrées de pierre avec linteaux cintrés au RdC et en plein cintre aux étages ayant leur impostes en queue-de-paon en façade principale, baies rectangulaires avec entablement et cimaise en pierre sur les autres façades, volets battants persiennés, galerie à arcade en pignon sud, toiture en double bâtière large.

Identification

Adresse :

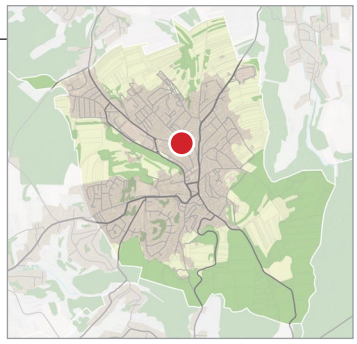
6, rue Alfred Péchin

Référence cadastrale :

AI 205

Objet - occupation(s) :

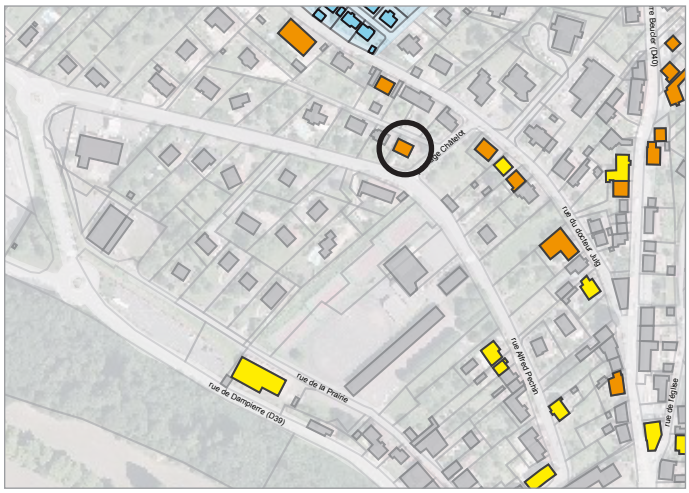
bâtiment résidentiel







Sources AUTB 2015 et Google Maps StreetView 2013



Source cartographie AUTB

Intégrité du bâti

- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [x] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Remarque : *Une partie d'un parement faux-colombage de façade qui faisaient le charme de la maison a disparu manifestement lors d'une réhabilitation récente qui a changé notamment les tuiles, les fenêtres, les volets.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- maison de ville R+1+C, implantée en milieu de parcelle.
- portillon et portail en fer forgé, surmonté d'un portique-auvent.
- corps de bâtiment nord-ouest avec bâtière en pénétration perpendiculaire au faîtage en façades principale et arrière (impasse Châtelot), avec base en léger retroussis ; auvent en pignon sur rue Péchin.
- encadrement des baies et chaînes d'angle en pierre apparente.
- baie triple à meneaux avec linteau en chapeau de gendarme au RdC.
- volets battants en bois initialement persiennés, apparemment changés pour des volets pleins blancs ; balcons en bois.
- galerie arrière en arcades (structure bois) abritant une terrasse-perron.

Identification

Adresse :

1, place de la République

Référence cadastrale :

AH 399

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel,

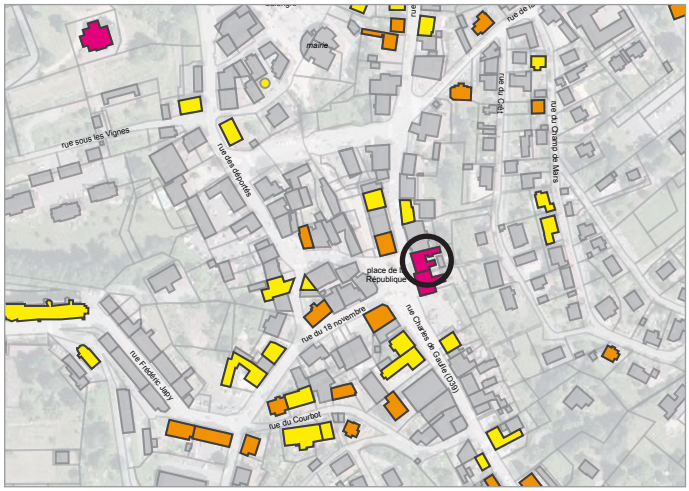
commerce en RdC







Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Intégrité du bâti

- ☐ volume intègre
- ☑ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☑ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

***Remarque** : La façade porte des signes d'une perte de certains éléments qui participaient à sa richesse : Garde-corps en fer forgé partiellement disparus, remplacement des fenêtres par des baies à vantail unique et stores roulants en PVC, tantôt masqués par un lambrequin des plus basiques (travées nord) tantôt pas (travée sud).*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- immeuble R+2+C implanté à l'alignement.
- façade principale sur rue composée, symétrique et riche des éléments signifiant le caractère exceptionnel du bâtiment.
- travée centrale en légère saillie, composée de 2 baies et ornée sur le trumeau d'une table coiffée d'un bas-relief (gravé de la date 1913) et terminée d'une très grande lucarne à demi-croupe percée d'une baie serlienne en plein cintre.
- deux lucarnes jacobines simples bordent la grande lucarne centrale.
- corbeaux sculptés en bois sous débord de toit.
- discrète frise en brique apparente sous les corbeaux du toit.
- RdC traité en bossage interrompu par les vitrines, avec portes en bois.
- baies de la façade ordonnancées, avec mise en valeur saillante des appuis de fenêtre et des linteaux en forme d'amorce d'encadrement mouluré des fenêtres.

Identification

Adresse :

2, place de la République

Référence cadastrale :

AH 47

Objet - occupation(s) :

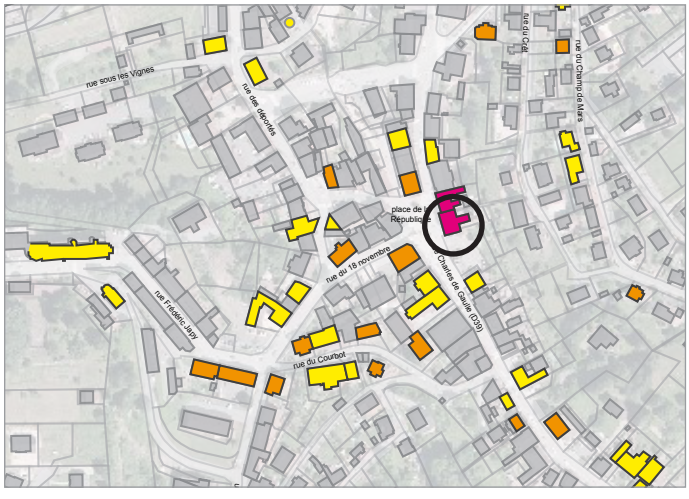
équipement public

« Maison des associations »





Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☑ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- grande façade en réponse à la place qui sert de parvis urbain.
- bâtiment R+2+C avec un haut rez-de-chaussée de grande hauteur défini par l'arcade en façade principale.
- arcs de l'arcade en plein cintre, dont les sommiers reposent sur des corbeaux en pierre, donnant ainsi un faux air arabisant à leur silhouette.
- composition ordonnancée et symétrique de la façade composée de 5 travées, dont la centrale est accentuée par une plus grande largeur : arc de l'arcade plus grand, baies d'étage jumelées par un meneau, et large lucarne de toit en pierre, à double baie, avec ailerons, piedroits et fronton triangulaire intégrant une horloge.
- encadrement de toutes les baies en pierre, avec linteau en arc surbaissé.
- garde-corps des baies en fer forgé.
- bandeaux filants en pierre à hauteur des appuis de fenêtres.
- chaînes d'angle et bandes verticales en pierre apparente.

Identification

Adresse :

3 place de la République

Référence cadastrale :

AH 359

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel
- commerce en RdC







Sources Google Maps StreetView 2013 et AUTB 2015

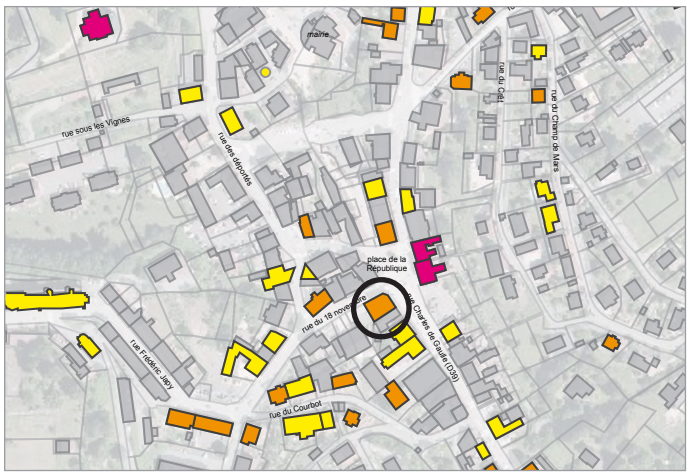
Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☑ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Remarque : *Les façades du RdC du bâtiment ont été transformées pour l'intégration des vitrines des locaux commerciaux (ou de service bancaire) ; hormis les marches, tout est différent de l'architecture en étage.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- immeuble d'angle R+2+C implanté à l'alignement des voies publiques.
- 3 façades principales ordonnancées, dont la façade d'angle composée d'une travée mise en valeur par son perron au RdC, ses deux portes-fenêtres avec balcon aux étages avec garde-corps et consoles en fer forgé, et ses bandes verticales formant chaînes d'angle.
- baies avec encadrement mouluré en pierre apparente, linteaux cintrés (et cimaise au premier étage), garde-corps en fer forgé, et volets battants persiennés en bois.
- toit mansardé avec lucarnes, tuiles en écailles grises sur le brisis.



Source cartographie AUTB

Identification

Adresse :

place Salengro

Référence cadastrale :

AI 180

Objet - occupation(s) :

équipement public





Source photo AUTB 2015

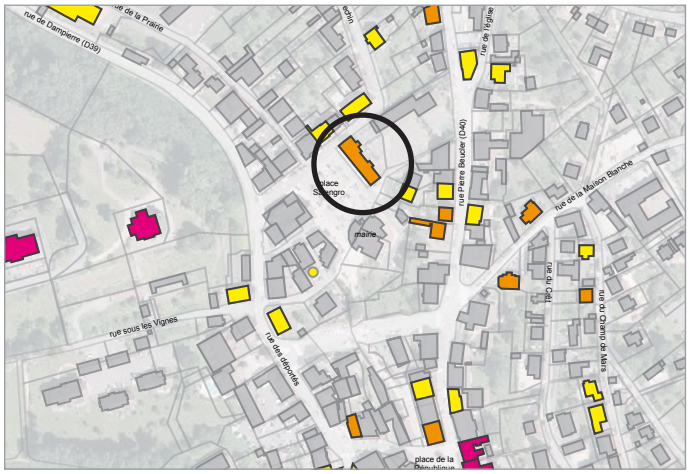
Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☑ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Remarque : *Toutes les baies ont été changées pour un modèle unique à châssis sombre et ventail unique, ce qui, avec la façade claire et réhabilitée, apporte un aspect nu et austère au bâtiment.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- grand bâtiment R+1+C à la composition symétrique et solennelle.
- corps central surmonté d'un fronton comportant l'enseigne «école».
- deux ailes latérales, dont la première travée en contact avec le corps central, délimitée par une bande verticale en pierre, comporte une porte d'entrée, encadrée de pierre apparente avec une agrafe gravée de la date 1883. Avec perron en pierre.
- en façade arrière, chacune de ces deux travées d'accès donne lieu à un volume construit en avant-corps sur la cour.
- toutes les baies du bâtiment comportent un encadrement en pierre apparente en légère saillie, avec un linteau faiblement cintré.
- garde-corps en fer forgé conservé devant les quatre baies sous le fronton.
- chaînes d'angle similaires aux bandes verticales en pierre.
- soubassement en pierre apparente et corniches rapportées sur chaque façade.



Source cartographie AUTB

Identification

Adresse :

1, rue Pierre Sellier

Référence cadastrale :

AM 397

Objet - occupation(s) :

château Bornèque-Warnery



Intégrité du bâti

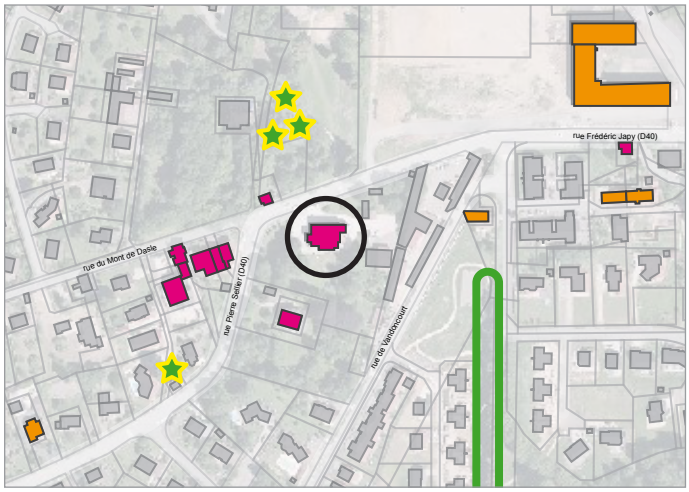
- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [x] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- construit fin XIXe siècle, mémoire de l'histoire de Beaucourt, par le maintien de ses châteaux.
- grand volume réhabilité R+2+C, toiture à quatre pans en tuile, avec quelques lucarnes jacobine ou à fronton..
- tour carrée en avant-corps flanquant le pignon Ouest avec porte et escalier de perron à sa base, façade Nord. Toiture en pavillon en ardoise, avec base en retroussis adouci et épi de faîtage.
- façades revêtues d'un essentage de bardeaux peints.
- baies avec encadrement en pierre, linteaux cintrés et volets battants persiennés ; quelques garde-corps de fenêtre en fer forgé sont conservés.
- volume arrière d'un niveau au RdC, côté parc, construit en adjonction formant salon d'hiver (une partie maçonnée) et ses escaliers en pierre.



Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification

Adresse :

1, rue Pierre Sellier

Référence cadastrale :

AM 42 + AM 280

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel

- demeure patronale



Intégrité du bâti

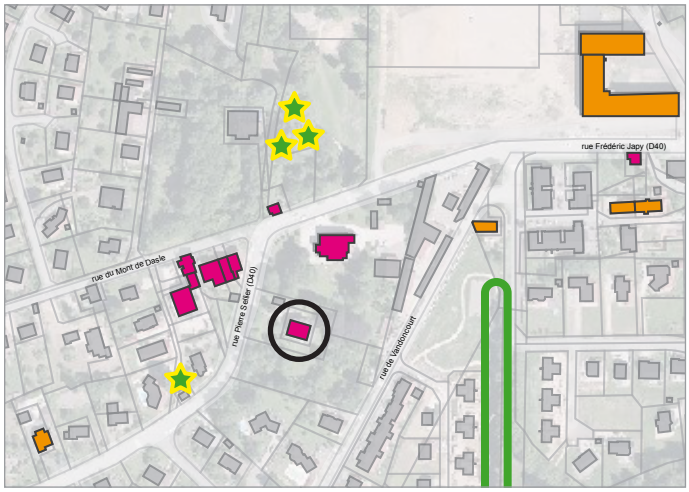
- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- demeure annexe du château Bornèque, R+2+C, implantée en milieu de parc.
- silhouette de style chalet avec des façades revêtues d'un essentage bois, reposant sur un socle en pierre apparente, et très riches en détails d'ornementation, offrant une impression générale d'habit en dentelle de bois.
- façades différentes mais toutes de trois travées aux baies ordonnancées.
- fenêtres à châssis traditionnel de deux vantaux à petits bois accompagnées de volets battants en bois ; les fenêtres de la travée centrale sont à meneau central avec un vantail de part et d'autre. Encadrement en bois sculpté.
- en façade Nord, volume en avant-corps, ouvert et abrité d'une toiture à deux pans, constitué d'un grand perron en pierre surmonté de deux niveaux de terrasse avec garde-corps et poteaux en bois orné, et d'un tympan ajouré en bois.
- en façade Est, adjonction d'un volume plus léger formant sur chacun des trois niveaux un espace de salon d'hiver (structure bois et grandes baies vitrées).
- à noter aussi : deux oculus en forme d'étoiles à huit branches en pignon, des bandes travaillées en frise au niveau des allèges de fenêtre, et des lambrequins de rive de toiture tout aussi ornés dans leur découpe.

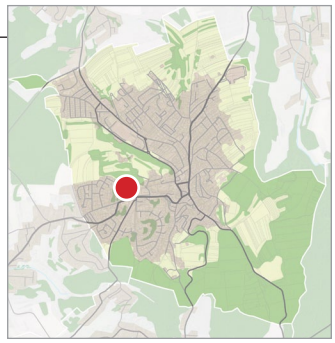


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

2 bis rue Pierre Sellier

Référence cadastrale :

AM 35

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel

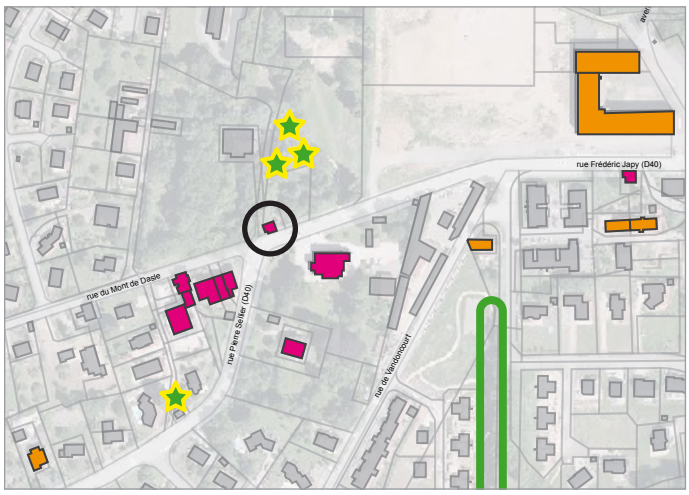
(« pavillon des Cèdres », conciergerie de l'ancien château Robert Japy)



Source photo AUTB 2015

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

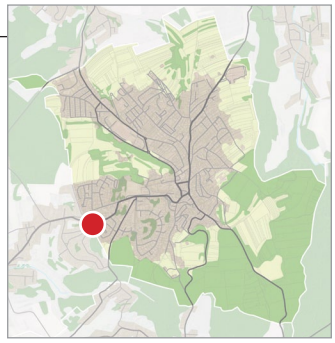


Source cartographie AUTB

Caractéristiques et intérêt du bâti

- bâtiment R+C annexe du château ayant une grande visibilité publique par son implantation en alignement de voies, face au carrefour des rues.
- silhouette architecturale typée, de style éclectique et néogothique.
- tourelle R+1+C demi-engagée à base octogonale, avec dernier étage traité en colombage, et épi de faîtage.
- toitures à forte pente, à tuiles vernissées vertes, et tuiles rouge, notamment pour souligner les arêtes de pans de toiture. Lucarne jacobine à retroussis adouci et lambrequin de rive sous fort débord de toit.
- baies encadrées en pierre, avec meneaux en pierre sur la façade sud.
- ornementations en pierre : balèvres sur la tourelle, chaînes d'angle en besace (hors tourelle), corniche en pierre, encadrement orné de la porte d'entrée (en bois), avec linteau-fronton cintré et figure sur clé de voûte.

Identification



Adresse :

(6), rue Pierre Sellier

Référence cadastrale :

AM 58 + 59

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel

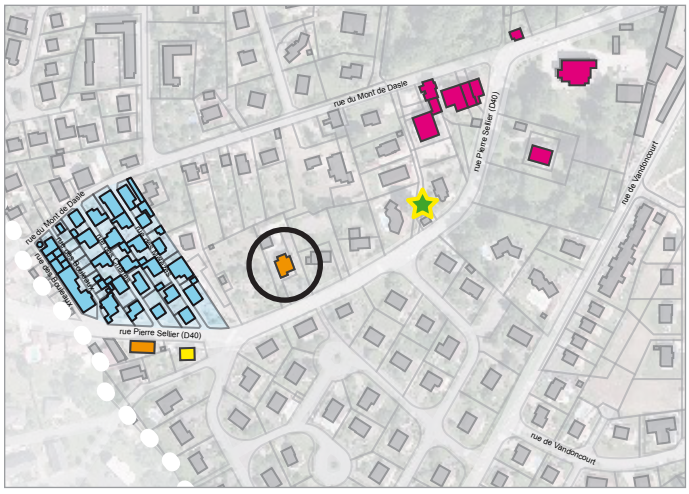
(château)



Source photo AUTB 2015

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)



Source cartographie AUTB

Caractéristiques et intérêt du bâti

- belle demeure bourgeoise R+1+C visiblement réhabilitée.
- implantation en milieu de parcelle, visible depuis son portail.
- différents éléments de composition des façades de style classique de la fin du XIXe siècle : soubassement en pierres bossées, chaînes d'angle bossées au RdC et lisses à l'étage, bandeaux filants et encadrement des baies en pierre en légère saillie avec agrafe décorative...
- perron d'angle abrité d'un balcon-terrasse à l'étage supporté d'un poteau d'angle composé du langage néoclassique ; garde-corps en métal ouvragé.
- toiture à faible pente, à épi d'amortissement des arêtes, et à débord relativement prononcé.

Identification



Adresse :

9, rue Pierre Sellier

Référence cadastrale :

AM 266

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

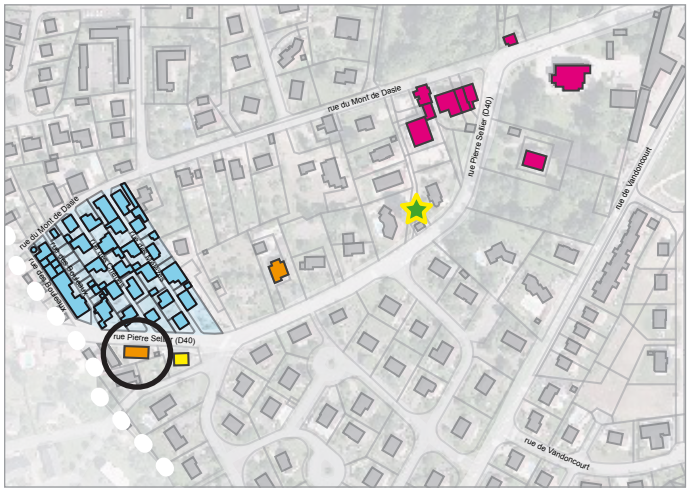
- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [x] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- maison traditionnelle franc-comtoise R+1+C à plan carré.
- façades simples composée avec symétrie.
- encadrement des baies en pierre apparente et volets battants en bois persiennés.
- façade principale composée de chaînes d'angle apparentes, d'une corniche à retour d'angle, d'une travée centrale marquée par la porte d'entrée au sommet d'un perron desservi par deux volées de marches symétriques, abrité d'un balcon accessible depuis la porte-fenêtre de l'étage.
- garde-corps et balcon en fer forgé ouvragé ; les rives du balcon sont ornées à la manière des marquises traditionnelles comportant des motifs festonnés tombant.

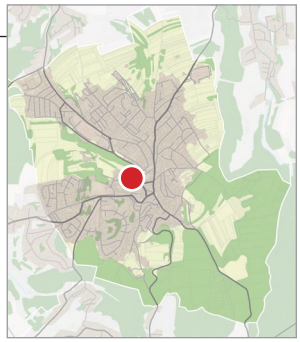


Source photo Google Maps StreetView 2013



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

4, rue sous les vignes

Référence cadastrale :

AK 89, et AK 374+368 ? (terrain)

Objet - occupation(s) :

château dit de Mme de la Chesnaye

Intégrité du bâti

- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [x] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

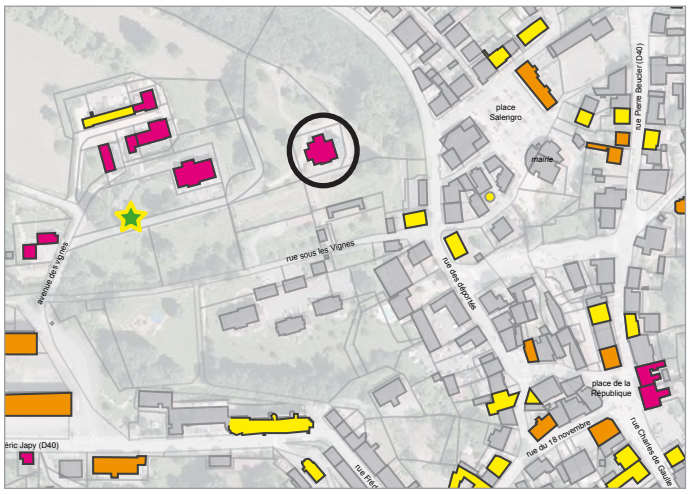
***Remarque** : rajouts de quelques éléments contemporains tels que la véranda, alors que le bâtiment d'origine présente des signes de vétusté.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- mémoire du patrimoine historique de Beaucourt.
- volume imposant et visible dans le grand paysage de la ville par son implantation en promontoire du centre-ville.
- façades ordonnancées par ses nombreuses baies, et symétriques.
- toiture mansardée avec un brisis en doucine, comportant plusieurs souches de cheminée en pierre, et plusieurs lucarnes en pierre à linteaux cintrés ou lucarnes jumelées par un meneau, accompagnées d'ailerons de piedroits et couronnées d'un fronton arrondi.
- différents éléments de composition architecturale en pierre : corniche filante, chaînes d'angle, linteau-entablement,...
- volets battants persiennés pour les fenêtres courantes à deux vantaux.
- terrain accompagnant le bâti.

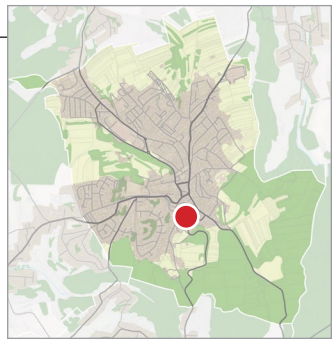


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

place du Temple

Référence cadastrale :

AH 282

Objet - occupation(s) :

équipement - église cénotaphe





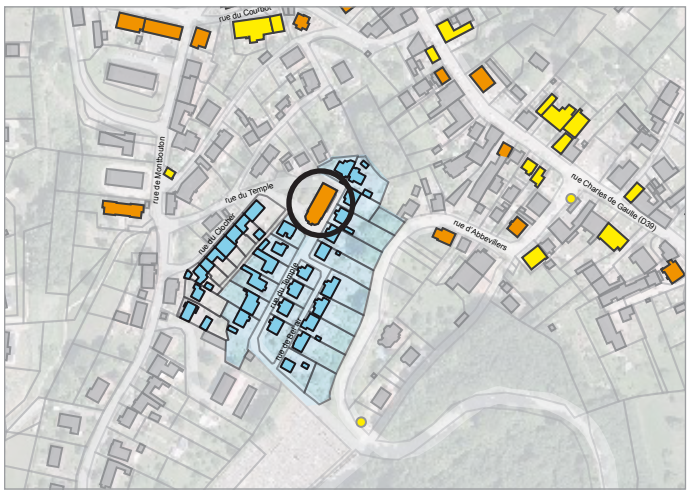
Source photos AUTB 2015

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

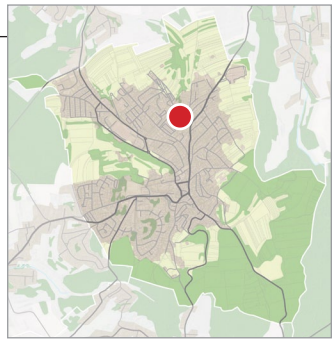
Caractéristiques et intérêt du bâti

- volume unique monobloc dans lequel est inséré le clocher.
- façades très pauvres, qui permettent de contraster avec la tour de clocher et sa façade plus riches en ornementations en pierre : pilastre en pierre délimitant la façade propre du clocher en pignon, piedroits, entablement et fronton triangulaire encadrent la porte principale en bois ; puis au-dessus grand oculus à châssis rayonnant valant rosace, table en métal ornée et gravé d'une devise, deuxième oculus plus petit, bandeau-corniche, double baie romane élancée avec meneau sculpté d'une colonnette engagée, fermée de ventelles d'abat-son, corniche avec modillons en pierre.
- toiture simple en tuile pour la nef, et en ardoise pour la flèche élancée à six pans du clocher, comportant un retroussis à sa base.
- porte latérale en façade Nord-Ouest, côté place, en bois peint et auvent avec consoles et fronton.
- baies encadrées en pierre apparente en légère saillie.



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

5, rue de la tuilerie

Référence cadastrale :

AI 276

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel



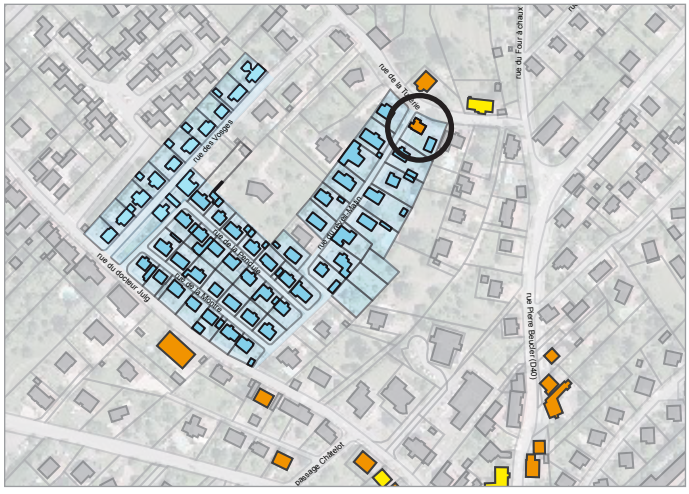
Source photo AUTB 2015

Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- maison ouvrière R+C de la cité du Châtelot à forte visibilité publique puisqu'implantée à l'angle des rues.
- maison enrichie d'une véranda traditionnelle construite en angle, structure en brique et fer forgé, avec frise de rive de toiture festonnée à volutes en fer forgé.
- autre volume annexe avec lambrequin sous toiture.
- chaînes d'angle et encadrement des baies en pierre apparente.
- volets battants en bois persiennés.
- bel arbre de grande ampleur en limite sur rue de la tuilerie, valorisant le paysage de la rue et du quartier.



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

6, rue de la tuilerie

Référence cadastrale :

AD 439

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- maison individuelle R+C, implantée en retrait d'alignement, à l'architecture atypique renvoyant à un vocabulaire d'église en structure béton.
- salon en avant-corps côté rue composé à l'image d'un chevet d'église.
- vestibule de perron imposant, renvoyant l'image d'un transept d'église, avec une ouverture en plein cintre en pignon.
- toiture en tuiles écailles et tuiles faîtières ou d'arêtes en queue d'aronde.

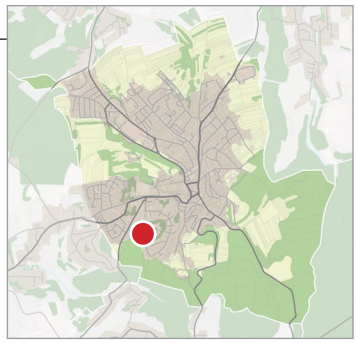


Source photo Google Maps StreetView 2013



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

1, rue de Vandoncourt

Référence cadastrale :

AL 76 +77 + 324

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel

Intégrité du bâti

- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [x] modifié par des matériaux actuels
- [x] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

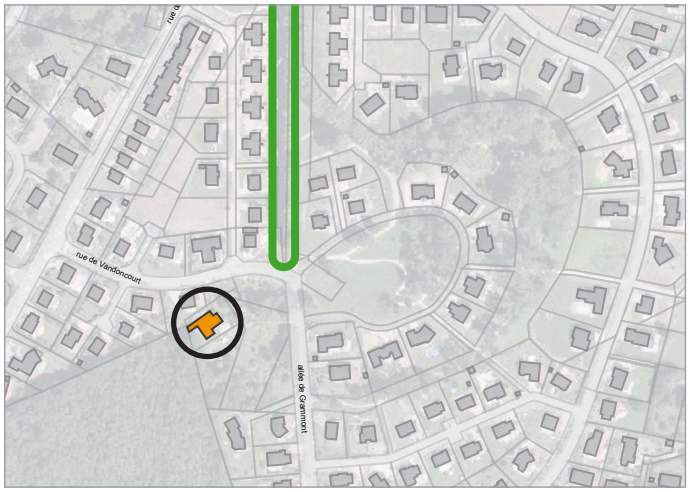
Remarque : *Une véranda simple en aluminium est construite dans l'angle du L que forment les façades principales, manquant de cohérence esthétique avec le bâtiment. Les châssis des fenêtres ont aussi été changé pour des modèles blancs, donc bien visibles.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- maison éclectique R+1/C à plan en L, implantée en milieu de parcelle.
- toiture en ardoise avec demi-croupe, épi et festonnage de faîtage.
- lucarne rampante
- fenêtres de pignon triple avec meneau : linteau droit à l'étage et en plein cintre au RdC.
- encadrement (en pierre ?) des baies et des façades (chaînes).
- vaste terrain paysager
- portail en fer forgé.



Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification

Adresse :

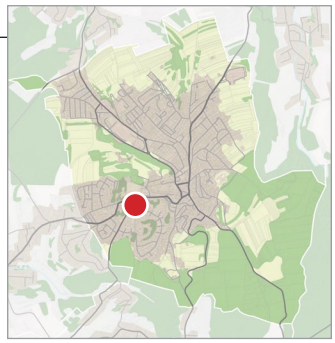
1 bis, rue de Vandoncourt

Référence cadastrale :

AL 104 + 103

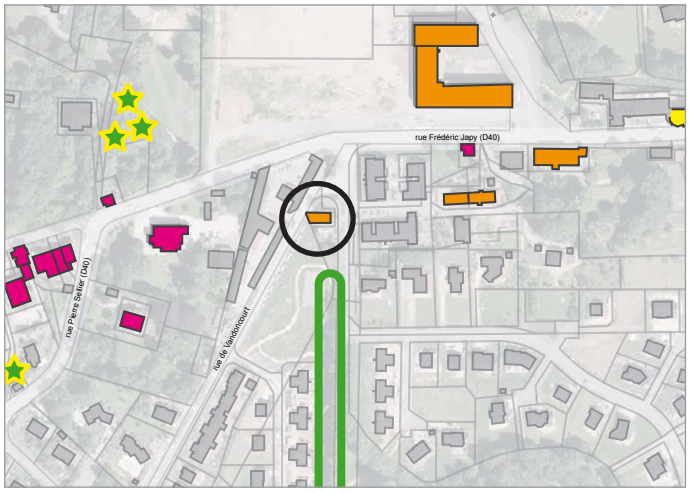
Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel (ancienne annexe du château Pierre Japy)





Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Intégrité du bâti

- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [x] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- mémoire du patrimoine historique de Beaucourt : ancienne maison du jardinier du château Pierre Japy.
- volume bâti simple (R+1+C) remarquable par sa silhouette de toiture : toiture en tuiles écailles, en bâtière avec retroussis dès 2/3 de pente, complété d'une sous-toiture telle un grand auvent filant en façade gouttereau.
- charpente apparente entre les deux couches de toiture, ouvragé vers les pignons.
- étage pris dans la sous-toiture où les ouvertures deviennent des lucarnes d'un toit à la Mansart.
- façades gouttereau en pierres apparentes, et volets battants persiennés en bois.

Identification

Adresse :

1, avenue des vignes

Référence cadastrale :

AK 94

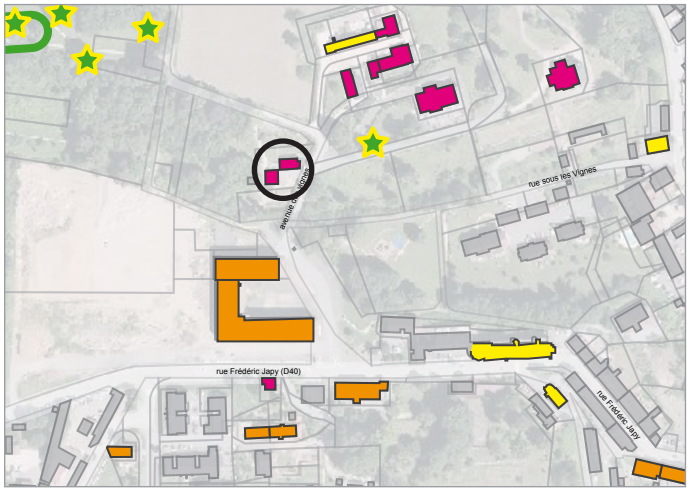
Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel





Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Intégrité du bâti

- [x] volume intègre
- [ ] volume partiel
- [ ] transformé en partie
- [ ] modifié par des matériaux actuels
- [ ] volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

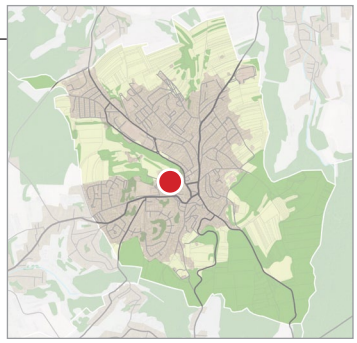
- propriété très entretenue et valorisée : bâti, terrain, et clôture.
- corps de logement (R+1+C) et bâtiment annexe (R+C) réhabilités avec soin, mettant en valeur leur architecture :

_ bâtiment principal : façade principale de quatre travées, toute modénature en pierre apparente et en saillie (encadrement des baies, chaînes d'angle en besace et bandes verticales harpées d'un côté encadrant ainsi chacune des travées latérales), deux grandes baies vitrées au RdC en travées centrales avec linteau cintré en brique apparente et agrafe semblant supporter une bande filante en pierre, châssis de fenêtres, portes et volets battants en bois, petite marquise, toiture pavillon en ardoise avec épis de faîtage.

_ bâtiment secondaire : chaînes d'angle et encadrement des baies en pierre apparente, menuiseries et volets battant bois, grande baie (ancienne porte cochère) avec linteau bois, toiture tuiles rouges en bâtière avec faible coyau symétrique à un tiers du faîtage, débord de toiture formant petit auvent.

- deux portails (de taille proportionnelle à chacun des bâtiments) en fer forgé tenus par des piliers en pierre rappelant le secteur des châteaux.

Identification



Adresse :

1A, avenue des vignes

Référence cadastrale :

AK 312 + AK 313

Objet - occupation(s) :

Restaurant (Orangerie du château Edouard Japy)

Intégrité du bâti

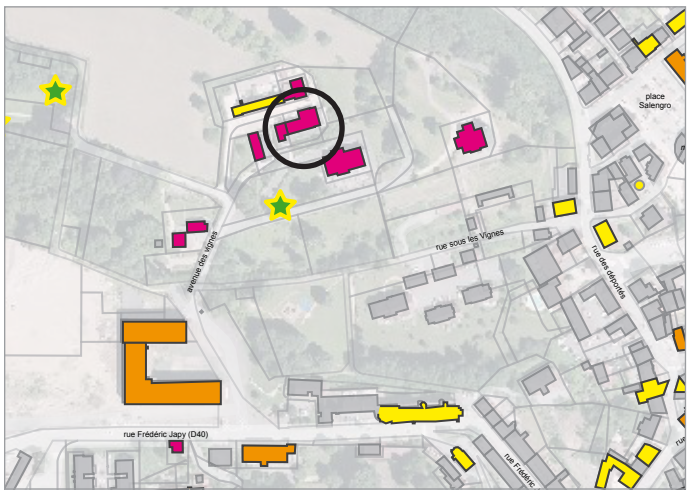
- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- mémoire du patrimoine historique de Beaucourt, par le maintien de l'annexe du château Edouard Japy.
- volume R+C réhabilité avec préservation et mise en valeur des éléments de façade : encadrement des baies en pierre apparente (avec quelques pierres passantes esquissant un harpage) et meneau en pierre en cas de fenêtres jumelées, sommiers chantournés en débord sous linteaux formant des arcs droits en encorbellement, porte cochère en plein cintre, fenêtres barbacanes.
- charpente (de parement) sous toiture façon petit colombage.
- toiture à croupes en tuiles brunes.

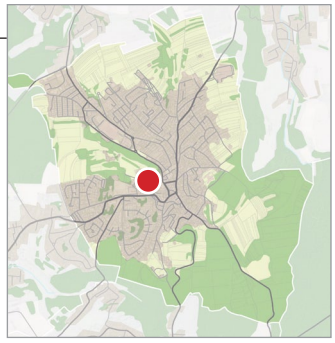


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

4, avenue des vignes

Référence cadastrale :

AK 228, et AK 252+255 (terrain)

Objet - occupation(s) :

château Edouard Japy

Intégrité du bâti

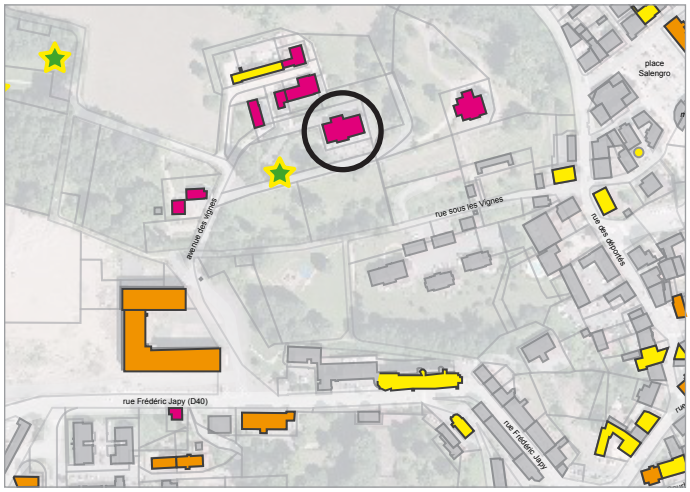
- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- mémoire du patrimoine historique de Beaucourt.
- bâtiment R+1+C au volume imposant mais peu visible au fond de sa propriété privée.
- façades ordonnancées et symétriques, et réhabilitées.
- toiture mansardée en ardoise, et en pavillon pour le rehaussement de l'avant-corps.
- nombreuses lucarnes déclinées selon leur position : lucarnes simples bombées, plus grandes lucarnes centrales, lucarnes jumelées à meneau et fronton cintré, lucarnes habillées de petites volutes tantôt en retombé d'arc, tantôt en piedroits.
- éléments de façades et modénatures en pierre : chaînes d'angle, encadrement des baies, entablement et casquettes de fenêtres, façades et frontons de lucarnes, bandeaux et corniches.
- adjonction bâtie manifeste en façade sud, prolongeant le style architectural du château, avec comme particularité des angles arrondis (façade et toiture) et de plus grandes baies terminées en arc surbaissé et sans volets battants.
- terrain paysager et en terrasse accompagnant le bâti.

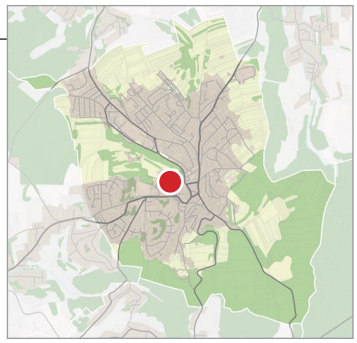


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

1A, avenue des vignes

Référence cadastrale :

AK 312 + AK 313

Objet - occupation(s) :

Restaurant (Orangerie du château Edouard Japy)

Intégrité du bâti

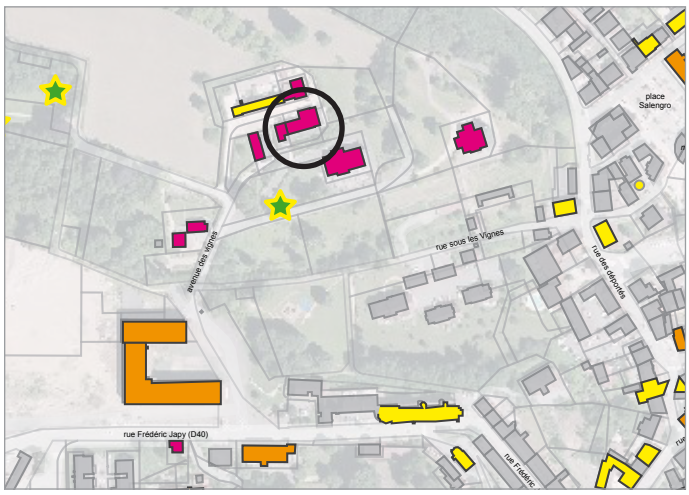
- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- mémoire du patrimoine historique de Beaucourt, par le maintien de l'annexe du château Edouard Japy.
- volume R+C réhabilité avec préservation et mise en valeur des éléments de façade : encadrement des baies en pierre apparente (avec quelques pierres passantes esquissant un harpage) et meneau en pierre en cas de fenêtres jumelées, sommiers chantournés en débord sous linteaux formant des arcs droits en encorbellement, porte cochère en plein cintre, fenêtres barbacanes.
- charpente (de parement) sous toiture façon petit colombage.
- toiture à croupes en tuiles brunes.

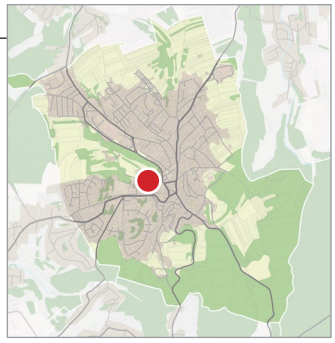


Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification



Adresse :

4, avenue des vignes

Référence cadastrale :

AK 228, et AK 252+255 (terrain)

Objet - occupation(s) :

château Edouard Japy

Intégrité du bâti

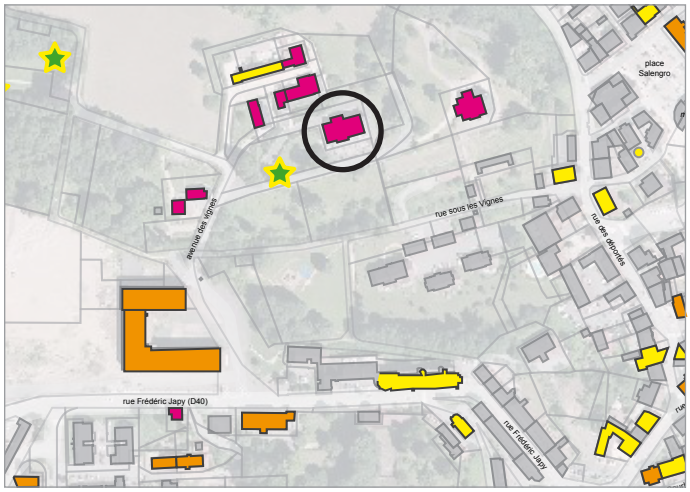
- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

Caractéristiques et intérêt du bâti

- mémoire du patrimoine historique de Beaucourt.
- bâtiment R+1+C au volume imposant mais peu visible au fond de sa propriété privée.
- façades ordonnancées et symétriques, et réhabilitées.
- toiture mansardée en ardoise, et en pavillon pour le rehaussement de l'avant-corps.
- nombreuses lucarnes déclinées selon leur position : lucarnes simples bombées, plus grandes lucarnes centrales, lucarnes jumelées à meneau et fronton cintré, lucarnes habillées de petites volutes tantôt en retombé d'arc, tantôt en piedroits.
- éléments de façades et modénatures en pierre : chaînes d'angle, encadrement des baies, entablement et casquettes de fenêtres, façades et frontons de lucarnes, bandeaux et corniches.
- adjonction bâtie manifeste en façade sud, prolongeant le style architectural du château, avec comme particularité des angles arrondis (façade et toiture) et de plus grandes baies terminées en arc surbaissé et sans volets battants.
- terrain paysager et en terrasse accompagnant le bâti.



Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification

Adresse :

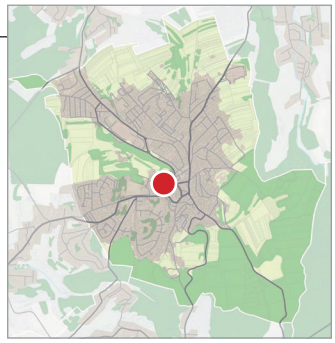
6, avenue des vignes

Référence cadastrale :

AK 229

Objet - occupation(s) :

chalet du château Edouard Japy



Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☑ modifié par des matériaux actuels
- ☐ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

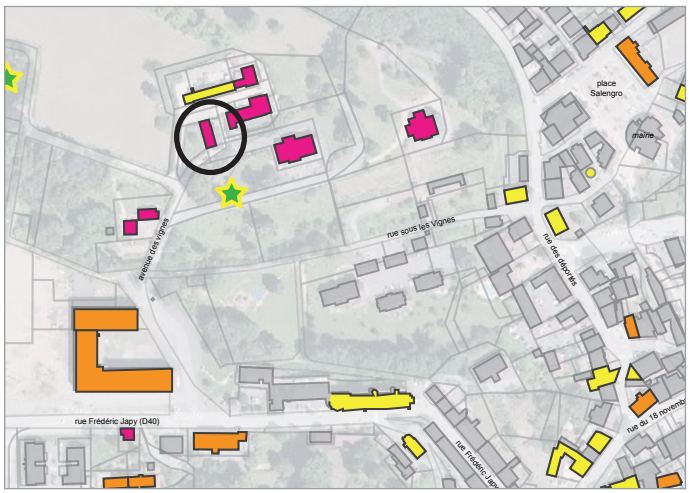
***Remarque** : entièrement réhabilité ; un effet neuf, trop neuf (couverture, bois jaune), qui laisse une impression de pastiche plus forte que patrimoniale.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- bâtiment annexe du château ayant une plus grande visibilité publique
- perron, chaînes d'angle et encadrement des baies en pierre apparente.
- fenêtres romanes en arc en plein cintre, porte d'entrée en arc surbaissé.
- volets battants en bois pour toutes les baies (dont la porte) ; panneaux ajourés pour les anciens, et plein à écharpe pour les plus récents.
- balcon filant en pignon principal, entièrement en bois, avec consoles.
- toiture en bâtière avec fort débord abritant le balcon ; charpente apparente sur ce pignon, avec poteaux reliant les angles du balcon, habillé de poutres et d'arcs en berceau tous festonnés formant fronton.
- parement des pignons Nord et Sud en bois ajouré (effet dentelle).
- lambrequins festonnés de rives de toitures (dont rives rampantes).



Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB

Identification

Adresse :

avenue des vignes

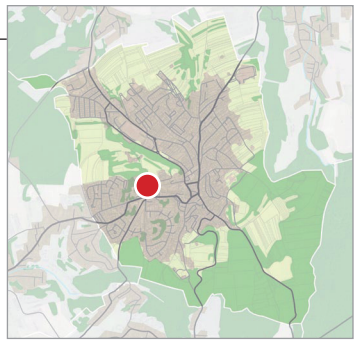
Référence cadastrale :

AK 240 + AK 245

Objet - occupation(s) :

bâtiment résidentiel

(ancienne annexe du château Edouard Japy)



Intégrité du bâti

- ☑ volume intègre
- ☐ volume partiel
- ☐ transformé en partie
- ☐ modifié par des matériaux actuels
- ☑ volume modifié par extension(s) bâtie(s)

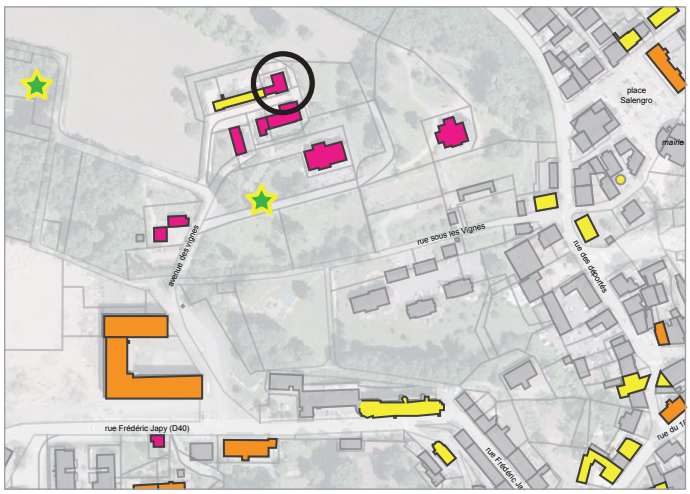
***Remarque** : extension bâtie en appentis en façade Nord, et rehaussement sous combles du corps reliant le volume de logis originel au bâtiment adressé 3-5-7-9 avenue des vignes.*

Caractéristiques et intérêt du bâti

- corps de logement R+C des annexes du château, préservé et réhabilité en logements actuels.
- petit volume de plain pied, avec une bonne présence visuelle de par le volume de sa toiture.
- toiture en tuiles rouges à écailles, pente prononcée, avec croupe et retroussis ; lambrequin de rive.
- chaînes d'angle et encadrement des baies en pierre apparente, avec linteau en cimaise.
- volets battants en bois, persiennés pour les plus anciens conservés.



Source photo AUTB 2015



Source cartographie AUTB