



## Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée

---

### Notice de présentation et Règlement modifié

MISE À DISPOSITION

APPROBATION

DATE : JUILLET 2017



## SOMMAIRE

---

<b>NOTICE DE PRÉSENTATION .....</b>	<b>2</b>
I- L'objet de la modification simplifiée .....	3
II- Exposé et motifs de la procédure .....	3
A- Contexte de la procédure .....	3
B- Contenu et justification des modifications .....	4
III- Les incidences de la modification .....	12
<b>RÈGLEMENT MODIFIÉ.....</b>	<b>13</b>
<b>ANNEXE 1 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES MODIFIÉ .....</b>	<b>14</b>

## **NOTICE DE PRÉSENTATION**

---

## **L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**

---

Le présent dossier concerne le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Évette-Salbert, approuvé le 14 mai 2004 et adapté à la suite de deux procédures de révision simplifiée en date des 09 décembre 2005 et 08 juillet 2008.

*La présente procédure a pour objet de modifier le règlement du PLU, sans :*

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ses possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

*Elle n'entre pas dans le champ d'application de la révision, dans la mesure où elle :*

- ne modifie pas les orientations générales définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) établi en 2002 ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

**La modification du PLU peut donc être effectuée de manière simplifiée.**

**Elle porte sur des modifications réglementaires liées à l'aspect extérieur des constructions (notamment les toitures, couleurs, matériaux, clôtures) et donc concernent uniquement la pièce 1.3 relative au cahier des prescriptions architecturales.**

**Quelques ajustements sont effectués dans cette même pièce afin de prendre en compte les évolutions réglementaires.**

## **EXPOSE ET MOTIFS DE LA PROCEDURE**

---

### **A- CONTEXTE DE LA PROCEDURE**

---

Sans attendre l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), procédure prescrite par délibération en date du 26 novembre 2014, la Commune d'Évette-Salbert souhaite procéder à des modifications réglementaires relatives aux prescriptions architecturales (article 11 du règlement).

Ce document doit faire l'objet d'évolutions au vu de certaines dispositions anciennes, devenues inadaptées aux projets architecturaux de maisons individuelles contemporaines et d'annexes.

L'évolution de ces dispositions permettra une meilleure adéquation entre les règles d'urbanisme et les attentes des habitants ou constructeurs quant à leurs projets de construction.

## **B- CONTENU ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS**

---

Les évolutions réglementaires portent uniquement sur l'annexe I du règlement nommée « Cahier des Prescriptions Architecturales » (CPA) qui est le renvoi de l'article 11 du règlement.

**Le contenu et la justification des modifications sont décrites au fil du CPA écrit ci-après.**

On peut retenir trois types de modifications :

- Les ajustements réglementaires par actualisation des dispositions (cabines téléphoniques, publicité, surface de plancher) et reformulation d'une phrase peu intelligible sur le maintien des arbres existants.
- Les ajustements liés au temps utilisé : il s'avère plus intelligible d'utiliser le présent que le futur pour marquer la volonté communale et la règle qui s'applique pour le pétitionnaire.
- Les évolutions des dispositions réglementaires qui sont devenues inadaptées aux projets actuels en assouplissant les points suivants :
  - L'orientation des constructions
  - La référence à l'architecture dite traditionnelle
  - Certaines règles liées aux toitures, aux ouvertures et aux clôtures dans leurs formes, leurs couleurs et leurs matériaux.

*Les justifications apportées le sont à l'issue des chapitres principaux et sont en rouge comme les modifications.*

Les dispositions du présent cahier des prescriptions architecturales s'appliquent à toutes les zones du territoire communal. Elles constituent la rédaction des articles 11 "Aspect extérieur des constructions" de toutes les zones du P.L.U.

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

### 1. — PROTECTION DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

- La commune d'Évette-Salbert se caractérise par un environnement végétal de qualité que toute urbanisation doit respecter et que chaque opération d'aménagement ~~devra~~ doit prendre en compte. Le site est constitué par des éléments diversifiés et compartimentés par des lignes de reliefs qui ont déterminé l'implantation des constructions.
- ~~L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir~~ **Le projet** peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si ~~l'opération en cause~~ **les constructions**, par ~~sa~~ **leur** situation, ~~son~~ **leur** architecture, ~~ses~~ **leurs** dimensions ou l'aspect extérieur ~~des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier~~ **est sont** de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du code de l'Urbanisme).
- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni ~~à l'harmonie des~~ aux paysages.

### 2. — INSERTION DES EQUIPEMENTS DANS LE PAYSAGE

- Les fils aériens et les poteaux dégradent le paysage. Les réseaux (sauf tension supérieure à 63 KV) ainsi que les raccordements aux constructions autorisées ~~seront~~ **sont** obligatoirement réalisés en souterrain. En zones A et N, seuls les poteaux bois existants ~~pourront~~ **peuvent** être maintenus.
- ~~En matière de publicité, les prescriptions applicables sont celles édictées par la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 et ses décrets d'application. Il n'est pas créé de dispositions particulières à la commune.~~
- Les ~~cabines téléphoniques,~~ stations de relevage des eaux, transformateurs, boîtes aux lettres... ~~seront~~ **sont**, chaque fois que cela ~~sera~~ **est** techniquement possible, intégrés à des bâtiments existants ou à créer. Dans le cas où ils ~~seront~~ **sont** traités isolément, leur intégration dans le paysage ~~sera~~ **est** assurée par la création d'écrans de plantations.

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

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

#### ***Justifications :***

*Le paragraphe sur la protection des paysages est actualisé pour correspondre à l'article R111-27 du code de l'urbanisme. Il est proposé de retirer le terme « harmonie » des paysages pour conserver le principe de non atteinte aux paysages y compris pour « les terrains non bâtis et les constructions de toute nature ».*

*Le paragraphe traitant de la publicité est supprimé car celle-ci est dorénavant régie par le code de l'environnement.*

*Il est proposé de supprimer la référence aux cabines téléphoniques car elles ne sont plus installées.*

Page 35

## II — IMPLANTATIONS — TERRASSEMENTS

### 1. — IMPLANTATIONS

- L'orientation des constructions par rapport à la voie publique se ~~fera~~ fait dans le respect de celle des constructions existantes. Dans tous les cas, l'orientation se ~~fera~~ fait parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte.
- Les constructions édifiées sur les coteaux ~~auront de préférence~~ une orientation **de la toiture principale de l'axe du faitage** parallèle **ou** perpendiculaire aux courbes de niveau **et à la voie de desserte.**
- On ~~évitera~~ les implantations en crête, on ~~préfèrera~~ les implantations en partie basse du terrain, pour les bâtiments agricoles.
- En zone A, l'orientation du bâtiment ~~sera~~ **est** obligatoirement parallèle aux courbes de niveau.
- En zone N, les bâtiments autorisés ~~seront~~ **sont** dissimulés par la végétation. Ils s'appuieront sur une lisière boisée ou un alignement végétal existant ou à créer à cet effet, liant la construction à son environnement naturel.

***Justifications** : La règle d'implantation évolue légèrement en permettant une double orientation de la toiture principale : soit perpendiculairement à la voie de desserte et aux courbes de niveau, soit parallèlement.*

*Cet assouplissement assure la bonne intégration du bâti par rapport au terrain naturel tout en permettant de multiplier les possibilités d'une meilleure prise en compte de l'ensoleillement pour réduire les dépenses énergétiques.*

### 2. — TERRASSEMENTS

#### · **Sur terrain plat**

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

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

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

On ~~évitera~~ tout effet de butte sur terrain plat.

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

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

#### · **Sur terrain en pente**

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

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

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

### III — VOLUMÉTRIES

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

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

Les rehaussements des murs ne sont autorisés que dans les cas d'adjonctions et d'extensions s'intégrant à l'existant dans le respect de son architecture.

~~— Pour les constructions nouvelles~~

~~La volumétrie des bâtiments devra respecter l'architecture traditionnelle du village.~~

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

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

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

***Justifications** : La suppression de cet article concernant les constructions nouvelles évite la contradiction entre la volonté d'adapter le règlement aux nouveaux projets de constructions et la nécessité d'obtenir une volumétrie correspondant à l'architecture traditionnelle.*

*La révision du PLU en cours décrira les caractéristiques de l'architecture traditionnelle afin de cerner les constructions qui nécessitent d'être préservées face aux évolutions et aux modifications. De très nombreuses constructions des décennies antérieures ne peuvent être caractérisées d'architecture traditionnelle. Il est donc nécessaire de clarifier cette disposition qui s'appliquera principalement aux constructions existantes de type « anciennes maisons agricoles ».*

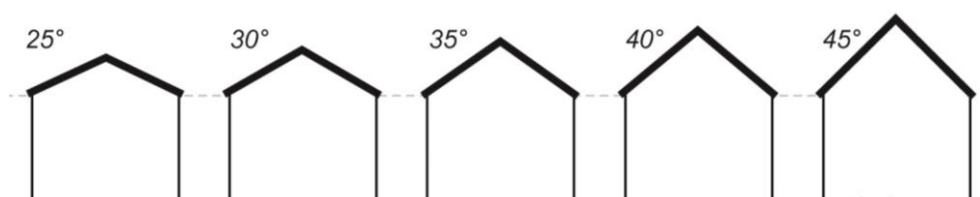
### TYPES DE TOITURES AUTORISEES

#### 1. — TOITURES

- Elles ~~seront~~ **sont** obligatoirement à deux pans **ou à quatre pans sur la partie principale des** pour les constructions à usage d'habitation ~~et leurs dépendances isolées ; le sens du faîtage étant parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.~~

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

- La pente des toitures ~~sera~~ **est** comprise entre 30 **25** et 45° ; une pente différente ~~pourra être~~ est admise pour les annexes accolées au bâtiment principal ou pour les croupes en pignon ; ~~dans ce cas, la pente minimale sera de 25°.~~





Les toitures terrasses sont admises mais sont limitées à 40 % de la surface totale du toit.

Les annexes<sup>1</sup> et les éléments architecturaux de petites dimensions sont autorisés en toitures terrasses.

- Les bâtiments à usage agricole ou d'activités ~~pourront~~ **peuvent** avoir une pente minimale de 16° pour une surface ~~hors œuvre~~ **de plancher** supérieure à 100 m<sup>2</sup> ; les autres bâtiments, d'une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, ~~auront~~ une pente de 30° minimum.
- Pour les bâtiments d'intérêt collectif de grande portée, une pente plus faible ~~pourra~~ **peut** être admise.
- Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...) **et les carports**, la **forme** ~~pente~~ de la toiture n'est pas réglementée.
- Les croupes en pignon sont autorisées sur 1/3 maximum de la hauteur du faîtage.

#### • **Cheminées**

Elles doivent être simples, et bien proportionnées, de conception traditionnelle locale. Dans la mesure du possible, les conduits doivent être regroupés et se situer le plus près possible du faîtage.

#### **Justifications** :

*Afin d'adapter le règlement aux nouvelles formes de constructions sans pour autant briser l'aspect général du bâti, de nouvelles règles sont inscrites :*

- *la règle des toitures est assouplie tout en conservant une partie de la toiture à pans ;*
- *les toitures terrasses sont autorisées mais avec des conditions restrictives et notamment celles de ne pas composer un unique toit terrasse.*
- *Les toitures translucides et celles des carports ne sont pas réglementées.*

## 2. — OUVERTURES

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

**Toutefois, des ensembles vitrés de grande dimension sont autorisés et s'intègrent harmonieusement dans l'architecture générale de la construction.**

Ces dispositions concernent la réhabilitation de l'habitat ancien et la construction neuve.

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

- Dans la réhabilitation de l'habitat ancien et dans la construction neuve, les doubles fenêtres et les volets roulants doivent être posés en retrait par rapport au mur de l'encadrement.

Sur une même façade, les volets ~~seront~~ **sont** identiques.

**Justifications** : *Comme pour les articles concernant la volumétrie, il est fait ici référence au style architectural régional pour le nombre et le rythme des ouvertures sans description précise.*

*Les nouvelles constructions sont aujourd'hui fortement orientées vers un ensoleillement optimum avec de grandes baies vitrées. Pour des raisons de réduction de la consommation énergétique, il est souhaitable de ne pas s'opposer à ces possibilités en limitant les ouvertures et en exigeant une hauteur plus importante que la largeur.*

<sup>1</sup> Une annexe est une construction non habitable, isolée ou accolée de la construction principale. Plus petite que cette dernière, il peut s'agir d'un garage, d'une remise, d'un abri de jardin, etc. Les piscines ne sont en revanche pas considérées comme une annexe.

## IV — MATÉRIAUX ET COULEURS

~~Pour les bâtiments d'intérêt collectif de grande portée, des dérogations pourront être délivrées, afin de permettre la reconstruction ou la réhabilitation à l'origine.~~

### 1. — MATERIAUX

- Sont autorisés : les matériaux locaux et industrialisés dont l'aspect, la couleur et la matière finale, respectent le caractère de l'habitat ou de l'environnement (pierre provenance régionale, briques de parement, bois naturels traités, bardage,...).
- Sont interdits :
  - tous éléments empruntés au patrimoine architectural des autres régions.
  - les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc) ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés et moellon de pierre.

#### Page 38

- Les murs bahuts des clôtures, les murs de constructions annexes et des garages, les murs aveugles apparents, même à titre provisoire, doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux-ci.
- ~~Les joints colorés, les garde-corps de balcons en tube rond.~~
- **Pour Les toitures sont d'aspect**, on utilise la tuile de préférence en terre cuite ou ardoise pour toute nouvelle construction à usage d'habitation et de dépendance.  
**Cette disposition ne s'applique pas aux toitures végétalisées ou aux équipements de production d'énergie renouvelable.**  
Pour les extensions et réhabilitations de bâtiments actuellement couverts d'un matériau différent (shingle, bois), l'utilisation ou le remplacement des matériaux se fera fait à l'identique, si la charpente à conserver n'est pas adaptée à la tuile.  
**Les toitures en bac acier sont autorisées pour les constructions à usage autre que l'habitation.**
- **Les abris de jardins et les abris de pêche seront sont** traités dans un matériau unique **similaire à la construction principale ou de type aspect bois** (~~ex : tout bois ou bois + tuiles ou agglomérés + tuiles~~). **Sont interdits l'usage de matériau de récupération de type tôle ondulée tant en façade qu'en toiture.**
- **Pour les bâtiments à usage d'activité** (agricole ou autre) des matériaux différents sont autorisés, cependant, ils devront respecter l'aspect général de leur environnement (couleurs).
- **Les dépendances à structure translucide**, comme les serres, les vérandas ou couvertures de piscines, ~~pourront~~ peuvent être construites dans des matériaux différents.  
En tout état de cause, elles devront rester en harmonie avec le bâtiment principal.

## 2. — COULEURS

### Pour les façades :

- D'une manière générale, l'emploi des couleurs sur les façades ~~devra~~ **doit** mettre en valeur les modénatures (encadrements de baies, corniches). Dans la mesure du possible, les encadrements en pierre ~~devront~~ **doivent** être conservés à l'état naturel, ils ne ~~devront~~ **doivent** pas être peints.

En tout état de cause, ~~seront~~ sont proscrits les éléments d'architecture et de décoration, qui pourraient être perçus comme une agression dans le paysage.

- Les constructions appelées à s'intégrer au paysage naturel (hangars agricoles) ~~pourront~~ **peuvent** recevoir des teintes comme le vert, le brun, ...
- Pour toute construction, les couleurs respectent le nuancier de couleurs préconisé pour la commune et réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie et annexé au P.L.U. ~~Seront~~ **Sont** également admises comme teintes principales (façades et soubassements) les couleurs de la palette "ponctuelles" suivantes :
  - 57, 58, 59, 60 ;
  - 64, 65, 66, 67 ;
  - 71, 72, 73, 74.**ainsi que les nuances de gris.**

Toutefois, il ~~sera~~ **est** recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type et l'architecture, évitant la monotonie des bâtiments.

## Page 39

- Les constructions en bois ~~resteront couleur bois~~ **peuvent être de couleurs autres que naturelles mais doivent respecter le nuancier de couleurs préconisées pour la commune réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage.**

### Pour les toitures :

- ~~On utilisera la tuile à dominante rouge (selon le nuancier de couleurs).~~  
**Les toitures à usage d'habitation et annexes sont de couleur « rouge à brun » ou « gris à noir », sauf en cas de végétalisation de la toiture ou de pose de panneaux solaires.**

#### Justifications :

*Il est proposé de retirer la phrase d'entête qui forme un doublon au regard des dispositions générales traitant des sinistres ainsi que la règle qui interdit les joints colorés et les garde-corps de balcons en tube rond qui ne se justifie pas localement.*

*Les évolutions architecturales s'accompagnent d'une modification des teintes adoptées par les porteurs de projets.*

*La Commune d'Évette-Salbert souhaite élargir les possibilités pour les toitures en permettant l'aspect tuile ou ardoise avec des teintes du rouge au brun ou du gris au noir et pour les façades en autorisant les nuances de gris.*

*Pour les abris de jardins ou de pêche, les éléments de récupération de type tôles ondulées sont interdits pour assurer une bonne insertion paysagère de ces constructions.*

*Les bacs acier sont autorisés uniquement pour les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation.*

*Les constructions réalisées en matériau naturel tel que le bois peuvent être colorées mais en respectant le nuancier qui s'applique pour toutes les autres constructions.*

### 1. — ESPACES VERTS

- Les espaces libres sur les parcelles ~~seront~~ **sont**, dans la mesure du possible, plantés, engazonnés ou traités en jardin, verger... On utilise, de préférence, les essences locales (chêne, hêtre, charme, noisetier, bouleau, ...) et les arbres fruitiers, en s'efforçant de mixer les essences (hauteurs, couleurs, fleurissement, ...).
- ~~• L'utilisation pour la construction des parcelles initialement plantées d'arbres devra tenir compte de cet élément et composer en harmonie avec lui, notamment en cas de présence de vergers que l'on veillera à conserver ou à recréer.~~
- **On veille à conserver ou à replanter des arbres ou des fruitiers existants en cas de construction sur des parcelles initialement plantées.**
- On se référera au guide des plantations dans la Territoire de Belfort, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie.

### 2. — CLOTURES

- En toutes zones, les clôtures ~~devront~~ **doivent** être simples, en harmonie avec les constructions et être constituées de préférence d'éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage (la clôture végétale constitue un élément d'intégration au paysage).
  - Les murs pleins (~~en maçonnerie, en pierre ou en bois~~) autorisés sont limités à 1 m de hauteur.
  - En cas de clôture montée sur un mur bahut, la hauteur totale ~~sera~~ **est** limitée à 1,50 ~~80~~ m et le mur bahut à 0,60 ~~80~~ m.
- En zones A et N, les clôtures ~~seront~~ **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.
- Dans le cas de clôtures liées à une activité spécifique, les clôtures de type grillage simple fil en treillis soudé ~~seront~~ **sont** préférées ; leur hauteur maximale ~~sera~~ **est** de 2 m (avec ou sans mur bahut), ou fixée en fonction de l'activité.

#### **Justifications :**

*Il est proposé de reformuler la phrase concernant le maintien des arbres existants sur des parcelles recevant des constructions pour des raisons de compréhension.*

*Pour les clôtures :*

- *les matériaux cités pour les murs pleins sont supprimés, pour s'adapter aux évolutions des matériaux utilisés,*
- *les hauteurs des clôtures montées sur un mur bahut sont légèrement surélevées.*

### III INCIDENCES DE LA MODIFICATION

---

Le présent dossier de modification simplifiée est établi pour faire évoluer certaines dispositions du règlement devenues incompatibles avec des projets architecturaux actuels.

#### **Incidences sur le PLU :**

Le règlement modifié porte uniquement sur le Cahier des Prescriptions Architecturales qui se substitue à l'article 11 du règlement.

#### **Incidences sur l'environnement :**

L'adaptation du PLU concerne uniquement l'évolution des principes suivants :

- L'orientation des constructions

Élargir les possibilités d'implantation du bâti sur un terrain doit permettre une meilleure prise en compte de l'ensoleillement pour réduire les dépenses énergétiques.

*L'incidence sur l'environnement de ces dispositions est positive.*

- La référence à l'architecture dite traditionnelle

L'évolution architecturale des projets depuis des décennies (toits à 4 pans, élargissement des ouvertures, toitures terrasses, etc...) devient parfois contradictoire avec la volonté de se référer à l'architecture traditionnelle.

La révision du PLU en cours va permettre d'identifier les caractéristiques de l'architecture traditionnelle d'Évette-Salbert et de préserver ces constructions au cas par cas en évitant de faire référence de manière non ciblée à un aspect traditionnel.

Le principe de non atteinte aux paysages naturels et urbains est à respecter (article R111-27 du code de l'urbanisme).

*L'incidence sur l'environnement est nulle.*

- Les règles liées principalement aux toitures et ponctuellement aux ouvertures dans leurs formes, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les règles sont assouplies mais de manière encadrée :

Les toitures terrasses sont autorisées mais avec des conditions restrictives et notamment celles de ne pas composer un unique toit terrasse et éviter un « cube ».

Les nouvelles constructions sont aujourd'hui fortement orientées vers un ensoleillement optimum avec de grandes baies vitrées. Pour des raisons de réduction de la consommation énergétique, il est souhaitable de ne pas s'opposer à ces possibilités en limitant les ouvertures et en exigeant une hauteur plus importante que la largeur.

Quant aux matériaux et aux couleurs, les possibilités sont étendues en s'appuyant sur le nuancier du STAP et en autorisant les nuances de gris.

*L'incidence sur l'environnement est nulle, voire positive en matière de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.*

Enfin, ces dispositions ne présentent aucune incidence sur le patrimoine naturel et le projet de modification simplifiée du PLU ne porte pas atteinte aux zones naturelles et agricoles et se situe en dehors de tout site Natura 2000.

# **RÈGLEMENT MODIFIÉ**

# ANNEXE I

## **CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

---

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

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

---

#### 1. — PROTECTION DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

- La commune d'Évette-Salbert se caractérise par un environnement végétal de qualité que toute urbanisation doit respecter et que chaque opération d'aménagement doit prendre en compte. Le site est constitué par des éléments diversifiés et compartimentés par des lignes de reliefs qui ont déterminé l'implantation des constructions.
- Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du code de l'Urbanisme).
- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

#### 2. — INSERTION DES EQUIPEMENTS DANS LE PAYSAGE

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

En zones A et N, seuls les poteaux bois existants peuvent être maintenus.

- Les stations de relevage des eaux, transformateurs, boîtes aux lettres... sont, chaque fois que cela est techniquement possible, intégrés à des bâtiments existants ou à créer. Dans le cas où ils sont traités isolément, leur intégration dans le paysage est assurée par la création d'écrans de plantations.

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

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

## II — IMPLANTATIONS — TERRASSEMENTS

---

### 1. — IMPLANTATIONS

- L'orientation des constructions par rapport à la voie publique se fait dans le respect de celle des constructions existantes. Dans tous les cas, l'orientation se fait parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte.
- Les constructions édifiées sur les coteaux ont une orientation de la toiture principale parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau et à la voie de desserte.
- On évite les implantations en crête, on préfère les implantations en partie basse du terrain, pour les bâtiments agricoles.
- En zone A, l'orientation du bâtiment est obligatoirement parallèle aux courbes de niveau.
- En zone N, les bâtiments autorisés sont dissimulés par la végétation. Ils s'appuient sur une lisière boisée ou un alignement végétal existant ou à créer à cet effet, liant la construction à son environnement naturel.

### 2. — TERRASSEMENTS

#### · **Sur terrain plat**

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

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

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

On évite tout effet de butte sur terrain plat.

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

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

#### · **Sur terrain en pente**

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

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

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



### III — VOLUMÉTRIES

---

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

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

Les rehaussements des murs ne sont autorisés que dans les cas d'adjonctions et d'extensions s'intégrant à l'existant dans le respect de son architecture.

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

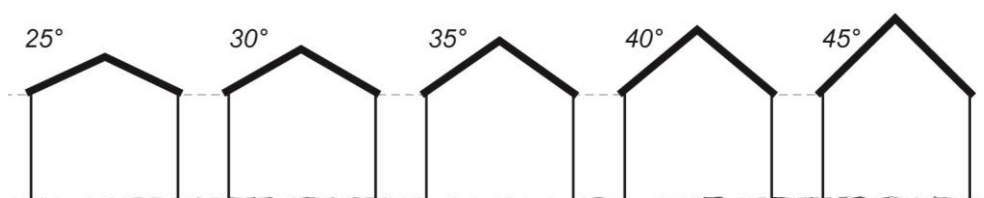
S'ils sont situés à l'intérieur ou à proximité d'une zone urbaine, leur architecture doit s'harmoniser avec l'habitat traditionnel voisin (dans les volumes et les teintes). Dans les autres cas, on recherche la meilleure adaptation et intégration au milieu environnant.

#### I. — TOITURES

##### TYPES DE TOITURES AUTORISEES

---

- Elles sont obligatoirement à deux pans ou à quatre pans sur la partie principale des constructions à usage d'habitation.  
Les éléments de toitures couvrant des parties de bâtiment (dépendances ou autres), accolées au bâtiment principal, peuvent être à un pan, si la ligne du faitage est appuyée au mur. En tout état de cause, l'ensemble devra former une unité architecturale harmonieuse.
- La pente des toitures est comprise entre 25° et 45° ; une pente différente est admise pour les annexes accolées au bâtiment principal ou pour les croupes en pignon.



Les toitures terrasses sont admises mais sont limitées à 40% de la surface totale du toit.

Les annexes<sup>2</sup> et les éléments architecturaux de petites dimensions sont autorisés en toitures terrasses.

- Les bâtiments à usage agricole ou d'activités peuvent avoir une pente minimale de 16° pour une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup> ; les autres bâtiments, d'une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, ont une pente de 30° minimum .
- Pour les bâtiments d'intérêt collectif de grande portée, une pente plus faible peut être admise.
- Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...) et les carports, la forme de la toiture n'est pas réglementée.

---

<sup>2</sup> Une annexe est une construction non habitable, isolée ou accolée de la construction principale. Plus petite que cette dernière, il peut s'agir d'un garage, d'une remise, d'un abri de jardin, etc. Les piscines ne sont en revanche pas considérées comme une annexe.

- Les croupes en pignon sont autorisées sur 1/3 maximum de la hauteur du faîtage.
- **Cheminées**  
Elles doivent être simples, et bien proportionnées, de conception traditionnelle locale. Dans la mesure du possible, les conduits doivent être regroupés et se situer le plus près possible du faîtage.

## 2. — OUVERTURES

- Elles respectent les proportions rencontrées dans le style architectural de la région tant dans le nombre et le rythme des percements que dans leurs dimensions.  
Toutefois, des ensembles vitrés de grande dimension sont autorisés et s'intègrent harmonieusement dans l'architecture générale de la construction.  
Ces dispositions concernent la réhabilitation de l'habitat ancien et la construction neuve.  
Les ouvertures des parties annexes à l'habitation sont identiques aux autres ouvertures sur une même façade.
- Dans la réhabilitation de l'habitat ancien et dans la construction neuve, les doubles fenêtres et les volets roulants doivent être posés en retrait par rapport au mur de l'encadrement.  
Sur une même façade, les volets sont identiques.

## IV — MATÉRIAUX ET COULEURS

---

### 1. — MATERIAUX

- Sont autorisés : les matériaux locaux et industrialisés dont l'aspect, la couleur et la matière finale, respectent le caractère de l'habitat ou de l'environnement (pierre provenance régionale, briques de parement, bois naturels traités, bardage,...).
- Sont interdits :
  - tous éléments empruntés au patrimoine architectural des autres régions.
  - les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc) ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés et moellon de pierre.
  - Les murs bahuts des clôtures, les murs de constructions annexes et des garages, les murs aveugles apparents, même à titre provisoire, doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux-ci.
- **Les toitures** sont d'aspect tuile ou ardoise pour toute nouvelle construction à usage d'habitation et de dépendance.  
Cette disposition ne s'applique pas aux toitures végétalisées ou aux équipements de production d'énergie renouvelable.  
Pour les extensions et réhabilitations de bâtiments actuellement couverts d'un matériau différent (shingle, bois), l'utilisation ou le remplacement des matériaux se fait à l'identique, si la charpente à conserver n'est pas adaptée à la tuile.  
  
Les toitures en bac acier sont autorisées pour les constructions à usage autre que l'habitation.

- **Les abris de jardins et les abris de pêche** sont traités dans un matériau unique similaire à la construction principale ou de type aspect bois. Sont interdits l'usage de matériau de récupération de type tôle ondulée tant en façade qu'en toiture.
- **Pour les bâtiments à usage d'activité** (agricole ou autre) des matériaux différents sont autorisés, cependant, ils devront respecter l'aspect général de leur environnement (couleurs).
- **Les dépendances à structure translucide**, comme les serres, les vérandas ou couvertures de piscines, peuvent être construites dans des matériaux différents. En tout état de cause, elles devront rester en harmonie avec le bâtiment principal.

## 2. — COULEURS

### Pour les façades :

- D'une manière générale, l'emploi des couleurs sur les façades doit mettre en valeur les modénatures (encadrements de baies, corniches). Dans la mesure du possible, les encadrements en pierre doivent être conservés à l'état naturel, ils ne doivent pas être peints.

En tout état de cause, sont proscrits les éléments d'architecture et de décoration, qui pourraient être perçus comme une agression dans le paysage.

- Les constructions appelées à s'intégrer au paysage naturel (hangars agricoles) peuvent recevoir des teintes comme le vert, le brun, ...
- Pour toute construction, les couleurs respectent le nuancier de couleurs préconisé pour la commune et réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie et annexé au P.L.U. Sont également admises comme teintes principales (façades et soubassements) les couleurs de la palette "ponctuelles" suivantes :
  - 57, 58, 59, 60 ;
  - 64, 65, 66, 67 ;
  - 71, 72, 73, 74.
 ainsi que les nuances de gris.

Toutefois, il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type et l'architecture, évitant la monotonie des bâtiments.

- Les constructions en bois peuvent être de couleurs autres que naturelles mais doivent respecter le nuancier de couleurs préconisées pour la commune réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage.

### Pour les toitures :

Les toitures à usage d'habitation et annexes sont de couleur « rouge à brun » ou « gris à noir », sauf en cas de végétalisation de la toiture ou de pose de panneaux solaires.

## V — ESPACES VERTS ET CLOTURES

### 1. — ESPACES VERTS

- Les espaces libres sur les parcelles sont, dans la mesure du possible, plantés, engazonnés ou traités en jardin, verger... On utilise, de préférence, les essences locales (chêne, hêtre, charme, noisetier, bouleau, ...) et les arbres fruitiers, en s'efforçant de mixer les essences (hauteurs, couleurs, fleurissement, ...).

- On veille à conserver ou à replanter des arbres ou des fruitiers existants en cas de construction sur des parcelles initialement plantées.
- On se réfère au guide des plantations dans la Territoire de Belfort, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie.

## 2. — CLOTURES

- En toutes zones, les clôtures doivent être simples, en harmonie avec les constructions et être constituées de préférence d'éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage (la clôture végétale constitue un élément d'intégration au paysage).
  - Les murs pleins autorisés sont limités à 1 m de hauteur.
  - En cas de clôture montée sur un mur bahut, la hauteur totale est limitée à 1,80 m et le mur bahut à 0,80 m.
- En zones A et N, 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.
- Dans le cas de clôtures liées à une activité spécifique, les clôtures de type grillage simple fil en treillis soudé sont préférées ; leur hauteur maximale est de 2 m (avec ou sans mur bahut), ou fixée en fonction de l'activité.