

## Plan d'Occupation des Sols Modification

### 1.3 Cahier des Prescriptions Architecturales

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION

DATE : JUIN 2014

Préfecture du Terr. de Belfort

23 JUIN 2014

Service Courrier





**—COMMUNE DE DELLE—**  
**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

---

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

**S O M M A I R E**

---

	Pages
<b>CHAPITRE I — DISPOSITIONS GENERALES</b>	2
<b>CHAPITRE II — REFERENCES A L'ENVIRONNEMENT</b>	3
<b>CHAPITRE III — ORGANISATION DES VOLUMES BATIS</b>	5

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

---

### ARTICLE PA.1 — CHAMP D'APPLICATION ET OBJET

---

Le présent cahier des prescriptions architecturales s'applique aux zones urbaines et aux zones naturelles du P.O.S. de DELLE.

Il constitue une pièce de règlement du P.O.S. à prendre en considération pour l'application de l'article 11 de chaque règlement de zone.

Ce cahier ne pouvant envisager tous les cas susceptibles de se présenter, tant au niveau de la concertation des projets de construction ou d'utilisation des sols que la configuration du site et de l'environnement, ses prescriptions pourront être précisées ou complétées lors de l'élaboration de ces projets pour l'application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.

Il a pour objectif de garantir une qualité architecturale *et urbaine* en évitant *les incohérences* des volumes, des styles, des matériaux, des couleurs *et des ambiances*.

Il pourra, en outre, être accordé dérogation aux règles ci-après définies pour un projet d'intérêt collectif présentant un intérêt architectural innovant, sous réserve qu'il soit en harmonie avec son environnement naturel ou urbain, et qu'il ait fait l'objet d'une étude de qualité.

*Dans le périmètre de la ZAC des Hauts de l'Allaine, des prescriptions particulières sont précisées le cas échéant, dans le présent cahier.*

*La réglementation vise à la fois une certaine cohérence architecturale et paysagère à l'échelle de la ville, tout en permettant l'identification de certains secteurs.*

*En outre, un cahier de recommandations architecturales et paysagères, annexé au cahier de cessions permettra de préciser l'attente de la collectivité sur ce futur quartier et sa composition.*

## CHAPITRE II

### REFERENCES A L'ENVIRONNEMENT

---

#### ARTICLE PA.2 — INTEGRATION DANS LE SITE

---

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site et de son environnement.

Les dispositions nécessaires : implantations sur le terrain, volumes, orientation, matériaux, couleurs, etc., devront être prises pour assurer une insertion harmonieuse dans cet environnement.

L'aménagement de la zone NAI de la « Queue au Loup » fera l'objet d'une attention particulière pour l'espace visible de la voie rapide sur une profondeur de 100 m à partir de l'axe de cette dernière, concernant les espaces libres et la disposition des constructions sur les parcelles.

#### ARTICLE PA.3 — PROTECTION DES PAYSAGES

---

**PA.3.1** — La conception générale de l'implantation des constructions et ouvrages projetés devra tenir compte au maximum du relief et en particulier de la perception de ceux-ci par rapport aux lignes de crêtes et aux espaces boisés.

##### **PA.3.2 — RESEAUX**

En application des articles 4 des règlements de zones, les réseaux électriques, téléphoniques respecteront les prescriptions suivantes :

- réalisation en souterrain chaque fois que possible ;
- dans le cas de réseaux aériens, la solution la plus discrète par son tracé ou sa situation par rapport au bâti ou à la végétation, sera recherchée ;
- les poteaux seront regroupés au maximum ainsi que les conducteurs (par des câbles torsadés notamment) ;
- **en zone NC**, seuls les poteaux bois seront admis en basse et moyenne tension ;
- **en zone UA**, la desserte par câbles courant sur façade sous corniche sera préférée.

##### **PA.3.3 — SIGNALISATION - PUBLICITE GRAPHIQUE**

- **Les panneaux de signalisation** indiquant les directions (panneaux routiers) ou des activités (rues, mairie, piscine, écoles, hôtels, activités commerciales ou autres, ...) devront être regroupés au maximum. En aucun cas, les arbres ne devront être pris comme support. Les dimensions et le graphisme de ces panneaux pourront être fixés par arrêté municipal.

- **Les enseignes et pré-enseignes** respecteront la législation en vigueur (taille et distance par rapport aux voies de circulation) et feront l'objet d'une attention particulière sur l'espace visible de la voie rapide.  
Les enseignes ne pourront dépasser la cote d'altitude de la ligne haute d'acrotère ou la rive d'égout des bâtiments.  
Les panneaux publicitaires sont interdits sur l'emprise des lots.

#### PA.3.4 — ANTENNES - TELEDISTRIBUTION

Les immeubles collectifs et les groupes d'habitations seront équipés d'une antenne commune unique par immeuble à laquelle les différents logements seront raccordés. Le raccordement se fera en souterrain ou sous toiture, en cas de construction nouvelle.

Les antennes paraboliques d'une superficie supérieure ou égale à 1 m de diamètre, seront implantées de préférence sur la petite façade et ne devront pas servir de support publicitaire.

#### PA.3.5 — TENUE DES CONSTRUCTIONS ET DES TERRAINS

En toute zone, les constructions, quelle qu'en soit la destination, tous les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la ville ne s'en trouvent pas altérés.

L'espace compris dans une bande de 15 m à partir de l'emprise de la voie rapide devra faire l'objet de soins particuliers en matière de traitement paysager. Les arrières des constructions visibles de la voie seront traités de la même manière que les façades principales.

Les annexes et entrepôts situés dans cette zone feront l'objet d'un traitement architectural de qualité, au même titre que le bâtiment principal.

#### PA.3.6 — PETITS EQUIPEMENTS

Les « petits équipements » tels que transformateurs, compteurs, boîtes aux lettres, etc., devront être, chaque fois que possible, intégrés ou accolés à des constructions ou des murs existants ou à créer.

Pour les bâtiments de logements collectifs et de bureaux, les boîtes aux lettres seront localisées à l'intérieur des constructions.

Pour les constructions individuelles, elles seront obligatoirement intégrées soit à la construction, soit au mur de clôture.

Les transformateurs d'énergie électrique devront être traités sur le plan architectural, dans le respect de l'architecture de la zone dans laquelle ils se trouvent.

*Dans le **périmètre** de la ZAC des Hauts de l'Allaine, les coffrets d'arrivée des réseaux (électricité, gaz) et les boîtes aux lettres seront intégrés dans des modules standardisés et positionnés à des emplacements définis en limite de parcelle pour l'individuel.*

## CHAPITRE III

### ORGANISATION DES VOLUMES BATIS

---

#### ARTICLE PA.4 — TERRASSEMENTS

---

Les constructions ou installations projetées devront être conçues avec le souci d'adaptation à la configuration naturelle des terrains :

- les dénivellations artificielles sont interdites,
  - 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. Ces informations devront être fournies à l'appui de la demande de permis de construire.
- Dans le périmètre de la ZAC des Hauts de l'Allaine, les constructions devront respecter les implantations proposées et adaptées à la configuration des pentes.*

#### ARTICLE PA.5 — VOLUMETRIE GENERALE

---

**PA.5.1 — En zone UA**, les constructions neuves et les modifications de constructions existantes devront respecter la volumétrie générale et l'échelle des constructions voisines notamment le traitement des sous-sols, les hauteurs d'étages, les largeurs de bâtiments (qui pourront être rendues par des effets de traitement de façade), et les proportions des ouvertures.

##### PA.5.2 — LES SAILLIES

Sont considérés comme saillies, tous les éléments d'architecture ou d'équipement dépassant du nu des façades du bâtiment ; par exemple : balcons, auvents, marquises, escaliers extérieurs, bow-window, **pompes à chaleur et installations de climatisation et de ventilation**.

Les proportions de ces saillies devront s'harmoniser avec le bâti existant. **Les pompes à chaleur et installations de climatisation et de ventilation seront prioritairement intégrées à l'intérieur des bâtiments.**

Les saillies ne devront pas dépasser de plus de 2,50 m le mur du bâtiment au niveau du rez-de-chaussée et 2 m dans les étages (balcons...). Cependant, un léger dépassement sera toléré si l'harmonie du bâtiment est respectée.

Les vérandas habitables sont autorisées dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de superficie et de 4 m de profondeur.

En zone UA et dans le cas de constructions à l'alignement de la voirie, ces dimensions de saillies sont ramenées à 0 au rez-de-chaussée et 50 cm pour les saillies réalisées à plus de 2,50 du sol (auvents, balcons, ...), à condition que la largeur du trottoir le permette.

En particulier, les vitrines de magasins ne devront présenter aucune saillie sur la voie publique.

Les adjonctions de tels éléments sur des bâtiments existants devront être conçues de façon à ne pas altérer lesdites proportions.

On recherchera dans ce cas l'utilisation de formes et de matériaux caractéristiques de la tradition architecturale de la région (telles que les coursives, ...).

### PA.5.3 — LES CHEMINEES

En dehors du périmètre de la ZAC des Hauts de l'Allaine, sont à éviter les cheminées de proportions trop grêles, les cheminées extérieures accolées au pignon ou débouchant dans la couverture trop près de l'égout du toit.

Elles seront traitées dans le même matériau apparent que les façades ou dans les matériaux traditionnels de la région (briques, zinc décoratif, tuiles, ...).

## ARTICLE PA.6 — OUVERTURES EN FACADES

---

Une unité de proportions et une répartition équilibrée des ouvertures en façade devront être recherchées.

Celles-ci devront, en règle générale (sauf cas de projets ayant fait l'objet d'une recherche architecturale particulière), respecter le caractère du bâti environnant : types d'ouvertures, proportions, modénatures (encadrement des baies, appuis de fenêtres, corniches, linteaux, volets, ...).

En zone UA, les baies devront obligatoirement être plus hautes que larges et les volets être de type battant, excepté pour les vitrines de magasins.

Les châssis de fenêtres, portes d'entrées et portes de garages seront obligatoirement en bois, de facture traditionnelle.

De même, les vitrines de magasins conserveront ou retrouveront l'aspect « *boutique à l'ancienne* » avec encadrements bois.

Dans les zones d'habitation, les grilles en fer forgé ou non s'inspirant de modèles étrangers à la région (en particulier les grilles de type espagnol, ...) sont interdites.

## ARTICLE PA.7 — TOITURES ET COUVERTURES

---

### PA.7.1 — TOITURES

- Les toitures seront de préférence à deux pans, et de pente comprise entre 35 et 45°. Les toitures à 4 pans pourront être autorisées dans le cas de pente forte, en particulier de toitures « à la Mansart », clocheton, etc..., s'intégrant bien dans le bâti environnant. La pente minimale autorisée sera de 50° dans ce cas.
- **Les toitures-terrasses sont autorisées :**
  - dans les zones UE et NAI,
  - dans les autres zones, dès lors qu'elles sont accessibles ou qu'elles sont végétalisées ;
  - En zone UA, elles ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.



- Dans le **périmètre** de la ZAC des Hauts de l'Allaine, les toitures terrasses sont autorisées, accessibles ou non.

- Les toitures à un pan seront autorisées en zones UE, NAI, **et dans la ZAC des Hauts de l'Allaine** ou pour les bâtiments de dimensions ou pour les bâtiments de dimensions réduites adossés par le faîtage à un mur existant ou à un bâtiment principal plus important.
- Dans les zones UE et NAI, les toitures autres qu'en terrasses auront une pente minimum de 26°.
- Les toitures se rapportant aux vérandas, adjonctions de bâtiments, auvents, couvertures de piscines, ... devront, dans le cas où la couverture sera prévue en tuiles, avoir une pente similaire à celle du bâtiment principal. Dans les autres cas, la pente n'est pas réglementée.
- **En cas d'extension de l'habitation, dans le prolongement de la toiture principale, une pente plus faible est admise, dès lors que l'extension ne représente pas plus de la ½ de la toiture principale.**
- Les toitures **des habitations** de type chalet (faîtage dans le sens de la plus petite dimension du bâtiment) sont interdites.
- En zone NC, les constructions à usage d'habitation autorisées seront régies par les prescriptions de la zone UD. Les autres constructions devront avoir une pente de toit minimale de 26°.
- En secteur Uda, en cas de surélévation d'un bâtiment à partir de l'égout du toit, la façade pourra être surélevée au maximum de 70 cm. Dans ce cas, la pente du toit retrouvera les caractéristiques originelles.
- En toutes zones, dans le cas de constructions mitoyennes, on tiendra compte de la construction dans son ensemble, lors de travaux de réfection ou agrandissement, de manière à conserver une harmonie architecturale (pente des toits, couleurs de la couverture, ...).

## PA.7.2 — OUVERTURES EN TOITURE

Dans le cas de combles aménageables, le nombre et la dimension des ouvertures en toiture sera réduit au minimum.

En particulier, le jour sera pris de préférence en pignon plutôt qu'en toiture, le complément étant assuré par des chiens assis ou lucarnes traités dans l'esprit du pays.

Les chiens-assis seront de dimensions modestes en longueur pour ne pas donner l'aspect d'un faux étage droit supplémentaire, la pente de la couverture des chiens assis ou lucarnes ne devra pas partir du faîtage de la toiture.

**En zone UA, les chiens assis occuperont les 1<sup>ères</sup> lignes de la toiture.**

Des châssis vitrés dans la pente du toit de dimensions modestes et bien positionnés pas rapport aux ouvertures en façade pourront être autorisés.

*Dans le périmètre de la ZAC des Hauts de l'Allaine, le nombre et la dimension des ouvertures en toiture ne sont pas limités.*

### PA.7.3 — COUVERTURES

- En zone UA, sont seules autorisées les couvertures en petites tuiles d'une couleur à dominante rouge, proche de celle des tuiles naturelles de la région, ainsi que celles en ardoise, excepté pour les parties de faible pente, non visibles depuis la voirie, qui pourront être traitées zinc ou bac acier.
- Dans les autres zones, on choisira la tuile rouge ou rouge brun (de préférence en terre cuite) et l'ardoise, lorsque l'architecture du bâtiment est compatible avec ce matériau. Cependant, le bac acier et les bardeaux bitumineux (type shingle) pourront être utilisés dans le cas de couvertures de garages et annexes de petites dimensions en seconde ligne ou à l'arrière du bâtiment principal, ou de constructions aux volumes importants (équipements sportifs, commerciaux, ...). Dans ce cas, les bardeaux seront d'une couleur s'apparentant à celle des tuiles ou des ardoises. En tout état de cause, il sera tenu compte de la couleur des toits environnants.
- L'emploi des matériaux tels que tôle ondulée, matériaux plastifiés est interdit, sauf pour les constructions existantes, dans le cas où, pour des raisons techniques, une autre couverture serait impossible à réaliser. Dans ce cas, les teintes autorisées seront à dominante rouge.
- **Dans le cas de travaux simultanés sur deux constructions mitoyennes, on utilisera la tuile rouge.**  
**Si les travaux intéressent une seule des deux habitations, la tuile béton, brune ou sombre, est autorisée lorsqu'elle constitue le matériau d'origine.**

*Dans le périmètre de la ZAC des Hauts de l'Allaine, les matériaux de couverture de type bac acier, et autres matériaux d'étanchéité des toitures terrasse sont autorisés.*

### PA.7.4 — ANNEXES NON HABITABLES

Sont considérés comme annexes non habitables tous bâtiments tels que garages, ateliers, remises, abris de jardin, chenils, poulaillers, etc.

**La couverture des annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> devra être traitée dans les mêmes matériaux que celle des bâtiments principaux, avec une pente de toit comprise entre 35° et 45°.**

**Les annexes pourront comporter un toit à un ou deux pans, ou être dotées d'une toiture terrasse.**

**Les carports et pergolas sont autorisés.**

**Les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> observeront une pente de toit minimale de 20°. Leur couverture sera traitée de façon identique à celle des bâtiments principaux. En cas d'impossibilité, leur toiture sera traitée dans un matériau unique.**

- **La couverture et la pente des petites annexes, d'une emprise au sol maximale de 15 m<sup>2</sup>, ne sont pas réglementées.**

## ARTICLE PA.8 — MATERIAUX ET COULEURS

---

### PA.8.1 — MATERIAUX

- Les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux bois..., ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés..., sont interdits. Ils pourront toutefois être autorisés lorsque la pose a été spécialement prévue à cet effet : calpinage soigné et rejointoiement...

Sont interdits : les joints en relief ou en creux prononcés, les joints renforcés par peinture, les décors chargés ou faisant référence à des traditions architecturales étrangères à la région (mas provençal, type pagode, hispanomauresque, ...).

- Les éléments de structure en pierre des bâtiments seront conservés dans leur aspect naturel dans la mesure où leur état le permet : chaînages d'angle, corniches, encadrements de portes et fenêtres, etc... qui ne devront pas être peints.
- Les bardages en façades sont interdits en zones UA et UB. Les isolations de façades seront effectuées à l'aide d'enduits. Dans les autres zones, seuls sont autorisés les bardages bois ou isolants enduits (de préférence sur une partie de la façade). Sont interdits les bardages en matériaux synthétiques.
- Les murs des constructions annexes, murs aveugles apparents (même provisoirement), soubassements, murets des terrasses, escaliers extérieurs, devront, lorsqu'ils ne sont pas construits dans les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux-ci, et un aspect de bonne finition.

### PA.8.2 — COULEURS ET RAVALEMENTS

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration. La demande indiquera avec précision la nature et la couleur des matériaux utilisés, ainsi que le mode opératoire (badigeon, enduit tyrolienne, ...). Des croquis colorés précis seront demandés à l'appui de la demande.

- Pour les façades, les tons pastel sont recommandés. L'emploi du blanc pur, ou de tons violents est interdit. Ils ne pourront être utilisés que pour les menuiseries extérieures (fenêtres, volets), et dans la mesure où leur utilisation s'intégrera dans une composition d'ensemble ayant fait l'objet d'une étude particulière, prenant en compte les caractéristiques de l'environnement, et dans de petites proportions. L'emploi du blanc sur une façade, associé à d'autres teintes est autorisé.
- Le choix des coloris devra mettre en valeur les éléments de modénature des façades intéressants : pierres d'angles, encadrements, volets, coursives, etc..., et faire ressortir les façades, les soubassements et les volets ; les teintes de ces différents éléments seront complémentaires et agencées harmonieusement (on évitera les dégradés).

Ces dispositions s'appliquent aux façades des bâtiments principaux et des annexes ainsi qu'aux toitures, revêtements de sols extérieurs, murs et murets de clôture et mobilier urbain.

## **ARTICLE PA.9 — CLOTURES**

---

Les clôtures doivent être simples et s'harmoniser avec le style des constructions implantées sur le terrain et des constructions environnantes.

Dans les zones UC, UD, et le périmètre de la ZAC des Hauts de l'Allaine l'élément végétal devra être dominant.

Les matériaux tels que tôle ondulée, bardages métalliques, éléments de béton préfabriqué donnant un aspect de mauvaise finition sont interdits.

Toutes les dispositions seront prises pour éviter que les clôtures présentent un caractère massif et monotone, en particulier dans le cas de clôtures de grande longueur. Il sera tenu compte au maximum des possibilités d'intégration des bâtiments annexes, portails, végétation existante ..., pour y parvenir.

Les hauteurs maximum de clôtures autorisées sont les suivantes :

- Zones UA et UB :
  - un mur plein de 2 mètres maximum pourra être autorisé en limite séparative ou sur une proportion réduite de la façade (limite sur rue) ;
  - pour le reste, la clôture sera limitée à un mur bahut de 1,10 m maximum, surmonté d'une grille ou d'une haie vive ne masquant pas la vue à plus de 1,80 m de haut.
  
- Zones UC, UD, NC et périmètre de la ZAC des Hauts de l'Allaine:
  - hauteur totale maximum : 1,50 m avec dépassement autorisé selon la pente du terrain naturel,
  - mur bahut : 60 cm maximum.

Toutefois, en limite séparative latérale ou de fond de parcelle, la partie végétale de la clôture pourra atteindre 2,50 m au maximum.

**En zone UD, les claustras en bois de 1,80 mètre maximum, sans mur bahut, sont autorisés, en limite séparative.**

- Zones UE et NAI :
  - hauteur totale maximum : 2 m (mur plein ou grillage en treillis soudé, au sol ou sur mur bahut),
  - mur bahut : 1,10 m maximum.

Dans le périmètre des Hauts de l'Allaine, il est possible de construire, dans le prolongement de la construction, un mur d'une longueur de 3 mètres et de 2,20 mètres de hauteur ou en cas de mitoyenneté.