

COMMUNE DE MISEREY-SAINES



Révision du P.O.S.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 28 janvier 2004

Arrêtée par délibération du Conseil Municipal le : 15 mai 2007

Approuvée par délibération du Conseil Municipal le : 30 janvier 2008



ANNEXES ARCHITECTURALES

Recommandations

LES ANNEXES ARCHITECTURALES

DU P.L.U. DE MISEREY-SALINES

* Les articles réglementaires des Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions d'utilisation d'un terrain

Réponse à une volonté générale d'organisation et de développement de la commune.

* Les recommandations architecturales ont pour but de conseiller le constructeur dans l'élaboration de son projet de construction ainsi que dans ses choix esthétiques et techniques. En effet, les meilleurs règlements sont insuffisants pour obtenir une réalisation esthétiquement réussie et agréable à vivre. C'est pourquoi il a paru souhaitable de donner quelques grands principes.

Ces conseils ne sont ni un cours d'architecture ni un recueil de procédés encore moins d'interdits.

L'architecture ne se codifie pas.

L'incitation, le conseil peuvent répondre aux questions posées par les uns et les autres.

Toute construction projetée est appelée à devenir un élément déterminant du paysage qu'il soit planté ou bâti. Sa conception sera primordiale dans la vie de tous les jours pour ses occupants qui seront victimes de ses inconvénients ou profiteront de ses avantages mais aussi de la population alentour qui bénéficiera de sa beauté ou souffrira de sa laideur.

Consciemment ou inconsciemment son influence sera ressentie sous trois aspects principaux :

- l'implantation de la construction
- les volumes extérieurs
- la couleur des matériaux

Ces éléments inséparables sont d'un maniement délicat. Leur choix et leur imbrication sont un peu difficiles.

I – L'ACTE DE BATIR

Avant de faire appel à des techniques complexes de mise en œuvre et de composition, « l'acte de bâtir » nécessite au préalable d'apprécier les paramètres suivants :

- une observation précise du milieu naturel
- un constat attentif de l'habitat existant
- une évaluation correcte des besoins et d'une possible évolution.

1) L'observation du site initial

- le relief, les dénivelés, la qualité du sol et du sous-sol
- le climat, les vents dominants, l'exposition au soleil
- la végétation, le manteau végétal, les bois formant coupe-vent, les percées assurant des vues
- la raccordabilité aux réseaux, les facilités d'accès pour les personnes comme pour les véhicules

2) Le constat

Chaque village a un caractère qui lui est particulier et des formes d'urbanisation qui lui sont spécifiques. Espaces, rues, places, placettes, groupements en hameaux, etc... sont un équilibre entre le milieu naturel, le mode de vie et le type d'activité.

L'importance des volumes, leur mode de construction, les toitures, l'orientation du faîtage et les colories constituent des ensembles homogènes dont il faut tenir compte.

3) Les besoins

Le bâtiment à édifier, qu'il soit destiné à l'habitat, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou industrielle, doit être élaboré en fonction d'un programme précis. Celui-ci tiendra compte des ressources personnelles, des aspirations, du mode de vie ou d'exploitation, mais aussi des évolutions possibles dans le temps qui permettront de limiter les premières dépenses et d'obtenir un produit fini mieux adapté.

RAPPEL SYNOPTIQUE DES RECOMMANDATIONS

1) Situation du terrain :

- le site et le climat
- l'environnement bâti et planté
- la nature du sol et du sous-sol
- les réseaux
- les accès

2) Implantation de la construction en fonction :

- des vents et du soleil
- des espaces « tampons » entre la maison et la voirie et des espaces intérieurs, intimité, protection contre les intempéries (garage, cellier au nord)
- du terrain (altimétrie et courbes de niveau)
- des extensions possibles

3) Volumes :

- préférer les volumes simples et bien traités
- éviter la copie servile d'éléments anciens ou la reproduction scrupuleuse d'un bâti ancien du site

4) Matériaux :

- ne pas différencier les soubassements
- ne pas rechercher d'éléments décoratifs disparates mais recentrer les effets sur une seule partie, par exemple la porte d'entrée
- employer les enduits sans recherche de ramages
- la mise en place de pierres pour linteau, pilastres se fera avec simplicité sans surépaisseur par rapport à l'enduit, sans faux – aplomb.

5) Couleur :

- teinter les enduits avec autant d'intensité que ceux des maisons anciennes
- employer des matériaux de couverture de tonalité analogue à ceux existants.

II – RECOMMANDATIONS

Pour faciliter le rapprochement avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme, les recommandations suivantes ont été traitées selon la même numérotation et le même intitulé que les articles du règlement du P.L.U., à savoir :

ARTICLE 3 – Accès et voirie

ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains

ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

ARTICLE 9 – Emprise au sol

ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

ARTICLE 11 – Aspect extérieur

ARTICLE 12 – Stationnement (*pour mémoire*)

ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations

(article 3) - ACCES ET VOIRIE

Les accès font partie de la composition générale.

Ils doivent s'harmoniser à la fois avec le caractère du site et celui de la construction.

L'implantation du garage dénature souvent le terrain en y créant de profondes excavations ; les rampes d'accès sont généralement inesthétiques et d'une utilisation difficile en hiver.

L'excès de surfaces imperméables sur un terrain peut augmenter le ravinement des eaux de ruissellement.

Les accès trop longs peuvent entraîner un gaspillage d'espace tant au niveau individuel qu'au niveau collectif.

*Prévoir des accès aisés, courts et évitant les forts dénivelés.
Le tracé des cheminements automobile et piétonnier dans le terrain peut être intégré dans la pelouse.*

(article 4) - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les liaisons électriques et téléphoniques avec les bâtiments ne sont pas toujours souterraines. En réseau aérien, les villages et leurs extensions sont souvent dénaturés par une « forêt » de poteaux et de câbles enjambant rues et terrains.

Des recherches avec les responsables EDF et FRANCE TELECOM ont abouti à des solutions de liaisons aériennes par câbles avec les habitations : passages groupés en nappes parallèles, attache le long des façades sous la corniche ou le débord de toiture.

Cette préoccupation est nécessaire à l'esthétique de la rue et du bâtiment.

Au sol les branchements et les compteurs peuvent se grouper dans un petit édicule que l'on pourra incorporer dans la haie de clôture ou en façade de mur, afin de faciliter les relevés et de ne pas multiplier les orifices de visite.

(article 5) - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les variations du relief d'un terrain sont des éléments déterminants dans le choix du plan et de la volumétrie de la construction.

La construction doit plutôt s'adapter au terrain et non le terrain à la construction.

1 - Les terrains horizontaux

La topographie ne permet pas de fantaisie dans la mise en place des niveaux. Par contre, elle induit des contraintes altimétriques très strictes par rapport au terrain naturel.

On n'accentuera le décalage normal de une ou deux marches entre le rez-de-chaussée et le sol naturel qu'en fonction des contraintes dues au sol ou au climat.

2 - Les terrains pentus

La mise en place d'un bâtiment sur ces terrains doit suivre les dénivelés du sol. La relation entre le sol et le bâtiment doit sembler naturelle.

Pour des maisons d'un même type implantées sur des terrains différents, la variété nécessaire à leur implantation conduira à des plans différents.

Il est logique de positionner les entrées piétons et automobiles au niveau de la voirie. Les pièces habitables se situant au-dessus ou sur le côté opposé suivant l'exposition, voire en dessous.

Un jeu de niveaux ou de demi-niveaux permet au volume général d'accompagner la pente.

Les fausses terrasses ou buttes en terre rapportée sont à proscrire. Un jeu de "terrasses étagées" sera de meilleur goût.

Les maisons se développant le long d'une voirie en déclivité peuvent suivre dans leur plan cette pente par des décrochés successifs s'accompagnant en toiture de ces mêmes décrochés, ce qui peut être en façade d'un bon effet.

L'implantation d'un bâtiment sur une parcelle est un compromis à trouver entre différentes contraintes quelquefois antagonistes : relief, découpe du parcellaire, exposition au soleil et aux vents, proximité par rapport aux voisins, ...

(article 6) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les cotes de recul par rapport à l'alignement sont généralement précisées seulement avec un minimum.

En milieu très ouvert, afin de trouver un meilleur ensoleillement, il convient de positionner les constructions de telle sorte que les espaces au sud soient les plus importants possibles.

La définition de reculs systématiques d'alignements permet dans certains cas de créer ou de conserver des « effets de rue ».

(article 7) - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si on a le choix de s'implanter en retrait ou en limite séparative :

Construire en mitoyen permet de dégager le sol sur un côté privilégié du terrain, ou d'accentuer la séparation entre zone publique et zone privée de la propriété.

(article 8) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

De même que la composition interne du logement, l'organisation des espaces extérieurs à celui-ci conditionne le mode de vie de ceux qui l'habiteront.

Les bâtiments annexes sont accolés ou détachés du bâtiment principal. Dans ce dernier cas, on recherchera des espaces extérieurs recréant et prolongeant l'intimité des espaces intérieurs.

Cours, courettes, patios seront limités par les volumes bâtis et par des masses de verdure ou par des murets.

(article 9) - EMPRISE AU SOL

L'emprise de la construction au sol est fonction non seulement des données numériques du P.L.U., mais aussi de la masse à construire par rapport à la surface de la parcelle.

Pour dégager le sol, l'aménagement des combles réduit économiquement la surface d'un bâtiment projeté au départ de plain-pied.

Dégager le sol permet d'organiser des espaces extérieurs moins exigus, plus agréables et plus facilement utilisables surtout si l'on y plante des arbres dont le développement couvre une vaste superficie.

On notera que le garage placé en sous-sol n'apporte pas l'économie de surface que l'on peut escompter.

(article 10) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les volumes simples ne sont pas nécessairement l'expression de pauvreté et de médiocrité.

Par exemple, les fermes du Haut-Doubs dont les volumes sont très simples abritent des fonctions complexes : l'habitation de l'exploitant, les animaux, les outils, les récoltes, ...

Une habitation construite à volumes différents nécessite de privilégier une partie de la maison par rapport à une autre.

Le volume principal dominera, par la hauteur de son faîtage, les volumes secondaires qui peuvent lui être contrariés (pénétrations). La direction du faîtage principal se composera avec les directions générales des toitures environnantes.

Dans le centre du village, le long des rues, les maisons sont souvent accolées les unes aux autres.

En habitat continu on ne tiendra compte de la hauteur des faîtages et des corniches des maisons voisines que pour s'en rapprocher sans chercher à s'y aligner, sauf avis contraire dû à une protection architecturale reconnue.

(article 11) - ASPECT EXTERIEUR

Référence aux types de bâti existants

Il n'est pas question de dire que tel ou tel type de construction rattaché à telle époque est préférable et doit être celui de la période contemporaine. Mais il y a nécessité d'exactitude s'il y a volonté de faire une architecture régionale. On doit y reconnaître les archi-types de la maison Franc-Comtoise du lieu d'implantation. Le pastiche ou le rappel d'architecture étrangère à la région est à rejeter.

Référence à un bâti innovant

La recherche a un intérêt déterminant pour l'architecture. Les expressions issues de ces tendances doivent pouvoir s'inscrire dans le tissu urbain.

1 – Toitures

Les axes de faitage des maisons de Franche-Comté sont orientés en fonction du climat, vents, soleil... Il en est de même des pentes, des débords, ...

La toiture terrasse est étrangère à la Région, elle nécessite une étude attentive.

Il n'y a pas de rupture de pente dans un versant de toiture.

La tôle est admise en fonction de la nature du bâtiment, du climat, ... On évitera qu'ils soient des accidents visuels dans le paysage bâti ou planté.

En fonction du caractère de l'environnement existant, le matériau de couverture pourra être choisi parmi :

- la tuile en terre cuite rouge ou rouge brun
- la tuile béton rouge brun ou rouge vieilli, voire même rouge.

Il est nécessaire par pure logique de suivre ces caractères qui déterminent les particularités d'un bâti.

Un répertoire des matériaux de couverture conseillés dans la région de Franche-Comté peut être utilement consulté à la Mairie.

Les toitures à quatre pans ou à croupes ne s'adaptent pas à tous les bâtis dans un environnement où le pignon est la règle générale et de ce fait ne seront pas désirables. Sur des volumes mal adaptés, elles figent un volume peu évolutif.

2 – Percements des murs

La façade principale n'est pas obligatoirement celle tournée vers la voie.

Le climat de Franche-Comté est rude.

Les percements sont chiches, le froid de l'hiver étant aussi mal ressenti que les fortes chaleurs d'été.

Ces percements sont restreints. Les choix se porteront sur des fenêtres et volets en concordance avec l'époque de la construction, éviter les fenêtres à vitre unique et les volets roulants.

Les portes d'entrée sont souvent doublées d'un sas.

Dans leur aspect général les pleins dominent les vides des percements. Ceux-ci n'étaient d'ailleurs pas effectués avec un souci de superposition rigoureuse mais se plaçaient suivant le juste besoin d'une organisation intérieure.

Les économies d'énergie ont rappelé les constructeurs à être plus modestes dans la multiplicité des surfaces vitrées. Il convient de privilégier les façades les mieux exposées.

3 – Percements en toiture

Les percements en toiture sont réduits ou inexistantes en zones rurales.

Les percements en toiture sont admissibles à condition de respecter certaines règles de proportion et de climat.

On recherchera plutôt à percer les pignons: solution économique, pratique et ne créant pas de souci d'entretien.

Dans les petites villes on observe en toiture des lucarnes à croupe ou à pignon dont les dimensions d'ouverture sont très réduites par rapport aux baies du bâtiment.

Dans les constructions neuves elles resteront modestes dans leur nombre et leurs proportions.

Des percements plus contemporains sont à noter.

Ils ne s'accommodent pas à tous les bâtis et à tous les lieux.

- La lucarne rampante

La lucarne rampante improprement appelée "chien-assis" peut trouver dans certains sites bâtis sa place à condition de prendre naissance à l'avant-dernière panne et d'avoir une baie de très petite dimension et d'être en retrait de la façade.

- La lucarne rentrante apparaît comme une partie ôtée du toit et se fermant par une porte ou une fenêtre que prolongent de part et d'autre les deux tranches du toit.

La lucarne rentrante s'accommode difficilement des climats rigoureux et neigeux (étanchéité).

- Les châssis de toit. Ils suivent le rampant du toit.

Les châssis de toit permettent un bon éclairage et une bonne isolation des combles. Leur composition et leur nombre doivent être organisés en tenant compte de l'ensemble. Ils peuvent être assemblés pour constituer des verrières.

4 – Les souches des conduits de fumée

Sur les maisons anciennes, elles apparaissent comme de forts volumes ; leur couronnement est constitué par un chapeau couvert de tuiles plates ou de pierres mais aussi de tôle ou de ciment dans lequel sont scellés des mitrons.

Les souches des conduits de fumée seront positionnées au plus près du faitage. On en recherchera un groupement. On évitera les couronnements de ciment moulé et le fruit latéral des souches.

5 - Eléments divers

Certains éléments de la construction ne sont plus utilisés et d'autres ont fait leur apparition sur le marché : - bow-windows, marquises, auvents, balcons, serres, pergolas, tonnelles, arceaux.

Ces éléments sont principalement à ossature métallique, et en maçonnerie pour le soutien (poteaux) ou le remplissage (claustras).

Ces éléments apportent beaucoup d'agrément et sont des éléments de confort. Ils comptent dans la composition générale et leur traitement doit être bien adapté. Tous les composants métalliques d'une construction seront traités avec analogie entre eux et surtout avec une grande simplicité et économie de détail. On évitera les faux-joints de pierre, les biais,

En ce qui concerne les capteurs solaires, leur fixation sur une des toitures principales de l'habitation est à proscrire. Leur positionnement en façade ou par une intégration adaptée au sol sera beaucoup plus esthétique.

Les grilles ou garde – corps constituant de mauvaises imitations de style ancien ou folklorique sont à proscrire. Une conception de formes simples est de bon aloi.

6 – Enduits

Les vieux enduits sont faits à base de chaux et leur coloration donnée par le sable local.

On trouve dans le commerce des enduits préparés dont les coloris, l'aspect et la tenue dans le temps répondent d'une façon très satisfaisante à ce qui est obtenu avec les enduits à la chaux.

L'enduit à la chaux redevenu de pratique courante évite la peinture de finition et ne nécessite pas d'entretien.

Les enduits s'appliquent sans discontinuité sur toute la façade et tous les éléments maçonnés (souches, poteaux, ...)

Les options choisies pour la coloration des matériaux, y compris leurs teintes naturelles, seront le résultat d'une analyse et d'une volonté adaptée à chaque cas particulier, en prenant soin d'éviter tout systématisme (rapport de similitude ou bien rapport d'opposition ; harmonie proche du mimétisme ou bien harmonie contrastée, ...).

On rencontre une grande harmonie de teintes entre le bâti des villages anciens et les terres environnantes. Enduits ocrés, gris colorés et tons rouges brun des toits.

Les recherches de polychromie sont à proscrire.

Le blanc n'existe qu'exceptionnellement dans le bâti traditionnel. On le rejettera pour les murs.

De même les toitures noires ou brunes uniformes sont peu répandues dans notre région. Leur coloration doit toujours rester en harmonie avec le paysage et le bâti existant.

Dans les opérations de réfection, on retrouve d'anciens enduits colorés dans les tons pastels (bleus, jaunes, orangés, ...). Ces teintes sont souvent à base de pigments tirés des terres.

Il faut être vigilant sur ces réemplois et tenir compte des teintes des habitations voisines.

Des éléments de pierre restent visibles sur certaines maisons (linteaux, chaînages, piliers, ...)

Les joints seront de la même teinte et devront les affleurer en les laissant apparents ; ils ne seront jamais peints.

La mise en place de ces éléments de pierre devra toujours être le reflet d'un parti constructif et non d'un élément de décor.

Habillages

Les parois verticales de certains bâtiments sont recouvertes de divers matériaux en placage qui assurent une fonction particulière de protection contre les pluies ; les bardages existent en bois, en métal, ...

En pointes de pignon, ils assurent une clôture pour les combles et leur mise en place à claire-voie permet une efficace ventilation.

Le matériau de couverture et celui assurant le bardage peuvent être identiques et sans discontinuité.

L'imitation des matériaux tels que fausse pierre, fausse brique, faux bois, est vivement déconseillée. De même que la combinaison de matériaux en parements verticaux excèdent deux matériaux différents, non compris le bois, mais y compris le pavé de verre.

7 – Les annexes au bâtiment principal en Franche-Comté

Les annexes sont en général accolées par prolongement du toit principal ou en décroché bas par rapport à celui-ci ; elles sont aussi en appentis.

Lorsqu'elles sont séparées du bâtiment principal, elles peuvent former avec des éléments annexes, tels que murs et haies, des espaces intérieurs à la parcelle, qui peuvent être agréables, intimes et à l'abri des vents.

Leur traitement sera celui du bâtiment principal.

Les exploitations agricoles ou industrielles nécessitent quelquefois une multiplicité de bâtiments annexes.

Leur composition autour d'un volume bâti principal s'effectue soit en continuité des axes de faîtage du bâtiment principal, soit dans un souci de composition et de fonction autour d'un espace central composé avec les accidents possibles du sol.

(article 13) - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les abords

Les espaces libres sont le prolongement naturel de l'espace intérieur.

Ce sont des espaces intimes et d'un entretien facile limités par des haies, boqueteaux, agrémentant et servant aussi de bande d'isolement.

Les plantations seront constituées d'essences indigènes.

Les conifères ne sont bien adaptés qu'en altitude.

Les feuillus se plantent au sud du bâtiment ; ils abritent du soleil en été et dépouillés de leur feuillage en hiver, ils laissent passer la lumière et la chaleur.

2 - Les clôtures

Les clôtures maçonnées sont onéreuses et leur adaptation aux sols dénivelés est souvent accompagnée de décrochés heurtant la vision continue de la voie. De plus, les différents types adoptés par chacun des propriétaires les font apparaître comme un vaste catalogue manquant d'unité.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Traitées sans maçonnerie apparente et constituées de haies aux essences variées, elles sont d'un bon effet. Doubles de grillage, elles assurent la protection contre les animaux. Toutefois, lorsque la clôture à édifier doit s'insérer dans une rue déjà largement bâtie, on recherchera une certaine unité avec les clôtures en place le long de la rue et des propriétés voisines.

Les clôtures en éléments de ciment moulé sont à proscrire car elles sont inesthétiques et non adaptées au caractère local.

NOTE SUR LES MAISONS A OSSATURE BOIS

Ces maisons ont toujours existé dans nos régions. L'ossature bois et le remplissage en maçonnerie est très connu. Jusqu'à un passé récent, l'ossature bois s'était complétée d'un remplissage isolant plus bois, aboutissant à un produit appelé « chalet ».

Empruntant en outre des habitudes de construction "de montagne", la maison trop spécialisée, trop typée et à la décoration abusive peut ne pas trouver sa place dans un paysage urbain.

Des recherches récentes aboutissent à des types d'habitat alliant les surfaces maçonnées apparentes aux surfaces volontairement traitées en bois. On ne cherche pas ici à décrire les techniques de mise en œuvre.

Les rappels maçonnés permettent de mieux intégrer dans un bâti banalisé ce genre de construction. La qualité visuelle et thermique du bois ajoute un facteur favorable à la sensation de bien-être.