



## Les quartiers récents

*janvier 2015*



## EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

<b>1.</b>	<b>REGLES GENERALES</b>	44
1.1.	SITUATION ET CARACTERE DE LA ZONE	44
1.2.	OBJECTIFS DU REGLEMENT	45
1.3.	PRINCIPES DU REGLEMENT	46
<b>2.</b>	<b>REGLES PARTICULIERES</b>	47
2.1.	ELEMENTS PATRIMONIAUX	47
2.2.	VOIRIE- DESSERTTE	47
2.3.	CONSTRUCTIBILITE	47
2.4.	DEMOLITION	47
2.5.	IMPLANTATION - ADAPTATION AU SOL	47
2.6.	VOLUMETRIE - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS	48
2.7.	TOITURES	48
2.8.	COMPOSITION DE FACADES	48
2.9.	MATERIAUX ET DETAILS ARCHITECTURAUX	48
2.11.	COLORATION DES BATIMENTS	49
2.12.	CLOTURES – MURETS	49
2.13.	ABRIS DE JARDINS - PISCINES	49
2.14.	PLANTATIONS	49
2.15.	ENSEIGNE	49

## 1. REGLES GENERALES

### 1.1. SITUATION ET CARACTERE DE LA ZONE

#### SITUATION

Cette zone est composée de deux secteurs :

- le long de la rue du Château, à proximité du centre ancien
- sur le versant de la vallée du Doubs surplombant la Malate

#### JUSTIFICATION DU TRACE RETENU POUR CETTE ZONE

Cette zone correspond à la partie pavillonnaire de Montfaucon peu dense qui prolonge directement le centre de la commune et occupe la continuité du versant. Les constructions y sont étagées dans la pente, les voies correspondent essentiellement à d'anciens chemins militaires.

#### CARACTERE

Cette zone présente comme caractéristiques essentielles :

- » Un relief marqué
- » Une structuration de la pente par des murs et murets parfois en pierre
- » Des lambeaux d'anciennes structures paysagères de type vergers
- » L'omniprésence de l'ouverture sur un paysage lointain
- » Une urbanisation dont les structures sont déjà en place et qui n'évoluera que relativement peu dans les prochaines années
- » Un bâti récent de type pavillonnaire implanté en retrait de la voie, parfois en surplomb, souvent « déconnecté » de l'espace public
- » Une vue assez directe depuis l'espace public sur les parcelles privées
- » Quelques parcelles disponibles pour une urbanisation future, ainsi que des possibilités de densification



La densité végétale et l'étagement des constructions sont caractéristiques de ce secteur

## **1.2. OBJECTIFS DU REGLEMENT**

L'objectif de ce règlement est prioritairement axé sur la mise en valeur d'un site géographique intéressant ainsi que la valorisation des anciennes structures paysagères.

Les possibilités d'aménagement et/ou de développement de cette zone doivent permettre :

- » De ménager des ouvertures visuelles sur le « grand paysage » depuis l'espace public
- » Des opérations qui n'obèrent pas de futurs projets en mitoyenneté et ou par division parcellaire
- » De conserver et de renouveler les vergers
- » Le maintien, l'entretien, la reconstruction, la création de murs et murets de soutènement, la densification bâtie
- » D'adapter les nouvelles volumétries à leur lieu d'implantation
- » De favoriser des espaces extérieurs en harmonie avec l'espace public
- » De favoriser la liaison entre les quartiers par le traitement des voies (chemins et rues) et espaces limitrophes de l'espace public



Une végétation dense caractéristique du secteur



Des vues étagées et ouvertes

### 1.3. PRINCIPES DU REGLEMENT

#### Règles Générales et Règles Particulières

Les Règles Particulières énoncées ci-après définissent un cadre formel de prescriptions architecturales dont le but est la réalisation des objectifs affirmés dans les Règles Générales (art 1.2).

Or, toute règle est par nature génératrice d'uniformité et peut engendrer la médiocrité, voire des effets pervers allant jusqu'à contredire les objectifs recherchés.

C'est pourquoi les Règles Générales développées aux chapitres 1 devront toujours primer sur les Règles Particulières édictées ci-après (chapitre 2), dès lors que celles-ci auront au cas particulier l'effet inverse de ce qui est recherché.

#### Intégration à l'environnement

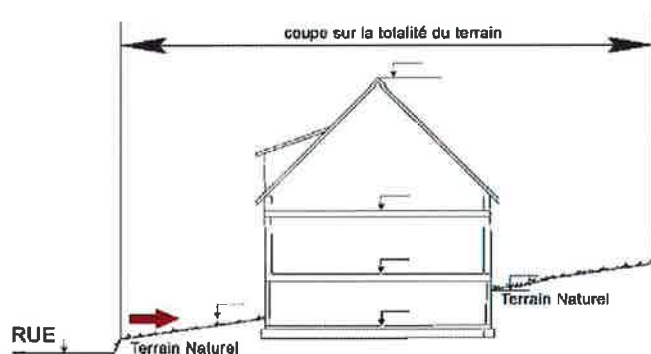
Les articles précédents font référence aux caractéristiques urbaines et paysagères de cette zone. Cela implique que chaque projet, **de modification ou de création d'un immeuble, prennent en compte son environnement (voisinage immédiat et séquences urbaines ou paysagères dans lesquelles ils s'inscrivent).**

En conséquence, on joindra utilement à chaque dossier de demande de permis de construire ou déclaration préalable de travaux les documents appropriés (photos, plans, coupes, relevés...) permettant de rendre compte de l'environnement existant et faisant apparaître les éléments qui ont conduit au choix du parti retenu.

**L'approche paysagère**, obligatoire lors d'une demande de permis de construire comprendra nécessairement la description et l'analyse du lieu d'inscription du projet et justifiera les choix architecturaux à partir de critères objectifs. L'étude de coloration systématiquement fournie inclura les clôtures, portails, abris de jardin.

**En raison de la topographie spécifique de la commune, un plan de masse au 1/500ème au minimum avec indication du relevé altimétrique de la parcelle sera systématiquement fourni. Il figurera de manière précise les constructions voisines existantes avec leurs sens de toiture, les plantations existantes, le relief avant travaux.**

Il est également rappelé qu'une déclaration préalable de travaux s'impose pour toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant : remplacement de menuiseries, création ou modification de balcons, ravalement de façade, réalisation d'une clôture, d'un abri de jardin, etc... Une note technique sera fournie pour préciser les matériaux modifiés : nature, couleur etc... : tuiles, enduits, menuiseries par exemple.



Choisir un tracé de coupe pertinent, c'est à dire faisant apparaître le plus clairement les changements apportés à la topographie du terrain. Lorsque le projet comporte la plantation d'arbres de haute tige, les documents graphiques devront faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme.

Extrait de «Permis de Construire - le volet paysager»  
STAP 67

## **2. REGLES PARTICULIERES**

### **2.1. ELEMENTS PATRIMONIAUX**

Sans objet

### **2.2. VOIRIE- DESSERTE**

Sans objet

### **2.3. CONSTRUCTIBILITE**

- Les éoliennes de grande hauteur (supérieures à 12 m) sont interdites, les autres sont soumises à déclaration.
- Inconstructibilité : sont inconstructibles les parcelles signalées en hachures au plan de zonage.

### **2.4. DEMOLITION**

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le périmètre de la AVAP doivent être précédés d'un permis de démolir.

### **2.5. IMPLANTATION - ADAPTATION AU SOL**

- » L'implantation de la construction prendra en compte les vues sur le grand paysage depuis l'espace public, identifiées par des cônes de vues afin de ne pas les masquer

Les caractéristiques de la construction prendront en compte le profil du terrain :

- » Les différents accès à la construction seront sensiblement au niveau du terrain naturel
- » Les adaptations au sol de la construction se feront par des terrasses successives. Le rapport entre la hauteur des murs de soutènement et la largeur des terrasses ne pourra être inférieur à 1/2 (une hauteur de mur pour 2 largeurs de terrasse). La hauteur de chaque terrasse ne pourra excéder 2 m
- » Les murs de soutènements présenteront un style cohérent avec celui de la construction.
- » Après travaux, le terrain modifié ne sera pas plus pentu que le terrain naturel
- » La construction sera adaptée au terrain destiné à la recevoir

## **2.6. VOLUMETRIE - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de la construction prendra en compte les vues sur le grand paysage depuis l'espace public, afin de ne pas les masquer.

## **2.7. TOITURES**

### *A- Matériaux :*

Sans objet

### *B- Forme de toiture :*

Les constructions partiellement enterrées et couvertes par une terrasse végétalisée trouvent tout à fait leur place dans ce quartier. Dans la mesure du possible, cette terrasse prolongera le terrain naturel.

## **2.8. COMPOSITION DE FACADES**

Sans objet

## **2.9. MATERIAUX ET DETAILS ARCHITECTURAUX**

### *A – Ravalement*

Sans objet

### *B - Menuiserie*

Sans objet

### *C - Auvents, marquises.*

Sans objet

### *D – Equipements divers*

Les éléments tels que coffrets électriques, boîtes aux lettres, armoires, tableaux et autres éléments nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou de l'espace urbain seront encastrés dans la maçonnerie et dissimulés derrière un élément de serrurerie peint dans la teinte de la maçonnerie. Dans tous les cas, ils seront discrets. Les antennes de type paraboles sont interdites en façade vue depuis l'espace public.

Les ventouses de chaudières, les caissons techniques de P.A.C. (pompes à chaleur), climatisation et autres appareils techniques, les prises ou rejets d'air de toutes sortes sont interdits en façades **vues depuis l'espace public**. En cas d'impossibilité technique liée à la disposition des façades de la construction et à la réalisation de sorties en toiture, les prises d'air seront réalisées dans des ébrasements de baies existantes.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve que leur forme, leur caractère et leur surface soient compatibles avec le caractère du bâtiment



Exemple de toiture végétalisée - sédum majoritaires



## **2.10. TERRASSES AMENAGEMENTS DE SOL**

Sans objet

## **2.11. COLORATION DES BATIMENTS**

Sans objet

## **2.12. CLOTURES – MURETS**

Les clôtures situées en limite du domaine public ne sont pas obligatoires. En cas de réalisation les modèles autorisés auront une hauteur maximum de 1,50 mètre quel que soit le côté de la parcelle et seront :

- » Soit des murets de 70 cm de haut minimum qui pourront permettre l'encastrement de coffrets techniques, de boîtes aux lettres.
- » Ces murets pourront être couronné de grillage, grilles, palissades en bois..dont le type devra être choisi en cohérence avec le style du muret.
- » L'aspect des murets devra être cohérent avec le style du bâtiment.
- » Soit des végétaux de forme libre et d'essence régionale, doublés ou non d'un grillage. Ces clôtures végétales pourront être admises jusqu'à une hauteur de 1,50 mètre.
- » Les haies seront préférentiellement composées de plusieurs essences choisies en fonction de leur intérêt paysager et de leur rôle dans le maintien de la biodiversité.

Les portails, pleins ou ajourés, ainsi que les piliers supports devront être en harmonie avec la construction. Leur hauteur ne pourra excéder 1,50 m

Les murs de soutènement et les murets existants seront conservés, entretenus et si nécessaire reconstruits dans leur esprit d'origine (voir fiche à la parcelle).

## **2.13. ABRIS DE JARDINS - PISCINES**

Les abris de jardin seront adaptés au caractère du bâtiment principal et de l'environnement.

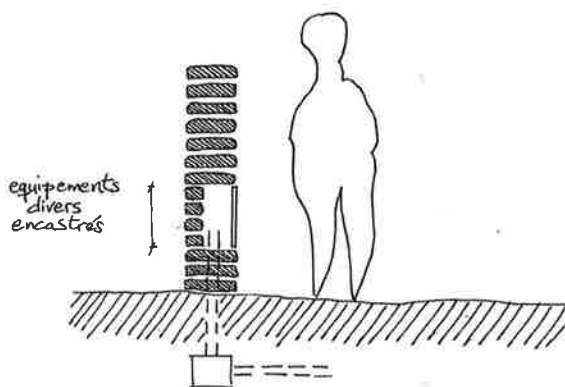
Piscine : l'implantation des piscines respectera les préconisations de l'article 2.5 concernant l'adaptation au sol.

## **2.14. PLANTATIONS**

La plantation d'arbres et d'arbustes de grande taille est interdite dans les cônes de vue reportés sur le plan de zonage.

## **2.15. ENSEIGNE**

Sans objet



Encastrement des éléments techniques dans le mur de clôture

