



# Le Centre Ancien

*janvier 2015*



## EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

<b>1.</b>	<b>REGLES GENERALES</b>	16
1.1.	SITUATION ET CARACTERE DE LA ZONE	16
1.2.	OBJECTIFS DU REGLEMENT	17
1.3.	PRINCIPES DU REGLEMENT	18
<b>2.</b>	<b>REGLES POUR L'ENSEMBLE DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE</b>	19
2.1.	ELEMENTS PATRIMONIAUX	19
2.2.	VOIRIE- DESSERTE	19
2.3.	CONSTRUCTIBILITE	19
2.4.	DEMOLITION	19
2.5.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS- ADAPTATION AU SOL	20
2.6.	VOLUMETRIE – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	20
2.7.	TOITURES	20
2.8.	COMPOSITION DE FACADES	21
2.9.	MATERIAUX ET DETAILS ARCHITECTURAUX	21
2.10.	TERRASSES - AMENAGEMENTS DES SOLS	23
2.11.	COLORATION DES BATIMENTS	23
2.12.	CLOTURES - MURETS	24
2.13.	ANNEXES – ABRIS DE JARDIN - PISCINES	25
2.14.	PLANTATIONS	25
2.15.	ENSEIGNE	25

## 1. REGLES GENERALES

### 1.1. SITUATION ET CARACTERE DE LA ZONE

#### SITUATION

La commune de Montfaucon est située sur un promontoire dominant la vallée du Doubs et le plateau de Saône. Le transfert de la commune depuis le tertre du château jusqu'à son site actuel est relativement récent (XVIIème siècle environ) même si l'on peut supposer qu'auparavant existaient déjà quelques granges.

Cette zone de la AVAP trouve sa justification dans la persistance de quelques constructions anciennes s'égrenant le long des anciens chemins et autour de l'église plutôt qu'à une véritable zone homogène et cohérente.

#### CARACTERE

Les bâtiments qui ont été répertoriés dans le cadre de la AVAP comme étant d'intérêt patrimonial ne présentent rien d'exceptionnel : ce sont, dans leur majorité, des constructions à vocation agricole : granges, habitations, logements d'animaux. Toutefois, elles constituent le noyau originel de la commune et leur simple présence rappelle la vocation agricole de Montfaucon. Elles sont regroupées pour l'essentiel autour de l'église du XVIIIème dont le caractère architectural est remarquable, ce qui lui vaut de faire l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques par la commune.

Les caractéristiques principales des constructions peuvent être résumées en :

- » Une adaptation de la construction à la topographie
- » Une volumétrie imposante et massive
- » Une toiture à deux pans couverts en tuiles et dont la présence visuelle est forte
- » Des parties de bâtiments traduisant une vocation agricole : accès charretier, scission entre une partie habitation et la grange ou les étables
- » Emploi de matériaux traditionnels : encadrements de baies en pierre (dont certains proviennent du château médiéval démembré), linteaux bois, enduits à la chaux avec du sable local.
- » Parfois une composition régulière de la façade de la partie habitation



L'entrée de la rue du Château



Vue depuis le village de Saône et les massifs du Jura

## **1.2. OBJECTIFS DU REGLEMENT**

Les objectifs prioritaires de la A.V.A.P. pour le village sont :

- » La préservation et la mise en valeur du caractère que ces constructions donnent au village
- » La gestion des extensions et des transformations des constructions

Les constructions identifiées comme étant d'intérêt patrimonial peuvent servir de moteur pour créer une dynamique visant à redonner une identité à la commune de Montfaucon. A partir de ces quelques constructions, de leur mise en valeur dans un esprit de respect du bâti d'origine, mais également à travers des adaptations contemporaines, il est possible de donner au noyau central un caractère plus affirmé et donc d'en renforcer l'attractivité.

Pour y parvenir, quelques pistes sont incontournables :

- » La restauration des constructions dans un esprit traditionnel
- » L'extension et la transformation du bâti existant intégrant les caractéristiques de la construction d'origine
- » L'aménagement des espaces extérieurs adoptant la topographie comme donnée prioritaire
- » L'emploi de matériaux simples et adaptés
- » Un traitement soigné des espaces publics



Le centre de Montfaucon à différentes époques - début du XX ème siècle, fin des années 1960

### 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.

Toute reconstruction après sinistre respectera les caractéristiques d'implantation et de volumétrie du bâtiment d'origine, sous réserve que la fiche individuelle (si elle existe) en reconnaisse les qualités.

#### 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, prenne en compte son environnement (voisinage immédiat et séquences urbaines ou paysagères dans lesquelles il s'inscrit).**

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.**

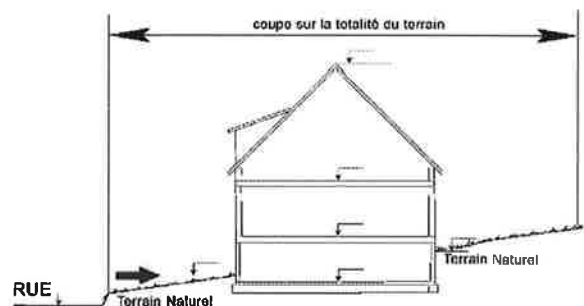
**Il est également rappelé qu'une déclaration préalable de travaux s'impose pour toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant : remplacement de menuiseries, création ou modification de balcons, ravalement de façade, réalisation d'une clôture, d'un abri de jardin, etc... Une note technique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

#### SCHEMA DU VOLET PAYSAGER

- décrit et analyse le lieu d'inscription du projet (photo rapprochée depuis la rue et depuis un point haut)
- justifie les choix architecturaux à partir de critères objectifs

#### EXEMPLE DE PLAN DE MASSE ( au 1/500ème)

- constructions voisines existantes avec leurs sens de toiture
- les plantations existantes
- les murs
- le relief avant travaux



Choisir un tracé de coupe perpendiculaire, 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 fige, les documents graphiques devront faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme:

Extrait du site internet «STAP 67»

## 2. REGLES POUR L'ENSEMBLE DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE

### 2.1. ELEMENTS PATRIMONIAUX

Eglise inscrite Monument Historique / divers éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage et référencés sous les fiches parcelles patrimoine

### 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.  
Toute reconstruction après sinistre respectera les caractéristiques d'implantation et de volumétrie du bâtiment d'origine, sous réserve que la fiche individuelle ( si elle existe) en reconnaisse les qualités.

Dans les zones non aedificandi sont autorisés :

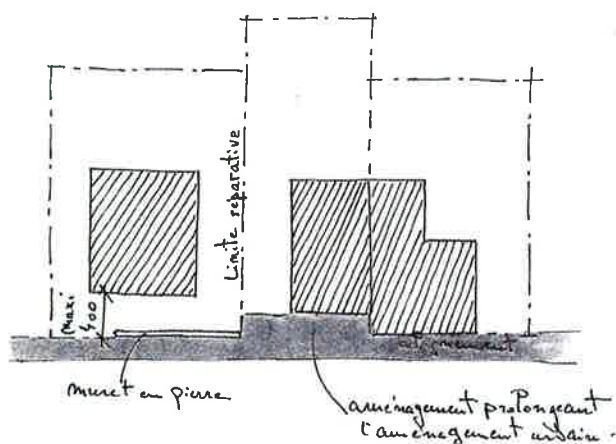
- la création d'un chemin d'accès véhicule desservant la construction
- le stationnement des véhicules
- les bâtiments nécessaires à la gestion de l'espace (cabanes de jardins, remise à outils, ...) sous réserve que leur surface n'excède pas 20m<sup>2</sup>

Dans la zone non aedificandi sont autorisés sous condition : les piscines sous réserve que la surface total du bassin n'empiète pas de plus de 1/3 dans la zone non aedificandi. En outre cette autorisation ne pourra être accordée qu'à la condition que l'implantation de la piscine se fasse sur une parcelle déjà bâtie.

### 2.4. DEMOLITION

Une démolition totale ou partielle d'une construction existante sera possible dans les conditions suivantes :

- soit en raison de l'état du bâti concerné
  - soit pour améliorer les conditions d'ensoleillement ou d'aisance d'une construction riveraine ; dans ce cas, seule une démolition partielle est autorisée.
- Cette démolition prendra en compte la stabilité des constructions riveraines.



En de nombreux points de la commune, le grand paysage apparaît entre les constructions

## 2.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS- ADAPTATION AU SOL

L'implantation des bâtiments nouveaux devra s'inscrire dans la continuité du bâti existant à front de rue. En cas d'absence d'alignement, le retrait maximum autorisé en limite de voie publique est de 6 m. La construction ou l'extension créée intégreront les particularités de la topographie et s'y adapteront. 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 dont la hauteur de chacune ne pourra excéder 2 m. Après travaux, le terrain modifié ne sera pas plus pentu que le terrain naturel. 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)

L'implantation de la construction prendra en compte les vues et cônes de vue sur le grand paysage depuis l'espace public, afin de ne pas les masquer.

## 2.6. VOLUMETRIE – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En cas de construction neuve, la hauteur des façades côté rue devra respecter les hauteurs des constructions avoisinantes sans être inférieure à un demi-étage sur rez de chaussée.

## 2.7. TOITURES

### A - Forme de toiture

De façon majoritaire, les toitures auront deux pans principaux. Les pentes de toiture seront adaptées au matériau de couverture utilisé.

En règle générale, le faîtage principal sera sensiblement parallèle ou perpendiculaire à la voie principale qui borde la construction. Pour les constructions dont plusieurs façades jouxtent l'espace public, la forme de la toiture prendra en compte cette spécificité.

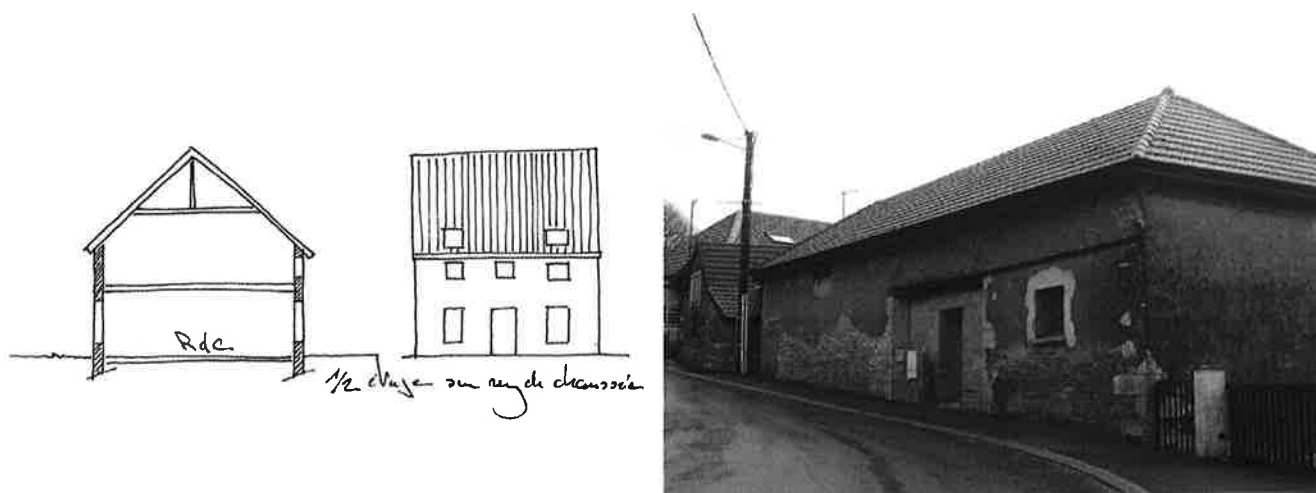
Au cas par cas, les toitures terrasses végétalisées seront autorisées, selon le caractère signifiant du bâtiment dans le paysage.

La couverture choisie devra respecter l'esprit d'origine de la construction. Le style de la couverture devra être la même pour l'ensemble du bâtiment. Au cas par cas, des adaptations seront possibles.

### B - Les seuls matériaux de couverture autorisés sont :

En règle générale:

- » Les tuiles mécaniques en terre cuite rouge ou rouge vieilli (pente de toit : env. 30° soit 58%)
- » La tuile plate (60 à 70 au m<sup>2</sup>) en terre cuite rouge ou rouge vieilli



1/2 Etage sur rez de chaussée est une volumétrie minimum côté rue



Au cas particulier et selon le caractère signifiant du bâtiment dans le paysage :

- » d'autres matériaux tels que le zinc, le cuivre, qui ne pourront être employés que de manière accessoire ou sur un projet résolument contemporain. Le bac acier à joints debouts ne pourra être autorisé qu'au cas par cas.

*C - Débords de toits*

- » En façade sur rue : maximum 40 cm
- » En pignon : maximum 40 cm.

La couverture sera terminée par une planche de rive rhabillée de zinguerie

*D - Détails et sujétions particulières*

- » Les verrières et les châssis de toiture sont autorisés sous réserve que leur forme, leur caractère et leur surface soient compatibles avec le caractère du bâtiment.

## **2.8. COMPOSITION DE FACADES**

Les fiches individuelles sur les bâtiments d'intérêt patrimonial précisent les conditions d'intervention possible dans le respect de l'esprit de la construction. Lorsque des créations de percements sont envisageables, la composition intégrera les spécificités du bâtiment d'origine : composition régulière ou pas, vues lointaines sur le bâtiment permettant la création de percements spécifiques.

La composition des façades devra être appréhendée en fonction d'une réflexion globale prenant en compte la totalité du bâtiment.

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

(sous réserve de conformité avec les fiches individuelles)

L'évolution des bâtiments devra être appréhendée en fonction d'une réflexion globale prenant en compte la totalité du bâtiment. Cette réflexion devra garantir une cohérence de style et de mise en oeuvre.

Cette recherche de cohérence s'applique de la même manière aux ravalements de façade (matériaux et leur mise en oeuvre, couleur), types et couleurs des menuiseries, mise en oeuvre d'une isolation par l'extérieur, ...

*A – Ravalement*

Les pierres de taille seront nettoyées et laissées apparentes, uniquement pour leur partie destinée à être vue (pierre non brochée). Les joints seront d'une teinte identique à celle de la pierre et réglés à fleur.

Les maçonneries de moellons seront enduites ou recevront un enduit beurré ou lissé à la truelle de manière régulière ou tiré à la règle selon la nature de la pierre, dessinant sans sur épaisseur des encadrements réguliers uniquement pour les ouvertures en pierre de taille. Les cornières d'angles sont interdites.



Enduit pierre presque vue

Les détails architecturaux existants et tous les éléments du patrimoine seront mis en valeur.  
En cas de réfection d'enduit, ceux-ci seront du type enduit traditionnel à la chaux naturelle, teinté dans la masse. Les irrégularités de la maçonnerie existante seront respectées.

Pour les constructions anciennes, les façades seront restaurées dans l'esprit des matériaux d'origine.

#### *B- Menuiserie*

Hormis les grands percements résolument contemporains, les menuiseries présenteront un dessin en harmonie avec l'esprit de la façade. Le nombre de carreaux des fenêtres sera déterminé par la dimension des baies. Les menuiseries ne seront ni blanches ni de couleurs criardes.

Les volets extérieurs abattants en façade seront à persiennes ou pleins. Ils seront peints. Les jalousies et persiennes repliables dans l'ébrasement des baies sont autorisées. Elles seront peintes dans la teinte des maçonneries afin d'être discrètes.

Les caissons des volets roulants devront être masqués par la mise en place de lambrequins\* ajourés ou décorés.

Le même type de volet sera utilisé pour toutes les baies d'une même façade.

Les portes d'entrée seront en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

Les portes de garages seront en harmonie avec les menuiseries, sans être blanches.

#### *C - Auvents, marquises*

Ces éléments devront être réalisés dans l'harmonie de l'ensemble bâti.

#### *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.



Volets à persiennes



Volets pleins

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

*E – Isolation par l'extérieur*

Les procédés d'isolation par l'extérieur mis en oeuvre ne devront pas dénaturer l'esprit d'origine de la construction.

**2.10. TERRASSES - AMENAGEMENTS DES SOLS**

(sous réserve de conformité avec les fiches individuelles)

Les murs existants de pierre seront conservés et restaurés. Si leur état le nécessite, ils seront reconstruits dans l'esprit d'origine.

Les terrasses permettant à la construction de s'adapter à la topographie seront limitées par des maçonneries de soutènement dont le style s'harmonisera avec celui du bâtiment.

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).

Les terrasses d'agrément seront composées en prolongement des maçonneries de la construction. Les pentes artificielles et talus créés ne seront pas plus pentus que la pente naturelle du terrain.

Sont interdits : les enrochements

**2.11. COLORATION DES BATIMENTS**

La coloration des bâtiments devra être appréhendée en fonction d'une réflexion globale prenant en compte la totalité du bâtiment.

Enduits de façade : ils seront de teinte proche des teintes des matériaux naturels locaux (pierre, sable). Les menuiseries seront peintes ;

Toute intervention de ravalement de façade ou de coloration de menuiseries fera l'objet d'une étude de coloration.

Cette étude de coloration sera jointe à toute demande concernant des travaux neufs ou modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment (ravalement, mise en peinture, remplacement de fenêtres ou de volets etc...). Des références précises de nuanciers accompagnées de photos, d'échantillons et de photos de l'environnement seront fournies.



Mur de soutènement en pierres sèches



Exemple de nuancier

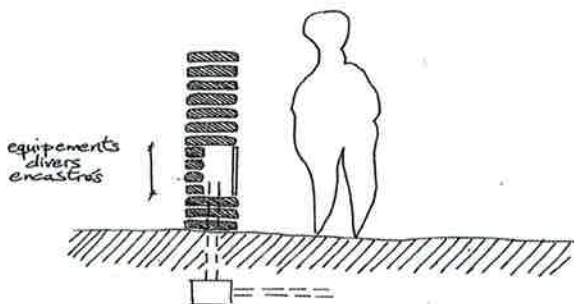
## 2.12. CLOTURES - MURETS

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

- » Soit des murets de 70 cm de haut minimum qui pourront permettre l'encastrement à claire-voie de coffrets techniques, de boîtes aux lettres.
- » Ces murets pourront être couronné de grillage, grilles, palissades en bois à claire voie 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 ne pourront excéder 2 mètres.
- » 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).



Encastrement des éléments techniques dans le mur de clôture



La variété des essences végétales apporte une richesse visuelle quelle que soit la saison

### **2.13. ANNEXES – ABRIS DE JARDIN - 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.

Cet article s'applique aux constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et aux piscines.

### **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.

La plantation d'arbres fruitiers est à privilégier sur le secteur zoné en verger sur le plan.

Les vergers identifiés au plan de zonage doivent être entretenus. Les arbres abattus devront être remplacés par des arbres de même type

### **2.15. ENSEIGNE**

Les enseignes comprendront :

- 1 bandeau réalisé en lettres découpées

et / ou - 1 drapeau dont la surface ne dépassera pas 0.50 m<sup>2</sup>

Bandeau et drapeau seront implantés de manière à ne pas dépasser la hauteur du rez de chaussée.



