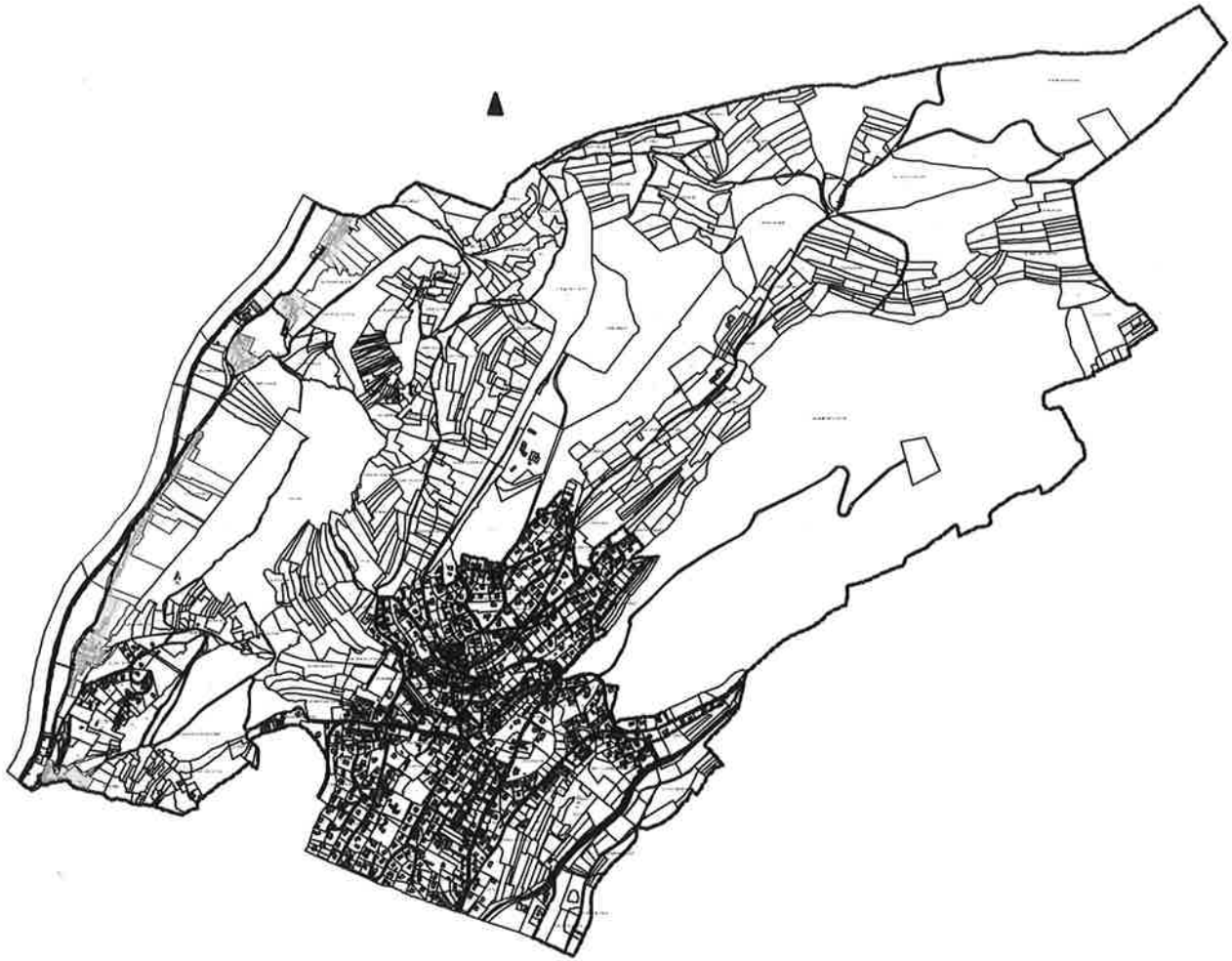




La Malate

janvier 2015



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

1.	REGLES GENERALES	30
1.1.	SITUATION ET CARACTERE DE LA ZONE	30
1.2.	OBJECTIFS DU REGLEMENT	31
1.3.	PRINCIPES DU REGLEMENT	32
2.	REGLES POUR L'ENSEMBLE DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE	33
2.1.	ELEMENTS PATRIMONIAUX	33
2.2.	VOIRIE- DESSERTTE	33
2.3.	CONSTRUCTIBILITE	33
2.5.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - ADAPTATION AU SOL	34
2.6.	VOLUMETRIE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	34
2.7.	TOITURES	34
2.8.	COMPOSITION DE FACADES	35
2.9.	MATERIAUX ET DETAILS ARCHITECTURAUX (SOUS RÉSERVE DE CONFORMITÉ AVEC LES FICHES INDIVIDUELLES)	35
2.10.	TERRASSES - AMENAGEMENTS DES SOLS	37
2.11.	COLORATION DES BATIMENTS	37
2.12.	CLOTURES - MURETS	38
2.13.	ANNEXES – ABRIS DE JARDIN - PISCINES	38
2.14.	PLANTATIONS	39
2.15.	ENSEIGNE	39

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. Les bords de la rivière ont, eux aussi, vraisemblablement été habités depuis plusieurs siècles, les habitants se repliant probablement vers le château en cas de danger.

Cette zone de la AVAP trouve sa justification dans le caractère d'ensemble de ce quartier dû à sa situation en bordure de rivière. La majorité des constructions sont implantées en pied de coteau.

CARACTERE

Des bâtiments ont été répertoriés dans le cadre de la AVAP comme étant d'intérêt patrimonial. Toutefois, bien que ne présentant rien d'exceptionnel, ils donnent une authenticité à ce quartier. Ce sont aussi bien des constructions à vocation agricole que des logements et des bâtiments artisanaux.

Les constructions de ce secteur sont très variées tant d'un point de vue des usages que dans leur volumétrie ou leur caractère architectural. On y trouve des maisons d'habitations, des logements ouvriers, des maisons de loisirs, des bâtiments artisanaux, agricoles, la station de traitement d'eau etc...

Le lien qui unit ces constructions peut être résumé par :

- » Une situation géographique tournée vers la vallée et regardant la rivière
- » Un contexte très verdoyant et une affirmation de loisirs de ce quartier, par la présence de l'eau, de la véloroute, etc...
- » Une implantation des volumes adaptées à la topographie, en particulier dès que l'on s'écarte du fond de vallée
- » Des volumes variés mais à échelle humaine
- » La présence non visible dans le fond de vallée de l'aqueduc romain qui passe dans ou sous certaines constructions



Les constructions sont implantées en pied de coteau

1.2. OBJECTIFS DU REGLEMENT

Les objectifs prioritaires de l'AVAP pour le village sont :

- » La mise en valeur du caractère que ces constructions donnent à cette partie de la vallée
- » La gestion des extensions et des transformations des constructions
- » La gestion des abords des constructions
- » La préservation de l'aqueduc romain et sa mise en valeur

Quelques constructions sont identifiées comme étant d'intérêt patrimonial et font l'objet d'une fiche individuelle de recommandation ; elles contribuent au « charme » de ce quartier de Montfaucon ; les jardins potagers, les vergers sur les versants participent à la qualité spatiale de cet ensemble.

Les objectifs du règlement sont pour l'essentiel :

- » La restauration des constructions identifiées sur le «fiches parcelles» dans l'esprit d'origine
- » L'extension, et la transformation du bâti existant identifié sur le «fiches parcelles» intégrant les caractéristiques de la construction d'origine
- » L'aménagement des espaces extérieurs adoptant la topographie comme donnée prioritaire
- » L'emploi de matériaux simples



Vue ancienne de la vallée

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, 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.

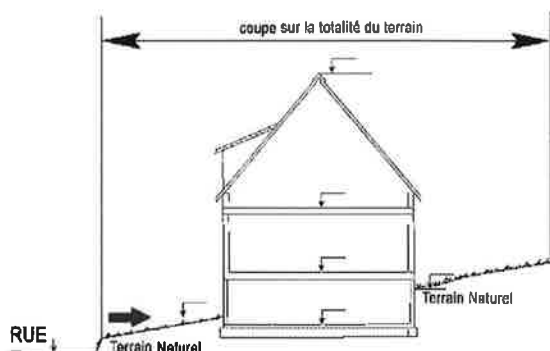
Il est également rappelé qu'une déclaration préalable de travaux s'impose pour toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant : remplacement de menuiseries, création ou modification de balcons, ravalement de façade, réalisation d'une clôture, d'un abri de jardin, etc... Une note technique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

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 perlinnelle, 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 »
SDAP 67

menuiseries par exemple. 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).**

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

2.1. ELEMENTS PATRIMONIAUX

L'aqueduc romain et divers éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage et référencés sous les fiches parcelles patrimoine.

2.2. VOIRIE- DESSETE

Sans objet

2.3. CONSTRUCTIBILITE

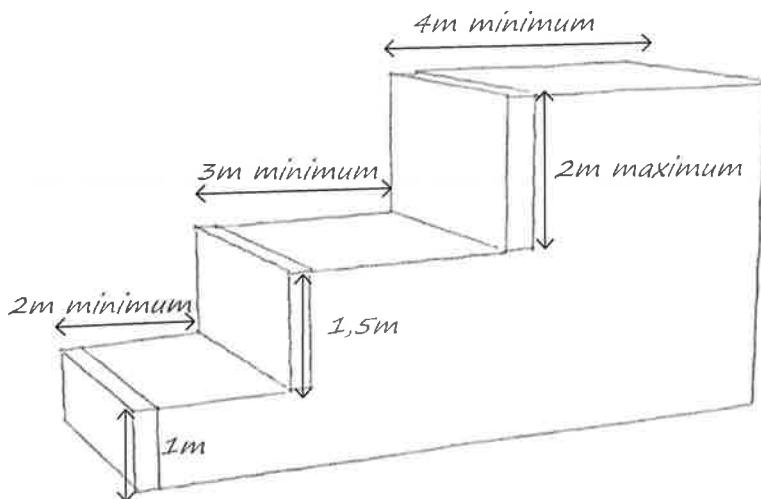
Sans objet - La constructibilité est conditionnée sur ce secteur par l'application du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en vigueur.

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.

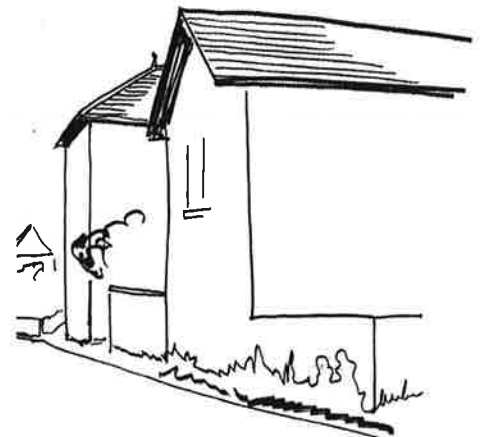
Dans les zones non aedificandi sont autorisés :

- 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 20m²

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.



Adaptation au sol par des terrasses successives



Pignon sur rue au 1er plan,
Croupe en second plan.

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 l'AVAP doivent être précédés d'un permis de démolir.

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.

Selon les implantations existantes, certaines constructions présenteront un pignon côté rue.

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.

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.

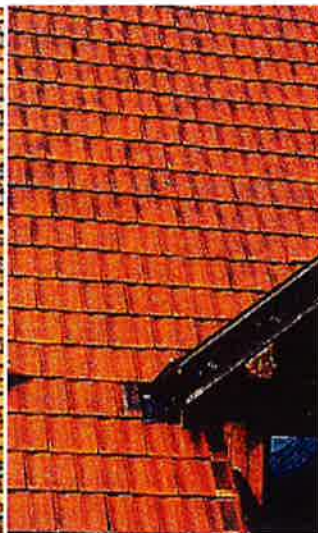
B - Les seuls matériaux de couverture autorisés sont :

En règle générale:

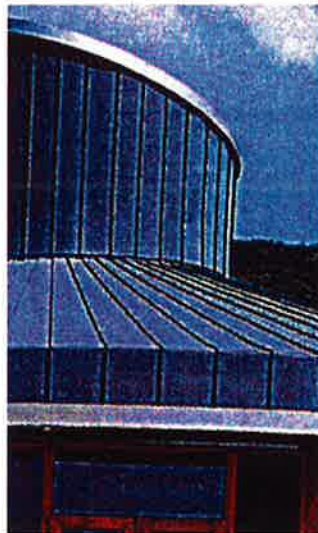
- » Les tuiles mécaniques en terre cuite rouge ou rouge vieilli (pente de toit : env. 30° soit 58%)
- » La tuile plate (60 à 70 au m²) en terre cuite rouge ou rouge vieilli



Tuiles plate



Tuiles mécaniques



Zinc ou inox



Toitures végétales

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 ne pourra être utilisé que s'il est adapté aux couvertures environnantes.

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 par bâtiment identifiés précisent les conditions d'intervention sur chaque bâtiment. 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



Exemple de menuiseries
résolument contemporaines à la Malate



Enduit à pierre presque vue

réguliers uniquement pour les ouvertures en pierre de taille. Les cornières d'angles sont interdites.

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.

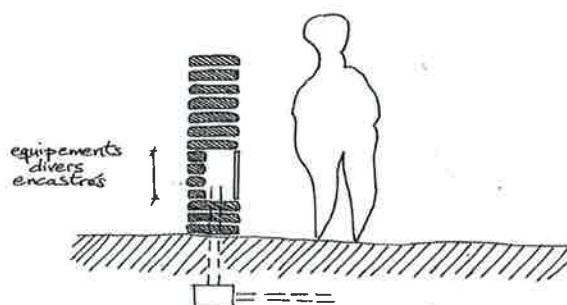
D – Equipements divers

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.



Exemple de pavage en pierre calcaire



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. 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

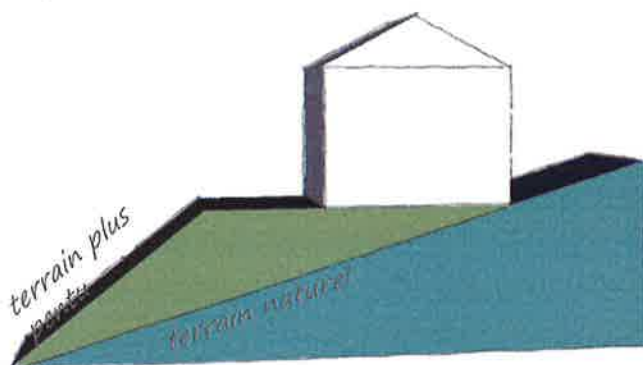
La coloration des bâtiments devra être appréhendée en fonction d'une réflexion globale prenant en compte la totalité du bâtiment.

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

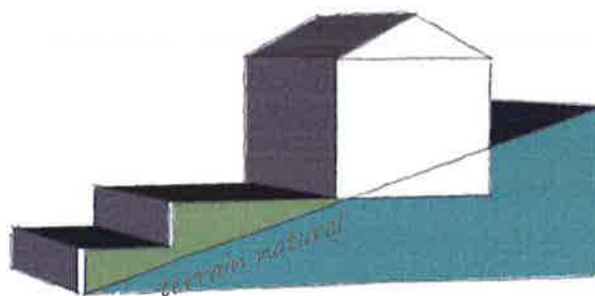
Toute intervention de ravalement de façade ou de coloration de menuiseries fera l'objet d'une étude de coloration.

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.

Mauvaise implantation : le talus créé est plus pentu que le terrain naturel



Bonne implantation : les terrasses successives permettent de respecter la pente du terrain naturel



Article 2.5 : Adaptation au sol

2.12. CLOTURES - MURETS

La clôture sur le domaine public devra être édiflée en continuité et cohérence d'image avec les murs de clôture limitrophes si ils existent et sont de qualité.

En leur absence, 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 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 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. 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 20m² et aux piscines.



Mur de clôture

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.

Les noyers et plantations d'arbres d'alignement existants, notamment le long de la voie départementale et du chemin de halage seront valorisés et reconstitués le cas échéant.

2.15. ENSEIGNE

Les enseignes comprendront :

- 1 bandeau réalisé en lettres découpées

et / ou - 1 drapeau dont la surface ne dépassera pas 0.50 m²

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

