

ZPPAUP de MONTFAUCON

RÈGLEMENT



Janvier 2010

Pièce n°2

au-delà du fleuve
C. Bouët-Willaumez & G. Haïst
/ Paysagistes dplg - Urbanistes
V. Lhomme & F. Nectoux
/ Architectes dplg - Urbanistes

Table des matières

Le Centre Ancien	5
La Malate	19
Les quartiers récents	31
La zone d'équipement et de développement	41
Les paysages ouverts et les paysages ouverts agricoles	45
La zone inondable	53
Les paysages boisés	59



Le Centre Ancien

janvier 2010



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

SOMMAIRE

1- REGLES GENERALES	page	8
1.1 Situation et Caractère de la Zone	page	8
1.2 Objectifs du Règlement	page	9
1.3 Principes du Règlement	page	10
2- REGLES PARTICULIERES	page	11
2.1 Eléments patrimoniaux	page	11
2.2 Voiries- desserte	page	11
2.3 Constructibilité	page	11
2.4 Démolition	page	11
2.5 Implantation - Adaptation au sol	page	11
2.6 Volumétrie	page	12
2.7 Toitures	page	12
2.8 Composition de façades	page	12
2.9 Matériaux et détails architecturaux	page	13
2.10 Terrasses- Aménagements de sols	page	15
2.11 Coloration des bâtiments	page	15
2.12 Murets- clôtures	page	16
2.13 Annexes- abris de jardins	page	17
2.14 Plantations	page	17
2.15 Publicité	page	17

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 ZPPAUP 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 ZPPAUP comme étant d'intérêt patrimonial ne présentent rien d'exceptionnel : ce sont, dans leur majorité, des constructions à vocation agricole : grangeages, 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 XVIII ème dont le caractère architectural est remarquable, ce qui lui vaut de faire l'objet d'une demande de protection 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

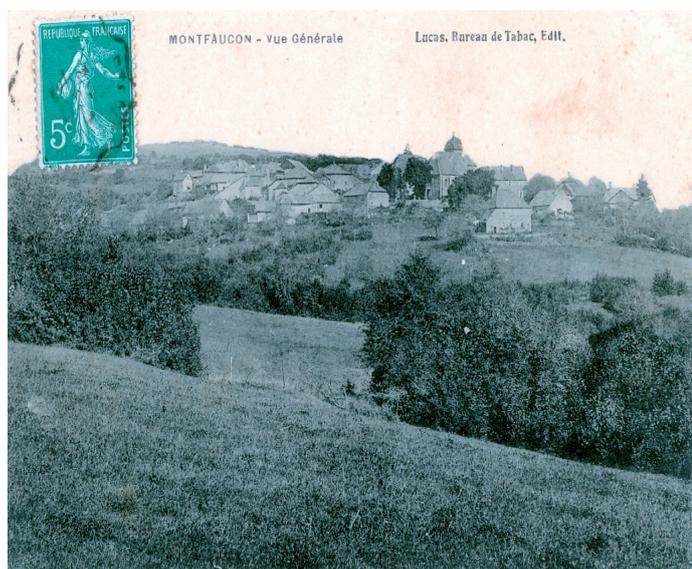
Les objectifs prioritaires de la Z.P.P.A.U.P. pour le village sont :

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

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 semblent 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, qu'il s'agisse d'aménagement d'espace extérieur, **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 d'autorisation 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.

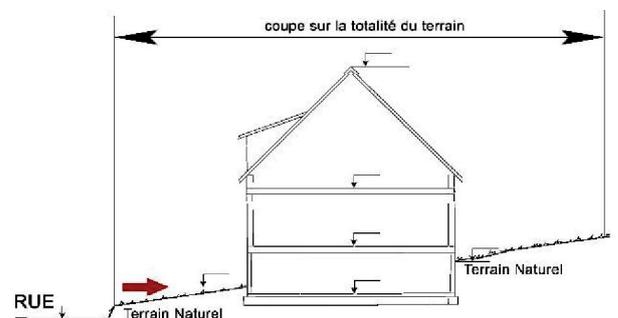
Il est également rappelé qu'une demande d'autorisation préalable de travaux s'impose pour toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant : remplacement de menuiseries, création ou modification de balcons, réalisation d'une clôture, d'un abri de jardin, plantations en limite parcellaire 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 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 du site internet «SDAP 67»

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

2.1 ELEMENTS PATRIMONIAUX

Sans objet

2.2 VOIRIE- DESSERTTE

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

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.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le périmètre de la ZPPAUP doivent être précédés d'un permis de démolir selon les dispositions de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme.

2.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS- ADAPTATION AU SOL

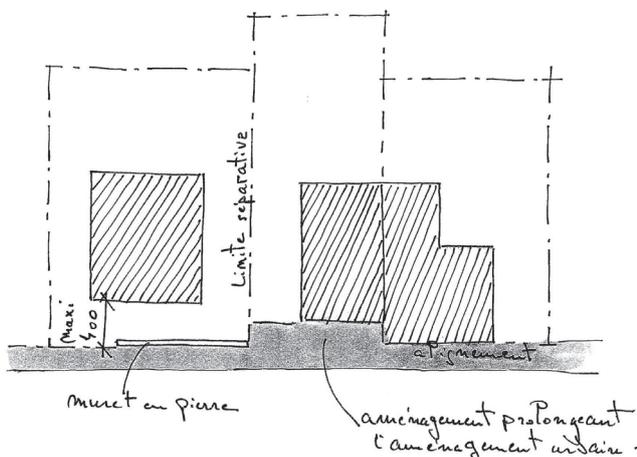
Implantation en retrait de 4 mètres de l'alignement à l'espace public maximum et ou tel qu'il est précisé en 1.3.

La partie non construite de l'alignement sera :

- soit close partiellement d'un mur en pierre jointoyé
- soit traitée dans le prolongement de l'espace urbain

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 d'une hauteur inférieure à 80cm. Après travaux, le terrain modifié ne sera pas plus pentu que le terrain naturel.

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



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

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 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.

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

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

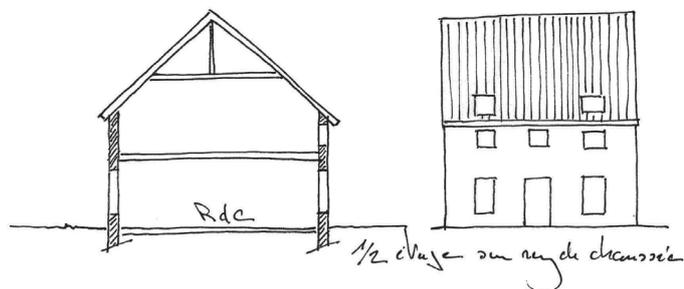
- » Le zinc, l'inox prépatiné et le cuivre qui ne pourront être employés que de manière accessoire ou sur un projet résolument contemporain

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 lucarnes sont interdites à l'exception de leur interprétation contemporaine, tant par la forme que par les matériaux
- » Les verrières, châssis de toiture et panneaux solaires sont autorisés sous réserve que leur forme, leur caractère et leur surface soient compatibles avec le caractère du bâtiment.



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

2.8 COMPOSITION DE FAÇADES

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.

2.9 MATERIAUX ET DETAILS ARCHITECTURAUX

(sous réserve de conformité avec les fiches individuelles)

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 selon la nature de la pierre. 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.



Enduit beurré (ou à pierre vue)

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 seront peintes.

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.

Sont interdits :

- Les volets roulants dont les caissons sont visibles en façade
- Les volets en PVC

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

Les portes d'entrée en harmonie avec l'architecture de l'immeuble. Les menuiseries bois ou bois/aluminium seront privilégiées. Dans le cadre du développement durable, l'emploi du PVC est interdit.

Les portes de garages seront dans une teinte sombre ou 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.

Les équipements liés au stockage des bacs à ordures ménagères doivent contribuer à ce que ceux-ci ne soient pas visibles de la rue.



Volets à persiennes



Volets pleins

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 en pierres calcaires de petites dimensions - les enrochements sont interdits. 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.

Les espaces privés extérieurs visibles de l'espace public seront traités avec sobriété par un traitement naturel : sable, gravier, herbe, pavés pierre par exemple ; ils devront contribuer à mettre en valeur le caractère du bâtiment et l'esprit des lieux. Si la topographie impose d'utiliser un matériau « dur » pour les sols, celui-ci devra être compatible avec ce caractère et sera traité avec des matériaux de couleur claire : béton balayé, granulats clairs etc...

2.11 COLORATION DES BATIMENTS

Enduits de façade : ils seront de teinte proche des teintes des matériaux naturels locaux (pierre, sable). Les menuiseries seront peintes ; il est rappelé que les teintes traditionnelles des menuiseries des constructions rurales sont par exemple le rouge sang, le gris acier.

Toute intervention de ravalement de façade ou de coloration de menuiseries fera **l'objet d'une étude de coloration**. Celle-ci, pour être complète, prendra en compte notamment l'environnement (bâtiments proches, vues lointaines sur le bâtiment), ainsi que les différents éléments visibles de la façade : couverture, enduit, pierres, menuiseries ... 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 d'une notice explicative seront fournies.



Mur de soutènement en pierres sèches



Nuancier du site «Weber et Broutin»

2.12 CLOTURES - MURETS

Les clôtures 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, et supporter un portail. Ces murs seront en moellons de pierres enduits à joints vus ou en pierres sèches.
- » 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.

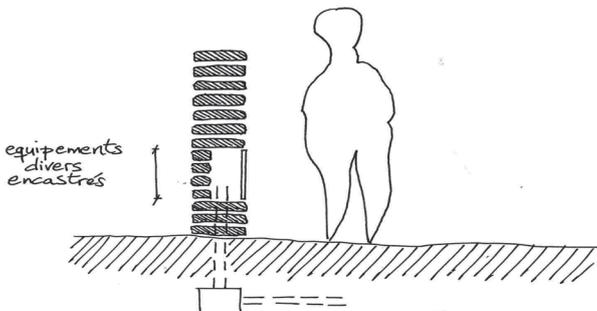
Dans le cadre des plantations sur les parcelles publiques ou privées, la plantation en haies monospécifiques des arbres et arbustes suivants dont les pollens sont très allergènes sont déconseillés :

- Cupressus sempervirens
- Cupressus arizonica
- Juniperus oxycedrus
- Juniperus ashei
- Ligustrum regelianum
- Ligustrum ibota
- Corylus avellana

Les murs de soutènement et les murets existants seront conservés et entretenus (voir fiche à la parcelle).

Détails

Les éléments tels que coffrets électriques, armoires et autres éléments nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou de l'espace urbain seront encastrés dans la maçonnerie du mur.



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

Sans objet

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.

2.15 PUBLICITE

La publicité et les pré-enseignes sont interdites dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) : article L581-8 § II-3 du Code de l'Environnement.

Les enseignes seront réalisées en lettres séparées. Les logos et autres signalétiques seront disposés en drapeau et ne seront pas proéminents de plus d'un mètre.



Les arbres fruitiers amènent une dimension humaine en coeur de village

Au sens du présent chapitre :

- 1° Constitue une publicité, à l'exclusion des enseignes et des pré-enseignes, toute inscription, forme ou image, destinée à informer le public ou à attirer son attention, les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilées à des publicités ;
- 2° Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce ;
- 3° Constitue une pré-enseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.

Article L581-3 du Code de l'Environnement
Modifié par Ordonnance 2004-1199 2004-11-12 art.
1 1° JORF 14 novembre 2004



La Malate

janvier 2010



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

SOMMAIRE

1- REGLES GENERALES

1.1	Situation et Caractère de la Zone	page	22
1.2	Objectifs du Règlement	page	23
1.3	Principes du Règlement	page	24

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

2.1	Eléments patrimoniaux	page	25
2.2	Voiries- desserte	page	25
2.3	Constructibilité	page	25
2.4	Démolition	page	25
2.5	Implantation - Adaptation au sol	page	25
2.6	Volumétrie	page	25
2.7	Toitures	page	26
2.8	Composition de façades	page	26
2.9	Matériaux et détails architecturaux	page	27
2.10	Terrasses- Aménagements de sols	page	28
2.11	Coloration des bâtiments	page	29
2.12	Murets- clôtures	page	30
2.13	Annexes- abris de jardins	page	30
2.14	Plantations	page	30
2.15	Publicité	page	30

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 ZPPAUP 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 côté amont de la voie départementale.

CARACTERE

Des bâtiments ont été répertoriés dans le cadre de la ZPPAUP 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 côté amont de la vallée.

1.2 OBJECTIFS DU REGLEMENT

Les objectifs prioritaires de la Z.P.P.A.U.P. 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**

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 préservation de l'aqueduc romain et sa mise en valeur
- » La restauration des constructions dans l'esprit d'origine
- » 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
- » Un traitement soigné des espaces publics



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.

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, qu'il s'agisse d'aménagement d'espace extérieur, **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 d'autorisation 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.

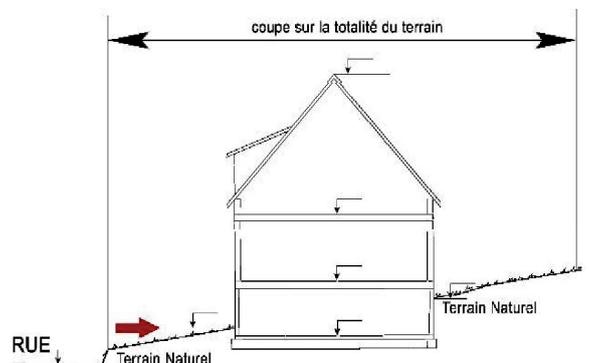
Il est également rappelé qu'une demande d'autorisation préalable de travaux s'impose pour toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant : remplacement de menuiseries, création ou modification de balcons, réalisation d'une clôture, d'un abri de jardin, plantations en limite parcellaire 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 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 fige, 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

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

2.1 ELEMENTS PATRIMONIAUX

Sans objet

2.2 VOIRIE- DESSERTE

Sans objet

2.3 CONSTRUCTIBILITE

Sans objet

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 ZPPAUP doivent être précédés d'un permis de démolir selon les dispositions de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme.

2.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - ADAPTATION AU SOL

Implantation en retrait de l'alignement de 4 mètres maximum et/ou tel que précisé en 1.3.

La partie non construite de l'alignement sur rue sera close d'un mur en pierres calcaires jointoyée d'une hauteur minimum de 70 cm hors sol et de 2,00 m maximum ; la hauteur maximum (2,00 m) n'est autorisée que sur un maximum de la moitié de la longueur de la parcelle en alignement sur rue.

Si ce mur joue un rôle de mur de soutènement, des hauteurs différentes pourront être envisagées.

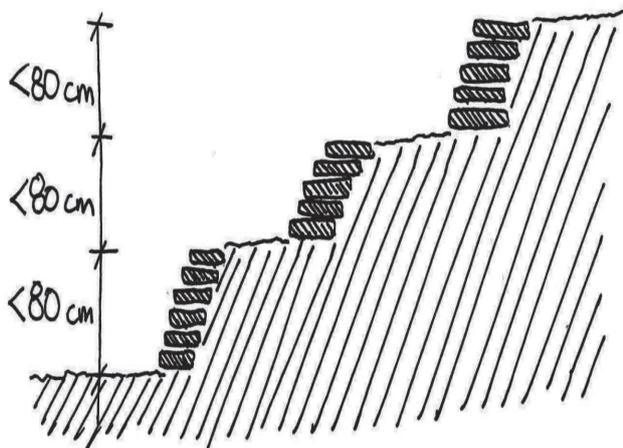
La pierre de réemploi est à privilégier.

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 d'une hauteur inférieure à 80 cm. Après travaux, le terrain modifié ne sera pas plus pentu que le terrain naturel.

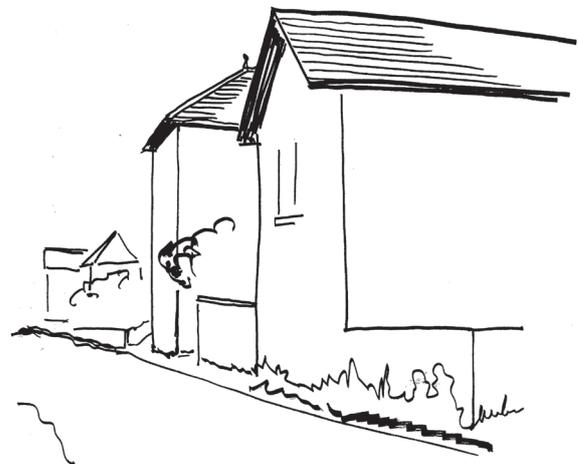
2.6 VOLUMETRIE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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.



Adaptation au sol



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

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.

B - Les seuls matériaux de couverture autorisés sont :

En règle générale:

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

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

- Le zinc, l'inox prépatiné et le cuivre qui ne pourront être employés que de manière accessoire ou sur un projet résolument contemporain

C - Débords de toits

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

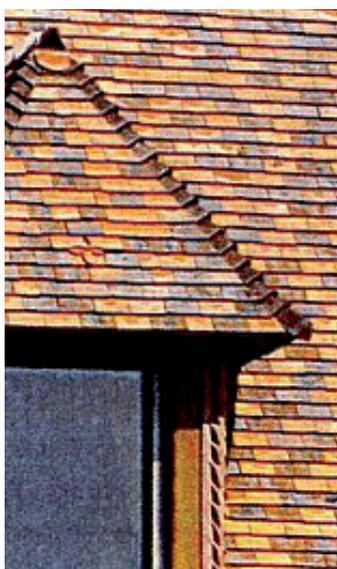
La couverture sera terminée par une planche de rive rhabillée de ferblanterie (zinc, cuivre par exemple).

D - Détails et sujétions particulières

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

2.8 COMPOSITION DE FACADES

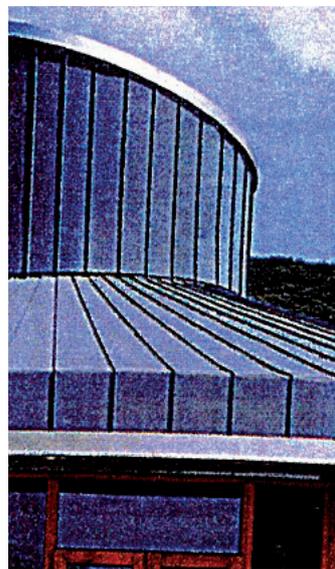
Les fiches individuelles par bâtiment précisent les conditions d'intervention sur chaque bâtiment. Lorsque des créations de percements sont envisageables, la composition intégrera les spécificités du bâtiment d'origine : composition régulière ou pas, vues lointaines sur le bâtiment permettant la création de percements spécifiques.



Tuiles plate



Tuiles mécaniques



Zinc ou inox



Toitures végétales

2.9 MATERIAUX ET DETAILS ARCHITECTURAUX (sous réserve de conformité avec les fiches individuelles)

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 selon la nature de la pierre. 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 seront peintes.

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.

Sont interdits :

- Les volets roulants dont les caissons sont visibles en façade
- Les volets en PVC

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 menuiseries bois ou bois/aluminium seront privilégiées. Dans le cadre du développement durable l'emploi du PVC est interdit.

Les portes de garages seront dans une teinte sombre ou en harmonie avec les menuiseries, sans être blanches.

C - Auvents, marquises.

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



Exemple de menuiseries
résolument contemporaines à la Malate



Enduit beurré

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 équipements liés au stockage des bacs à ordures ménagères doivent contribuer à ce que ceux-ci ne soient pas visibles de la rue.

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 en pierres calcaires de petites dimensions – les enrochements sont interdits.

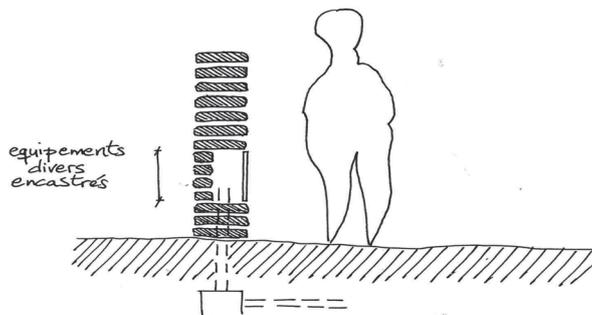
Les terrasses d'agrément seront composées en prolongement des maçonneries de la construction.

Les pentes artificielles et talus créés ne seront pas plus pentus que la pente naturelle du terrain.

Les espaces privés extérieurs visibles de l'espace public seront traités avec sobriété par un traitement naturel : sable, gravier, herbe, pavés pierre par exemple ; ils devront contribuer à mettre en valeur le caractère du bâtiment et l'esprit des lieux. Si la topographie impose d'utiliser un matériau « dur » pour les sols, celui-ci devra être compatible avec ce caractère et sera traité avec des matériaux de couleur claire : béton balayé, granulats clairs etc...



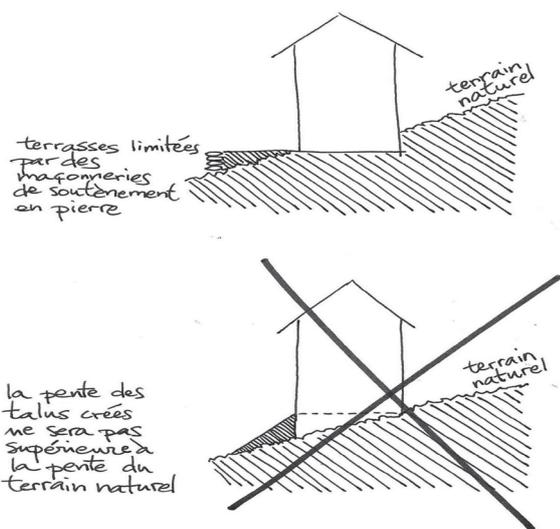
Exemple de pavage en pierre calcaire



2.11 COLORATION DES BATIMENTS

Enduits de façade : ils seront de teinte proche des teintes des matériaux naturels locaux (pierre, sable). Les menuiseries seront peintes ; il est rappelé que les teintes traditionnelles des menuiseries des constructions rurales sont par exemple le rouge sang, le gris acier.

Toute intervention de ravalement de façade ou de coloration de menuiseries fera l'**objet d'une étude** de coloration. Celle-ci, pour être complète, prendra en compte notamment l'environnement (bâtiments proches, vues lointaines sur le bâtiment), ainsi que les différents éléments visibles de la façade : couverture, enduit, pierres, menuiseries... 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 d'une notice explicative seront fournies.



Adaptation au sol



Nuancier d'enduits pour teintes des bâtiments
«Extrait du site Weber et Broutin»

2.12 CLOTURES - MURETS

Les parcelles construites (hors secteur relevant du PPRI) seront obligatoirement closes.

Ces clôtures seront formées d'un mur en pierre locale jointoyée d'une hauteur :

- minimum de 70 cm hors sol
- maximum 2,00 m sur un maximum de la moitié de la longueur de la parcelle en alignement sur rue
- maximum de 1,20 m en limite de parcelles mitoyennes

La pierre de réemploi est à privilégier.

Les murs et murets existants seront préservés, entretenus et le cas échéant reconstruits.

2.13 ANNEXES – ABRIS DE JARDIN - PISCINES

Sans objet

2.14 PLANTATIONS

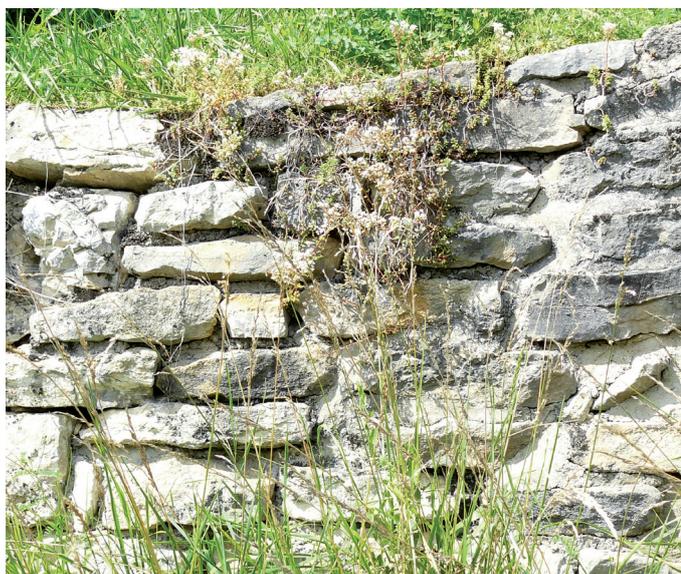
La plantation d'arbres, autres que des fruitiers, est interdite dans le secteur « verger » repéré sur le plan de zonage. La plantation d'arbres et d'arbustes de grande taille est interdite dans les cônes de vue reportés sur le plan de zonage. Les noyers et plantations d'arbres d'alignement existants, notamment le long de la voie départementale et du chemin de halage seront valorisés et reconstitués le cas échéant.

Dans le cadre des plantations sur les parcelles publiques ou privées, la plantation en haies monospécifiques des arbres et arbustes suivants dont les pollens sont très allergènes sont déconseillés :

- Cupressus sempervirens
- Cupressus arizonica.
- Juniperus oxycedrus.
- Juniperus ashei.
- Ligustrum regelianum
- Ligustrum ibota.
- Corylus avellana

2.15 PUBLICITE

La publicité et les pré-enseignes sont interdites dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) : article L581-8 § II-3 du Code de l'Environnement.



Mur de soutènement



Mur de clôture



Les quartiers récents

janvier 2010



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

SOMMAIRE

1- REGLES GENERALES

1.1	Situation et Caractère de la Zone	page 34
1.2	Objectifs du Règlement	page 35
1.3	Principes du Règlement	page 36

2- REGLES PARTICULIERES

2.1	Eléments patrimoniaux	page 37
2.2	Voiries- desserte	page 37
2.3	Constructibilité	page 37
2.4	Démolition	page 37
2.5	Implantation- Adaptation au sol	page 37
2.6	Volumétrie	page 38
2.7	Toitures	page 38
2.8	Composition de façades	page 38
2.9	Matériaux et détails architecturaux	page 38
2.10	Terrasses- Aménagements de sols	page 38
2.11	Coloration des bâtiments	page 38
2.12	Murets- clôtures	page 39
2.13	Annexes- abris de jardins	page 39
2.14	Plantations	page 39
2.15	Publicité	page 39

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 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
- » Le contrôle des nouvelles volumétries adaptées à leur lieu d'implantation plutôt qu'adaptant le lieu à la construction
- » 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

Le caractère architectural d'une construction dans cette zone joue un rôle secondaire comparativement aux données de son implantation sur la parcelle.

Le paysage végétal naturel ou artificiel fractionne la vue ; le relief joue de même ; de ce fait, la composition d'une façade est rarement perçue frontalement et dans sa globalité, mais par séquences.



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

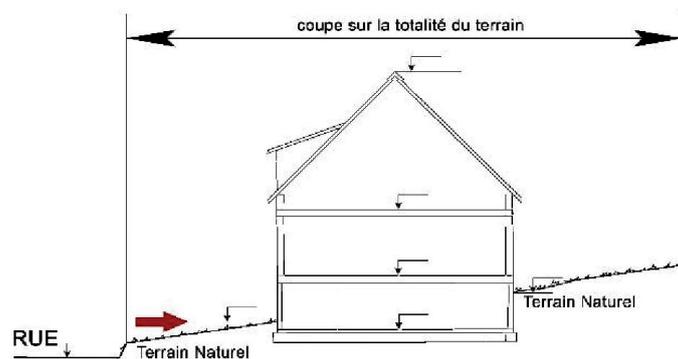
Les articles précédents font référence aux caractéristiques urbaines et paysagères de cette zone. Cela implique que chaque projet, qu'il s'agisse d'aménagement d'espace extérieur, **de modification ou de création d'un immeuble, prenne en compte son environnement (voisinage immédiat et séquences urbaines ou paysagères dans lesquelles il s'inscrit).**

En conséquence, on joindra utilement à chaque dossier de demande de permis de construire ou d'autorisation préalable de travaux, tous 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 les constructions voisines existantes avec leurs sens de toiture, les plantations existantes, le relief avant travaux, de manière précise.

Il est également rappelé qu'une demande d'autorisation préalable de travaux s'impose pour toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant : remplacement de menuiseries, création ou modification de balcons, réalisation d'une clôture, d'un abri de jardin, plantations en limite parcellaire 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»
SDAP 67

2 - REGLES PARTICULIERES

2.1 ELEMENTS PATRIMONIAUX

Sans objet

2.2 VOIRIE- DESSERTE

Sans objet

2.3 CONSTRUCTIBILITE

Il est rappelé que sur les zones couvertes par la ZPPAUP les mouvements de terrains sont soumis à autorisation. Les éoliennes de grande hauteur (supérieures à 12 m) sont interdites, les autres sont soumises à déclaration.

2.4 DEMOLITION

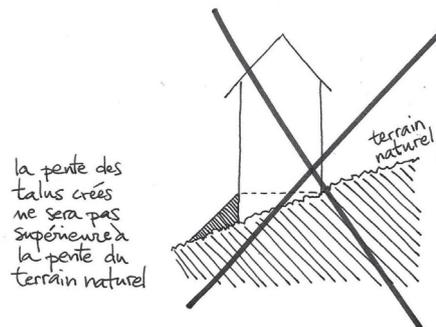
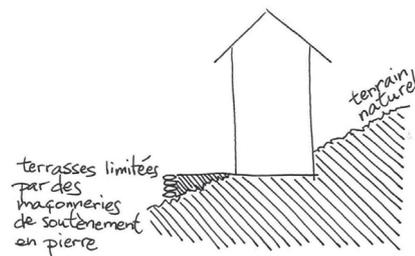
Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le périmètre de la ZPPAUP doivent être précédés d'un permis de démolir selon les dispositions de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme.

2.5 IMPLANTATION - ADAPTATION AU SOL

Les principes de murets existants sur le terrain seront conservés et restaurés.

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

- » Les accès créés pour les véhicules jusqu'au garage auront une pente maximum de 15% ; selon l'implantation de la construction, les garages seront ou non séparés de l'habitation
- » 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 d'une hauteur inférieure à 80 cm. Les murs de soutènement seront en pierre, en béton architectonique ou en maçonnerie enduite.
- » Après travaux, le terrain modifié ne sera pas plus pentu que le terrain naturel
- » La construction sera adaptée au terrain destiné à la recevoir
- » L'implantation de la construction prendra en compte les vues sur le grand paysage depuis l'espace public, afin de ne pas les masquer



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 :

Les tuiles de couleur noire sont proscrites.

B- Forme de toiture :

Les constructions totalement ou 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.

C- Détails :

Les capteurs solaires, capteurs photovoltaïques, les châssis de toiture etc.... sont autorisés dès lors qu'ils sont posés sur le sol ou intégrés au bâti.

Les antennes de type paraboles sont interdites en façades vues depuis l'espace public.

2.8 COMPOSITION DE FACADES

Sans objet

2.9 MATERIAUX ET DETAILS ARCHITECTURAUX

Sans objet

2.10 TERRASSES AMENAGEMENTS DE SOL

Les aménagements d'espaces privés extérieurs visibles depuis l'espace public seront sobres, traités dans un esprit naturel. Ils n'entraveront pas la vue sur le paysage lointain.

2.11 COLORATION DES BATIMENTS

Sans objet



Exemple de toiture végétalisée - sédum majoritaires

2.12 CLOTURES – MURETS

Les clôtures 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, boîtes aux lettres et autres éléments nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou de l'espace urbain, et supporter un portail. Ces murs seront en moellons de pierres enduits à joints vus ou en pierre sèche.
- » Soit des végétaux de forme libre doublés ou non d'un grillage. 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

Dans le cadre des plantations sur les parcelles publiques ou privées, la plantation en haies monospécifiques des arbres et arbustes suivants dont les pollens sont très allergènes sont déconseillés :

- Cupressus sempervirens
- Cupressus arizonica
- Juniperus oxycedrus
- Juniperus ashei
- Ligustrum regelianum
- Ligustrum ibota
- Corylus avellana

2.13 ABRIS DE JARDINS - PISCINES

Les abris et annexes de jardin ne pourront excéder 13 m².

Ces constructions doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la commune.

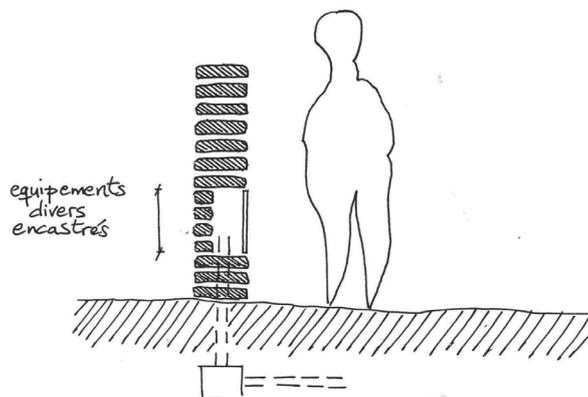
Piscine : l'implantation des piscines respectera les préconisations de l'article 2.5 concernant l'adaptation au sol.

2.14 PLANTATIONS

Voir article 2.12

2.15 PUBLICITE

Sans objet



Encastrement des éléments techniques dans le mur de clôture



La zone d'équipement et de développement

janvier 2010



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

SOMMAIRE

1.1	Situation et caractère de la zone	page 44
1.2	Objectifs pour la zone	page 44

1.1 - SITUATION ET CARACTERE DE LA ZONE

SITUATION

Cette zone comprend trois secteurs :

- » Au Sud du centre de la commune : un secteur comprenant à la fois des équipements communaux et un secteur de développement d'habitat
- » Au Nord de la zone pavillonnaire : un secteur de développement d'habitat
- » L'antenne de télécommunication

JUSTIFICATION DU TRACE RETENU POUR CETTE ZONE

Le périmètre de ces zones est conforme aux zones AU et Ube du PLU. L'objectif est de faciliter l'application des contraintes réglementaires de la ZPPAUP lors des futurs projets d'aménagement.

Ces zones correspondent en outre à des zones sensibles d'un point de vue paysager. Elles méritent donc d'être réglementées indépendamment.

1.2 OBJECTIFS POUR LA ZONE

Pour être constructible, chaque entité foncière fera l'objet d'une réflexion d'ensemble qui précisera la volumétrie, les implantations et les caractéristiques des voies, constructions et espaces publics. Sur ces secteurs sont envisageables uniquement la réalisation d'ensembles bâtis denses ou d'équipements publics, conçus avec des notions d'approches environnementales et prévoyant à ce titre :

- » Une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare pour l'habitat
- » La prise en compte des spécificités des sites : topographie, orientation, liens avec le cœur de village
- » La proximité immédiate du village avec ses caractéristiques architecturales et urbanistiques propres
- » La gestion des véhicules, stationnement, moyens de déplacement « doux » etc...
- » L'intégration des énergies renouvelables dans les constructions
- » La haute qualité énergétique des constructions
- » La gestion des eaux pluviales
- » La prise en compte du paysage et de la biodiversité.
- » Etc...



Le secteur central d'équipement : stade, salle d'accueil et au fond la zone ouverte à l'urbanisation



Le site de l'antenne TDF

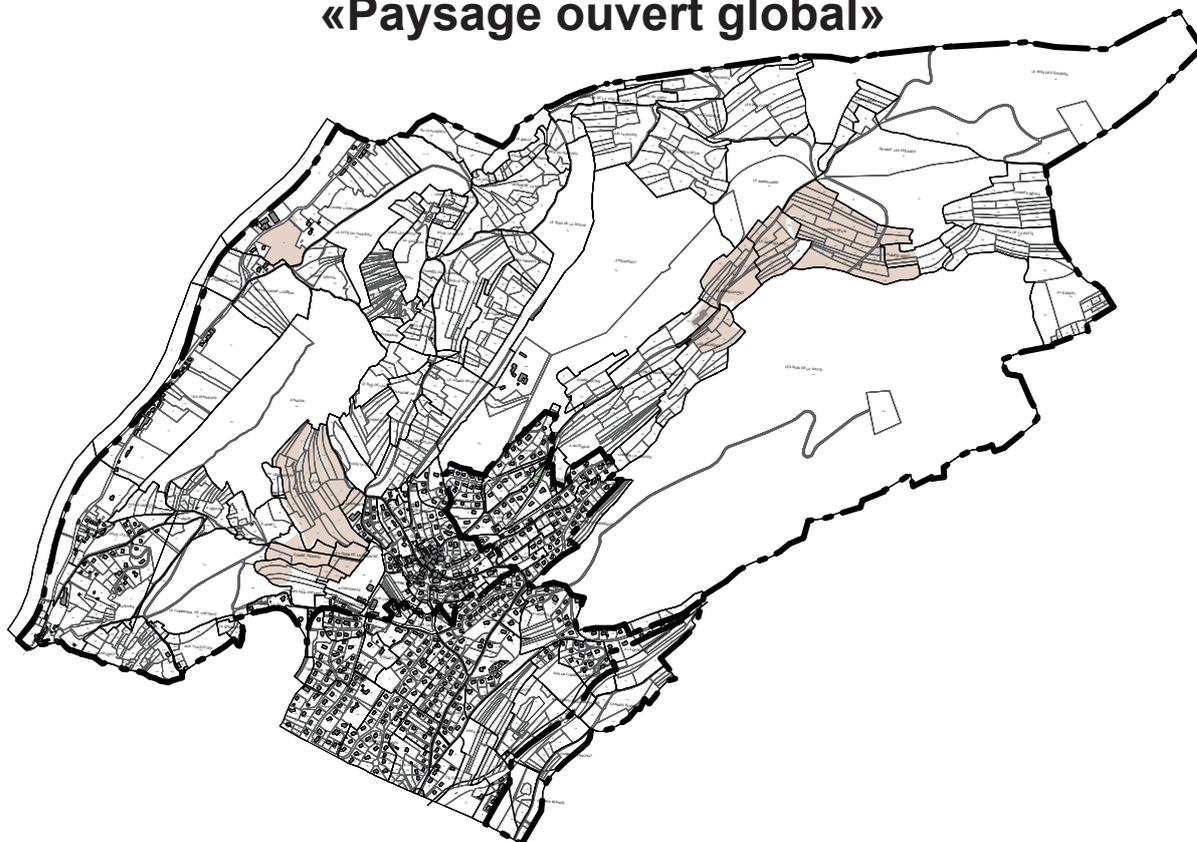


Les paysages ouverts et les paysages ouverts agricoles

janvier 2010



**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE
«Paysage ouvert global»**



**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE
«Paysage ouvert agricole»**

SOMMAIRE

1- REGLES GENERALES

- | | | |
|-----|-----------------------------------|---------|
| 1.1 | Situation et Caractère de la Zone | page 48 |
| 1.2 | Objectifs du Règlement | page 49 |

2- REGLES PARTICULIERES

- | | | |
|------|-------------------------------------|---------|
| 2.1 | Eléments patrimoniaux | page 50 |
| 2.2 | Voiries- desserte | page 50 |
| 2.3 | Constructibilité | page 50 |
| 2.4 | Démolition | page 51 |
| 2.5 | Implantation - Adaptation au sol | page 51 |
| 2.6 | Volumétrie | page 51 |
| 2.7 | Toitures | page 51 |
| 2.8 | Composition de façades | page 51 |
| 2.9 | Matériaux et détails architecturaux | page 51 |
| 2.10 | Terrasses- Aménagements de sols | page 51 |
| 2.11 | Coloration des bâtiments | page 51 |
| 2.12 | Murets- clôtures | page 51 |
| 2.13 | Annexes- abris de jardins | page 51 |
| 2.14 | Plantations | page 51 |

1 - REGLES GENERALES

1.1 - SITUATION ET CARACTERE DE LA ZONE

SITUATION

Les paysages ouverts de MONTFAUCON sont répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.

CARACTERE

Les paysages ouverts sont composés pour l'essentiel de prés et prairies dont l'origine est liée aux pratiques agricoles d'élevage ou aux nécessités militaires (glacis).

Autour du fort les paysages ouverts sont fortement menacés par le processus d'enfrichement. La plupart des paysages de ce secteur se bouchent et deviennent des friches arborescentes. Ce processus doit être limité par les pratiques de défrichage.

Au Nord-Est du fort des prairies mésophiles sont recensées au programme NATURA 2000 et entretenues pour certaines contractuellement par des agriculteurs. Ces prairies doivent être maintenues car elles constituent une part importante du patrimoine naturel de la commune.

Le secteur comprend en outre les abords du belvédère (site inscrit) et l'ensemble des prés de fauche situés au Nord-Ouest du Bois de la Ratte. Enfin la zone comprend tous les espaces ouverts situés sur le coteau de la vallée du Doubs, du vieux village à la Malate, actuellement occupés par des prés et prairies et ponctuellement par des vergers.

Cette zone renferme de nombreux monuments et vestiges :

- le château et l'ancien village
- le fort et des ouvrages associés (lunettes anciennes batteries etc...)
- des fontaines

Ces ouvrages seront valorisés et signalés afin de les faire découvrir au public.



Adaptation au sol



Les prairies du Château

1.2 OBJECTIFS DU REGLEMENT

L'objectif général du règlement de ces secteurs est de maintenir ces paysages ouverts et pour certains de les ré-ouvrir par défrichage. Cela passe par une exploitation mesurée axée sur un développement agricole adapté à leurs caractéristiques physiques, géologiques et biologiques.

Dans cette notion de mise en valeur, l'aspect paysager est un paramètre également important puisque ces différents secteurs forment l'environnement proche de la zone urbanisée, et permettent également des ouvertures visuelles sur le paysage. Les points de vue les plus représentatifs et intéressants du site sont à préserver tant de l'urbanisation que de la végétalisation excessive ou de l'installation d'équipements publics (lignes électriques, éoliennes, etc..).

Par ailleurs, l'objectif du règlement est de permettre le maintien de la biodiversité notamment par des pratiques de gestion adaptée des espaces naturels.

La construction de ce secteur n'est pas envisagée, à l'exception des constructions nécessaires à sa mise en valeur et à son exploitation qui pourront être admises si elles ne sont pas en contradiction avec les objectifs généraux de la ZPPAUP.

Les éléments patrimoniaux de cette zone seront valorisés et signalés au grand public :

- le fort
- le château
- les différentes traces des ouvrages militaires (puits, lunette optique...)



Le fort vu depuis le bord du fossé Est



Les vestiges du château

2 - REGLES PARTICULIERES

2.1 ELEMENTS PATRIMONIAUX

Les éléments du patrimoine feront l'objet d'un programme ou plan de restauration et de mise en valeur. Une signalétique permettra leur mise à connaissance du public. Les aménagements nécessaires à leur accès seront traités simplement. L'approche contemporaine de ces aménagements ainsi que de la signalétique sera privilégiée. Les murgers et murs de pierres sèches sont des éléments du patrimoine. Ils ne peuvent être supprimés.

2.2 VOIRIE - DESSERTE

L'élargissement des chemins existants est interdit, sauf ponctuellement pour supprimer des passages dangereux et dans le cadre d'un projet de réhabilitation agricole.

2.3 CONSTRUCTIBILITE

Il est rappelé que sur les zones couvertes par la ZPPAUP les mouvements de terrains sont soumis à autorisation. Les éoliennes de grande hauteur (supérieures à 12 m) sont interdites, les autres sont soumises à déclaration.

ZONE OUVERTE NATURELLE :

Seule la construction de bâtiments liés aux nécessités de gestion de l'espace est autorisée. Aucune habitation nouvelle n'y est autorisée.

Toute construction est interdite dans une bande de 40 m bordant la falaise (vallée du Doubs). L'implantation des constructions autorisées sera adaptée à la topographie.

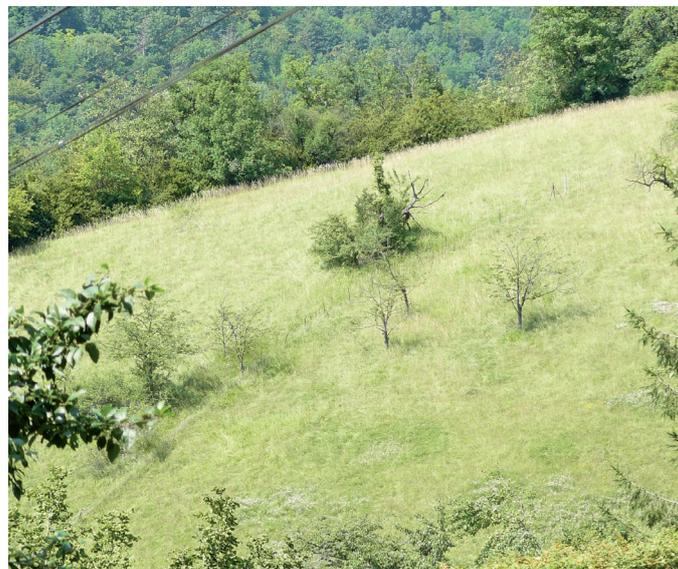
Dans tous les cas, hors de la zone Nt, les bâtiments autorisés auront les caractéristiques suivantes :

- » Réalisation exclusive, pour partie en maçonnerie de pierre et pour partie de bois
- » Les toitures végétalisées sont encouragées

Les constructions d'abris (matériel, animaux) inférieur à 20 m² sont soumises à déclaration.



Les murgers ne peuvent être supprimés, ils font partie du patrimoine paysager



La gestion des espaces naturels ouverts peut nécessiter la construction de bâtiments spécifiques.

ZONE OUVERTE AGRICOLE (selon plan de zonage) :

Les bâtiments d'exploitation, les silos et bâtiments de stockage et l'habitation des agriculteurs seront conçus dans la même volumétrie. Les réseaux nécessaires à leur fonctionnement seront enterrés. Ces constructions seront conçues avec une réflexion environnementale.

2.4 DÉMOLITION

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le périmètre de la ZPPAUP doivent être précédés d'un permis de démolir selon les dispositions de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme.

2.5 à 2.11

Sans objet

2.12 MURETS - CLOTURES - MURETS :

Les murs de pierres sèches seront conservés, préservés, restaurés et entretenus, qu'ils soient en bordure de chemins ou à l'intérieur de parcelles.

CLOTURES :

Seules les clôtures de type agricole sont autorisées.

2.13 ANNEXES – ABRIS DE JARDIN - PISCINES

Sans objet

2.14 PLANTATIONS

Les haies recensées sur le plan de zonage du PLU au titre de l'article L123.1-7 seront conservées, entretenues et replantées.

La plantation d'arbres fruitiers est privilégiée.

La monoculture de résineux en ligne ou en parcelle est interdite



Les murs de soutènements doivent être préservés et entretenus

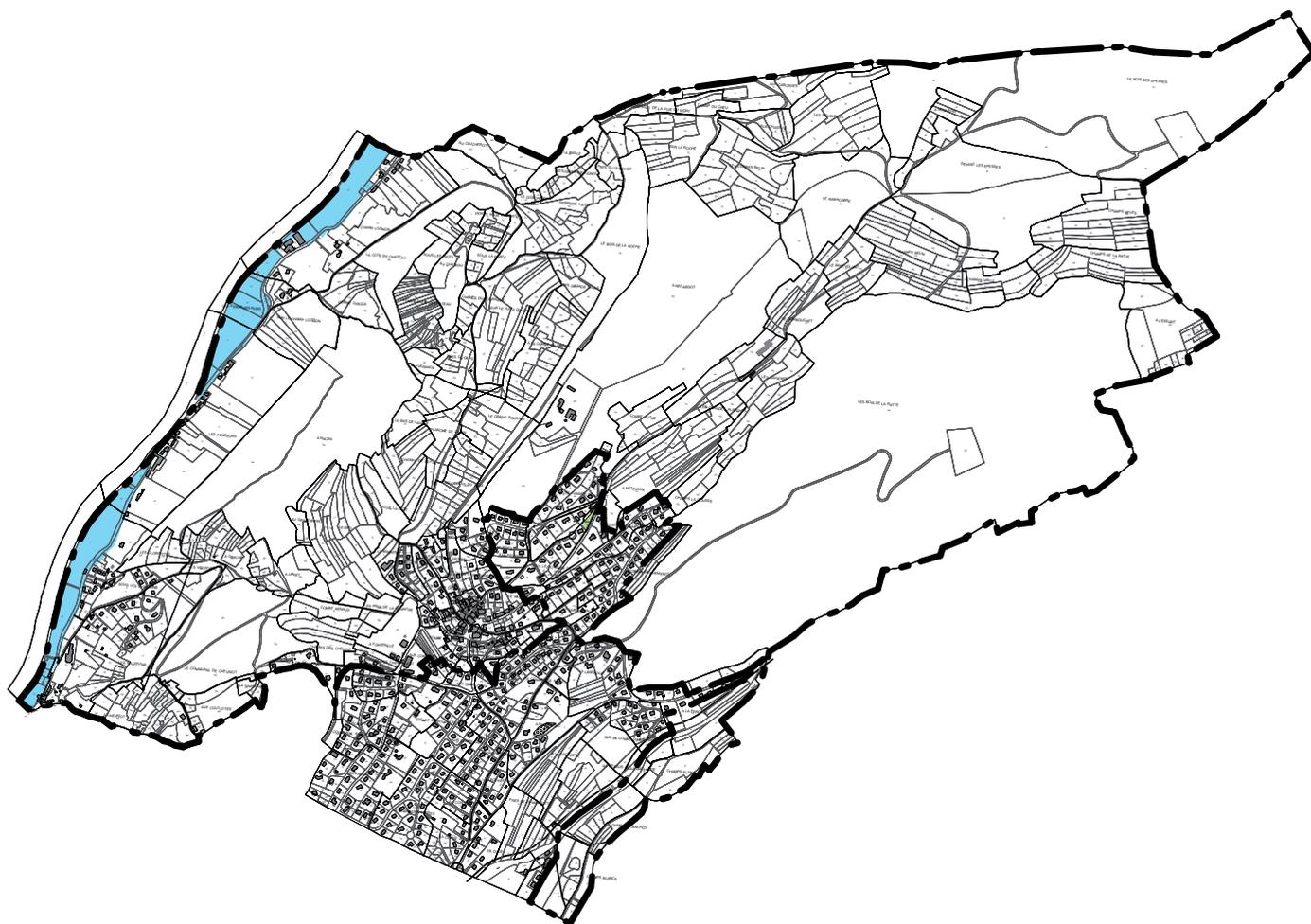


Les vergers font partie intégrante des paysages ouverts ; leur entretien et leur plantation est encouragé.



La zone inondable

janvier 2010



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

SOMMAIRE

1- REGLES GENERALES

1.1 Situation et Caractère de la Zone	page 56
1.2 Objectifs du Règlement	page 57

2- REGLES PARTICULIERES

2.1 Eléments patrimoniaux	page 58
2.2 Voiries- desserte	page 58
2.3 Constructibilité	page 58
2.4 Démolition	page 58
2.5 Implantation - Adaptation au sol	page 58
2.6 Volumétrie	page 58
2.7 Toitures	page 58
2.8 Composition de façades	page 58
2.9 Matériaux et détails architecturaux	page 58
2.10 Terrasses- Aménagements de sols	page 58
2.11 Coloration des bâtiments	page 58
2.12 Murets- clôtures	page 58
2.13 Annexes- abris de jardins	page 58
2.14 Plantations	page 58

1 - REGLES GENERALES

1.1 - SITUATION ET CARACTERE DE LA ZONE

SITUATION

Les paysages de la zone inondable de Montfaucon sont répartis le long du Doubs en limite avec le secteur de la Malate.

Les règles du P.P.R.I. (Plan de prévention contre les risques d'inondation) s'appliquent à cette zone.

CARACTERE

Les paysages de la zone inondable sont régulièrement submergés par les crues du Doubs.

Ces paysages sont formés de zones de prairies humides, parfois de cultures et d'un cordon de ripisylve le long de la rivière. Cette dernière joue un rôle important tant du point de vue du paysage que de la biodiversité.

Cette zone est traversée par la véloroute Nantes Budapest qui emprunte l'ancien chemin de halage.



Les saules blancs de la ripisylve émergent derrière les champs de maïs



Prairies humides et pâturées, localisées en bordure du chemin de halage

1.2 OBJECTIFS DU REGLEMENT

Les objectifs généraux du règlement de cette zone sont :

- » Le maintien de la diversité végétale des terrains inondables,
- » La préservation et la mise en valeur des paysages spécifiques
- » Le maintien de la biodiversité notamment par des pratiques de gestion adaptée des espaces naturels
- » De permettre le développement de la véloroute à travers un paysage caractéristique de la vallée du Doubs

Dans ce contexte, des actions de replantation de la ripisylve (ensemble des formations végétales présentes le long d'un cours d'eau) sont importantes pour le maintien des berges et pour la qualité des paysages de même qu'est important le maintien de « fenêtres visuelles » vers la rive droite du Doubs.

La construction dans ce secteur n'est pas envisagée.



L'aménagement des accès au Doubs constitue un point d'attractivité important



La ripisylve bordant la véloroute doit être entretenue et replantée

2 - REGLES PARTICULIERES

2.1 ELEMENTS PATRIMONIAUX

Sans objet

2.2 VOIRIE - DESSERTE

L'élargissement des chemins existants est interdit, sauf ponctuellement pour supprimer des passages dangereux et dans le cadre d'un projet de réhabilitation agricole.

2.3 CONSTRUCTIBILITE

sans objet

2.4 DÉMOLITION

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le périmètre de la ZPPAUP doivent être précédés d'un permis de démolir selon les dispositions de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme.

2.5 à 2.11

Sans objet

2.12 CLOTURES- MURETS

Seules les clôtures de type agricole sont autorisées.

2.13 – ANNEXES- ABRIS DE JARDIN- PISCINE

Sans objet

2.14 PLANTATIONS

La replantation de la ripisylve par des espèces végétales adaptées et locales est autorisée et encouragée.

Le boisement des parcelles est interdit.

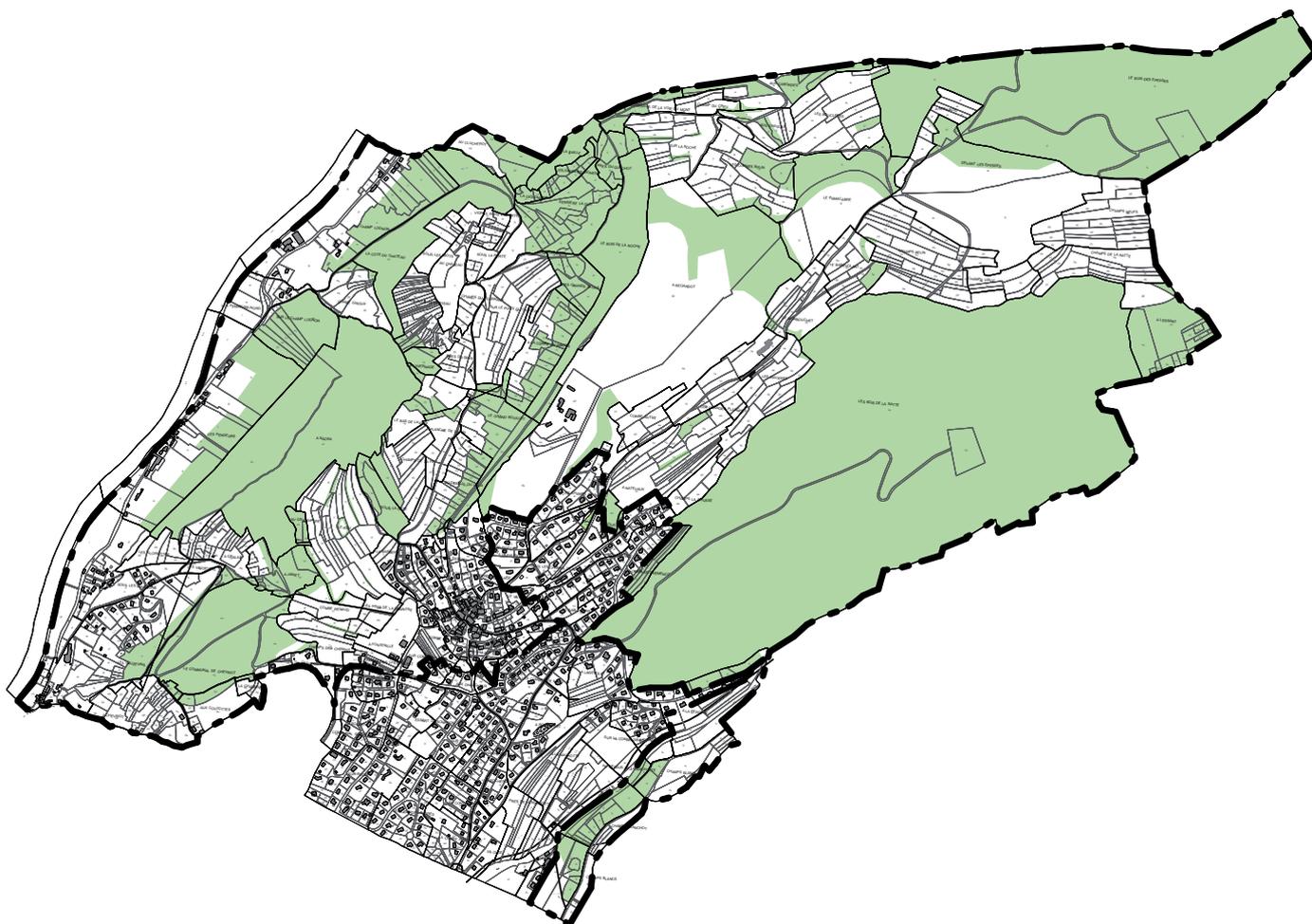
Les plantations d'arbres d'alignement existants, notamment le long du chemin de halage, seront valorisées et reconstituées le cas échéant.

Le retour à la prairie des zones agricoles est encouragé.



Les paysages boisés

janvier 2010



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

SOMMAIRE

1- REGLES GENERALES

- | | | |
|-----|-----------------------------------|---------|
| 1.1 | Situation et Caractère de la Zone | page 62 |
| 1.2 | Objectifs du Règlement | page 63 |

2- REGLES PARTICULIERES

- | | | |
|------|-------------------------------------|---------|
| 2.1 | Éléments patrimoniaux | page 64 |
| 2.2 | Voiries- desserte | page 64 |
| 2.3 | Constructibilité | page 64 |
| 2.4 | Démolition | page 64 |
| 2.5 | Implantation - Adaptation au sol | page 64 |
| 2.6 | Volumétrie | page 64 |
| 2.7 | Toitures | page 64 |
| 2.8 | Composition de façades | page 64 |
| 2.9 | Matériaux et détails architecturaux | page 64 |
| 2.10 | Terrasses- Aménagements de sols | page 64 |
| 2.11 | Coloration des bâtiments | page 64 |
| 2.12 | Murets- clôtures | page 64 |
| 2.13 | Annexes- abris de jardins | page 64 |
| 2.14 | Plantations | page 64 |

1 - REGLES GENERALES

1.1 - SITUATION ET CARACTERE DE LA ZONE

SITUATION

Les paysages boisés de Montfaucon sont répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.

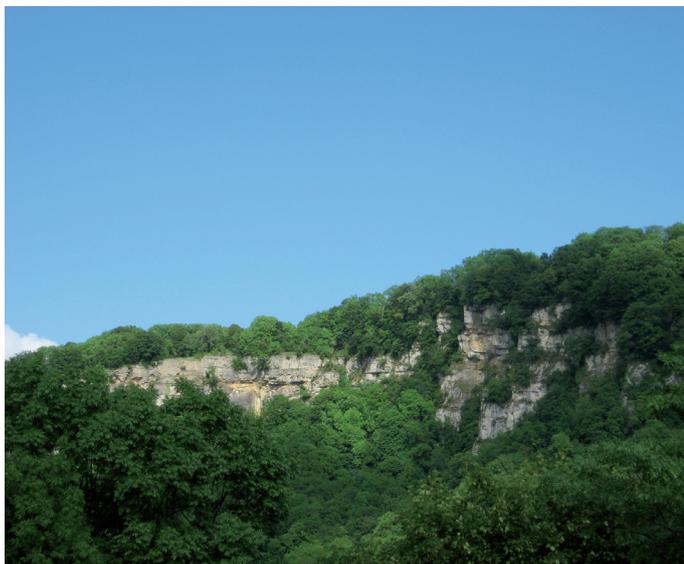
CARACTERE

Les paysages boisés sont composés à la fois de forêts de feuillus traités en taillis sous futaie et de forêts de pentes. Ces deux types de boisement assurent des fonctions diverses.

Le taillis sous futaie est un bois « cultivé », l'espace le plus représentatif de ce type de boisement est le bois de la Ratte.

La forêt de pente est quant à elle une forêt peu ou pas entretenue par l'homme qui assure un rôle important pour le maintien des sols et la permanence de la diversité sur les secteurs les plus inaccessibles.

Cette zone couvre totalement les falaises de Montfaucon et de Morre.



Forêt de pente et d'éboulis au pied des falaises



Forêt de pente le long du chemin menant au fort Woirol

1.2 OBJECTIFS DU REGLEMENT

L'objectif général du règlement de ces secteurs est de maintenir la diversité végétale des forêts et de permettre leur gestion.

Cela passe par une gestion forestière traditionnelle pour les bois en taillis, taillis sous futaie, futaie et par une gestion plus mesurée et plus spécifique pour les forêts de pentes.

Dans cette notion de mise en valeur, l'aspect paysager est un paramètre également important.

Dans ce contexte des actions de déboisement ou de défrichages ponctuels pourront être menées sur la zone sous réserve de leur pertinence dans le maintien des cônes de vue.

Par ailleurs, l'objectif du règlement est de permettre le maintien de la biodiversité notamment par des pratiques de gestion adaptée des espaces naturels.

La construction de ce secteur n'est pas envisagée, à l'exception des constructions nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à son exploitation qui pourront être admises si elles ne sont pas en contradiction avec les objectifs généraux de la ZPPAUP.

Les éléments patrimoniaux de cette zone seront valorisés et signalés au grand public :

- la fontaine des chasseurs
- la fontaine de la Douïe
- la lunette



Fontaine de la Douïe

2 - REGLES PARTICULIERES

2.1 ELEMENTS PATRIMONIAUX

Les éléments du patrimoine feront l'objet d'un programme ou plan de restauration et de mise en valeur. Les murgers et murs de pierres sèches sont des éléments du patrimoine. Ils ne peuvent être supprimés.

2.2 VOIRIE - DESSERTE

L'élargissement des chemins existants est interdit, sauf ponctuellement pour supprimer des passages dangereux.

2.3 CONSTRUCTIBILITE

Seule la construction de bâtiments liés à la nécessité de la gestion de l'espace est autorisée.
Aucune habitation n'y est autorisée.

2.4 DÉMOLITION

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le périmètre de la ZPPAUP doivent être précédés d'un permis de démolir selon les dispositions de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme.

2.5 à 2.11

Sans objet

2.12 MURETS - CLOTURES

MURETS :

Les murs de pierres sèches seront conservés, préservés, restaurés et entretenus, qu'ils soient en bordure de chemins ou à l'intérieur de parcelles.

CLOTURES :

Seules les clôtures de type agricole sont autorisées.

2.14 PLANTATIONS

La plantation de boisements monospécifiques de résineux est interdite. Il est rappelé que tout défrichage doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable d'intervention, précisant les modalités techniques d'intervention et des dates prévues.



Muret de pierre sèche dans une parcelle aujourd'hui boisée.



Les clôtures doivent conserver un caractère agricole

