

COMMUNE DE MARNAY



AIRE DE MISE EN VALEUR de l'ARCHITECTURE et du PATRIMOINE

RÈGLEMENT

prescriptions générales
∞
dispositions particulières

chargé d'étude
PHILIPPE LELIÈVRE
a r c h i t e c t e

1- Les objectifs de la réglementation de la l'AVAP

L'objet des prescriptions générales et des dispositions particulières qui forment le corps du présent document ont pour objectif principal de:

- Redonner à la zone médiévale son identité historique,
- Conserver l'équilibre entre développement urbain et fond paysager,
- Mettre en forme les espaces sensibles.

Ces objectifs puisent leurs justifications dans le rapport de présentation.

Pour ce faire, le présent document est composé des:

- PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES - Titre I
- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES - Titre II

2- Les prescriptions générales

Elles sont communes à toutes les zones de l'AVAP et sont consignées dans le titre I.

3- Les dispositions particulières

Elles ne traitent que des particularités propres à un secteur ou sous-ensemble d'une sous-zone et sont consignées dans le TITRE II.

4- Lecture du document

Après la lecture d'un article des Prescriptions Générales, on se reportera aux Dispositions Particulières qui préciseront davantage encore le contenu de l'article en question.

5- Découpage de l'AVAP

L'aire de protection du patrimoine architectural et urbain est composée d'une zone Z, trois sous-zones Z1, Z2, Z3 et de secteurs propres à chaque sous-zone.

La sous-zone 1 (Z1) se décompose en trois secteurs: Z1S1, Z1S2 et (Z1S3a Z1S3b)

La sous-zone 2 (Z2) se décompose en deux secteurs: (Z2S1a, Z2S1b) et (Z2S2a Z2S2b)

La sous-zone 3 (Z3) se décompose en deux sous secteurs secteurs: Z3S1a, Z3S1b

6- Lecture du plan de zonage

Les plans annexés au présent document reprennent la nomenclature de la zone, des sous-zones et des secteurs énoncés dans le règlement.

Le plan général de l'AVAP est référencé P01,

Le plan des sous-zones et secteurs est référencé P02,

Le plan de la Z1 S1 est référencé P03.

7- Aspect extérieur des constructions

Dans la sous-zone soumise à servitude spéciale d'aspect, sept catégories d'immeubles sont distinguées. A chacune d'elles correspondent des dispositions régissant les différentes interventions (transformations, créations, suppressions, etc...) autorisées ou proscrites sur les parties visibles à partir des espaces publics. Par ailleurs, les prescriptions s'appliquent avec une rigueur décroissante sur les immeubles selon leur classification.

8- Principe de classification des immeubles

1.1 LES IMMEUBLES PROTÉGÉS

pochés noir



Sont considérés comme “**immeubles protégés**”, les constructions ou parties de construction classées Monuments Historiques ou inscrites à l’inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, dans le cadre de la loi du 31 décembre 1913.

L’immeuble classé ne peut faire l’objet d’aucun travail de quelque nature que ce soit, sans l’autorisation expresse du Ministre chargé de la Culture.

L’immeuble inscrit à l’inventaire supplémentaire ne peut faire l’objet d’aucun travail sans que le représentant du Ministre de la Culture n’en ait été informé quatre mois auparavant. En outre, un permis de construire doit obligatoirement être déposé en mairie.

1.1.a MONUMENT CLASSÉ

Ancien Hôtel Terrier de Santons, actuellement mairie (Cl. Façade sur rue - C.L. MN. 2 juin 1915)

1.1.b MONUMENT INSCRIT À L’INVENTAIRE SUPPLÉMENTAIRE

Eglise Saint-Symphorien (I.S, M.H. 15 novembre 1926)

1.2 LES IMMEUBLES INTÉRESSANTS

hachurés noir fort



1.2.1 Sont considérés comme “**immeubles intéressants**”, les constructions ou parties de construction d’un intérêt architectural ou historique suffisant pour mériter leur conservation et leur restauration selon l’esprit des dispositions antérieures connues. Ces constructions sont susceptibles de bénéficier d’une protection spécifique, soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre d’une autre réglementation du patrimoine.

1.2.2 Les parties de ces immeubles, visibles à partir des espaces ou voies publics, ne peuvent subir des transformations que dans l’optique, soit de restituer les dispositions architecturales originelles du bâtiment lorsqu’elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes selon le style architectural dominant de l’immeuble. Dans le doute, ou en cas d’architecture d’époques composites, on s’abstiendra de réaliser des aménagements de nature irréversible. Dans tous les cas, les travaux devront être conformes au présent cahier des charges.

Ces immeubles intéressants ne peuvent être démolis.

1.3 LES IMMEUBLES D’ACCOMPAGNEMENT

*entourés noir fort
(ou façades seulement)*



1.3.1 Sont considérés comme “**immeubles d’accompagnement**”, les constructions qui possèdent une certaine qualité architecturale et constituent un élément de continuité et d’ambiance qu’il est souhaitable de conserver, voire de reconstituer.

1.3.2 Les parties de ces immeubles, visibles à partir des espaces publics, ne peuvent subir de transformations que dans l’optique, soit de reconstituer l’architecture originelle du bâtiment lorsqu’elle est connue, soit de rétablir une continuité d’alignement ou de volume avec le bâti environnant.

Les travaux réalisés sur ces immeubles devront être conformes au présent cahier des charges.

Ces immeubles d’accompagnement ne pourront être démolis que de manière exceptionnelle, et notamment en raison :

- de la vétusté manifeste du gros-oeuvre,
- de l’impossibilité d’une mise aux normes d’habitabilité de l’immeuble, d’un accès ou d’un éclairage naturel irrationnels,
- de la réalisation d’opérations coordonnées visant la réhabilitation du patrimoine marnaysien et pour lesquelles des curetages sont nécessaires.

1.4 LES IMMEUBLES INDIFFÉRENTS

fond de plan



1.4.1 Sont considérés comme “**immeubles indifférents**”, les constructions ne présentant, par leur traitement architectural ou leur volume, qu’un intérêt limité dans la composition du tissu urbain.

1.4.2 Les parties de ces immeubles visibles depuis les espaces publics ne peuvent subir que des travaux conformes au présent cahier des charges ou n'aggravant pas leur éventuelle non-conformité.

Ces immeubles indifférents peuvent être démolis et, le cas échéant, remplacés par des constructions conformes au présent cahier des charges.

1.5 LES IMMEUBLES HORS GABARIT

semi-hachuré



1.5.1 Sont considérés comme “**immeubles hors gabarit**”, les constructions dont la volumétrie est en contradiction avec la volumétrie des immeubles environnants.

1.5.2 Les parties de ces immeubles visibles à partir des espaces publics où, le cas échéant, depuis des belvédères ou points de vues aménagés, doivent faire l'objet à l'occasion de travaux, d'amélioration de leur gabarit visant à une meilleure intégration au paysage urbain.

1.6 LES IMMEUBLES NEUFS

fond gris



1.6.1 Sont considérés comme “**immeubles neufs**”, les constructions édifiées à dater de la prise d'effet de la servitude de l'AVAP.

Ces constructions sont appelées à intégrer les catégories d'immeubles définies comme d'accompagnement ou indifférents.

1.6.2 Les travaux devront être réalisés en conformité avec le présent cahier des charges.

1.7 LES IMMEUBLES INCOMPATIBLES

pochés jaune



1.7.1 Sont considérés comme “**immeubles incompatibles**”, les constructions dont l'aspect architectural, le volume ou l'emplacement nuisent à une bonne mise en valeur des Monuments Historiques ou des perspectives urbaines essentielles.

1.7.2 La démolition des immeubles incompatibles est souhaitable.

1.7.3 Compte tenu de la contrainte juridique forte qui pèse sur ces immeubles, il est imposé que dans le cadre de la servitude d'utilité publique de l'AVAP, ces immeubles soient limitativement listés et leur intérêt public à la démolition porté sur la liste qui suit.

parcelle 434	transformateur EDF en béton	Dénature l'aspect du glacis des remparts
parcelle 433	hangar communal	Dénature l'aspect du glacis des remparts
parcelle 21	extension de bâtiment	Dénature l'aspect du glacis des remparts
parcelle 368	garage de qualité médiocre	Dénature l'aspect du glacis des remparts
parcelle 16	appentis	Dénature l'aspect du glacis des remparts
parcelle 384	annexe	Dénature l'aspect du glacis des remparts
parcelle 310	hangar métallique	Empêche une lecture de la cour du château
parcelle 311	extension	Empêche une lecture de la cour du château
parcelle 249	garages	Empêche une lecture de la cour du château
parcelle 309	extension sur le flanc du château	Empêche une lecture de la cour du château
parcelle 309	extension sur le flanc du château	Modifie l'image historique du château
parcelle 42	extension d'un bâtiment	Dénature la volumétrie de cet immeuble
parcelle 125	extension	Dévalorise les abords du ruisseau des Brosses
parcelle 75	extension d'un bâtiment	Dévalorise la lecture de l'angle de l'îlot
parcelle 409	hangar	Dévalorise la vue sur le rempart Nord
parcelle 407	hangar	Dévalorise la vue sur le rempart Nord

9- Principe de classification des caractères intrinsèques

1.1 AIRES NON CONSTRUCTIBLES

contour violet



Sont considérées comme “**aires non constructibles**”, les parcelles ou parties de parcelles dont la situation dans Marnay met en valeur le glacis Ouest ou Nord des remparts.

1.1.a Le glacis Ouest ne pourra recevoir aucune construction majeure ou mineure. Les jardins seront entretenus et plantés de végétation de moyenne hauteur.

1.1.b Le glacis Nord ne pourra recevoir que des constructions mineures

1.2 MURS À CONSERVER OU À RECONSTRUIRE

trait pointillé



1.2.1 Sont considérés comme “**murs à conserver ou à reconstruire**”, les ouvrages dont le rôle structurant apparaît clairement sur les lieux.

1.2.2 Les ouvrages repérés ou signalés ne peuvent faire l’objet d’aucune intervention sans un dépôt de permis de clôture.

1.3 PASSAGES PUBLICS À MAINTENIR

ronds successifs



1.3.1 Sont considérés comme “**passages publics à maintenir**” les circulations piétonnes dont le rôle est de relier entre elles deux rues.

1.3.2 Ces passages couverts ou non, dans l’oeuvre d’un immeuble ou séparant deux immeubles devront être maintenus et ne jamais faire l’objet d’une appropriation quelconque de la part des propriétaires mitoyens.

1.4 AMÉNAGEMENTS À SUPPRIMER

trait + croix



1.4.1 Sont considérés comme “**aménagements à supprimer**” les aménagements qui aujourd’hui, à la lecture du rapport de présentation, apparaissent de nature à brouiller l’image d’un lieu collectif, historique.

1.5 VÉGÉTATION À MAINTENIR ET À PROLONGER

ronds successifs



1.5.1 Est considérée comme “**végétation à maintenir ou à prolonger**” toute masse végétale fondamentale du paysage marnaysien repérée et analysée dans le rapport de présentation. Elles feront l’objet d’une attention particulière en cas de modification.

1.5.2 Les entrées de Marnay constituées d’alignement d’arbres pourront faire l’objet de prolongements maîtrisés.

1.6 POINT DE VUE PRIVILÉGIÉ pour la prise en compte du bâti

logo



1.6.1 Est considérée comme “**point de vue privilégié pour la prise en compte du bâti**” tout lieu d’où la vue permet d’apprécier une masse construite et où un détail peut prendre une importance supérieure à la valeur qu’on lui accorde dans la sous-zone et secteur auquel il appartient.

*** O ***

Titre I - SOMMAIRE

Chapitre 1- DOCUMENTS À PRODUIRE

- 1.1 Démolition partielle ou totale
- 1.2 Construction et reconstruction d'immeuble
- 1.3 Edification d'une clôture
- 1.4 Publicité et enseignes

Chapitre 2- CONTRÔLE DU SOL - GESTION DES VIDES

- 2.1 Définition des périmètres sensibles
- 2.2 Gestion des démolitions
- 2.3 Notice d'aménagement

Chapitre 3- VOLUMÉTRIE

- 3.1 Contrôle de l'enveloppe bâtie
 - 3.1.1 Implantations par rapport aux limites publiques
 - 3.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives
 - 3.1.3 Reconstruction de plusieurs immeubles contigus
 - 3.1.4 Nombre de niveaux
 - 3.1.5 Hauteur à l'égout
 - 3.1.6 Terrasses
 - 3.1.7- Eléments techniques et énergies renouvelables.
- 3.2 Volumétrie des toitures
 - 3.2.1 Profils courants
 - 3.2.2 Parcelle d'angle
 - 3.2.3 Réfection d'une toiture existante
 - 3.2.4 Profil d'égout
 - 3.2.5 Volumes singuliers
 - 3.2.6 Remembrement de parcelles

Chapitre 4- ARCHITECTURE

- 4.1 Toitures
 - 4.1.1 Faîtages
 - 4.1.2 Saillies d'égout
 - 4.1.3 Ouvertures en combles
 - 4.1.4 Structure des lucarnes
 - 4.1.5 Dimensions des lucarnes
 - 4.1.6 Nombre et ordonnancement des lucarnes
 - 4.1.7 Toiture des lucarnes
 - 4.1.8 Fenêtres de toit
 - 4.1.9 Souches de cheminées
 - 4.1.10 Matériels de réception des ondes
 - 4.1.11 Matériels des concessionnaires
 - 4.1.12-Eléments techniques et énergies renouvelables.
 - 4.1.13- Matériels de chauffage, rafraîchissement ou de climatisation.
- 4.2 Façades
 - 4.2.1 Organisation des façades existantes
 - 4.2.2 Règles de composition
 - 4.2.3 Recomposition des devantures existantes
 - 4.2.4 Reconstruction d'une façade à l'identique
 - 4.2.5 Organisation d'une façade neuve

- 4.2.6 Organisation des devantures neuves
- 4.2.7 Remembrement de parcelles
- 4.2.8 Prolongements des façades
- 4.3 Ouvertures
 - 4.3.1 Encadrements
 - 4.3.2 Menuiseries
 - 4.3.3 Porches et portes d'entrée d'immeuble
 - 4.3.4 Fermetures et occultations
 - 4.3.5 Serrureries

Chapitre 5- MATIÈRES et MATÉRIEAUX

- 5.1 Couvertures et Accessoires
 - 5.1.1 Matériaux de couverture
 - 5.1.2 Matériaux d'étanchéité
 - 5.1.3 Accessoires de ventilation et d'aération
 - 5.1.4 Accessoires de collecte des eaux
- 5.2 Enduits de façade
 - 5.2.1 Façades enduites
 - 5.2.2 Nature et texture des enduits
 - 5.2.3 Coloration des enduits
 - 5.2.4 Cas des enduits à "pierres vues"
- 5.3 Façades en pierres de taille
 - 5.3.1 Façades existantes
 - 5.3.2 Façades reconstruites
 - 5.3.3 Façades rempart

Chapitre 6- LIMITE PARCELLAIRE

- 6.1 Murs de clôture et de soutènement
 - 6.1.1 Modifications
 - 6.1.2 Aménagements
 - 6.1.3 Aspect
 - 6.1.4 Nature et Coloration

Chapitre 7- SIGNALÉTIQUE

- 7.1 Enseignes

Chapitre 8 - STATIONNEMENT

- 8.1 Stationnement
 - 8.1.1 Stationnement public
 - 8.1.2 Stationnement privé

Chapitre 9- VÉGÉTATION et PLANTATIONS

- 9.1 Masses végétales

TITRE I

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Chapitre 1- DOCUMENTS À PRODUIRE

1.1- Démolition partielle ou totale

Le bâti existant destiné à être démoli en partie ou en totalité fera l'objet d'une demande de permis de démolir accompagnée d'un dossier photographique suffisant et d'une notice motivant expressément la demande.

1.2- Construction et reconstruction d'immeuble

La construction d'un immeuble ou l'intervention envisagée sur l'aspect extérieur d'un immeuble, fera l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable accompagnée d'un dossier photographique suffisant et d'une notice descriptive des travaux prévus.

1.3 - Edification d'une clôture

Une intervention envisagée pour la modification ou l'édification d'une clôture, fera l'objet d'une déclaration préalable accompagnée d'un dossier photographique suffisant et d'une notice descriptive des travaux prévus.

1.4 - Publicité et enseignes

Il est rappelé qu'aux termes des articles 7, 17 et 18 de la loi du 29 décembre 1979 sur la publicité et les enseignes:

Les publicités et pré-enseignes sont interdites dans le périmètre de l'AVAP.

Les enseignes (*toute inscription, forme ou image sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce*) sont soumises à autorisation.

Chapitre 2 - CONTRÔLE DU SOL - GESTION DES VIDES

2.1 - Définition de périmètres sensibles

La mise en valeur du patrimoine marnaysien passe par la délimitation de la zone, des sous-zones secteurs et périmètres sensibles à des degrés divers où les prescriptions seront spécifiques et tendront à renforcer l'identité d'un lieu.

2.2 - Gestion des démolitions

En toute zone, la démolition restera toujours un cas d'exception. Elle ne pourra être engagée sur le simple fait de l'inconfort de l'immeuble ou de sa vétusté apparente.

2.3- Notice d'aménagement

Tout permis de démolir devra être accompagné d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable contenant les solutions d'aménagement que génèrent la démolition. On tiendra compte en outre:

- du "paysage" nouvellement apparu,
- des façades et/ou pignons dégagés,
- du traitement du sol,
- des plantations éventuelles,
- d'un autre élément singulier propre au cas présenté.

Chapitre 3- VOLUMÉTRIE

3.1 - Contrôle de l'enveloppe bâtie

3.1.1- Implantations par rapport aux limites publiques

3.1.1.1 Les façades sur rue devant remplacer les façades démolies, seront implantées à l'alignement existant ou tout au moins devront présenter suffisamment d'éléments confortant l'alignement existant. Dans le cas de changement d'orientation de la limite publique, l'immeuble épousera cette rupture.

3.1.1.2 Dans le cas d'une reconstruction, un recul pourra être imposé. Ce recul devra justifier la réorganisation du tissu urbain, ou contribuer à mettre en valeur l'immeuble principal, une vue particulière, un détail architectural.

3.1.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

3.1.2.1 Les façades seront construites ou reconstruites sur toute la largeur de la parcelle sauf cas d'espèce. (celui-ci devant être architecturalement justifié)

3.1.2.2 Pour des raisons de fonctionnement interne à une parcelle, une façade sur rue pourra comporter un porche traduisant la rupture de l'immeuble.

Ce principe ne pourra être retenu que pour le rez-de-chaussée et sera en tout état de cause occulté (porte, grille à demi-ajourée).

3.1.2.3 façade sur cour autre qu'une façade rempart

Une plus grande liberté sera laissée à la façade arrière de l'immeuble. On retiendra les façades de limite à limite ou en retrait.

A-Cas général • façade entre limites

Son implantation devra contribuer à créer une volumétrie répertoriée dans le rapport de présentation

B-Cas particulier • façade avec décrochement

Lorsque la façade arrière sera constituée d'un décrochement, le volume dégagé devra constituer une architecture à part entière. (voir aussi 3.2.5)

Toutefois lors d'opérations de curetage de cour, il sera souhaitable de ne pas reconstruire ces annexes existantes.

3.1.2.4 Les remparts formant façades présentant une valeur historique inaliénable.

Tout immeuble présentant une façade issue du rempart ne pourra subir aucune modification de son alignement pour quelque raison que ce soit.

3.1.3 - Reconstruction de plusieurs immeubles contigus

3.1.3.1 Le traitement des façades sur rue résultera du traitement de chaque façade de l'ancienne unité foncière.

3.1.3.2 façade sur cour autre qu'une façade rempart

Une plus grande liberté sera laissée à la façade sur cour issue du regroupement. Celle-ci présentera cependant une certaine unité et une qualité urbaine.

3.1.4 - Nombre de niveaux

3.1.4.1 Le nombre de niveaux sera comparable à la moyenne des hauteurs des immeubles constituant l'alignement sur rue

3.1.4.2 Aucun projet ne pourra se prévaloir de niveaux supplémentaires pour des raisons économiques. Il créerait alors une nouvelle référence pour les immeubles voisins.

3.1.5 - Hauteur à l'égout

Trois hauteurs d'immeuble sont à considérer:

A-Hauteur des bâtiments publics culturels et privés en leur état ("unicum" et bâti remarquable)

B-Hauteur des immeubles à usage agricole en leur état originel (bâti rural)

C-Hauteur des immeubles à usage domestique en leur état originel (bâti de qualité et ordinaire)

3.1.5.1 La hauteur des bâtiments du premier type ne pourra pas servir de référence aux deux autres.

3.1.5.2 Le réhaussement d'un immeuble du deuxième ou troisième type, au droit du domaine public et au nu de sa façade sur rue, ne pourra jamais être simultanément supérieur aux immeubles mitoyens

3.1.5.3 Le réhaussement d'une façade sur rue n'aura pour seule justification possible que la mise en valeur de la trame foncière ancienne.

Il pourra être imposé de construire à une hauteur différente de la façade actuelle pour améliorer l'épannelage général de la rue ou pour mettre en valeur une vue. (cas des parcelles d'angles. ou parcelles en situation particulières, axe de rue)

3.1.5.4 Dans le cas d'éléments singuliers (tours, tourelles, escaliers particuliers en demi-oeuvre ou hors- oeuvre), la hauteur de ceux-ci n'obéiront pas à la règle ci-dessus, mais à l'harmonie générale du projet et à l'ambiance de la rue.

3.1.6- Terrasses

3.1.6.1 Les terrasses plein ciel seront interdites pour tout immeuble visible depuis le domaine public.

Dans les autres cas, les terrasses seront autorisées si elles s'apparentent à des balcons/loggias tant en aspect qu'en superficie limitée à 5,00m².

3.1.6.2 Les terrasses existantes, visibles depuis le domaine public, devront retrouver une toiture au fur et à mesure de leurs restaurations et entretiens.

3.1.7- Eléments techniques et énergies renouvelables.

Dans l'ensemble du périmètre de l'AVAP, les terrasses pourront être le support de capteurs solaires à condition d'être partie prenante du projet architectural et non pas installés comme un simple ajout technique. Dans tous les cas de figure, il sera demandé de mettre en oeuvre l'habillage latéral et arrière de la structure supportant ces capteurs.

3.2- Volumétrie des toitures

3.2.1- Profils courants

3.2.1.1 Les toits seront en majeure partie à deux pans et sensiblement à 45°, sauf cas d'espèce. Ils pourront présenter une variation de la pente pour épouser le profil d'une toiture mitoyenne.

3.2.1.2 Les faitages seront parallèles aux façades donnant sur le domaine public, sauf cas d'espèce.

3.2.2 - Parcelle d'angle

Dans le cas où la toiture est celle d'un immeuble d'angle, elle présentera une forme propre à mettre en valeur cette situation.

3.2.3 - Réfection d'une toiture existante

Dans le cas de réduction de toiture, il sera imposé la remise en forme de la toiture suivant des dispositions antérieures connues lorsque la présente toiture a été transformée de façon maladroite.

3.2.4 - Profil d'égout

Dans le cas de décrochements de façade, la toiture pourra s'adapter à ces "accidents" sans toutefois en exagérer le principe.

3.2.5 - Volumes singulier

Les éléments singuliers tels que tours, escaliers en demi-oeuvre ou hors-oeuvre feront l'objet d'une toiture adaptée à leurs caractéristiques (conique, quatre pans etc...). Il en est de même pour les extensions créées (3.1.2.3) pour lesquelles les couvertures à un pan sont interdites lorsque celles-ci prendront des proportions trop importantes ou qu'elles dévaloriseront l'immeuble existant.

3.2.6 - Remembrement de parcelles

Toute construction neuve résultant du remembrement de parcelles devra impérativement tenir compte du parcellaire antérieur pour recomposer les toitures neuves.

Chapitre 4- ARCHITECTURE

4.1- Toitures

4.1.1- Faîtages

La réfection d'une toiture n'impliquera pas obligatoirement une planéité parfaite de la toiture et principalement du faîtage; lequel pourra présenter quelques ondulations mineures en conformité avec les tolérances techniques admises.

4.1.2- Saillies d'égout

Elles seront inférieures à 0,30m et réduites à leur plus simple expression.

4.1.3 - Ouvertures en combles

4.1.3.1 sont interdits:

Les chiens-assis de toutes dimensionnes les terrasses en combles

4.1.3.2 sont autorisées:

Les lucarnes et fenêtres de toit sous conditions des articles 4.1 .4 à 4.1.8

4.1.4 - Structure des lucarnes

4.1.4.1 Les lucarnes seront à ossature bois et prendront appui sur la charpente sauf cas particulier. (allège trop haute ou lucarne existante restaurée).

On leur préférera alors des lucarnes maçonnées évoquées dans l'article suivant.

4.1.4.2 Des lucarnes en maçonnerie de pierre et matériau reconstitué ne pourront être autorisées que si leur qualité architecturale est manifeste.

Les documents joints au permis de construire ou à la déclaration préalable devront permettre d'apprécier sans ambiguïté la valeur architecturale de celles-ci.

4.1.5 - Dimensions des lucarnes

4.1.5.1 Les lucarnes destinées aux pièces principales adopteront le module 3/3 pour la hauteur, 2/3 pour la largeur dans la limite de 0,80m entre tableaux.

4. 1.5.2 On pourra de plus encourager l'aération des combles volumineux par la création de très petites lucarnes sans croupe de 0,50m x 0,50m.

4.1.5.3 Sur un pan de toiture et sur un même niveau, les lucarnes seront toutes du même type et de mêmes dimensions sauf pour quelques cas rencontrés dans le bâti rural. Des lucarnes atypiques pourront être autorisées dans le cas d'un immeuble en situation particulière.

4.1.6 - Nombre et ordonnancement des lucarnes

4.1.6.1 L'ordonnancement des lucarnes tiendra compte de la façade.

Leur nombre sera réduit et fera l'objet d'une appréciation au coup par coup.

Cependant, on pourra appliquer une règle simple: il ne pourra y avoir plus de lucarnes sur un rang que d'ouvertures à un étage courant.

4 1.6.2 Elles pourront se développer sur deux niveaux au plus en partant de l'égout et laisseront toujours le 1/4 supérieur de la toiture libre de toute lucarne.

Le premier niveau de combles recevra les lucarnes décrites en 4.1.5.1

Le deuxième niveau de combles recevra des lucarnes décrites en 4.1.5.2 et seront elles-mêmes en nombre inférieur à celui du premier niveau.

Si des lucarnes du type 4.1.5.2 se développent sur le premier rang, il n'y aura pas de lucarne sur le rang suivant.

4.1.6.3 Pour les parcelles de petites dimensions une seule lucarne sera autorisée.

4.1.7 - Toiture des lucarnes

4.1.7.1 Les lucarnes seront à deux pans avec ou sans croupe sur le premier rang.

Les lucarnes seront sans croupe sur le deuxième rang.

La croupe et les pans reprendront la pente du toit de l'immeuble.

4.1.7.2 Le matériau de toiture sera dans tous les cas composé de petites tuiles plates rectangulaires à bout carré. Dans certains projets on autorisera des couvertures en zinc ou matériau équivalent

4.1.8 - Fenêtres de toit

4.1.8.1 Les fenêtres de toit ne seront autorisées que dans certains périmètres de Marnay.

4.1.8.2 Les toitures autorisées à recevoir des fenêtres de toit comporteront deux rangs maximum comptés depuis l'égout.

4.1.8.3 Les fenêtres de toit seront toujours de proportion rectangulaire verticale, dans le plan du toit, et adopteront une proportion maximale de 0,80m x 1,20m.

4.1.9 - Souches de cheminées

4.1.9.1 D'une manière générale, le maintien et l'entretien des souches est vivement recommandé.

Toute toiture pourra cependant subir un allègement partiel des souches lorsque celles-ci ne présenteront aucun intérêt architectural. Le nombre de souches à supprimer restera du ressort de la commune.

4.1.9.2 Les souches de cheminées subissant une réfection seront conservées à l'identique tant en forme qu'en matériaux si elles font partie de la nomenclature du rapport de présentation.

Celles qui possèdent une dalle béton en guise de couronnement subiront une modification pour revenir à une architecture répertoriée dans le rapport de présentation.

4.1.9.3 Les souches de cheminées créées lors d'un projet reprendront les formes répertoriées dans le rapport de présentation tout en s'inspirant des souches environnantes.

4.1.9.4 La nature des matériaux restera identique aux parties maçonnées de l'habitation.

Lorsque les souches sont en briques, elles pourront le rester. Les zingueries habillant totalement les souches sont interdites.

4.1.10 - Matériels de réception des ondes

Les matériels de réception des ondes devront être placés dans les combles des immeubles ou dissimulés au regard depuis le domaine public.

4.1.11 - Matériels des concessionnaires des réseaux secs

Les matériels nécessaires au raccordement des usagers au réseau de distribution devront être soigneusement encastés dans l'oeuvre de l'immeuble et peints du ton du matériau environnant. Les câbles noirs courant le long des façades seront dissimulés afin de cacher leurs effets disgracieux. Toute implantation de matériels supérieurs en dimensions aux coffrets individuels feront l'objet d'une autorisation auprès de la commune.

4.1.12-Eléments techniques et énergies renouvelables.

Dans certains périmètres de Marnay, les toitures pourront être le support de capteurs solaires à condition d'être intégrés à la toiture et de ne pas former de saillie par rapport à celle-ci. Cependant, certains immeubles ne pourront recevoir ce type d'équipements en raison de leur caractère historique (*immeubles protégés*) repérés dans le chapitre "*classification des immeubles*".

4.1.13- Matériels de chauffage, rafraîchissement ou de climatisation.

Les pompes à chaleur et autres matériels en élévation sont autorisés à la condition de ne pas être en saillie par rapport au nu des façades donnant sur le domaine public. De plus, ces matériels devront être dissimulés au moyen d'un habillage discret et garantir au voisinage un affaiblissement sonore suffisant.

4.2- Façades

4.2.1- organisation des façades existantes

4.2.1.1 La modification d'une façade existante respectera la typologie à laquelle appartient l'immeuble. (cf: rapport de présentation)

4.2.1.2 Dans le cas d'un immeuble repérable par la qualité de sa façade, toute modification de cette dernière sera interdite sauf argumentation motivée.

4.2.1.3 Toute modification d'une ouverture devra aller dans le sens des dispositions d'origine.

4.2.2 - Règles de composition

4.2.2.1 Les pleins d'une façade prédomineront sur les vides des ouvertures. Ce principe sera fortement respecté pour le bâti rural.

4.2.2.2a Cas général

Les percements d'une façade seront toujours plus hauts que larges et adopteront les proportions des immeubles environnants.

4.2.2.2b Cas particulier

Si une composition présente un principe décroissant des proportions en fonction de l'étage, la modification prévue devra le respecter.

4.2.2.3a Cas général

Dans le cas d'un percement à créer, l'ouverture sera de même proportion que les autres ouvertures qui composent la façade, sauf cas exceptionnel.

4.2.2.3b Cas particulier

Il pourra être dérogé à cette règle pour les baies telles que les oeils-de-boeuf, occulus, meurtrières, etc..., dans la mesure où leur hauteur est supérieure à l'épaisseur du tableau de la-dite fenêtre.

4.2.3 - Recomposition des devantures existantes

Les devantures devront tendre à retrouver leurs dispositions d'origine si celles-ci présentent:

- un intérêt dans la composition de la façade
- un intérêt architectural (modénature, inscriptions, etc...)

À cet effet, le dossier de permis de construire devra fournir les éléments d'appréciation suffisants (photographies au minimum).

Les devantures bois de la fin du XIX ème et début XXème siècle présentant des qualités d'aspect et de conservation intéressantes seront restaurées.

4.2.4 - Reconstruction d'une façade à l'identique

Le projet adoptera les critères de l'ancienne façade pour ce qui concerne l'organisation et les proportions des percements.

Il reprendra les critères explicités dans les articles ci-après en 4.3

Il s'affranchira des modifications maladroites que certaines ouvertures auraient pu subir (ancienne ouverture transformée en porte de garage par exemple).

4.2.5 - Organisation d'une façade neuve

Le projet s'inspirera de la typologie à laquelle appartenait l'immeuble. Il intégrera les particularismes relevés dans la typologie de référence afin d'enrichir le projet.

Toute liberté pourra être laissée au concepteur pour que puisse s'exprimer une architecture de qualité dans la mesure où elle ne remet pas en cause l'intégrité de la rue.

4.2.6 - Organisation des devantures neuves

4.2.6.1 Les devantures neuves devront faire partie de la composition générale de la façade et du rythme des percements.

4.2.6.2 En règle générale, aucun élément de devanture ne devra excéder le niveau du plancher du premier étage de l'immeuble.

4.2.7 - Remembrement de parcelles

Tout projet issu du regroupement de plusieurs parcelles devra permettre la lecture de l'ancien parcellaire.

Les façades n'auront pas obligatoirement de relation entre elles. La liberté sera laissée à l'auteur du projet.

4.2.8 - Prolongement des façades

4.2.8.1 Les balcons de plus de 0.50m de saillie seront interdits sur les façades visibles depuis le domaine public. Les loggias seront interdites.

4.2.8.2 Tout auvent en bois rapporté en façade, quelque soit son mode de couverture, sera interdit depuis le domaine public.

4.2.8.3 Les accès aux caves et notamment les emmarchements de pierre donnant sur le domaine public seront maintenus.

La réfection des chaussées n'entraînera pas leur disparition. Il en est de même pour tout caniveau pierre recevant les eaux de ruissellement.

4.3 - Ouvertures

4.3.1 - Encadrements

4.3.1.1 Ils seront soit de même nature que la façade de l'immeuble, soit en pierre de taille dans le cas d'une façade enduite.

4.3.1.2 Les encadrements seront nécessairement marqués.

4.3.1.3 D'une façon générale, on s'inspirera des observations consignées dans le rapport de présentation. (bandeaux, appui en saillie, jambages, linteaux ouvragés, inscriptions) pour la mise en oeuvre de percements à créer.

4.3.2- Menuiseries

4.3.2.1 Les menuiseries seront en bois nécessairement peint de couleur gris coloré.

4.3.2.2 Les baies des pièces principales comporteront au plus deux bois de division horizontaux sur chaque vantail, sauf cas particulier.

4.3.2.3 Les ouvrages particuliers en bois devront être préservés lorsqu'ils présentent un intérêt patrimonial. (portes d'entrées ouvragées, anciennes devantures, etc...). Leur entretien est donc recommandé.

Dans le cas du remplacement d'un tel ouvrage, il pourra être imposé une reconstruction à l'identique.

4.3.2.4 Des ouvrages métalliques peuvent être autorisés pour des cas très particuliers (devantures par exemple).

Dans ce cas, la menuiserie sera d'une teinte ne mettant pas l'ouvrage en évidence. Les teintes naturelles de l'aluminium sont proscrites.

4.3.3 - Porches et portes d'entrée d'immeuble

Les portes seront obligatoirement pleines lorsqu'elles débouchent sur le domaine public. Un imposte vitré est autorisé cependant au-dessus de la porte d'entrée.

Ces menuiseries seront en bois nécessairement peint de couleur gris coloré soutenu

4.3.4 - Fermetures et occultations

4.3.4.1 Les occultations seront assurées par des volets en bois pleins sans barres ni écharpes ou des volets à lames à la française. Dans tous les cas, ils seront de préférence à deux vantaux, lorsque la façade le permet.

N.B. Les occultations ne sont pas nécessairement extérieures. On pourra leur préférer des occultations de type volets intérieurs surtout pour le bâti de qualité. Ces menuiseries seront en bois nécessairement peint de couleur gris coloré soutenu

Pour certains immeubles ne possédant pas de volets extérieurs (bâti de qualité par exemple), la pose en sera interdite.

4.3.4.2 Les volets métalliques ou pvc repliables en tableaux seront interdits sur les façades donnant sur le domaine public.

4.3.4.3 Les volets roulants à lame d'aluminium ou pvc seront interdits sur toute façade visible depuis le domaine public.

Dans les autres cas, les volets roulants à lames d'aluminium ou pvc seront interdits lorsqu'ils ne présenteront pas de garantie suffisante de mise en oeuvre ; Celle-ci devant permettre de cacher efficacement le caisson d'enroulement au moyen de lambrequins.

On s'inspirera de la mise en oeuvre des stores métalliques extérieurs (rapport de présentation p23) Leur teinte sera la plus neutre possible.

4.3.5 - Les serrureries

4.3.5.1 Pour les immeubles de qualité possédant des serrureries ouvragées, il pourra être exigé leur maintien. On veillera donc à leur entretien.

4.3.5.2 Les marquises pourront être autorisées dans des cas particuliers.

4.3.5.3 Les vérandas formant serres et destinées aux apports solaires passifs sont autorisées à la condition d'être semi-encastées dans l'oeuvre du bâtiment.

4.3.5.4 Les garde-corps et protections de sécurité seront de préférence des ouvrages métalliques simples.

Dans le cas d'immeubles de qualité, les serrureries pourront être ouvragées et elles seront nécessairement peintes de couleur gris coloré très foncé - Les couleurs vives étant exclues.

Chapitre 5- MATIÈRES et MATÉRIAUX

5.1 - Couvertures et Accessoires

5.1.1 - Matériaux de couverture

5.1.1.1 La couverture d'un immeuble sera en tuiles de terre cuite, rouge vieilli patiné, et ne recevra qu'un seul type de tuiles.

Dans le cas d'une réfection, le panachage aléatoire est autorisé.

5.1.1.2 Le choix du type de moule est fonction de la sous-zone à laquelle appartient l'immeuble.

5.1.1.3 Les éléments singuliers (tours, escaliers hors-oeuvre) recouverts de tuiles vernissées conserveront une couverture du même type après réfection.

5.1.2 - Matériaux d'étanchéité

5.1.2.1 Les matériaux d'étanchéité seront identiques à ceux de la couverture.

5.1.2.2 Les faitages seront terminés par des tuiles faitières scellées discrètement par un joint de même teinte que la tuile ou bien fixées sur closoir.

5.1.2.3 Les rives et solins seront discrets et faits de chaux de même teinte que le pignon lorsque le matériau de toiture l'autorisera (petite tuile plate).

5.1.2.4 Dans le cas contraire, on préférera le zinc, l'inox plombé ou exceptionnellement le cuivre.

5.1.3 - Accessoires de ventilation et d'aération

5.1.3.1 Ces éléments seront de même nature que le matériau de couverture. On pourra cependant autoriser des chatières avec le maté retenu en 5.1.2.4 lorsque celles-ci, restant discrètes, présentent un dessin particulier propre à enrichir la toiture et pour lequel on joindra un modèle à la demande de permis de construire ou à la déclaration préalable.

5.1.3.2 Lorsque des incompatibilités de diamètre se poseront, les sorties de ventilation seront exécutées avec le matériau retenu en 5.1.2.4 et seront placées sur le pan de toiture qui n'est pas visible depuis le domaine public.

5.1.4 - Accessoires de collecte des eaux

5.1.4.1 Les éléments aériens de collecte des eaux pluviales ou domestiques seront réalisés avec le matériau retenu en 5.1.2,4.

Les dauphins seront en fonte peinte en camailloux avec la teinte de la façade.

5.2- Enduits de façade

5.2.1 - Façades enduites

5.2.1.1 Les façades originellement enduites ne pourront présenter un autre type de parement. En conséquence, le piochement d'enduit destiné à laisser le moellon apparent est interdit.

5.2.1.2 La modénature de pierre d'une façade enduite devra être conservée. (bandeaux, corniches, niches, jambages, meneaux, appuis, linteaux, etc...)

5.2.1.3 Sur une façade, l'enduit formant la limite entre la pierre et l'enduit sera linéaire et tranché.

Les effets de harpage ne devront pas être favorisés. L'enduit n'épousera pas les contours rustiques de la pierre.

Lorsque la pierre présentera une surface bouchardée ou lisse elle restera apparente.

Lorsque la pierre présentera une surface piquée elle sera enduite.

5.2.2 - Nature et texture des enduits

5.2.2.1 Les procédés d'isolation par l'extérieur ne sont autorisés que dans certains périmètres de Marnay. Dans tous les cas de figure, ces procédés seront revêtus indifféremment d'un enduit à la chaux, de pierres collées, de panneaux formant vêtture ou d'un bardage bois ne nécessitant pas d'entretien. En toutes zones et pour certains cas particuliers comme les montées d'escaliers, les volumes singuliers ou bien encore les architectures uniques, les bardages bois ou zinc, constitués de petits éléments pourront être autorisés. Dans certaines zones, les revêtements dits «minces» ou «plastiques épais» seront admis.

5.2.2.2 Les enduits pourront être prêts à l'emploi, à la seule condition que les nuances proposées par le fabricant présentent toutes teintes souhaitées et repérées dans le secteur considéré.

5.2.2.3 Les enduits seront grattés fin. Pour les encadrements de baies, l'enduit pourra présenter une finition différente sur une largeur de 0,15m à 0,20m au plus.

Les enduits qui présentent une modénature dans leur épaisseur seront repris lors des réfections.

5.2.2.4 Les enduits décoratifs ou rustiques seront interdits.

5.2.2.5 Les enduits décrits en 5.2.2.1 et 5.2.2.2 seront les seuls matériaux qui devront donner la coloration finale de la façade, à exclusion de tout autre revêtement,

5.2.3 - Coloration des enduits

5.2.3.1 Les colorations à retenir seront celles qui composent l'ambiance de la sous-zone où est situé l'immeuble. Pour les édifices publics, on pourra déroger à cette règle.

5.2.3.2 Un enduit visible depuis le domaine public ne devra jamais être identique à ceux qui lui sont mitoyens, mais seulement d'une nuance en harmonie avec l'existant.

Dans les autres cas, des colorations plus soutenues seront possibles après concertation avec la commune.

En tout état de cause, les oppositions flagrantes de teinte seront interdites.

5.2.3.3 Une façade ne pourra avoir qu'un seul enduit sur toute sa hauteur. Cependant, l'enduit pourra avoir des textures différentes à certains endroits tout en évitant les effets de cerne. (encadrements, soubassements légers, modénature discrète dans l'enduit)

5.2.4- Cas des enduits à "pierres vues"

5.2.4.1 Le principe des enduits à pierres vues pourra être conservé sur les façades qui en possèdent et surtout sur les pignons. Dans certains cas, il pourra être imposé.

5.2.4.2 Le principe de coloration fera en sorte que l'ambiance qui se dégagera de la façade soit homogène.

L'enduit ne devra pas souligner outrageusement le moellon, mais devra plutôt être réalisé dans le ton moyen des moellons.

5.3 - Façades en pierres de taille

5.3.1 - Façades existantes

5.3.1.1 Les façades en pierre de taille le resteront.

Tout élément de modénature ne pourra disparaître pour quelque motif que ce soit.

5.3.1.2 Lors d'une réfection, une façade présentant des joints très foncés par rapport à la pierre, nécessitera un dégarnissage et rejointoiement avec un enduit de même nuance que la pierre.

Le rejointoiement sera exécuté au mortier de chaux et brossé. Les joints tirés au fer, en relief ou en creux seront interdits

5.3.2 - Façades reconstruites

5.3.2.1 Les façades reconstruites le seront de préférence avec les mêmes pierres.

En cas d'impossibilité, le type de pierre choisi et son mode de mise en oeuvre devra avoir l'apparence d'une façade de pierres appareillées.

5.3.3 - "Façades rempart"

5.3.3.1 Les immeubles dont une façade est commune avec le rempart ne devront pas subir d'altération. Leur conservation est donc très vivement souhaitée.

Cependant, dans le cas d'une intervention indispensable sur la maçonnerie du rempart, le "remaillage" sera fait en pierre de même aspect et de même modèle que les pierres voisines.

Chapitre 6- LIMITE PARCELLAIRE

6.1- Murs de clôture et de soutènement

6.1.1 - Modifications

Les murs qui assurent une limite entre privé et public ne pourront être ni démolis ni profondément modifiés.

Les murs qui assurent le soutènement d'un terrain ne pourront être ni démolis ni profondément modifiés.

6.1.2- Aménagements

L'aménagement des murs de clôture sera restrictif.

Les ouvertures créées seront inférieures à 2,80m de largeur et ne devront pas se répéter sur un même mur.

Les ouvertures créées posséderont une serrurerie ou menuise pleine aux 3/4.

6.1.3- Aspect

Un simple mur de clôture maçonné suffira à créer la continuité de la rue. Il sera alors surmonté d'une couverture dont l'aspect béton sera écarté.

Une serrurerie pourra surmonter le mur maçonné, à condition qu'elle ne soit pas l'élément prédominant de la clôture.

6.1.4- Nature et Coloration

La nature et la coloration sera celle de la façade de l'immeuble qu'elle protège ou d'un immeuble environnant et les prescriptions des articles 5.2 et 5.3 s'appliqueront au cas du mur.

Chapitre 7- SIGNALETIQUE

7.1-Enseignes voir généralités

Chapitre 8 - STATIONNEMENT

8.1 - Stationnement

8.1.1 Stationnement public

On veillera à organiser le stationnement en l'intégrant à l'organisation des espaces publics.

8.1.2 Stationnement privé

Lors de la création de logements supplémentaires dans un immeuble existant, on imposera une partie du stationnement dans l'oeuvre quand l'immeuble le permet. Quand la parcelle comporte une cour, celle-ci recevra le stationnement.

Chapitre 9- VÉGÉTATION & PLANTATIONS

9.1- Masses végétales

Les masses végétales entrant dans la composition du paysage marnaysien seront conservées et entretenues afin qu'elles continuent à jouer leurs rôles d'écrans, de limites, de bornes.(cf rapport de présentation)

Si certaines doivent disparaître pour des raisons d'aménagement, il ne pourra pas y avoir globalement de déficit quantitatif et qualitatif de la masse végétale sur la parcelle.

La présence végétale, au sein ou aux abords du cadre bâti, peut prendre diverses formes. On peut distinguer :

- les alignements d'arbres ou les esplanades, récents ou non,
- les arbres monumentaux,
- les arbres présents dans les parcs, vergers ou jardins, publics ou privés, accompagnés ou non de massifs, de haies taillées ou de plantations rases,
- les boisements de "conquête" dus à l'abandon des vergers ou autres espaces cultivés sur les pentes et constitués, selon le degré d'entretien des parcelles, de taillis ou d'arbres "vivaces".

Pour les espaces à caractère urbain monumental, l'abattage peut être envisagé à condition qu'une opération de replantation d'un ensemble végétal d'arbres d'essences locales soit programmée.

Le paysage de jardins aux abords des ensembles bâtis doivent être impérativement maintenus pour conserver à l'ensemble du site de Marnay son caractère et notamment le long des remparts.

Il est impératif de limiter les boisements en interdisant tout boisement volontaire des parcelles, notamment pour des parcelles situées dans les zones naturelles. On favorisera toute action concertée visant à limiter ce phénomène, il est en outre interdit de planter toute espèce de conifères à l'exception des ifs et des sapins pectinés, ceux-ci ne pouvant être plantés qu'en arbres isolés,

Certains secteurs sont particulièrement propices à des points de vues et perspectives, selon les cas, les opérations de construction, d'aménagement ou de travaux divers pourront donner lieu à des impositions de plantations ou d'abattages avec interdiction de replanter.

Enfin, il est expressément imposé par le présent cahier des charges que toute coupe ou abattage d'arbres soit soumise à autorisation préalable du Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Les autorisations correspondantes pourront être assorties de prescriptions ou d'obligation de faire.

TITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Chapitre 2- CONTRÔLE DU SOL - GESTION DES VIDES

2.1 - Définition des périmètres sensibles

Ce secteur est à lui seul un périmètre très sensible et pour lequel la plus grande attention sera retenue lors de l'examen de toute demande de travaux.

Chapitre 4- ARCHITECTURE

4.1 - Toitures

4.1.8 Fenêtres de toit

4.1.8.1 Une toiture visible depuis le domaine public ou d'un point de vue panoramique répertoriés sur le plan P03. ne pourra comporter de fenêtres de toit.

4.1.12 Eléments techniques et énergies renouvelables.

Les toitures pourront être le support de capteurs solaires à condition d'être intégrés à la couverture et de ne pas former de saillie par rapport à celle-ci. Les capteurs en surtoiture sont interdits.

Ces éléments seront toujours de forme rectangulaire et ne pourront occuper plus de la moitié de la toiture.

Leur positionnement groupé s'intégrera dans la composition de la façade dont dépend le toit. Ils seront implantés après quatre rangs de tuiles comptés à partir du faitage, de l'égout et des rives du pan de toiture pour diminuer leur impact visuel en toiture,

. Les réseaux équipant ces installations seront obligatoirement cachés.

Chapitre 5- MATIÈRES et MATÉRIAUX

5.1 - Couvertures et Accessoires

5.1.1- Matériaux de couverture

5.1.1.2

5.1.1.2 1 rue Carnot - Grande rue - îlot Gambetta/Carnot/passage.

Les petites tuiles plates de 65 à 70 au m2 seront impératives sur les immeubles ayant leur façade principale ou un pignon sur l'une de ces rues.

Les réfections de couvertures ayant reçu un autre type de tuiles ne pourront pas se prévaloir de ce matériau lors d'une prochaine réfection.

5.1.1.2 2 rue Conscience rue Gambetta - rue Blzot

Les petites tuiles plates seront recommandées sur les immeubles ayant leur façade principale ou un pignon sur l'une de ces rues. Cependant on admettra les tuiles mécaniques.

Les toitures ayant reçu un type de tuiles mécaniques pourront conserver ce matériau lors d'une prochaine réfection.

Dans tous les cas, les tuiles mécaniques seront d'un type à relief.

5.1.1.2 3 cas des passages

Les immeubles donnant sur un passage recevront une couverture en petites tuiles plates uniquement dans le cas où ils seront visibles depuis les rues Carnot et Grande rue.

5.1.1.2 4 cas des immeubles d'angle

Les immeubles d'angle appartenant aux rues énumérées ci-dessus recevront une couverture en petites tuiles plates

5.1.1.3 On pourra également encourager des éléments singuliers (tours par exemple) dépourvus de tuiles vernissées à recevoir ce type de finition. Leur emploi restera toujours discret.

5.2.1- Enduits de façades

5.2.2.1 Les enduits seront à base d'un mortier de chaux et de sable de rivière avec ou non apport de colorants.

Les procédés d'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés ainsi que les revêtements minces ou plastique épais.

Pour certains cas particuliers, comme les montées d'escaliers, les volumes singuliers ou bien encore les architectures uniques, les bardages bois ou zinc constitués de petits éléments pourront être autorisés.

5.2.3- Coloration des enduits

5.2.3.1

a- rue Carnot - Grande rue -

L'ambiance des rues est donnée par le ton naturel de la pierre des façades.

Par conséquent, un immeuble dont la façade ou le pignon appartient aux rues citées recevra un enduit ayant les mêmes caractéristiques de tonalité et d'intensité que la pierre.

b- rue Conscience - rue Gambetta - rue Bizot

L'ambiance des rues est donnée par le ton coloré des enduits répertoriés dans le rapport de présentation page 24.

Par conséquent, un immeuble dont la façade ou le pignon appartient aux rues citées recevra un enduit dans une gamme de tons ocre jaune proches mais pouvant se distinguer les uns des autres.

c- cas des immeubles d'angle

On recherchera l'unité de l'immeuble en privilégiant la tonalité la plus soutenue.

Chapitre 8 - STATIONNEMENT

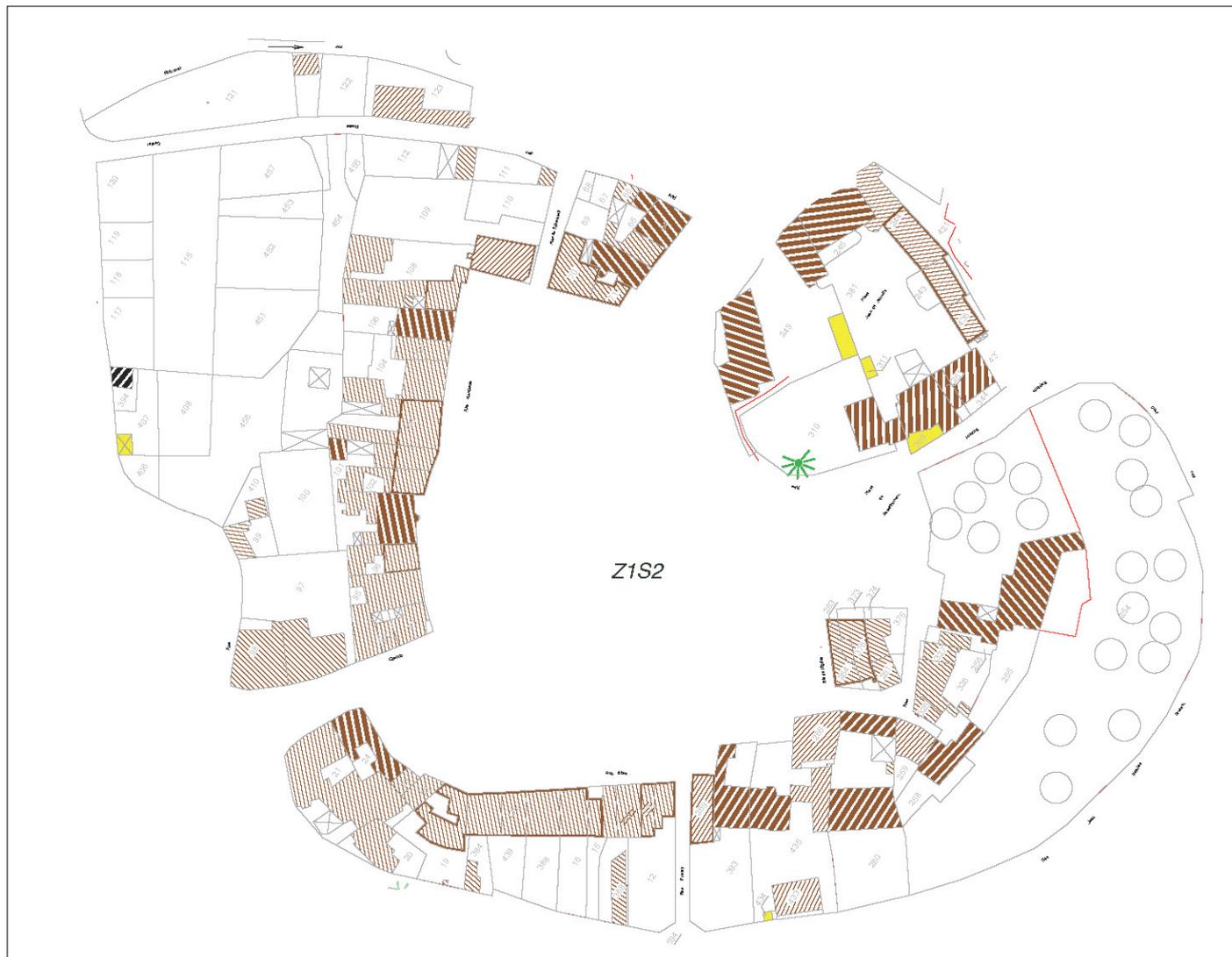
8.1.2- Stationnement privé

Compte tenu de l'étroitesse des parcelles, cet article sera soumis à adaptation.

Sous Zone Z1 - Secteur S2

1- caractère du secteur

Ce secteur épouse les contours du rempart. Le bâti n'a subi que très peu de modifications, ce qui confère à ce secteur encore aujourd'hui un caractère authentique que les dispositions particulières qui suivent tendent à renforcer. Ce secteur intègre le château ainsi que des espaces non bâtis qui sont le faire-valoir de cette enceinte médiévale.



2- Prescriptions générales

Les prescriptions générales s'appliquent pour les chapitres ci-dessous à l'exception des articles qui suivent pour lesquels les dispositions particulières précisent ou remplacent ceux des prescriptions générales.

- CHAPITRE 1 - Documents à produire
- CHAPITRE 2 - Contrôle du sol - Gestion des vides
- CHAPITRE 3 - Volumétrie
- CHAPITRE 4 - Architecture
- CHAPITRE 5 - Matières et matériaux
- CHAPITRE 6 - Limites parcellaires
- CHAPITRE 7 - Signalétique
- CHAPITRE 8 - Stationnement
- CHAPITRE 9 - Végétation et Plantation

Chapitre 2- CONTRÔLE DU SOL - GESTION DES VIDES

2.1- Définition des périmètres sensibles

2.1.1 Protection du rempart

Le présent règlement définit deux périmètres à la constructibilité réduite.

2.1.1.1 La première zone regroupe les jardins qui permettent de dégager un recul indispensable face au rempart ouest et où ne seront pas autorisées les constructions.

2.1.1.2 La seconde englobe les jardins en terrasses qui dégagent une vue paysagère sur la cité côté nord et où ne seront autorisés que les abris de jardin d'une superficie de 5,00m² maximum.

2.1.2 Protection du château

Le présent règlement définit un périmètre propre à l'ancienne enceinte du château.

A l'intérieur de ce périmètre, tout projet devra faire l'objet d'un examen au cas par cas dans la mesure où ce lieu présente une grande problématique (cf rapport de présentation).

La cour principale et les courettes privées seront inconstructibles.

Les bâtiments parasites portés en jaune sur le plan ainsi que les aménagements portant atteinte à l'intégrité de la place Jean-de-Joinville (ancienne cour d'honneur) devront disparaître.

Chapitre 4- ARCHITECTURE

4.1 - Toitures

4.1.6 - Nombre et ordonnancement des lucarnes

4.1.6.1

Cas particulier du château

Les immeubles A, D et E ne pourront recevoir de lucarnes.

L'immeuble G ne pourra recevoir de lucarnes donnant sur la rue Conscience (ancien fossé)

4.1.6.2

Cas particulier du château

Pour les autres immeubles, elles se développeront sur un unique rang. Elles laisseront toujours la moitié supérieure de la toiture libre de toute lucarne. Le seul rang de lucarnes sera composé de celles décrites en 4.1.5.2

L'immeuble G pourra recevoir des lucarnes identiques à celles existantes

4.1.8-Fenêtres de toit

4.1.8.1 Une toiture visible depuis le domaine public ou d'un point de vue panoramique répertorié sur le plan P03 ne pourra comporter de fenêtres de toit.

Cas particulier du château

Elles seront interdites sur tous les corps de bâtiment.

4.1.12- Eléments techniques et énergies renouvelables.

Les toitures pourront être le support de capteurs solaires à condition d'être intégrés à la couverture et de ne pas former de saillie par rapport à celle-ci. Les capteurs en surtoiture sont interdits.

Ces éléments seront toujours de forme rectangulaire et ne pourront occuper plus de la moitié de la toiture.

Leur positionnement groupé s'intégrera dans la composition de la façade dont dépend le toit. Ils seront implantés après quatre rangs de tuiles comptés à partir du faitage, de l'égout et des rives du pan de toiture pour diminuer leur impact visuel en toiture,

. Les réseaux équipant ces installations seront obligatoirement cachés.

Chapitre 5- MATIÈRES et MATÉRIAUX

5.1 - Couvertures et Accessoires

5.1.1 - Matériaux de couverture

5.1.1.2 Cas général Les petites tuiles plates seront recommandées sur les immeubles de la sous zone. Cependant, on admettra les tuiles mécaniques lors d'une réfection.

Dans tous les cas, les tuiles mécaniques seront d'un type à relief

- Cas particulier

Les immeubles "intéressants ou d'accompagnement" dont la référence cadastrale suit seront obligatoirement en petites tuiles plates.

(393-435-255/254/- et château (243/244/245/249/251/309/310/343/344)

5.1.1.3 On pourra également encourager des éléments singuliers dépourvus de tuiles vernissées à recevoir ce type de finition. Leur emploi restera toujours discret.

- Cas particulier

Les abris de jardin seront couverts par une toiture à deux pans minimum à petites tuiles plates.

5.2 - Enduits de façade

5.2.1- Façades enduites

5.2.2.1 Les enduits seront à base d'un mortier de chaux et de sable de rivière avec ou non apport de colorants.

Les procédés d'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés ainsi que les revêtements minces ou plastique épais. Pour certains cas particuliers, comme les montées d'escaliers, les volumes singuliers ou bien encore les architectures uniques, les bardages bois ou zinc, constitués de petits éléments pourront être autorisés.

- cas d'exception

Les abris de jardin ne seront pas en maçonnerie enduite, mais en bois lasuré.

5.2.3- Coloration des enduits

5.2.3.1

- Cas général

L'ambiance des rues est donnée par le ton coloré des enduits répertoriés dans le rapport de présentation page 24.

Par conséquent, un enduit sera recherché dans une gamme de tons ocre jaune proches mais pouvant se distinguer les uns des autres.

- Cas particulier

L'ambiance de la cour du château devra tendre vers une unité de tons tout en respectant une hiérarchie des différents corps formant autrefois cet ensemble.

Pour ce faire, lors de la première réfection d'un enduit dans la cour du château, on définira le ton général des corps de bâtiments.

L'immeuble B sera obligatoirement enduit.

Chapitre 6 - LIMITES PARCELLAIRES

6.1 - Murs de clôture et de soutènement

6.1.1 - Modifications

Cas particulier

Les murs de clôture et/ou de soutènement en bordure des limites des sous zones 2 et 3 ne pourront subir d'altération profonde remettant en cause leur qualité architecturale et urbaine.

Il en sera de même pour les murs rue de Pourny, rue des frères Gardet, rue de Pont Charrot ainsi que pour la parcelle 254.

6.1.3 - Aspect

Cas particulier

Les murs de clôture et/ou de soutènement décrits en 6.1.1 ne pourront être surmontés d'une serrurerie.

Sous Zone Z1 - Secteur S3

1- caractère du secteur

Ce secteur est composé de deux aires géographiquement distinctes. Elles forment les «faubourgs» de la cité médiévale. L'une est située au pied de l'ancienne porte de Besançon (Z1S3a), l'autre, au sortir de l'ancienne porte de Gray (Z1S3b).

Certaines prescriptions générales sont assouplies compte tenu des situations géographiques de ces secteurs et du bâti que l'on y rencontre.



2- Prescriptions générales

Les prescriptions générales s'appliquent pour les chapitres ci-dessous à l'exception des articles qui suivent pour lesquels les dispositions particulières précisent ou remplacent ceux des prescriptions générales

- CHAPITRE 1 - Documents à produire
- CHAPITRE 2 - Contrôle du sol - Gestion des Vides
- CHAPITRE 3 - Volumétrie
- CHAPITRE 4 - Architecture
- CHAPITRE 5 - Matières et matériaux
- CHAPITRE 6 - Limites parcellaires
- CHAPITRE 7 - Signalétique
- CHAPITRE 8 - Stationnement
- CHAPITRE 9 - Végétation et Plantation

Chapitre 2- CONTRÔLE DU SOL - GESTION DES VIDES

2.2 - Gestion des démolitions

Une plus grande souplesse est accordée aux les démolitions proposées le long de l'avenue Georges Montant.

2.3 - Notice d'aménagement

La notice d'aménagement n'est pas obligatoire pour les immeubles situés dans les aires décrites précédemment, à l'exception de l'ancien moulin; Lequel fera l'objet d'une notice d'aménagement détaillée de ses abords.

Chapitre 3- VOLUMÉTRIE

3.1 - Contrôle de l'enveloppe bâtie

3.1.1 Implantations par rapport aux limites publiques

3.1.1.1 Dans le cas de parcelles où un projet conséquent est envisagé (collectif, lotissement, etc...), l'implantation urbaine fera l'objet d'une étude préalable caractérisée par un plan de masse et d'éléments d'appréciation du programme.

Pour les autres cas, on s'implantera suivant l'alignement repéré sur le plan P03.

3.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives.

3.1.2.1 Le long de l'avenue Georges Montant, les constructions de limite à limite n'auront pas de raison d'être

Dans le cas de bâti discontinu, c'est un mur de clôture qui assurera cette continuité en limite parcellaire.

3.1.3 - Reconstruction de plusieurs immeubles contigus

3.1.3.1 Une plus grande souplesse sera accordée le long de l'avenue Georges Montant.

3.1.5 - Hauteur à l'égout

3.1.5.2 Une étude au cas par cas sera nécessaire au delà du canal de dérivation et le long de l'ancienne route de Gray.

3.1.6 - Terrasses

3.1.6.2 L'ancien moulin pourra faire exception à cette règle si le projet le justifie et après avis de la commune et de l'A.B.F.

Dans ce cas, la terrasse recevra un aménagement végétalisé si elle n'est pas accessible et un aménagement minéral de qualité si elle l'est.

3.2 - Volumétrie des toitures

3.2.1 - Profils courants

L'ancien moulin pourra présenter une forme appropriée

3.2.7 - Remembrement de parcelles

- Cas particulier

Une étude au cas par cas du projet sera nécessaire le long des avenues de Marnay la Ville et Georges Montant.

Chapitre 4- ARCHITECTURE

4.1 Toitures

4.1.3 - Ouvertures en combles

4.1.3.2

- Cas particulier

Sont autorisées sur la toiture de l'ancien moulin tous types d'ouvertures, de lucarnes, verrières, etc..., et éléments de bonne facture.

4.1.5- Dimensions des lucarnes

4.1.6.1

- Cas particulier

Les dimensions des ouvertures du moulin seront propres au projet déposé.

4.1.6 - Nombre et ordonnancement

4.1.6.1

- Cas particulier

Les immeubles des parcelles 64 - 128 - 247 feront l'objet d'une étude au cas par cas compte tenu de la volumétrie de chaque immeuble. Il en sera de même pour le moulin.

4.1.6.2

- Cas général

Le nombre sera limité à deux rangées.

Quelques soient les dimensions des lucarnes de la première rangée, la seconde respectera uniquement une hiérarchie de proportions et un rythme dans la façade.

- Cas particulier

article soumis à adaptation pour le moulin

4.1.8 - Fenêtres de toit

4.1.8.1 Cas général

Une toiture visible depuis le domaine public ou d'un point de vue panoramique répertorié sur le plan P03 peut recevoir des fenêtres de toit si le premier rang comporte au moins une lucarne.

- Cas particulier 1

Une toiture visible depuis le domaine public ou d'un point de vue panoramique répertorié sur le plan P03, ne pourra recevoir de fenêtres de toit si l'immeuble appartient aux parcelles suivantes:

ZJS3a 1 98-1 99-200 128-129-130-131-132-133 246-247-248-324

ZS3b 131-132-133-134

- Cas particulier 2

Le long de l'avenue Georges Montant, le premier rang pourra compter des fenêtres de toit sans présence de lucarne.

- Cas particulier 3

article soumis à adaptation restrictive pour le moulin.

4.1.12 - Eléments techniques et énergies renouvelables.

Les toitures pourront être le support de capteurs solaires à condition d'être intégrés à la couverture et de ne pas former de saillie par rapport à celle-ci. Les capteurs en surtoiture sont interdits.

Ces éléments seront toujours de forme rectangulaire et ne pourront occuper plus de la moitié de la toiture.

Leur positionnement groupé s'intégrera dans la composition de la façade dont dépend le toit. Ils seront implantés après quatre rangs de tuiles comptés à partir du faitage, de l'égout et des rives du pan de toiture pour diminuer leur impact visuel en toiture,

. Les réseaux équipant ces installations seront obligatoirement cachés.

Chapitre 5- MATIÈRES et MATÉRIAUX

5.1 - Couvertures et Accessoires

5.1.1 - Matériaux de couverture

5.1.1.2

- Cas général

Les couvertures pourront être en petites tuiles plates, tuiles plates grand moule ou en tuiles mécaniques, à l'exclusion de tout autre type de matériau de couverture.

On suggérera de couvrir une toiture en tuiles plates pour des immeubles de petites largeurs (6,00m) et en tuiles mécaniques pour des bâtiments de plus grand gabarit.

- Cas particulier

article soumis à adaptation pour le moulin

5.2 - Enduits de façade

5.2 - Enduits de façades

5.2.2.1

Les enduits seront à base d'un mortier de chaux et de sable de rivière avec ou non apport de colorants.

Les procédés d'isolation par l'extérieur ne seront autorisés qu'à la condition d'être revêtus d'enduit à la chaux, de pierres collées, de panneaux formant vêtture ou d'un bardage bois ne nécessitant pas d'entretien. De plus, ils ne devront pas faire apparaître de saillie par rapport à l'immeuble mitoyen.

Les procédés d'isolation par l'extérieur à revêtements minces ou plastique épais sont interdits.

5.2.3 - Coloration des enduits

5.2.3.1

L'ambiance des rues est donnée par le ton coloré des enduits répertoriés dans le rapport de présentation page 24. Par conséquent, un enduit sera recherché dans une gamme ocre jaune de tons élargis.

- Cas particulier

article soumis à adaptation pour le moulin

Chapitre 6- LIMITES PARCELLAIRES

6.1 - Murs de clôture et de soutènement

6.1.1 - Modifications

- Cas particulier

Les murs de clôture repérés en pointillé sur le plan P03 ne pourront subir d'altération remettant en cause leur qualité architecturale et leur valeur urbaine.

6.1.2- Aménagements

Toute modification sera l'objet d'une étude précise.

6.1.3- Aspect

En zone Z1S3b, les murs de clôture des parcelles 141 -247 et 176 à 180 ne pourront être surmontés d'une serrurerie.

Chapitre 9- VÉGÉTATION et PLANTATIONS

9.1 - Masses végétales

Dans le cas de parcelles bâties ou non, la végétation existante entrant dans la composition du paysage marnaysien sera conservée.

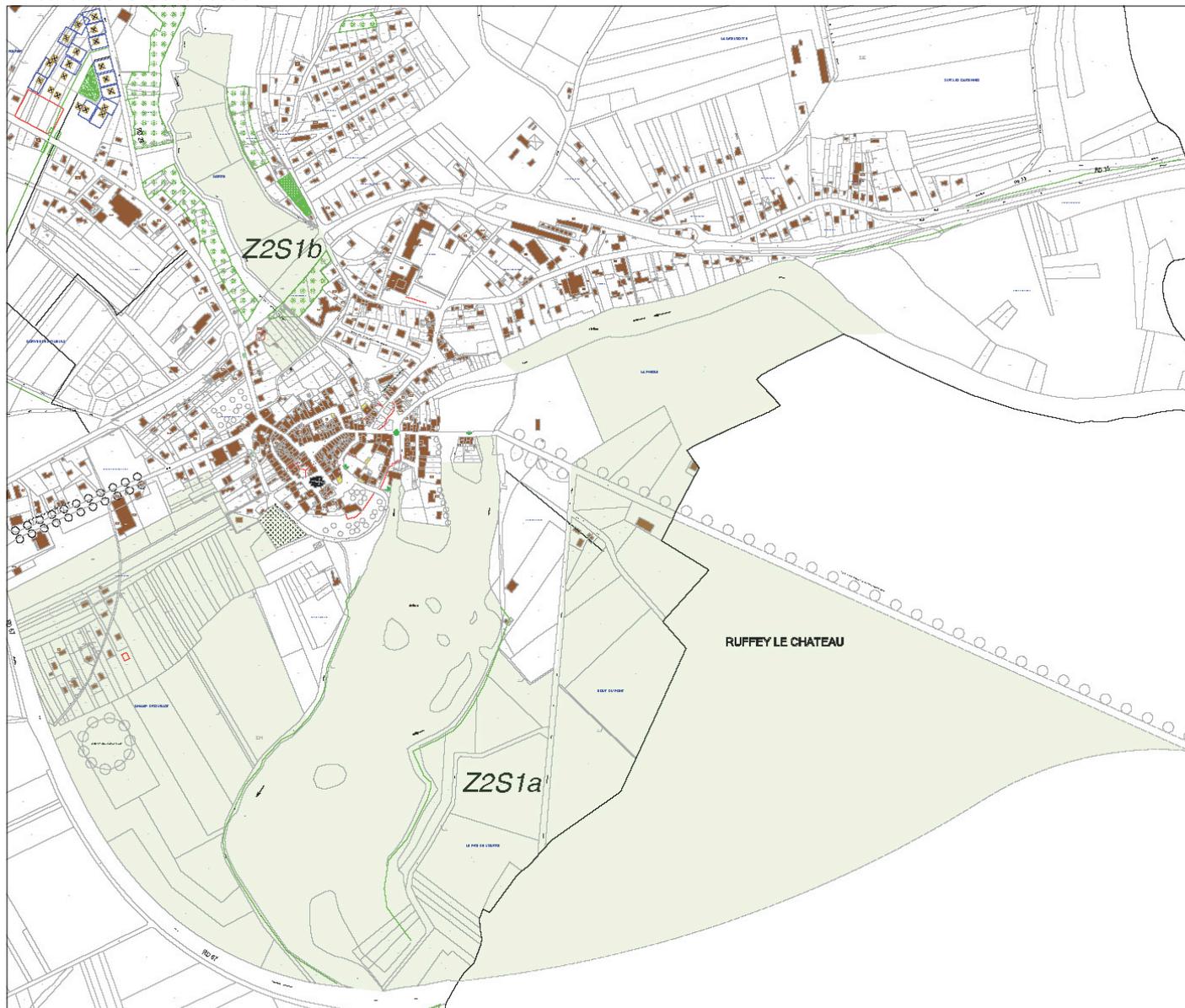
On portera une grande attention plus particulièrement aux parcelles 169 -141 et 176 à 180.

Dans le cas d'implantation de bâtiments sur ces parcelles, la végétation éventuellement supprimée sera remplacée tant en qualité qu'en quantité.

Sous Zone Z2 - Secteur 1

Ce secteur est divisé en deux aires géographiquement distinctes. Elles sont les éléments fondamentaux du paysage marnaysien et régulent une partie de l'urbanisation de la commune. À ce titre, il est primordial de leur permettre de conserver cette particularité.

1- caractère du secteur



2- Prescriptions générales

Les prescriptions générales s'appliquent pour les chapitres ci-dessous. Etant donné le caractère urbain des chapitres non énumérés ci-dessus, ils ne peuvent pas s'appliquer à ce secteur à vocation paysagère.

CHAPITRE 1 - Documents à produire

CHAPITRE 2 - Contrôle du sol - Gestion des Vides

CHAPITRE 9- Végétation et Plantation

Chapitre 1- DOCUMENTS À PRODUIRE

1.1- Démolition partielle ou totale

Le dossier photographique et la notice ne sont pas obligatoires.

1.2 - Construction et reconstruction d'immeuble

sans objet

1.4 - Publicité

sans objet

Chapitre 2 - CONTRÔLE DU SOL - GESTION DES VIDES

2.1 - Périmètres sensibles et constructibilité

Ce secteur est à lui seul un périmètre sensible pour lequel le rapport de présentation met en évidence sa préservation d'une part, pour lui-même et d'autre part pour le fond paysager qu'il représente par rapport à la cité médiévale.

Les constructions seront conformes aux règles du PLU

Chapitre 9- VÉGÉTATION ET PLANTATIONS

Les masses végétales entrant dans la composition du paysage de ce secteur seront conservées et entretenues afin qu'elles continuent à jouer leurs rôles d'écrans successifs le long de la nationale.

Il en va de même le long de la route de Besançon où l'alignement actuel d'arbres sera conservé et renforcé.

Les masses végétales qui délimitent la trame foncière entrent également dans le champ d'application de ce chapitre.

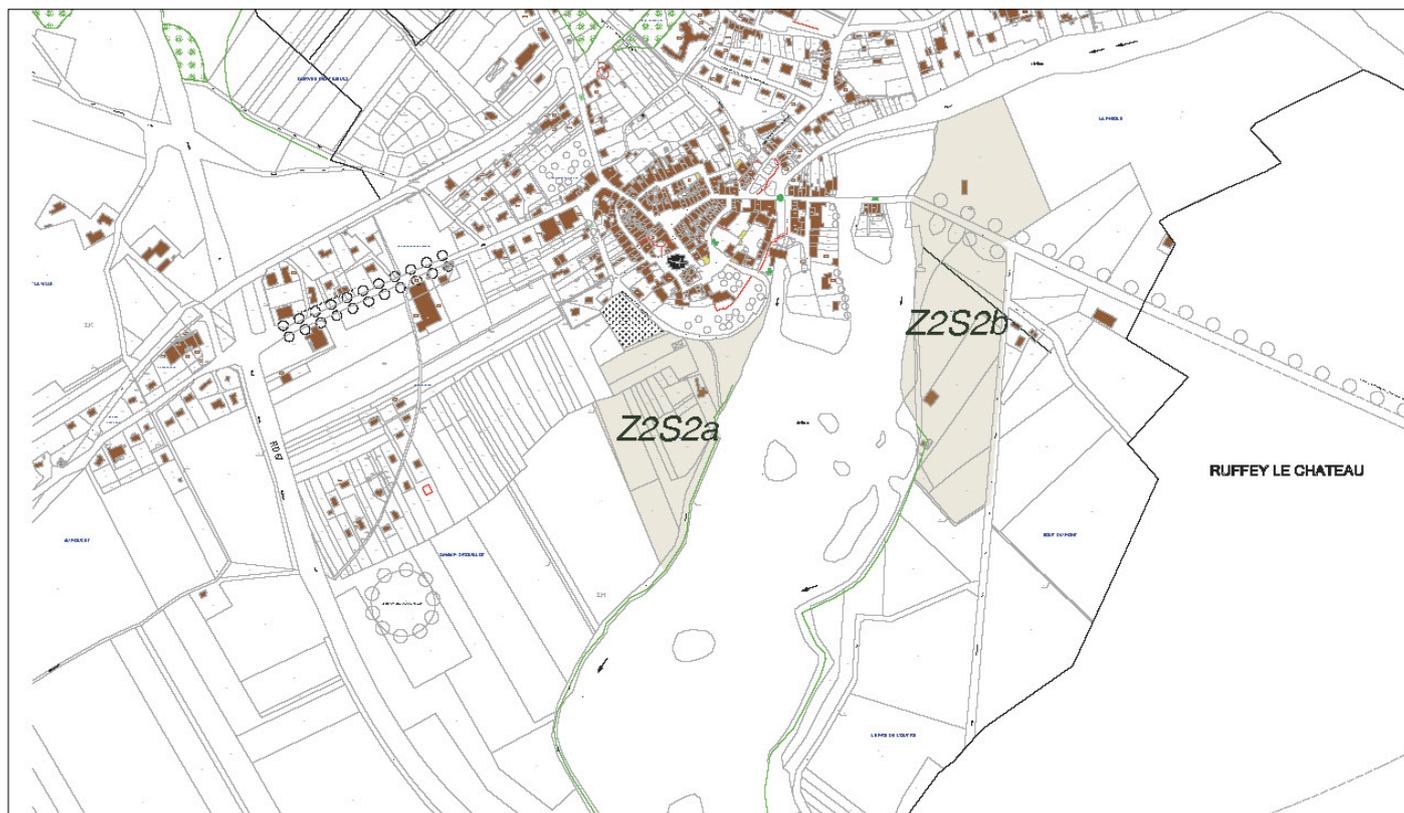
Les plantations d'arbres de hautes tiges délimitant le périmètre de la station de pompage sont conservées.

Sous Zone Z2 - Secteur 2

1- caractère du secteur

Ce secteur occupe une situation géographique particulière par rapport au site marnaysien. Deux aires le composent: la zone Z2S2a et la zone Z2S2b. Réparties le long des rives de l'Ognon, elles épousent en grande partie les contours de la rivière à l'endroit de son élargissement. Elles sont également en co-visibilité avec la cité médiévale, le château et l'église. Accès privilégiés aux rives de l'Ognon, ces deux secteurs Z2S2a et Z2S2b sont les lieux privilégiés pour développer des activités aquatiques, sportives et aux programmes en étroite relation avec le plan d'eau nature.

De plus, la zone Z2S2 pourrait devenir le lieu propice à une réflexion urbanistique globale en terme de développement durable. L'approche environnementale urbaine pourrait être alors, pour cette zone aux avant-postes du secteur historique, une vitrine en matière de qualité environnementale et de déplacements doux.



2- Prescriptions générales

Les prescriptions générales s'appliquent pour les chapitres ci-dessous

- CHAPITRE 1 - Documents à produire
- CHAPITRE 2 - Contrôle du sol - Gestion des Vides
- CHAPITRE 6 - Limites parcellaires
- CHAPITRE 7 - Signalétique
- CHAPITRE 8 - Stationnement
- CHAPITRE 9 - Végétation et Plantations

à l'exception des articles qui suivent pour lesquels les dispositions particulières précisent ou remplacent ceux des Prescriptions générales selon la même nomenclature.

Pour les chapitres ci-dessous, leur contenu est profondément remanié dans la mesure où les constructions autorisées auront une vocation publique.

Les thèmes que recouvrent ces chapitres sont développés uniquement pour ce type de constructions en tenant compte du caractère singulier de ces secteurs par rapport à Marnay intra-muros.

- CHAPITRE 3 - Volumétrie
- CHAPITRE 4 - Architecture
- CHAPITRE 5 - Matières et matériaux

Chapitre 1- DOCUMENTS A PRODUIRE

1.1- Démolition partielle ou totale

Le dossier photographique et la notice ne sont pas obligatoires.

1.2 - Construction et reconstruction d'immeuble

Tout projet fera l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable accompagnée d'une notice d'aménagement détaillée des abords et des rives de l'Ognon.

1.4 - Publicité

Sans objet.

Chapitre 2- CONTRÔLE DU SOL - GESTION DES VIDES

2.3. Notice d'aménagement sans objet

Chapitre 3- VOLUMÉTRIE

3.1 - Contrôle de l'enveloppe bâtie

3.1.1- Implantations par rapport aux limites publiques

Conforme au PLU

3.1.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Conforme au PLU

3.1.3 - reconstruction de plusieurs immeubles contigus

Conforme au PLU

3.1.4 - Nombre de niveaux

Les niveaux seront au nombre de deux maximum.

3.1.5 - Hauteur à l'égout

Conforme au PLU

3.1.6- Terrasses

Les terrasses, sans limitation de surface, intégrant des capteurs solaires proposeront une composition architecturale recherchée et soignée pour présenter un degré d'aménagement suffisant et apte à satisfaire la vue depuis le rempart, les ponts qui enjambent l'Ognon et sa dérivation ainsi que depuis les points de vue repérés sur la carte PO3 de l'AVAP. Dans tous les cas de figure, il est demandé d'habiller les structures supportant les capteurs solaires.

3.2- Volumétrie des toitures

les articles 3.2.1 à 3.2.6 sont sans objet

Chapitre 4- ARCHITECTURE

4.1 - 4.2 - 4.3 Toitures - Façades - Ouvertures

Les articles 4.1 à 4.3 sont regroupés sous l'article suivant:

Tout projet devra présenter une architecture cohérente avec l'activité proposée. Son identité devra être forte en matière de solutions environnementales. La co-visibilité avec le patrimoine historique ne doit pas être un frein aux projets innovants.

Les bâtiments, s'ils offrent des toitures, pourront intégrer des capteurs solaires.

Les serres et autres volumétries de ce type sont autorisées.

Chapitre 5- MATIÈRES et MATÉRIAUX

5. - Couvertures et façades

Les articles 5.1 à 5.3 sont regroupés sous l'article suivant:

Tout projet peut présenter une large gamme de matériaux répondant aux exigences en matière de développement durable et/ou d'exigences en matière de bâtiments à basse consommation.

D'une manière générale, les procédés d'isolation par l'extérieur sont admis à condition que le projet garantisse une pérennité du matériau. Néanmoins, les procédés d'isolation par l'extérieur à revêtements minces ou plastique épais sont interdits.

Chapitre 6- LIMITES PARCELLAIRES

6.1- Murs de clôture et de soutènement

Les articles 6.1.1 , 6.7.3 , 6.7.4 sont sans objet

6.1.3 - Aspect

Dans le cas de la délimitation d'une parcelle, la clôture sera au moins matérialisée par une végétation persistante.

Chapitre 8 - STATIONNEMENT

8.1 - Stationnement

8.1.1 stationnement public

On veillera à organiser le stationnement en l'intégrant à l'organisation des espaces publics.

Il sera de plus planté à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

8.1.2 Stationnement privé

Sans objet.

Chapitre 9- VÉGÉTATION et PLANTATIONS

9.1- Masses végétales

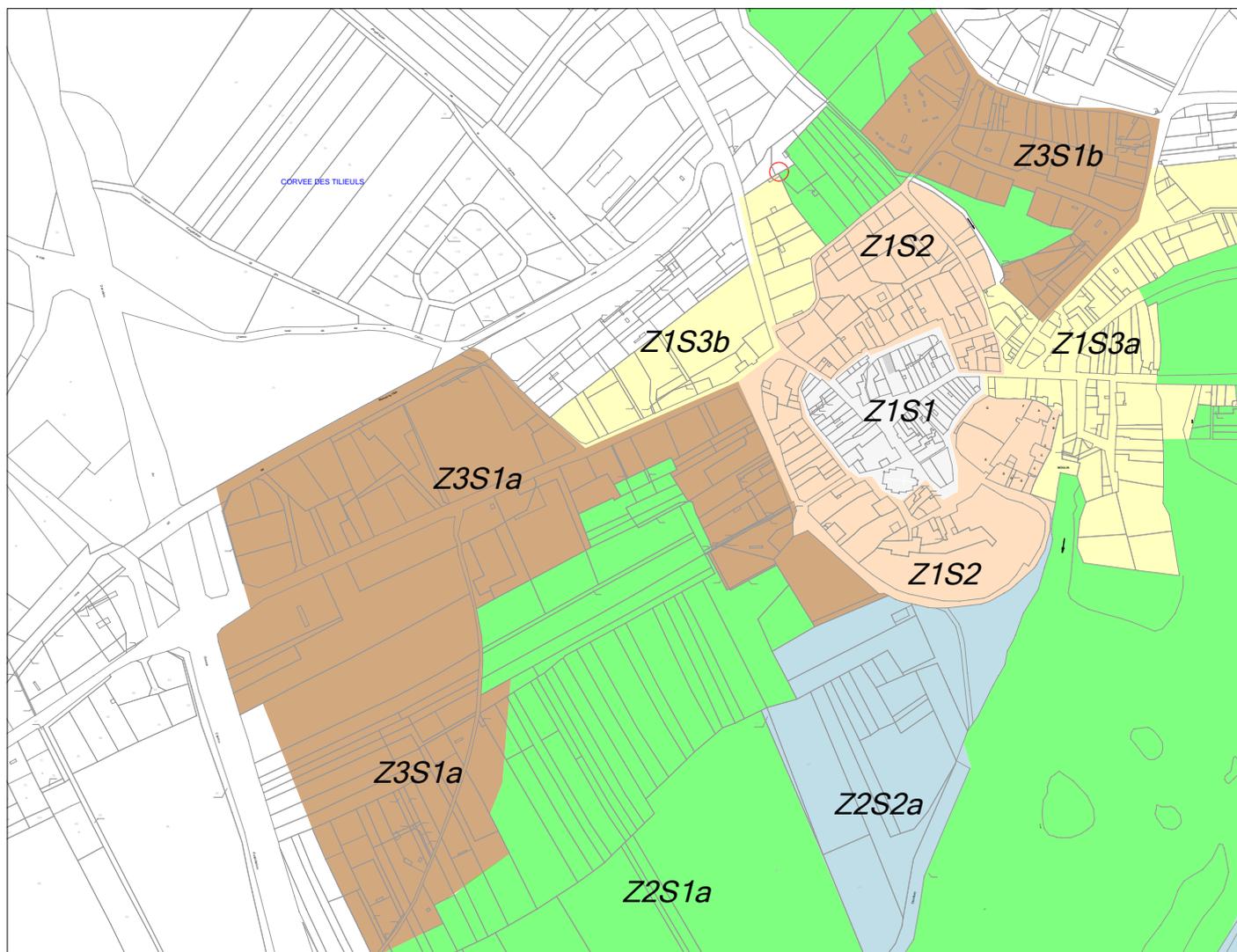
Si, dans le cas de parcelles aménagées pour des activités publiques, des masses végétales sont amenées à disparaître pour des raisons d'implantations de bâtiments, elles seront obligatoirement remplacées en quantité et qualité au moins équivalentes. Les nouvelles plantations seront à justifier par rapport à une lecture visuelle du secteur. De même, on veillera à aménager les berges de l'Ognon par des plantations judicieuses.

Sous Zone Z3 - Secteur 1

1- caractère du secteur

Ce secteur est composé de deux ensembles urbains géographiquement distincts Z3S1a et Z3S1b. ils constituent les abords immédiats de la cité médiévale.

En conséquence, ces deux sites doivent permettre une approche claire et lisible vers la zone Z1S1 et Z1S2, tant du point de vue de l'approche visuelle (masses végétales) que de l'organisation du bâti.



2- Prescriptions générales

Les prescriptions générales s'appliquent pour les chapitres ci-dessous à l'exception des articles qui suivent pour lesquels les dispositions particulières précisent ou remplacent ceux des prescriptions générales.

- CHAPITRE 1 - Documents à produire
- CHAPITRE 2 - Contrôle du sol - Gestion des Vides
- CHAPITRE 3 - Volumétrie
- CHAPITRE 4 - Architecture
- CHAPITRE 5 - Matières et matériaux
- CHAPITRE 6 - Limites parcellaires
- CHAPITRE 7 - Signalétique
- CHAPITRE 8 - Stationnement
- CHAPITRE 9 - Végétation et Plantations

Chapitre 1- DOCUMENTS A PRODUIRE

1.1- Démolition partielle ou totale

Le dossier photographique et la notice ne sont pas obligatoires.

1.2 - Construction et reconstruction d'immeuble

Le dossier photographique et la notice ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de constructions à l'Ouest de la sous zone Z3S1 a, des restrictions au permis de construire seront formulées en raison de la présence de ruines d'une ancienne villa romaine (cf: villa marniacum rapport de présentation)

Chapitre 2- CONTRÔLE DU SOL - GESTION DES VIDES

2.2 - Gestion des démolitions

Sans objet.

2.3- Notice d'aménagement

Sans objet.

Chapitre 3- VOLUMÉTRIE

3.1- Contrôle de l'enveloppe bâtie

3.1.1 Implantation par rapport aux limites publiques

Le bâti sera implanté selon l'alignement repéré sur le plan P02.

3.1.2 à 3.1.5

Conforme au PLU

3.1.6- Terrasses

3.1.6,1 Les terrasses plein ciel seront autorisées sous conditions:

D'une manière générale, ces terrasses accessibles, sans limitation de surface, seront telles quelles présenteront un degré d'aménagement suffisant pour satisfaire la vue depuis le domaine public.

Elles devront être un élément architectural cohérent du projet ou de l'extension. Au delà de 20m2 et pour des hauteurs de plus de 3,50m à l'acrotère, elles seront végétalisées ou plantées.

Les terrasses intégrant des capteurs solaires proposeront une composition architecturale recherchée et soignée. Dans tous les cas de figure, il est demandé d'habiller les structures supportant les capteurs solaires.

3.2- Volumétrie des toitures

Les articles 3.2.1 à 3.2.6 sont regroupés sous l'article suivant:

Dans le cas d'une architecture pavillonnaire traditionnelle, les toitures s'adapteront harmonieusement au projet.

Le faitage principal sera parallèle à la rue. Les extensions seront traitées avec soin. Lorsqu'elles seront importantes, les toitures à un pan seront interdites

3.2.7 Remembrement de parcelles

Un projet issu du remembrement de plusieurs parcelles fera l'objet d'une étude d'implantation préalable.

Chapitre 4- ARCHITECTURE

4.1- Toitures

Les articles 4.1.1 à 4.1.9 sont regroupés sous la description suivante:

Une grande liberté architecturale sera laissée au concepteur professionnel.

Le bâti situé le long de l'avenue de Marnay la Ville présentera de préférence en combles des lucarnes ou tout autre élément architectural de qualité.

Les souches de cheminée reprendront les critères de l'article 4.1.9.3

Article 4.1.10 inchangé

Article 4.1.11 inchangé

article 4.1.12 Eléments techniques et énergies renouvelables.

Les toitures pourront intégrer des capteurs solaires. Le choix de la composition des panneaux en toiture est laissé à l'initiative du concepteur.

4.2- Façades

Les articles 4.2.1 à 4.2.6 et 4.2.8 sont regroupés sous la description suivante:

Dans le cas d'une architecture pavillonnaire traditionnelle, on adoptera la plus grande homogénéité possible des ouvertures.

Dans le cas d'une architecture plus personnelle, le projet devra être de bonne facture.

4.2.7- Remembrement de parcelles

Sans objet.

4.3- Ouvertures

Les articles 4.3.1 à 4.3.5 sont regroupés sous la description suivante:

On veillera à enrichir les ouvertures par des encadrements discrets soulignant les baies.

Les menuiseries, quelque soit le matériau choisi, ne seront ni blanches ni de la couleur naturelle du matériau.

Les occultations obéiront à la même règle que les menuiseries.

Le dessin des serrureries soulignera la baie.

Chapitre 5- MATIÈRES ET MATÉRIAUX

5.1- Couvertures et accessoires

Les articles 5.1.1 à 5.1.4 sont regroupés sous la description suivante:

•Avenue de Marnay la Ville

L'habitat pavillonnaire traditionnel recevra des tuiles rouge ou rouge vieilli.

L'habitat pavillonnaire de facture contemporaine pourra recevoir des tuiles d'un autre coloris. Leur emploi devra être judicieux.

•Rue de la Fontaine des Douis

L'habitat pavillonnaire recevra des tuiles rouge vieilli afin de garantir l'homogénéité visuelle du lotissement au pied du rempart.

•cas particulier

Dans le cas de parcelles pouvant recevoir un programme autre que du pavillonnaire privé, le projet architectural pourra être de facture contemporaine et présenter une identité personnelle.

5.2- Enduits

Les articles 5.2.1 à 5.2.4 sont regroupés sous la description suivante:

Pour les enduits traditionnels tels qu'ils sont décrits dans le rapport de présentation, on s'inspirera des prescriptions générales qui donnent un bon aperçu des possibilités d'emploi.

L'habitat pavillonnaire recevra un enduit dont les teintes seront dans la gamme des ocres jaunes. Sur certaines parties du bâti, des matériaux autres que les enduits pourront être proposés.

Les enduits seront à base d'un mortier de chaux et de sable de rivière avec ou non apport de colorants.

Les procédés d'isolation par l'extérieur ne seront autorisés qu'à condition d'être revêtus d'enduit à la chaux, de pierres collées, de panneaux formant vêtture ou d'un bardage bois ne nécessitant pas d'entretien. De plus, ils ne devront pas faire apparaître de saillie par rapport à l'immeuble mitoyen.

Les procédés d'isolation par l'extérieur à revêtements minces ou plastique épais sont admis.

Chapitre 6- LIMITES PARCELLAIRES

6.1 Murs de clôture et de soutènement

Les articles 6.1.1 à 6.1.3 sont regroupés sous la description suivante:

Les murs et murets existants et notamment ceux en pierres sèches ne pourront être ni démolis ni profondément modifiés sauf pour une remise à l'état présumé.

- voir aussi chapitre 9-

Chapitre 8- STATIONNEMENT

conforme au PLU

Chapitre 9- VÉGÉTATION ET PLANTATIONS

RAPPEL: Cette zone est un prolongement urbanisé de la zone naturelle Z2.

Z3S1a

Les parcelles ayant une limite commune avec l'avenue de Marnay la Ville devront présenter une clôture à dominante végétale composée de haies moyennes comprises entre 1,20m et 1,50m.

Une étude paysagère indispensable sera jointe à tout projet d'urbanisme conséquent.

Les masses végétales existantes accompagnant les voies de communication seront conservées dans leur intégralité. Dans le cas d'un prolongement végétal de ces axes, la symétrie sera respectée.

Z3S1b

Une étude paysagère indispensable sera jointe à tout projet d'urbanisme conséquent.

Les masses végétales existantes accompagnant les voies de communication seront conservées dans leur intégralité. Dans le cas d'un prolongement végétal de ces axes la symétrie sera respectée.

Le maintien de la végétation le long de la rivière ne pourra être supprimé.

Dans le cas de l'aménagement de la place du souvenir français, la formalisation du projet passera par l'organisation d'une végétation adéquate.

ANNEXES

Annexe 1 - Entités archéologiques



Direction régionale des affaires culturelles de Franche-Comté,
 Service de l'archéologie,
 7 rue Charles Nodier, 25043 BESANCON CEDEX.
 10.01.2012

EXTRAIT DE LA LISTE DES MATERIAUX DE COUVERTURE

AGREES EN FRANCHE-COMTE

(Familles des tuiles plates et tuiles comtoises)

CATEGORIE 1 : Petites Tuiles Plates Traditionnelles

- Petite tuile de récupération		JACOB-IRB (Commenailles)	
- Petite tuile plate vieillie selon la pente 60 à 80/m2		ST SAUVEUR BUXIERE LAMBERT Ste FOY etc...	Terre cuite

CATEGORIE 2 : Petites et Moyennes tuiles plates, d'aspect proche du traditionnel.

- Vieille France	68/m2	REDLAND	Béton
- Marais	40/m2	LAMBERT	Terre cuite
- Bourgogne longue	40/m2	JACOB-IRB (Commenailles)	Terre cuite
- Meursault	38/m2	CHAMBAUD-LAMBERT	Terre cuite
- Alsace bout carré	36/m2	STURM	Terre cuite
- T.M. brune et Tuiloise	42/m2	ETERNIT	Amiante ciment
- Toisite	posé par plaques	SIPLAST	Bardeau asphalté

CATEGORIE 3 : Tuiles plates à emboîtement, dites "de substitution".

- Vauban Flammée	22/m2	MIGEON	Terre cuite
- Cupidon	20,5/m2	GILARDONI-H-FENAL	Terre cuite
- Valoise et Germoise	20/m2	HUGUENOT-FENAL	Terre cuite
- Gémeaux double plate	17/m2	GILARDONI-H-FENAL	Terre cuite
- Gémini 20	18/m2	LAMBERT	Terre cuite
- St Martin ocre terroir	17/m2	MARLEY-BETOPAN	Béton
- Triplate	13,5/m2	G.F.C. LIMOUX	Terre cuite
- COMTOISE	13,5/m2	JACOB-IRB (Commenailles)	Terre cuite
- Prestige et Prestige 2 couleur Superval	10/m2	REDLAND	Béton
- Plane 10 et 10 à rainure	10/m2	MARLEY-BETOPAN	Béton

N.B. - Lorsque plusieurs teintes sont proposées, il convient de retenir la plus proche de la couleur des toits environnants, (de préférence un peu moins foncé).

CARACTERISTIQUES DES FACADES , TRAITEMENT ET COULEURS

LES FACADES ENDUITES

En règle générale, la construction se fait en maçonnerie traditionnelle, composée de pierres extraites des carrières locales, et grossièrement équarries au marteau : les moellons. Ces pierres sont de couleur variée: jaune à Grozon et Arbois, ou encore à Nozeroy, rose à Moissy ou Sampans, grise la plupart du temps.

Les parties courantes des murs comportent donc des pierres assemblées au mortier de chaux, en lits à peu près horizontaux, et séparés par des joints irréguliers, dits "joints incertains". La surface de ce parement est bosselée et irrégulière, parfois des morceaux de briques ou de tuff bouchant les irrégularités, pour économiser le mortier, etc., une telle maçonnerie n'est pas assez étanche, la pierre est fissurée ou délitée, et souvent très poreuse, et les salissures s'y accrochent rapidement.

Aussi ces façades sont-elles destinées depuis l'origine de la construction à être enduites.

Seules les parties ayant à supporter des efforts sont réalisées en pierre dure (la pierre grise dite "du Jura"): encadrements et voûtes. Cette pierre est montée de façon plus régulière, mais seules les faces vues sont taillées avec soin au moyen d'outils particuliers: les joints sont très fins et réguliers, les bords sont ciselés, la surface bouchardée et plane.

Sur une même pierre, on trouvera un traitement différent, selon que l'enduit la recouvre ou non : lisse pour la partie apparente, piquée pour la partie enduite.

LES FACADES EN PIERRE DE TAILLE APPARENTE

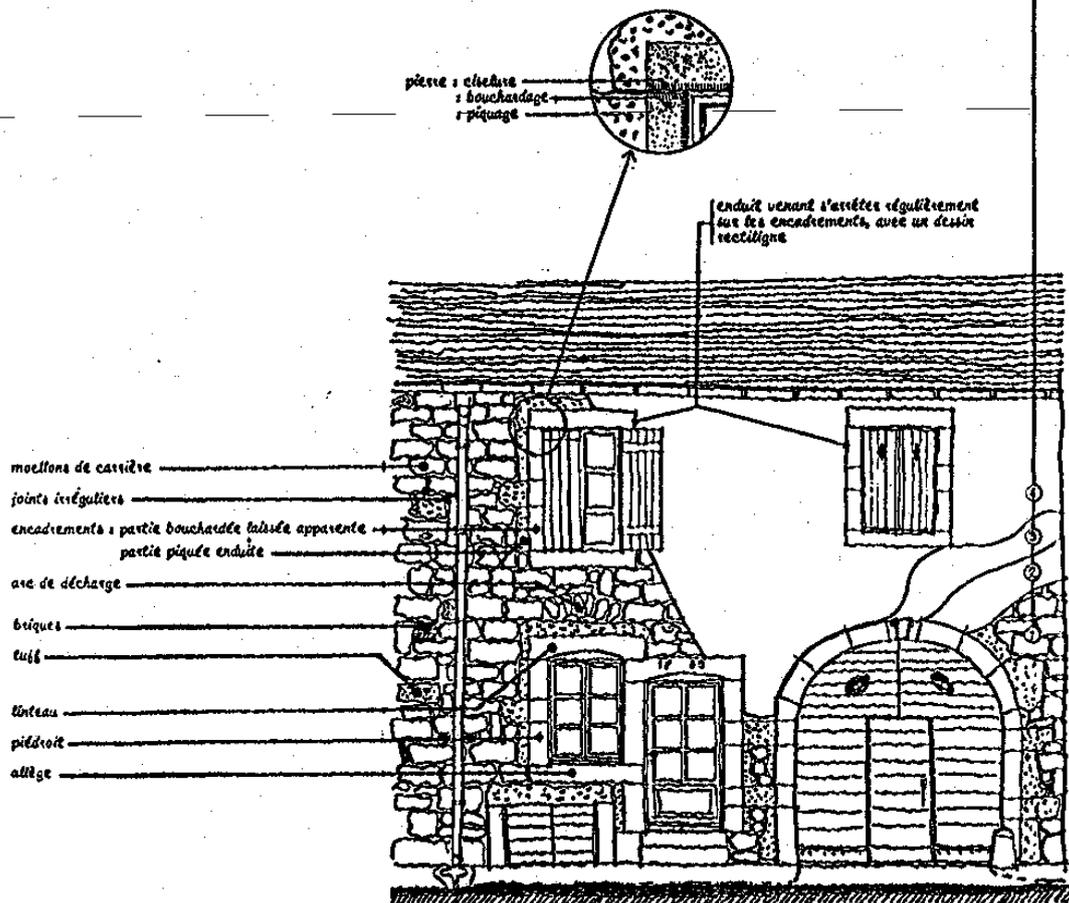
Lorsque le propriétaire était plus fortuné, il faisait réaliser les façades de sa construction, ou au moins la façade sur rue, en pierre de taille dite "de commande" et "appareillée". On utilise alors une pierre choisie et taillée ou sciée en carrière, et pour laquelle chaque bloc est prévu pour être monté à un endroit précis et déterminé à l'avance par un dessin appelé "calepin d'appareil". La pierre est souvent de couleur blanche, sauf quand le propriétaire a eu les moyens de faire venir une pierre du Doubs, de couleur gris foncé, avec des taches jaunes, rosées ou bloutées.

La disposition des pierres se fait en lits réguliers, d'une même épaisseur d'un bout à l'autre de la façade, et aussi bien pour les surfaces courantes que pour les encadrements. Les joints verticaux sont tout aussi fins et décalés (croisés).

La surface des pierres est plane, mais parfois sculptée avec des moulures, bandeaux horizontaux, corniches, etc...



- enduit : ① joints à la chaux (chaux - tuileau - sable) - en creux.
 ② couche d'accrochage (chaux 4 - ciment 1 - sable 10)
 ③ corps d'enduit (chaux 3 - ciment 1 - sable 10)
 ④ couche de finition talochée-grattée (chaux 3 - sable 10)



- Les maçonneries de façades seront enduites au mortier de chaux naturelle ocrée ou teintée au sable non lavé. L'enduit sera taloché et gratté à la truelle, ou à la planche à clous. Les éléments en pierre de taille seront traités dans les règles de l'art, et rejointoyés au nu des pierres, à la chaux uniquement.

Le bois des menuiseries et fermetures ne sera jamais laissé apparent, mais peint dans une des couleurs traditionnelles :

- les fenêtres à carreaux, en gris clair, ou beige clair;
- les volets, portes et bardages, dans la même couleur, mais légèrement plus soutenue, ou dans une des couleurs fréquentes dans les villages ou faubourgs anciennement agricoles ou viticoles des villes:

"ocre gris doré" , "rouge sang de boeuf", "vert sulfate de cuivre"

