COMMUNE DE PONT-DE-ROIDE-VERMONDANS

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3.3. OAP patrimoine

Dossier d'arrêt

Prescription de la révision : 28 janvier 2022
Arrêt du projet de PLU : 30 janvier 2026

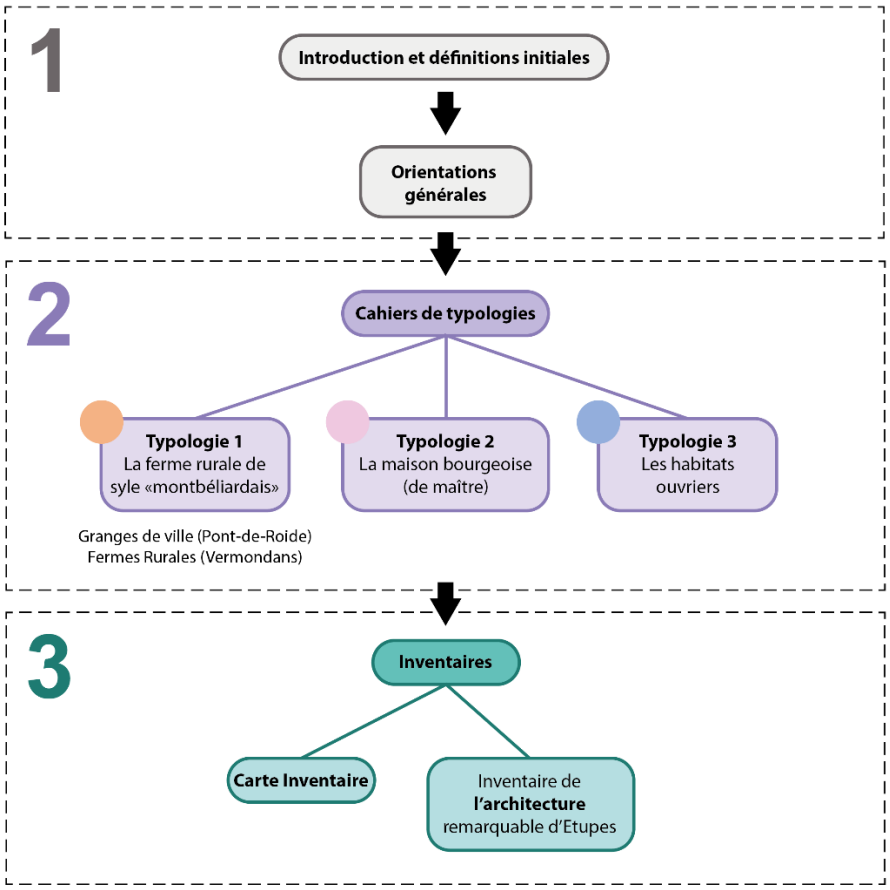
Vu pour être annexé à la délibération du 30 janvier 2026
Le Maire Visa sous-préfecture

SOMMAIRE

1 Introduction 6
1.1 Rappels de l'orientation du PADD : « Préserver et valoriser le bâti patrimonial » 6
1.2 Enjeux et objectifs en matière de préservation du patrimoine 6
2 Définition des typologies bâties 7
2.1 Typologies bâties rudipontaines 7
3 Orientations générales 12
3.1 Lexique d'une façade 13
3.2 Orientations relatives à l'aménagement des espaces extérieurs 14
3.2.1 Les rues et les espaces publics 14
3.2.2 Limiter l'imperméabilisation des sols, matériaux et traitements 14
3.2.3 Traiter les clôtures et les limites séparatives 15
3.2.4 Les Implantations 16
3.2.5 Les Volumes 17
3.2.6 Intégration paysagère 18
3.2.7 L'intégration des éléments techniques 19
3.2.8 L'isolation 21

STRUCTURE DE L'OAP* PATRIMOINE (*ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

La présente OAP s'organise comme suit :



L'OAP Patrimoine est divisée en 3 parties, avec une structure pensée pour faciliter la lisibilité et la compréhension de l'organisation du document et son application concrète vis à vis des demandes d'autorisation d'urbanisme.

La première partie correspond au présent document, qui joue un rôle introductif et de contextualisation. Elle contient des rappels sur l'orientation du PADD, les enjeux et objectifs en matière de préservation du patrimoine, une définition des typologies bâties identifiées à Pont-de-Roide-Vermondans.

La deuxième partie du document est consacrée aux typologies bâties identifiées comme étant à préserver/valoriser. Elle est composée de trois cahiers distincts, chacun dédié à une typologie. Chaque cahier présente des orientations spécifiques à sa typologie. Il convient de noter que certaines orientations peuvent se retrouver dans plusieurs cahiers. Ce choix a été fait afin que chaque cahier soit indépendant, offrant ainsi une plus grande praticité pour leur consultation individuelle.

Enfin, **la troisième partie** est dédiée à l'inventaire du patrimoine remarquable de Pont-de-Roide-Vermondans. Cette section contient une carte localisant les éléments identifiés dans la commune, ainsi qu'une liste détaillant les éléments architecturaux, remarquables de la ville.

L'identification figurant dans l'inventaire n'est **pas exhaustive** : les règles de protection et de préservation s'appliquent à **l'ensemble des constructions de la commune** présentant des caractéristiques analogues et relevant de ces catégories, indépendamment de leur mention explicite dans l'inventaire

1 Introduction

1.1 Rappels de l'orientation du PADD : « Préserver et valoriser le bâti patrimonial »

Cette OAP s'appuie sur le chapitre 4 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de PMA « Armature de la mobilité et du paysage » qui au travers de ses orientations n°75 et 76 recommande aux documents d'urbanisme de valoriser les éléments identitaires des territoires. Le PLU de Pont-de-Roide-Vermondans s'inscrit dans cette démarche en faisant le **constat que le patrimoine local** témoin des évolutions qu'a connu le territoire au fil des années est un **garant de la qualité du cadre de vie et ne bénéficie d'aucune mesure de protection/valorisation**.

De ce fait, le projet de développement communal de Pont-de-Roide-Vermondans (PADD) repose en partie sur la volonté de préserver et valoriser les éléments patrimoniaux présents pour en faire de véritables atouts identitaires. Cette ambition se traduit par une orientation spécifique du PADD (*cf. orientation 1.4. « Préserver et valoriser les éléments de patrimoine urbain public et privé »*) qui se décline concrètement sous la forme de la présente OAP thématique Patrimoine.

1.2 Enjeux et objectifs en matière de préservation du patrimoine

Enjeux poursuivis par l'OAP Patrimoine :

En complément et en cohérence avec le PADD, l'OAP thématique Patrimoine vise à traduire la volonté communale en détaillant les différentes typologies bâties et urbaines qui composent et font l'identité du territoire, en détaillant leurs caractéristiques et en fixant des orientations destinées à préserver l'intégrité de ces éléments patrimoniaux, marqueurs de l'identité locale.

Ces éléments regroupent à la fois le bâti ancien (fermes de style « montbéliardais », et contemporain (maisons bourgeoises et/ou de maîtres, habitats ouvriers) et à la fois les formes et ambiances urbaines (clôtures et murets, alignements et retraits de façades, espaces libres autour des constructions).

La préservation et la valorisation patrimoniale participera à la mise en valeur du cadre de vie et à l'attractivité générale de la commune.

Objectifs poursuivis par l'OAP Patrimoine :

- Préserver et mettre en valeur les qualités et spécificités architecturales du bâti ;
- Valoriser les formes urbaines et le petit patrimoine ;
- Sensibiliser et encourager au maintien de cette qualité architecturale et patrimoniale lors de travaux réalisés (construction, réfection, entretien, ...) ;
- Laisser la possibilité au patrimoine d'évoluer, de se transformer afin de répondre à des besoins sociétaux et/ou respecter les nouvelles exigences thermiques /énergétiques ;

Tous travaux ayant un impact sur les éléments identifiés (voir carte « Inventaire du patrimoine bâti de Pont-de-Roide-Vermondans ») devront être compatibles avec les orientations détaillées et illustrées ci-après.

Dans le cas contraire, une justification technique et/ou architecturale sera apportée par le pétitionnaire. Des fiches descriptives sont intégrées pour offrir une meilleure explication des concepts retenus (voir fiches descriptives pages. 7 à 11 de ce document).

Sont concernés par ces orientations, les différentes typologies architecturales et leurs éléments caractéristiques (ex : la composition des façades, les toitures, les volumétries, …), les ensembles urbains et le petit patrimoine (puits, fontaines, calvaires…).

2 Définition des typologies bâties

2.1 Typologies bâties rudipontaines

Pont-de-Roide-Vermondans conserve dans son tissu bâti les traces lisibles des grandes transformations économiques et sociales qui ont façonné la commune. À l'origine, le territoire s'organise autour d'activités agricoles, artisanales et forestières, profitant des ressources de la vallée du Doubs. Le bâti ancien, encore visible à Vermondans et dans les hameaux environnants, témoigne de cette période préindustrielle par la présence de fermes montbéliardaises à structure compacte, adaptées au relief et aux besoins agricoles. Ces constructions constituent les premières expressions d'une occupation humaine fondée sur la proximité des ressources naturelles et la maîtrise des savoir-faire locaux.

Le XIXe siècle introduit un basculement majeur avec l'essor industriel porté par l'usine Jackson Frères, liée à la famille Peugeot. Ce développement entraîne la création d'un habitat ouvrier structuré le long du Doubs – habitats ouvriers, caserne Perrey, temple protestant – formant un ensemble cohérent et fonctionnel. En parallèle, la rive gauche se dote de maisons bourgeoises isolées au sein de vastes parcelles, traduisant la montée en puissance des élites locales. La fusion de 1973 entre Pont-de-Roide et Vermondans réunit ces héritages rural et industriel au sein d'un tissu urbain aujourd'hui continu. Trois typologies architecturales en constituent les repères : **la ferme montbéliardaise, la maison bourgeoise et les habitats ouvriers**, dont la coexistence illustre la diversité historique et sociale du patrimoine communal.

Code couleur
« Hors-catégorie »

Les édifices « hors-catégorie »

Temple, salle d'asile, école, bâtiments résidentiels anciens… Certains édifices du territoire communal se distinguent par leur valeur historique, architecturale ou symbolique, sans pour autant pouvoir être rattachés clairement à l'une des catégories définies dans le présent document.

Ces constructions sont regroupées sous l'appellation d'édifices « hors-catégorie ». Cette désignation permet de reconnaître la diversité des formes bâties et des usages historiques qui ont contribué à l'identité de la commune, au-delà des typologies classiques mobilisées.

Bien que hors-catégorie, ces bâtiments font partie de l'inventaire du bâti et sont identifiés comme éléments du patrimoine bâti remarquable de la commune de Pont-de-Roide-Vermondans. À ce titre, ils bénéficient de mesures de protection et d'attention particulières, afin de garantir leur préservation et leur valorisation dans les projets d'aménagement et d'évolution du tissu urbain.

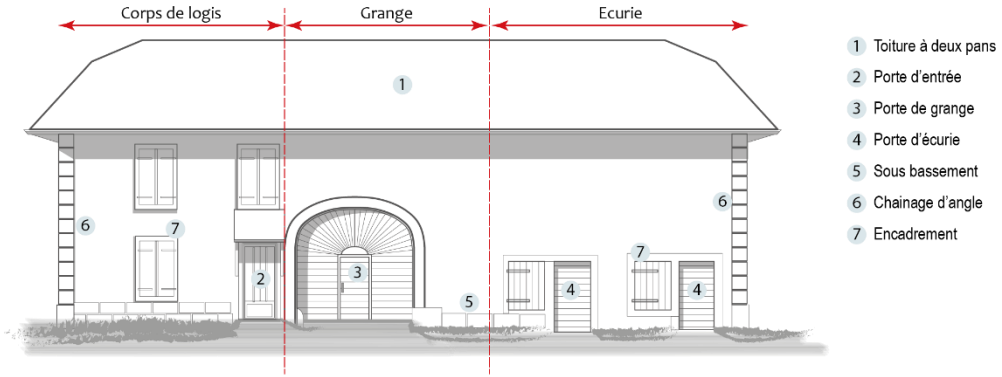
Source. ADU 2025

La ferme de style « montbéliardais »

(voir cahier « Ferme rurale de style « montbéliardais »)

La ferme « en bloc » est une typologie d'habitat traditionnel à Pont-de-Roide-Vermondans, caractérisée par une organisation linéaire où le corps d'habitation et la grange sont juxtaposés dans un seul bâtiment. Massives et imposantes, ces fermes sont souvent bâties sur deux, trois, voire quatre niveaux, ce qui leur confère une grande envergure. Elles disposent d'une toiture à deux pans ou à demi croupe, sur chaque façade latérale de la construction. Les façades principales, parsemées de nombreuses ouvertures, apportent une certaine légèreté à ces constructions robustes.

À Pont-de-Roide-Vermondans, les fermes de ce style se trouvent principalement du côté de Vermondans, située au nord-ouest de la ville. Bien que la plupart aient été rénovées pour des usages modernes, plusieurs conservent encore leur forme d'origine, témoignant de l'ancien mode de vie agricole de la région.



Source. ADU 2025.

Du côté de Pont-de-Roide, ce sont plutôt présentes les fermes de style « Frésard », ainsi que les granges urbaines de Pont-de-Roide, uniques témoins d'exploitations agricoles préexistantes dans un contexte plus urbain et industriel. Les granges urbaines, une particularité typiquement urbaine, étaient destinées à l'hébergement des animaux de trait et à leur fourrage. Elles sont rattachées à des propriétés d'envergure locale et certaines restent encore visibles aujourd'hui. Ces granges se distinguent par leur implantation dans la trame urbaine, contrairement aux fermes rurales plus traditionnelles.

Caractéristiques principales :

- **Implantation :** Positionnées légèrement en retrait de la voirie, créent de petits espaces en façade ou des cours discrètes végétalisées appelés usoirs ou redans.
- **Organisation :** Bâtiment unique de type linéaire, juxtaposant le corps d'habitation, l'écurie et la grange dans une structure continue.
- **Taille et volume :** Imposantes et massives, généralement sur deux, trois ou quatre niveaux, donnant une forte présence architecturale.
- **Toiture :** Toit à demi-croupe, tuiles mécaniques de couleur rouge-brun.
- **Façade :** Nombreuses ouvertures sur la façade principale pour une meilleure luminosité, adoucissant l'aspect massif de ces bâtiments.

Source. ADU 2020

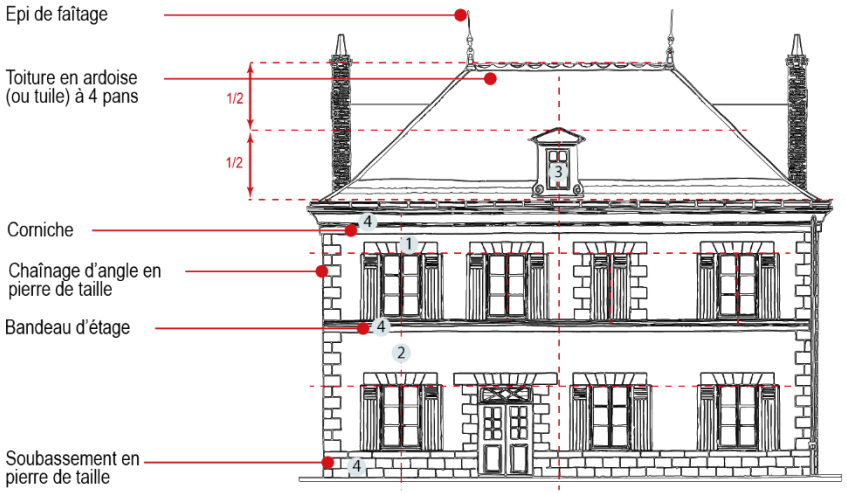
La maison bourgeoise - Type 1

(voir cahier « Maison Bourgeoise et Maison de Bourg »)

Les maisons bourgeoises, souvent construites au XIXe siècle, sont dotées de grandes façades symétriques et de toits en ardoises ou tuiles à quatre pans ou à deux pans, avec la possibilité d'avoir la présence de détails (lucarnes, demi croupes, cheminée en brique, etc.).

Elles sont généralement entourées de jardins privés, étant implantés au centre des terrains et délimitant ainsi clairement l'espace de vie des propriétaires de la rue et des autres habitations. Ces maisons bourgeoises sont souvent sur deux ou trois niveaux, avec de grandes fenêtres, des moulures et parfois des balcons en fer forgé.

Sur la commune, on retrouve surtout cette typologie proche du centre-ville (rues de la Gare et /ou de Besançon François Mitterand).



1 Répartition régulière des ouvertures

2 Baies axées

3 Lucarnes positionnées dans l'axe des travées ou des trumeaux (partie de mur entre deux ouvertures). Elles sont implantées dans la moitié inférieure du pan de toiture.

4 Le soubassement, le bandeau d'étage et la corniche dessinent des lignes horizontales.

Source. Adaptée de la charte architecturale et paysagère d'Azay-sur-Indre

Caractéristiques principales :

- **Implantation :** Souvent situées dans des quartiers résidentiels calmes et verdoyants, au milieu de la parcelle, avec des jardins privés qui les séparent de la rue.
- **Organisation :** Architecture symétrique.
- **Taille et volume :** Édifices de deux ou trois niveaux, avec des proportions généreuses.
- **Toiture :** Toits en ardoises ou tuiles à quatre pans ou à deux pans, avec la possibilité d'avoir la présence de détails (lucarnes, demi croupes, cheminée en brique, etc.)
- **Façade :** Fenêtres v**erticales vitrés à deux vantaux**, avec **volets en bois** (souvent battants). **Encadrements en pierre ou enduits moulurés** visibles autour des fenêtres. Possibilité d'avoir des petits éléments de **décoration en ferronnerie** (garde-corps au niveau de la lucarne et de l'entrée).

Source. ADU 2020.

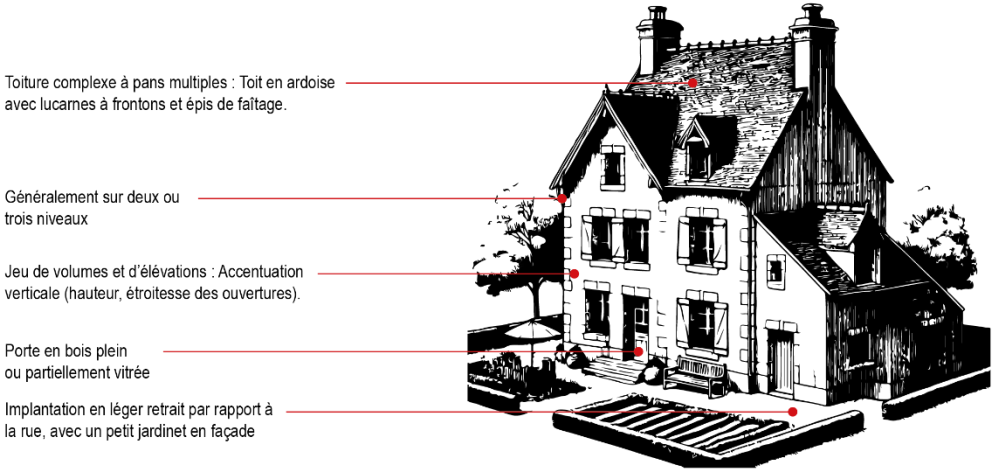
La maison bourgeoise – Type 2

(voir cahier « Maison Bourgeoise et Maison de Bourg »)

La deuxième typologie de maison bourgeoise est identifiable par son retrait par rapport à la voirie, qui laisse place à des espaces privatifs. Ces constructions, de forme cubique ou parallélépipédique, sont généralement construites sur deux ou trois niveaux et recouvertes d'une toiture à deux pans. Elles peuvent être isolées ou regroupées, avec un ou plusieurs logements dans un même bâtiment.

La maison bourgeoise de ce type, dite « Éclectique », mêle différents éléments empruntés à des styles antérieurs (gothique, Renaissance, classique, etc.) en les combinant librement. Ces maisons se rapprochent des lotissements modernes mais avec une densité de construction plus élevée, ce qui reflète l'organisation traditionnelle des villages de la région.

Sur la commune, on retrouve surtout cette typologie proche du centre-ville (rues de la Gare et /ou de Besançon François Mitterand).



Source. ADU 2024

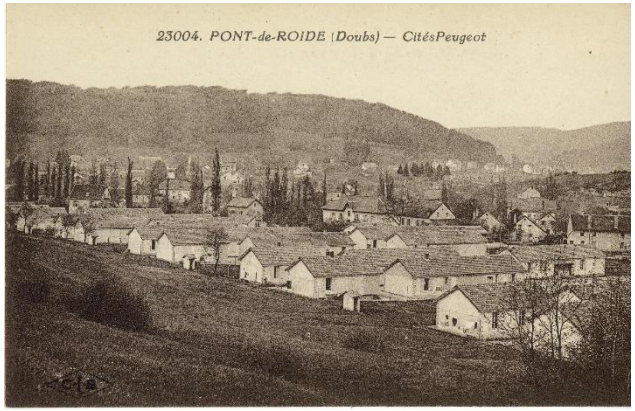
Caractéristiques principales :

- **Implantation :** Positionnées en léger retrait par rapport à la rue, avec un petit jardinet en façade et une cour arrière, créant un espace de vie semi-privé.
- **Organisation :** Architecture asymétrique, volume cubique ou parallélépipédique, souvent isolé mais pouvant également regrouper plusieurs logements dans une même structure.
- **Taille et volume :** Généralement sur deux ou trois niveaux.
- **Toiture :** Toiture complexe à pans multiples, toit en ardoise avec lucarnes à frontons et épis de faîtage.
- **Façade :** Décoration en enduit clair avec pans de bois ou faux colombages en triangle (inspiration "néo-régionaliste").

Source. ADU 2020.

Les habitats ouvriers

À partir de la fin du XIXe siècle, l'intense développement industriel transforme profondément Pont-de-Roide-Vermondans. L'essor des usines, notamment sous l'impulsion des établissements Peugeot, entraîne un afflux massif de main-d'œuvre : la population de la commune double, puis triple en quelques décennies. Cette croissance rapide pose rapidement la question du logement ouvrier. Pour y répondre, les dirigeants Peugeot prennent l'initiative de construire des habitations collectives destinées à leurs employés. L'emploi à l'usine s'accompagne alors presque automatiquement d'un logement, un système qui permet de fixer durablement les ouvriers sur place, assurant ainsi une main-d'œuvre stable et disponible.



Source. http://www.aspir-pontderoide.fr/wp-content/uploads/2015/06/Peugeot-cit%C3%A9s-01.jpg

Les premiers bâtiments, souvent désignés comme des casernes en raison de leur structure rigide et collective, deviennent vite insuffisants face à la progression démographique.

Avec le temps, l'habitat évolue. Les longs blocs collectifs laissent progressivement place à des maisons mitoyennes, plus humaines et adaptées à la vie familiale. Pour l'époque, ces habitations sont relativement confortables et bien pensées : chacune dispose d'un grenier, d'une cave, parfois d'un petit abri pour élever quelques animaux. Un lopin de terre y est souvent associé, permettant aux familles de cultiver leur propre potager. Ce modèle de cité-jardin ouvrière, mêlant logement, autonomie alimentaire et ancrage territorial, incarne une nouvelle vision du bien-être ouvrier, tout en consolidant le contrôle social exercé par l'entreprise sur ses salariés.

Caractéristiques principales générales :

- **Localisation :** Les habitats ouvriers sont majoritairement implantés sur la rive droite du Doubs, à proximité immédiate des usines Peugeot, dans une logique de fonctionnalité et de proximité entre le logement et le lieu de travail. Leur implantation suit souvent un tracé régulier, organisé en îlots ou le long de voies rectilignes.
- **Organisation :** L'organisation varie entre logements collectifs en barre (dans les premières constructions) et maisons mitoyennes (dans les ensembles plus récents). Chaque unité est pensée pour accueillir une famille ouvrière, avec un espace privatif et parfois une petite cour ou un jardin.
- **Taille et volume :** Les premiers bâtiments sont massifs, à plusieurs niveaux (souvent R+2 ou R+3), alors que les constructions ultérieures adoptent des volumes plus modestes, généralement en R+1, parfois en rez-de-chaussée uniquement. Ces maisons jumelées offrent un gabarit plus domestique.
- **Toiture :** Les toitures sont traditionnellement à deux pans, couvertes de tuiles mécaniques rouges. L'inclinaison est modérée, et certains bâtiments présentent des lucarnes ou des combles aménagés.
- **Façade :** Les façades sont simples, fonctionnelles, sans ornementation superflue. Elles sont souvent rythmées par des ouvertures régulières (fenêtres à deux vantaux, alignées horizontalement et verticalement) et construites en maçonnerie enduite, parfois avec des encadrements en pierre ou en briques. La répétition des modules accentue l'aspect sériel de ces ensembles.

Cependant, il convient de noter que l'architecture de ces bâtiments n'est pas homogène. Elle a évolué au fil du temps, selon les besoins des insdustriels, les ressources disponibles et les influences techniques et sociales de chaque époque. Ainsi, il n'est pas possible de généraliser entièrement la typologie architecturale des habitats ouvriers de Pont-de-Roide-Vermondans.

Pour cette raison, chaque bâtiment sera identifié individuellement dans le cahier Inventaire *(cf. Inventaire de l'architecture remarquable de Pont-de-Roide-Vermondans)*, tandis que le présent cahier se concentrera sur les éléments communs et récurrents.

3 Orientations générales

Le repérage patrimonial réalisé sur la commune de Pont-de-Roide-Vermondans vise à mettre en avant l'importance de préserver l'harmonie d'ensemble des façades, le respect des dispositions d'origine et de favoriser l'insertion paysagère. Le paysage et les bâtiments remarquables de la commune présentent un réel intérêt patrimonial nécessitant la préservation et la transmission d'un patrimoine par des interventions respectueuses du ou des bâtiments et formes d'origine.

- **L'OAP Patrimoine s'applique dans un rapport de compatibilité avec la demande d'autorisation d'urbanisme**. Dans ce cadre, le maire a un pouvoir d'appréciation de cette compatibilité et peut s'appuyer sur l'avis des services techniques instructeurs.
- **Des éléments patrimoniaux sont répertoriés, au titre des articles L.151-7 du code de l'urbanisme**. Tout projet de travaux est soumis au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et une demande de permis de démolir est à déposer préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- **Tout pétitionnaire effectuant des travaux sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés, doit justifier du respect des dispositions énoncées dans l'OAP conformément à l'article L.424-5-2 du code de l'urbanisme.** Ces travaux seront conçus en **préservant les caractéristiques conférant leur intérêt au bâti** : respect des volumes, du gabarit, de l'implantation, des proportions et alignements des ouvertures, des pentes des toitures, des aspects et couleurs des façades, menuiseries, ferronneries, modénatures et toitures, dans le respect et la mise en valeur des matériaux d'origine.

Les orientations générales s'appliquent aux éléments recensés dans les inventaires de l'OAP, mais offrent aussi une grille de lecture pour les constructions plus ordinaires. **Des orientations spécifiques** précisent ensuite les principes attendus pour chaque typologie bâtie.

Les travaux de réhabilitation ou de modification du bâti peuvent altérer durablement la qualité architecturale et urbaine des communes. Leur accumulation entraîne souvent une banalisation, voire une perte d'harmonie du tissu ancien. **Pour garantir la préservation de cette qualité et de l'identité des communes, ce document vise à encadrer les éléments suivants** :

- **Implantation des bâtiments**, en respectant les alignements, reculs et proportions historiques.
- **Volumes et proportions**, pour garantir la cohérence avec les constructions existantes.
- **Matériaux et techniques**, en privilégiant ceux qui sont adaptés au bâti ancien et à son environnement.
- **Aménagement des espaces publics**, en veillant à l'harmonie entre les matériaux et l'usage.

Les erreurs à éviter

Pour préserver l'identité architecturale et urbaine, il est essentiel d'éviter les interventions suivantes :

- Modification des proportions des baies, qui altère l'équilibre des façades.
- Pose d'éléments standards, tels que des fenêtres et volets roulants en plastique ou des portes standardisées, souvent incompatibles avec le style du bâti ancien.
- Utilisation de matériaux inadaptés, par exemple, l'enduit ciment, qui rigidifie le bâti et empêche les murs de respirer, provoquant des dégradations à long terme.
- Installation d'éléments techniques (panneaux solaires, antennes paraboliques, etc.) sans une réflexion préalable sur leur intégration harmonieuse.
- Extensions ou ajouts de vérandas, réalisés sans cohérence avec l'architecture existante.
- Ajout de bardages non appropriés, en particulier en plastique, posant plusieurs problèmes (un aspect qui banalise les constructions, imperméabilise les façades anciennes et provoque des problèmes d'humidité intérieure.).
- Imperméabilisation et minéralisation des sols, qui nuisent à la gestion des eaux pluviales et au maintien des sols vivants.

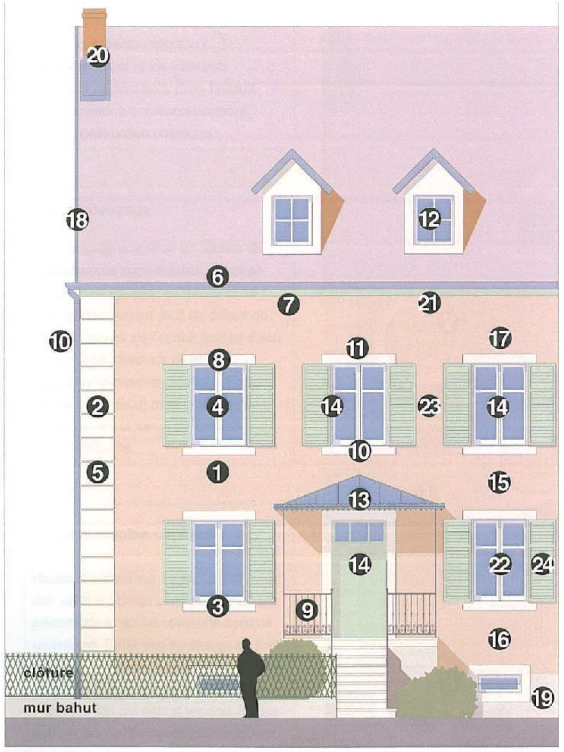
Les services suivants peuvent être consultés afin d'apporter leur **aide technique** sur des projets portants sur des éléments bâtis répertoriés ou non et soumis à des mesures de protection :

- Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Doubs (CAUE 25) ;
- L'Unité Département de l'Architecture et du Patrimoine du Doubs (UDAP 25).

3.1 Lexique d'une façade

Dans le Pays de Montbéliard, traditionnellement, les constructions ont une architecture définie par :

- Une volumétrie généralement très simple ;
- Des baies proportionnées ;
- Des matériaux datés ;
- Des éléments de décors qui ont été presque tous supprimés ;
- Des types de menuiseries en bois ou en métal.



Source. Extrait du : Guide Pratique - Rénovation des façades - Mise en valeur du patrimoine architectural et urbain du Pays de Montbéliard Agglomération

1. Allège : mur léger fermant l'embrasure de la fenêtre entre le sol et l'appui.
2. Appareillage : maçonnerie formée d'éléments posés, taillés pour occuper une place déterminée.
3. Appui : surface horizontale inférieure de la fenêtre.
Auvent : couverture en surplomb couvrant un espace libre.
4. Baie : ouverture ménagée dans une partie construite et son encadrement.
5. Chaine d'angle.
6. Chéneaux.
7. Corniche.
Embrasure : espace ménagé dans l'épaisseur d'une construction.
8. Encadrement.
9. Garde-corps.
10. Descentes d'eau pluviales.
Feuillure : ressaut pratiqué dans l'embrasure pour recevoir le dormant d'une menuiserie.
Huisserie : partie menuisée fixe et structurante.
11. Linteau : bloc couvrant une baie.
12. Lucarne.
13. Marquise.
14. Menuiseries : portes et fenêtres.
Modénature : effet obtenu par le choix des profilés et des proportions de la mouluration.
15. Nu : surface plane du mur.
16. Parement : face extérieure et visible du mur.
Piédroit : partie extrême du trumeau.
17. Retombée : pan de mur compris entre le plafond et le couvrement de la baie.
18. Rives.
19. Soubassement.
20. Souche de cheminée.
21. Sous-toiture.
22. Tableau : côté vertical d'une embrasure d'une baie (entre feuillure et nu extérieur).
23. Trumeau : partie maçonnée comprise entre deux baies.
Vantail : panneau pivotant sur un de ses bords verticaux.
24. Volets, persiennes.

3.2 Orientations relatives à l'aménagement des espaces extérieurs

3.2.1 Les rues et les espaces publics

Les espaces publics, tout comme les bâtiments et monuments, sont essentiels à l'identité et à l'attractivité des villes. Ils constituent des lieux de lien social, notamment les places autour des fontaines, points centraux des villages où l'absence de cours d'eau rend leur préservation primordiale.

L'usage croissant de la voiture a profondément modifié la configuration des espaces publics. Ces derniers, autrefois partagés et mixtes, sont devenus majoritairement dédiés à l'automobile : voiries élargies favorisant la vitesse, rues de village transformées en routes, et places bitumées converties en parkings. Il est crucial de retrouver des logiques d'aménagement équilibrées : mixité des usages, limitation de l'emprise automobile, clôtures basses et variées, et intégration de mobiliers urbains pour renforcer la transition entre espaces privés et publics.

La rue, bien plus qu'une simple voie de circulation, comprend des espaces intermédiaires qui, lorsqu'ils sont traités sobrement et sans clôtures, enrichissent la rue, valorisent les façades et donnent un cachet unique aux villages. Les travaux sur les espaces urbains doivent viser une cohérence dans les matériaux et les traitements, avec un sol soigné (pavés, béton désactivé, stabilisé), des bordures de qualité, et un mobilier urbain intégré. Les alignements arborés seront également encouragés.

Source : PLUI CCPHD OAP thématique "Rues et bâti patrimoniaux"

Orientations à respecter

- **Aménagement équilibré :** Favoriser la mixité des usages, réduire l'emprise automobile et intégrer du mobilier urbain pour dynamiser les espaces publics.
- **Qualité des espaces :** Maintenir des espaces intermédiaires sans clôtures excessives, valoriser les façades et utiliser des matériaux cohérents (pavés, béton désactivé, stabilisé).
- **Matériaux et revêtements :** Privilégier les matériaux traditionnels (pierre, pavés, galets) et limiter les surfaces bitumineuses aux zones roulantes pour minimiser l'imperméabilisation.
- **Petit patrimoine :** Restaurer et préserver les éléments emblématiques comme les fontaines, lavoirs et monuments.
- **Mobilier et éclairage :** Intégrer un mobilier simple et harmonieux, avec un éclairage en façade pour préserver les détails architecturaux des bâtiments.

3.2.2 Limiter l'imperméabilisation des sols, matériaux et traitements

Les sols à Pont-de-Roide-Vermondans doivent créer une transition douce entre le bâti et la rue, valorisant l'architecture et l'espace public tout en préservant le caractère rural des lieux. Ils doivent être traités avec des matériaux simples et perméables (herbe, graviers, arbres), évitant le bitume, qui imperméabilise les sols, efface les spécificités locales et pose des problèmes environnementaux.

Les accès pour les voitures et les espaces de stationnement doivent être gravillonnés pour permettre l'infiltration naturelle des eaux. Les aménagements simples et sobres, sans mobilier excessif ni marquage trop prononcé des limites et apportent une qualité paysagère à moindres coûts.

Il est essentiel de limiter l'étanchéification des surfaces, qui empêche l'absorption naturelle des eaux pluviales et aggrave les phénomènes de ruissellement, obligeant à des systèmes de gestion coûteux. Privilégier des matériaux perméables et l'utilisation de noues réduit ces contraintes tout en préservant l'environnement et l'identité paysagère de Pont-de-Roide-Vermondans.

3.2.3 Traiter les clôtures et les limites séparatives

Définitions et notions :
Espace public / espace privé : l'espace public représente l'ensemble des espaces de passage et de rassemblement qui sont à l'usage de tous : soit ils n'appartiennent à personne, soit ils relèvent du domaine public. L'espace public s'oppose à l'espace privé au regard de la clôture qui doit être franchie (que ce soit une porte, une grille, un accès, etc.) et où l'anonymat doit être levé sauf exception, tel le domicile, le siège social, l'entreprise, etc.
Clôture : tout type d'ouvrage, mur, muret, grille, assemblage de panneaux ou alignement de végétaux qui marquent les limites (l'enceinte) d'un terrain.
Portail : porte de grandes dimensions donnant accès aux véhicules.

Les clôtures, souvent perçues comme des détails secondaires, jouent pourtant un rôle essentiel dans l'ambiance des rues et des quartiers de Pont-de-Roide-Vermondans. Les avants des anciennes fermes ne sont généralement pas clos, ce qui favorise une ambiance rurale et piétonne agréable. Dans certains cas, les espaces ouverts permettent des percées visuelles vers le paysage, renforçant le caractère accueillant et humain des lieux. Les clôtures doivent rester basses, discrètes et sobres, sans excès de matériaux ou de formes, et les essences végétales locales sont préférées pour leur évolution naturelle au fil des saisons tout en maintenant les vues.

Des clôtures et/ou murs hauts, bien que souvent perçus comme protecteurs, offrent en réalité une fausse impression de sécurité. Ils isolent les espaces privés, coupent les interactions sociales et diminuent la convivialité de la rue. À l'inverse, des clôtures basses et ouvertes contribuent à maintenir un caractère "humain" pour les rues, permettant aux habitants de se sentir connectés à leur environnement tout en renforçant le sentiment de sécurité collective par une meilleure visibilité et des interactions facilitées.

Orientations à respecter

- **Matériaux et hauteurs des clôtures :** Les clôtures doivent être constituées de haies végétales, de grilles ou de dispositifs à claire-voie, soutenus ou non par un mur bahut de 0,40 m maximum. **Leur hauteur totale ne doit pas excéder 1,5 m sur rue et 1,80 m ailleurs**.
- **Implantation :** Il est recommandé de placer les constructions en limite de voie pour limiter les besoins de clôtures. Lorsqu'elles existent, elles doivent être alignées avec les parcelles le long de la rue afin de préserver la continuité visuelle.
- **Portails :** Les portails doivent être simples, sans motifs ni sculptures, pour maintenir l'harmonie avec le cadre rural, hormis pour certains bâtis remarquables identifiés *(cf. Inventaire de l'architecture remarquable de Pont-de-Roide-Vermondans)*
- **Végétalisation :** Le végétal est un élément central du paysage local. Il est essentiel de le préserver dans toute sa diversité pour renforcer le caractère paysager de Pont-de-Roide-Vermondans.

Exemples et contre-exemples

54 et 39 rue Emile Peugeot

53 rue Emile Peugeot

7 rue Hélène Peugeot - Clôtures hautes et pleines, ferronneries décorées.

5 rue Hélène Peugeot - Clôtures basses à claire-voie en bois, fer forgé et/ou végétalisées, ferronneries sobres, maintien du mur bahut

Source. ADU 2024 / Google street view

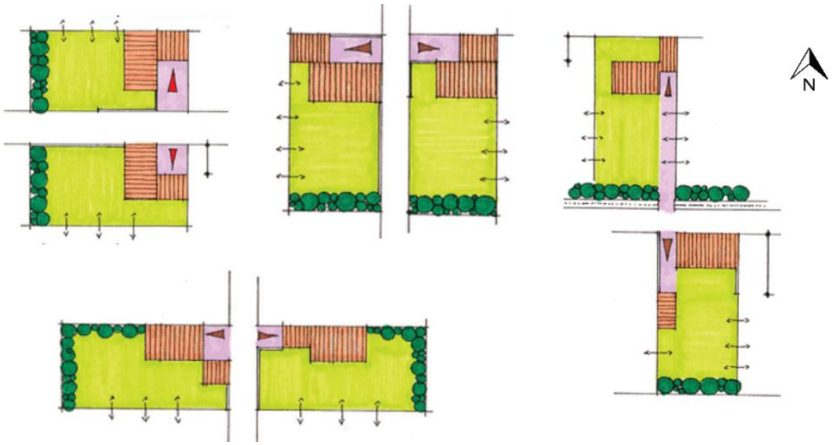
3.2.4 Les Implantations

Le découpage des parcelles, l'organisation des voiries et l'implantation du bâti seront pensés de façon à favoriser les orientations bioclimatiques et la gestion des intimités entre parcelles.

Chaque parcelle aura une largeur de façade permettant de constituer un front urbain homogène le long de celle-ci.

Le positionnement du bâtiment d'habitation sur la parcelle devra permettre de créer des ambiances urbaines agréables. L'organisation du front urbain favorisera un rapport à la rue permettant sa convivialité (travail sur les clôtures, les jardinets le long des rues…).

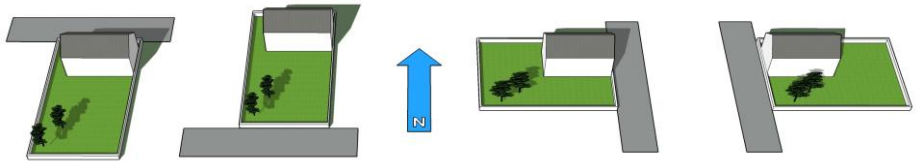
L'intimité et les apports solaires seront préservés autant que possible. Les implantations des bâtiments (habitations, annexes) seront pensées afin de minimiser les ombres portées et les vues qu'elles pourront engendrer sur les façades des pièces principales des bâtiments adjacents.



Source. UDAP 27. Quelques exemples d'implantation favorisant les orientations et l'accessibilité tout en reprenant les dispositions traditionnelles

L'implantation du bâti par rapport au soleil

Il convient de concevoir les bâtiments de telle sorte qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires. Le but est de minimiser la consommation de chauffage, de profiter de la luminosité naturelle, et de faciliter l'exploitation d'énergies renouvelables pour le chauffage et/ou la production d'électricité. La position de la parcelle par rapport à la voirie ainsi que l'exposition du bâtiment vis-à-vis de l'ensoleillement constituent deux paramètres majeurs pour définir l'implantation d'un bâtiment.



Source. OAP 3.1.3 La Rochelle. Exemples d'implantations de bâtiments tenant compte de l'emplacement de la desserte de la parcelle (positionnée successivement au Nord, Sud, Est et Ouest).

Orientations à respecter

- **Orientation et intimité :** Favoriser les orientations bioclimatiques et préserver l'intimité entre parcelles en limitant les ombres portées et vis-à-vis.
- **Front urbain :** Assurer une largeur de façade cohérente et une intégration harmonieuse avec la rue via des clôtures et/ou des aménagements paysagers adaptés.
- **Implantation par rapport au soleil :** Optimiser les apports solaires et l'efficacité énergétique en fonction de la voirie et de l'exposition.
- **Principes généraux d'implantation :**
  - Privilégier les limites de parcelle pour limiter les espaces résiduels.
  - Favoriser l'implantation en mitoyenneté pour l'inertie thermique.
  - Anticiper les ombres portées pour maximiser l'ensoleillement.
  - Dégager un espace au Sud pour un ensoleillement optimal.
  - Adapter le recul du bâtiment selon la desserte et la réglementation.

3.2.5 Les Volumes

Les définitions et notions :
Terrassement : concerne tout ouvrage destiné à modifier les formes d'un terrain, pour y réaliser des travaux (construction, pose de canalisations,). Par exemple, les fouilles, déblais, tranchées, nivellements, sont des ouvrages de terrassement.
Gabarit : ensemble des éléments de repères concernant les limites et dimensions d'un bâtiment (hauteur, reculement, corniches, avancées de toitures, balcons...).
Combles : superstructure d'un bâtiment comprenant la charpente et sa couverture. Les combles désignent également le volume compris entre le plancher haut et la toiture.

Dans le Pays de Montbéliard, traditionnellement, les constructions ont une architecture définie par :

- Une volumétrie généralement très simple,
- Des baies proportionnées,
- Des matériaux tels que la maçonnerie enduite, le bois,
- Des éléments de décors qui ont été presque tous supprimés,
- Des types de menuiseries en bois ou en métal.

Le volume et l'ordonnancement des édifices doivent être conservés ou restitués le cas échéant par dégagement, écrêtement ou complément.

Les constructions nouvelles tiendront compte de l'implantation des constructions voisines, elles feront l'objet d'un plan de composition qui s'appuiera sur le tissu urbain et paysager du secteur considéré afin de s'y intégrer. Ces règles de recul devront respecter le tissu d'implantation pour maintenir un effet de densité et d'ensemble sur les secteurs.

Les nouvelles constructions respecteront la typologie et le tissu urbain considéré. Les volumes seront simples sans décrochements inutiles, sans complications de volumes (baies multiples, toitures multiples...à proscrire).

3.2.6 Intégration paysagère

Les constructions nouvelles doivent être implantées en accord avec les constructions traditionnelles voisines et avec la topographie. Il en va de même pour leur volumétrie (simplicité des formes, proportions, dimensions, pentes de toiture et cotes d'égout…). Les divers ouvrages de constructions ou d'aménagements doivent s'inspirer de la culture architecturale du lieu pour s'intégrer dans le paysage, qu'il s'agisse des bâtiments mais aussi des clôtures et des voies d'accès.

Les projets de constructions et de transformations situés dans des points de vue ou perspectives urbaines remarquables seront particulièrement étudiés quant à leur intégration paysagère pour maintenir la qualité de ces points de vue.

Les transparences et les perspectives visuelles générées par les passages, les cheminements et les espaces libres doivent être maintenues. Les éléments remarquables de la composition de l'espace (alignements d'arbres, éléments bâtis, arbres remarquables...) mettant en valeur la composition et la topographie des lieux seront conservés, valorisés, voir confortés. Le principe d'alignement d'arbres historiques de haute tige sur certaines voies publiques ou privées (indiqués sur le repérage patrimonial) ou bordant des espaces publics est à conserver. Les arbres remarquables devront être conservés et entretenus ou bien devront être remplacés à l'identique au cas où leur état phytosanitaire ne le permet pas.

Les jardins, les parcs ou les espaces publics devront être préservés de l'urbanisation au maximum.

Note : Un volet paysager de la demande d'autorisation permettra d'apprécier l'impact du projet sur le paysage.

Orientations à respecter

- **Terrassement :** Respecter les formes naturelles du terrain et limiter les modifications qui dénaturent le volume original.
- **Gabarit :** Harmoniser hauteur et proportions avec le cadre environnant.
- **Combles :** Maintenir des volumes simples et conformes aux traditions locales.
- **Typologie locale :** Respecter l'architecture traditionnelle avec une volumétrie sobre, des ouvertures proportionnées et des matériaux authentiques.
- **Intégration urbaine :** Assurer la cohérence paysagère et la densité homogène en évitant les volumes inutiles.
- **Perspectives :** Préserver les vues remarquables et intégrer soigneusement les constructions visibles depuis ces points.
- **Transparences visuelles :** Maintenir les perspectives visuelles offertes par les cheminements, passages et espaces libres.
- **Éléments remarquables :** Conserver et valoriser les éléments majeurs du paysage (alignements d'arbres, bâtiments anciens, arbres remarquables).

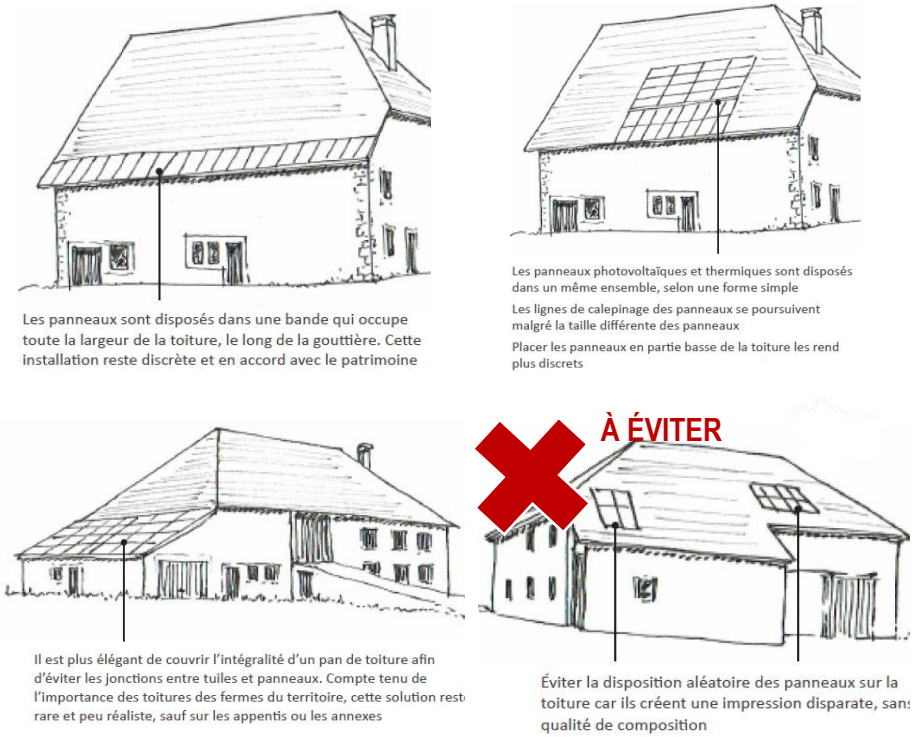
3.2.7 L'intégration des éléments techniques

Les éléments tels que panneaux solaires thermiques (d'une superficie de 4 m² maximum), antennes paraboliques, pompes à chaleur..., devront être implantés, autant que possible, non visibles depuis l'espace public. On privilégiera ainsi les implantations sur les façades et/ou toitures arrière ou dissimulées derrière un pan de toiture. Ces équipements seront limités à la consommation domestique.

L'installation de panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ne sont pas seulement des accessoires pour produire de la chaleur ou de l'électricité mais également des éléments de composition des façades ou des toitures. **En plus du choix judicieux de l'orientation par rapport au soleil, ils demandent une attention particulière pour ne pas donner l'impression d'avoir été posés au hasard** sur le bâtiment.

Dans tous les cas, privilégier des panneaux posés à fleur de la toiture, sans débord, de façon à **garder une surface plane**. Préférer les finitions lisses, uniformes, sombres, mates, traitées de façon à être anti réfléchissantes. Le verre peut être granité pour éviter la brillance, ou traité chimiquement pour éviter les reflets. Préférer des cadres sombres et mats, plus harmonieux et discrets. Encastrer les panneaux dans la toiture, sans les superposer aux tuiles. **Il s'agit alors de trouver des compositions simples** qui ne dévalorisent pas le patrimoine.



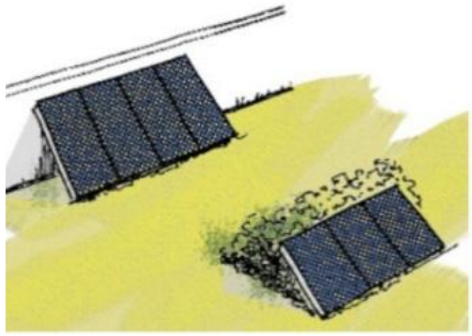
Source.. PLUi CCPHD - OAP thématique "Rues et bâti patrimoniaux"

L'installation de panneaux solaires doit faire l'objet d'une attention particulière afin de définir une implantation et un dessin équilibré prenant en compte les éléments caractéristiques du bâtiment à aménager (pente de toiture, dessin des façades…) et une intégration dans le paysage.

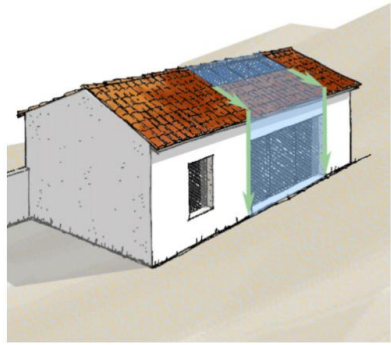
Orientations à respecter

- En premier lieu, **la non visibilité depuis les espaces ouverts au public** sera recherchée ;
- Les **implantations sur bâtiment annexe ou au sol seront privilégiées à celles sur bâtiment principal**, ces implantations s'effectueront cependant dans **le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage** ;
- En cas d'impossibilité de répondre aux orientations des points 1 et 2, **la pose en surépaisseur est possible**, en revanche l'intégration dans la toiture pourra être exigée s'il s'agit de bâti patrimonial et/ou de secteur protégé.
- D'implanter le panneau solaire **parallèlement à la pente existante du toit** (sauf en cas de toiture terrasse) ;
- De positionner les panneaux de manière à **éviter un découpage excessif peu esthétique de la couverture** ;
- De localiser les panneaux en **composition harmonieuse avec les éléments d'architecture de la façade** (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ;

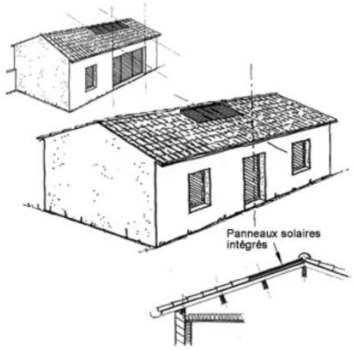
Toute autre solution technique pourra être étudiée et proposée s'il est justifié que les solutions précédentes ne sont pas pertinentes, ou, le secteur étant en pleine innovation, si les avancées technologiques proposent de nouvelles solutions, respectueuses de leur environnement.



Source. UDAP 17. Illustration d'une implantation au sol.



Source : UDAP 17. Illustration de la prise en compte des éléments d'architecture (ouvertures, ici) pour l'implantation des panneaux solaires à la toiture.



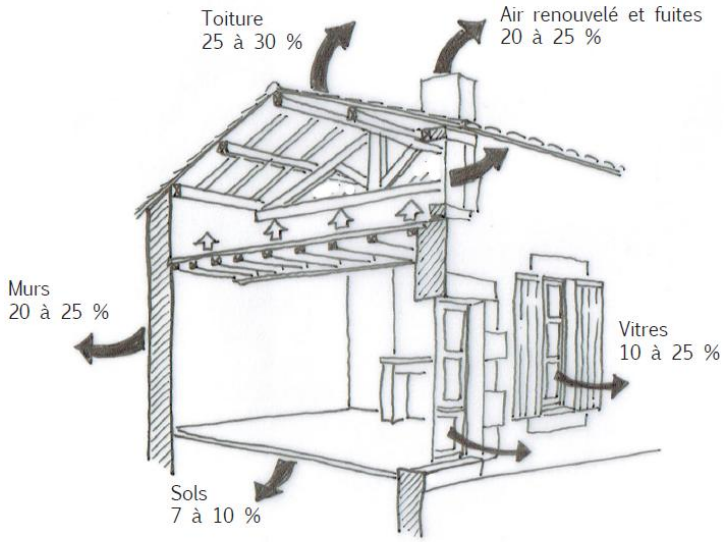
Source UDAP 17. Illustration d'une intégration des panneaux solaires à la toiture.

Source : UDAP 17. Exemple d'intégration des panneaux solaires à la toiture.

3.2.8 L'isolation

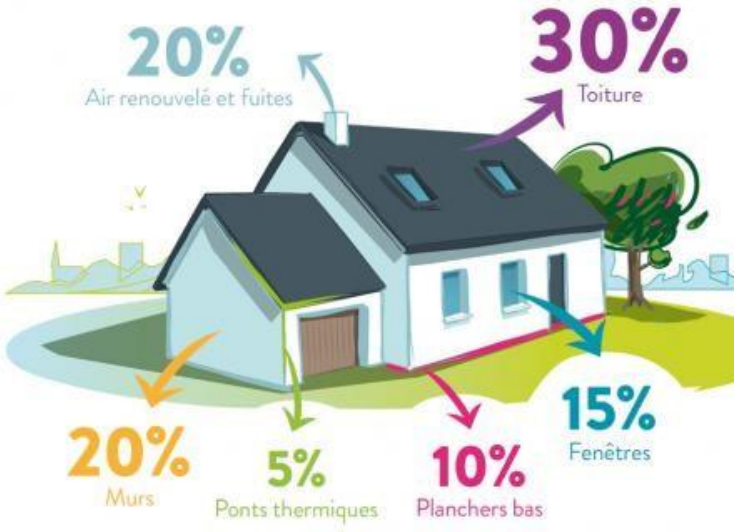
Le patrimoine bâti a été construit avec des matériaux respirants, les murs épais en pierre ont une forte inertie thermique. Cependant, le bâti ancien ne répond pas toujours aux normes et attentes actuelles en matière de consommation énergétique ou de confort. La meilleure énergie étant celle qu'on ne consomme pas, **il s'agit de d'abord limiter les déperditions, avec des solutions qui respectent le patrimoine bâti et ses caractéristiques techniques.** Ainsi, l'isolation par l'intérieur est à privilégier car elle préserve les façades extérieures sont, même si elles sont moins performante qu'une isolation par l'extérieur qui évite tout pont thermique. De mauvais matériaux mal mis en œuvre peuvent endommager le bâtiment.

Par ailleurs, **le bâti peut également être support de production énergétique,** notamment avec les volumes de toitures généreux sur lesquels il est possible d'installer des panneaux solaires, à condition d'envisager ces installations avec un souci du patrimoine.



Les déperditions de chaleur

Source.. UDAP 17



Source. www.calculeo.fr

Isolation par l'intérieur d'un bâtiment existant

L'efficacité d'une bonne isolation réside dans le choix de priorités à évaluer en amont des travaux.

Par ordre d'intérêt d'économie d'énergie :

- Calfeutrer les combles et les plafonds, source de grande déperdition,
- Étancher les ouvertures, notamment le pourtour et l'appui (attention aux menuiseries étanches qui risquent de provoquer une condensation intérieure s'il n'y a pas de ventilation mécanique contrôlée.
- Assainir et isoler les sols, poser un film contre l'humidité, un isolant et une dalle, support du sol fini,
- Laisser respirer les murs (pas d'enduit ciment, de peinture ou d'isolant extérieur),
- En dernier lieu, procéder au doublage en prenant garde aux risques d'enfermer l'humidité. Assainir les pieds de façades par des solutions extérieures (drainage).

Les murs ne sont que la troisième cause de déperdition de chaleur. Il est préférable de les conserver non doublés (extérieur et intérieur). Les murs intérieurs peuvent être simplement enduits ou chaulés. La chaux assainit et protège le mur à moindre coût.

Les déperditions sont importantes au niveau des portes et des fenêtres. Les fenêtres à simple vitrage peuvent être remplacées par des fenêtres plus isolantes, à double vitrage. Il s'agit alors de rester dans l'esprit du bâti ancien, avec des menuiseries en bois.

L'effet de paroi froide est inconfortable en hiver et occasionne d'importantes déperditions. Il peut facilement être corrigé par l'application d'un enduit isolant intérieur, à condition qu'il soit respirant pour éviter d'emprisonner la vapeur d'eau à l'intérieur du mur, ce qui occasionnerait d'importants désordres dans le bâtiment (condensation, moisissures...).

Privilégier les isolants à fibre végétales ou organiques, qui sont naturellement respirants et compatibles avec le patrimoine. Par ailleurs, ils ont un impact réduit sur l'environnement et consomment peu d'énergie grise.

Exemples d'isolants à fibres végétales **Exemples d'isolants organiques**

Liège

Fibres et feutres de bois

Laine de mouton

Chanvre

Ouate ou laine de cellulose

Plume

Source : PLUi CCPHD - OAP thématique "Rues et bâti patrimoniaux"

Isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant

Lors de la réhabilitation d'un bâtiment existant, la question de l'isolation doit être impérativement posée. Le choix d'une isolation par l'extérieur, évitant les ponts thermiques, sera envisagée de telle manière à ce qu'elle ne dénature pas le bâtiment concerné. Ainsi, il convient :

- De favoriser les finitions en enduit. À défaut, favoriser un parement extérieur en matériau naturel et durable (bois, métal…) qui sera en cohérence avec l'architecture originelle ;
- D'éviter les parements copiant un aspect de matériau (faux bardages bois, fausse pierre…), ainsi que les bardages en matière plastique ;
- D'implanter de préférence les bardages de manière verticale, sans disposition fantaisiste.

Orientations à respecter

- **Principe général** : privilégier l'isolation par l'intérieur pour préserver les façades extérieures.
- **Isolation par l'intérieur** : calfeutrer combles et plafonds, étancher les ouvertures, assainir et isoler les sols, laisser respirer les murs, éviter les doublages enfermant l'humidité.
- **Matériaux** : privilégier les isolants respirants compatibles avec le bâti ancien (liège, chanvre, fibres de bois, laine de mouton, ouate de cellulose, plumes).
- **Fenêtres et enduits** : remplacer le simple vitrage par du double vitrage en menuiserie bois ; appliquer des enduits isolants respirants pour éviter condensation et moisissures.
- **Isolation par l'extérieur** : éviter les ponts thermiques sans altérer l'architecture du bâtiment.

COMMUNE DE PONT-DE-ROIDE-VERMONDANS

Plan Local d'Urbanisme

Cahier de typologie 1

La Ferme (de style « montbéliardais » et « Frésard »)

SOMMAIRE

1 Rappels de l'orientation du PADD : « Préserver et valoriser le bâti patrimonial » 3
2 Enjeux et objectifs en matière de préservation du patrimoine 3
3 Orientations 5
3.1 Orientations relatives à des modifications mineurs portant sur les éléments du bâti de type « Ferme de style « montbéliardais » 5
3.1.1 Façades et maçonneries 5
3.1.2 Les façades commerciales 6
3.1.3 Les toitures 7
3.1.4 Les menuiseries 9
3.1.5 Matériaux et couleurs 13
3.2 Orientations relatives à des modifications majeures portant sur le bâti de type « La ferme de style « montbéliardais » 14
3.2.1 La subdivision d'une ancienne ferme en plusieurs logements 14
3.2.2 La réalisation d'une extension ou l'ajout d'une véranda 16
3.2.3 Le percement de nouvelles baies 20

1 Rappels de l'orientation du PADD : « Préserver et valoriser le bâti patrimonial »

Le patrimoine témoin des évolutions qu'a connu le territoire au fil des années et garant d'un cadre de vie de qualité.

Le projet communal repose sur la volonté de révéler et préserver les valeurs patrimoniales présentent sur Pont-de-Roide-Vermondans pour en faire de véritables atouts identitaires. Cette ambition se traduit par une orientation visant à préserver et valoriser le patrimoine urbain public et privé (bâti et non bâti) qui se décline sous la forme d'une OAP thématique Patrimoine.

2 Enjeux et objectifs en matière de préservation du patrimoine

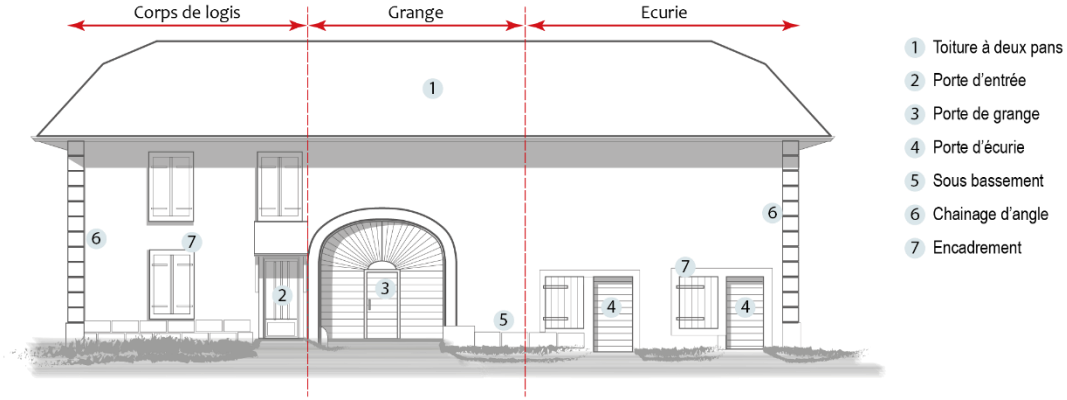
Les orientations suivantes sont adaptées au contexte des constructions correspondant aux typologies de **La ferme de syle « montbéliardais »**, plus particulièrement dans la région de Franche-Comté.

Rappel : Tous travaux ayant un impact sur les éléments identifiés doivent être compatibles avec les orientations expliquées et illustrées ci-après, même si les constructions n'ont pas été spécifiquement identifiées dans l'inventaire local. Dans le cas contraire, une justification technique et/ou architecturale devra être apportée par le pétitionnaire.

La ferme de Pont-de-Roide-Vermondans

La ferme « en bloc » est une typologie d'habitat traditionnel à Pont-de-Roide-Vermondans, caractérisée par une organisation linéaire où le corps d'habitation et la grange sont juxtaposés dans un seul bâtiment. Massives et imposantes, ces fermes sont souvent bâties sur deux, trois, voire quatre niveaux, ce qui leur confère une grande envergure. Elles présentent un volume unique abritant habitation, écurie et grange sous un même toit à deux pans et disposent d'une toiture à deux pans ou à demi croupe, sur chaque partie de la construction. Les façades, parsemées de nombreuses ouvertures, apportent une certaine légèreté à ces constructions robustes.

À Pont-de-Roide-Vermondans, les fermes de ce style se trouvent principalement du côté de Vermondans, située au nord-ouest de la ville. Bien que la plupart aient été rénovées pour des usages modernes, plusieurs conservent encore leur forme d'origine, témoignant de l'ancien mode de vie agricole de la région.



Source. ADU 2025.

Du côté de Pont-de-Roide, ce sont plutôt présentes les fermes de style « Frésard », ainsi que les granges urbaines de Pont-de-Roide, uniques témoins d'exploitations agricoles préexistantes dans un contexte plus urbain et industriel. Les granges urbaines, une particularité typiquement urbaine, étaient destinées à l'hébergement des animaux de trait et à leur fourrage. Elles sont rattachées à des propriétés d'envergure locale et certaines restent encore visibles aujourd'hui. Ces granges se distinguent par leur implantation dans la trame urbaine, contrairement aux fermes rurales plus traditionnelles.

Caractéristiques principales des fermes :

- **Implantation :** Positionnées légèrement en retrait de la voirie, créent de petits espaces en façade ou des cours discrètes végétalisées.
- **Organisation :** Bâtiment unique de type linéaire, juxtaposant le corps d'habitation, l'écurie et la grange dans une structure continue.
- **Taille et volume :** Imposantes et massives, généralement sur deux, trois ou quatre niveaux, donnant une forte présence architecturale.
- **Toiture :** Toit à demi-croupe, tuiles mécaniques en couleur rouge.
- **Façade :** Nombreuses ouvertures pour une meilleure luminosité, adoucissant l'aspect massif de ces bâtiments.

Source. ADU 2025

3 Orientations

Le repérage patrimonial réalisé sur la commune de Pont-de-Roide-Vermondans vise à mettre en avant l'importance de préserver l'harmonie d'ensemble des façades, le respect des dispositions d'origine et de favoriser l'insertion paysagère. Le paysage et les bâtiments remarquables de la commune présentent un réel intérêt patrimonial nécessitant la préservation et la transmission d'un patrimoine par des interventions respectueuses du ou des bâtiments et formes d'origine.

- **L'OAP Patrimoine s'applique dans un rapport de compatibilité avec la demande d'autorisation d'urbanisme**. Dans ce cadre, le maire a un pouvoir d'appréciation de cette compatibilité et peut s'appuyer sur l'avis des services techniques instructeurs.
- **Des éléments patrimoniaux sont répertoriés, au titre des articles L.151-7 du code de l'urbanisme**. Tout projet de travaux est soumis au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et une demande de permis de démolir est à déposer préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- **Tout pétitionnaire effectuant des travaux sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés, doit justifier du respect des dispositions énoncées dans l'OAP conformément à l'article L.424-5-2 du code de l'urbanisme.** Ces travaux seront conçus en **préservant les caractéristiques conférant leur intérêt au bâti** : respect des volumes, du gabarit, de l'implantation, des proportions et alignements des ouvertures, des pentes des toitures, des aspects et couleurs des façades, menuiseries, ferronneries, modénatures et toitures, dans le respect et la mise en valeur des matériaux d'origine.

Les services suivants peuvent être consultés afin d'apporter leur **aide technique** sur des projets portants sur des éléments bâtis ou non répertoriés et soumis à protection :

- Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE 25) ;
- L'Unité Département de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP 25) ;

3.1 Orientations relatives à des modifications mineurs portant sur les éléments du bâti de type « Ferme de style « montbéliardais »

Il est important de respecter le bâtiment dans ses caractéristiques, telles que définies ci-dessous.

3.1.1 Façades et maçonneries

La composition

L'unité architecturale de chaque construction devra être respectée, quelle que soit la division parcellaire. Les éléments architecturaux remarquables (blasons, moulures, linteaux, encadrements…) en pierre de taille ou en bois (consoles sous le débord de toiture, lambrequins, menuiseries...) devront être conservés, restitués ou mis en valeur.

Les transformations sur des bâtiments existants seront un moyen de redonner à lire les structures anciennes ou la composition urbaine. Les façades des bâtiments devront, par les matériaux, les coloris et l'ornementation éventuelle, s'harmoniser avec le paysage et le tissu urbain environnant.

Les ouvertures

Les ouvertures et percements, ainsi que les encadrements saillants, les seuils en pierre, doivent être conservés ou restitués dans leurs proportions d'origine.

Les modifications éventuelles ou les créations de nouveaux percements (accordés à titre dérogatoire) devront se faire en accord avec l'architecture de chaque édifice. Les grandes ouvertures sur rue des anciens commerces seront notamment conservées.

Les proportions des nouvelles baies dans les étages seront toujours plus hautes que larges soit une proportion verticale marquée (environ largeur=2/3 de la hauteur), exception possible pour le niveau des combles, les ouvertures pourront être de proportions différentes.

3.1.2 Les façades commerciales

Les règles s'appliquant aux façades générales valent également pour les rez-de-chaussée commerciaux. Les façades commerciales doivent mettre en valeur l'architecture des bâtiments, notamment les maçonneries et la composition, tout en respectant leur ordonnancement. En cas de regroupement de deux commerces, il est essentiel de conserver la lecture parcellaire.

Les vitrines doivent respecter l'architecture du bâtiment, en intégrant des éléments comme les chaînes d'angle, les bandeaux, les corniches, les linteaux ou les arcs. Elles doivent être **alignées au plan de la façade et posées en retrait.** Les devantures, quant à elles, doivent être en saillie légère, à environ 16 cm, et implantées en applique. Les vitrines ne doivent pas s'étendre sur plusieurs immeubles ni dépasser la hauteur des rez-de-chaussée.

Il est crucial de maintenir la cohérence et l'harmonie des façades commerciales. Cela implique le **respect du rythme parcellaire, des hauteurs d'étage et de l'alignement des façades.** Les couleurs des devantures et des accessoires doivent s'harmoniser avec l'immeuble et **respecter un nuancier chromatique.**

Les bannes doivent être de la même largeur que la devanture et arborer des couleurs unies. Les caissons et mécanismes des rideaux, stores ou grilles ne doivent pas être visibles. Lors d'un renouvellement, la suppression de ces éléments peut être exigée pour préserver l'esthétique générale.

Les devantures ne doivent pas dépasser le niveau des appuis des baies du premier étage ou du bandeau maçonné existant. De nouvelles devantures en bois peuvent être autorisées, à condition qu'elles s'inspirent de modèles locaux et respectent la composition architecturale du bâtiment.

3.1.3 Les toitures

Les définitions et notions
Débord de toiture : partie du pan de toiture dépassant le niveau de la façade.
Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toit à pente opposée.
Pan : surface plane d'un versant de toiture.
Pignon : façade latérale (en opposition avec la façade principale).
Rive : extrémité latérale d'un pan de toiture.
Croupe : partie du toit qui côté du pignon, est triangulaire en un pan ou en deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

Les caractéristiques des toitures des fermes sur Pont-de-Roide-Vermondans sont les suivantes :

Au niveau de la couverture :

- Les toitures sont principalement composées de **deux pans** qui dégagent un **faîtage principal**, certaines présentant également une demi-croupe.
- L'angle des pans se situe entre **30 et 45°.**
- Un seul type de **couverture** : la tuile mécanique brun-rouge.
- Deux types de **lucarnes** : à croupe ou rampante.

Au niveau de la façade

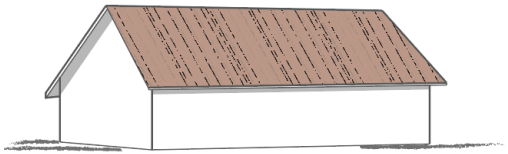
- Les débords de toits sont plutôt limités (40 à 50 cm).
- **Au niveau du pignon** : le pignon présente souvent une demi-croupe qui ne présente jamais plus de 1/3 de la hauteur totale du pignon.
- **La toiture des annexes :** se limite souvent à un pan adossé au pignon d'une pente proche de 45°.

Source. ADU 2024

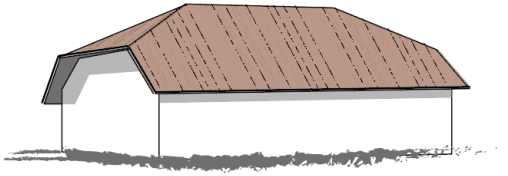
Les toitures d'une ferme sont des éléments importants de la volumétrie du bâtiment à qui il donne des proportions caractéristiques. Il est très bas, d'un rapport avec la façade de 1/3 pour le toit et 2/3 pour la façade.

Pour les toits de type long pan, avec parfois des croupes ou des demi croupes, la pente de toit est importante (35 à 45 degrés) recouvert de tuiles plates dites « à crochet » de couleur brun à rouge.

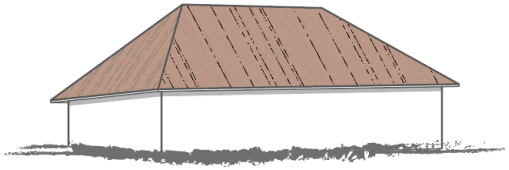
Les débords de toits sont variables en façade, et quasi nuls en pignons. Ils peuvent être posés sur console, sur poteau ou en avancée de toiture en rupture avec la pente (appelé coyau)



Toiture à long pan



Toiture à demi-croupe



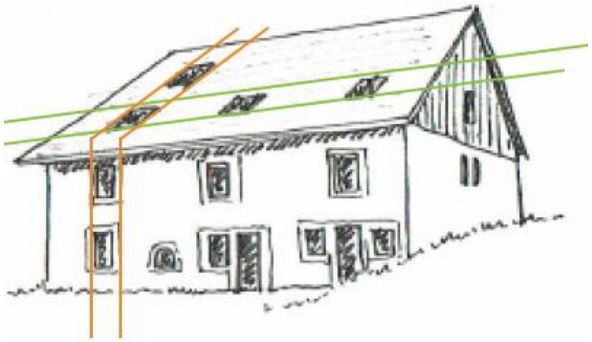
Toiture à croupe

Source. ADU

Intervenir sur les toitures du bâti existant

La toiture est un volume majeur des fermes du territoire, très marquant dans le paysage mais fragile. Pour transformer les volumes de grange en espaces habités, il est généralement nécessaire de percer la toiture et d'y placer des vitrages. En premier lieu, il s'agit de privilégier les ouvertures dans les pignons avant de modifier les volumes de toiture.

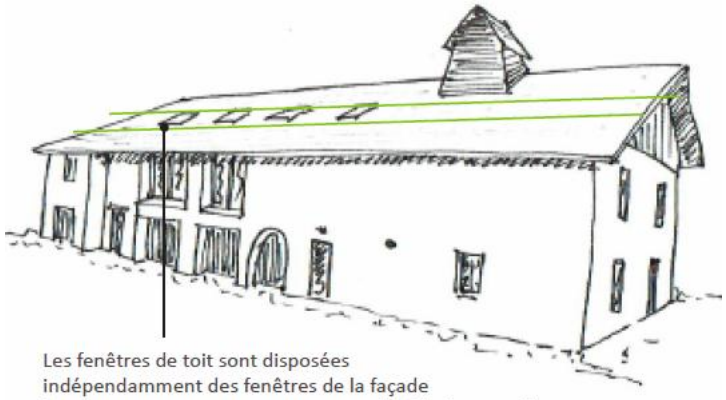
Modifier la toiture est une opération complexe car elle peut facilement perturber la lecture du volume imposant, une signature forte dans le territoire. Ainsi, il est préférable de mettre en œuvre les solutions qui respectent la planéité et l'unité de la toiture (fenêtres de toit, puits de lumière...) et d'éviter celles qui ajoutent des volumes supplémentaires (lucarnes, chiens assis...).



Les fenêtres de toit reprennent la largeur des fenêtres de la façade et se calent verticalement sur elles

Orientations à respecter

- **Forme et couverture :** les toitures sont à deux pans avec un faîtage principal, inclinées entre 30° et 45°. Elles sont couvertes en tuiles mécaniques brun-rouge ou en tuiles plates à crochet de teinte similaire. Les débords sont limités en façade (40 à 50 cm) et quasi inexistants en pignon.
- **Pignons et annexes :** les pignons comportent souvent une demi-croupe, qui ne dépasse jamais 1/3 de leur hauteur. Les toitures des annexes sont généralement en un seul pan, adossées au pignon, avec une pente proche de 45°.
- **Lucarnes et percements :** seuls les types traditionnels sont autorisés (à croupe ou rampantes). Toute modification doit privilégier les ouvertures en pignon pour limiter l'impact visuel.
- **Interventions sur les toitures** : conserver la planéité et l'unité du toit. Pour apporter de la lumière, privilégier les fenêtres de toit et puits de lumière plutôt que des ajouts volumineux qui altèrent l'équilibre architectural du bâtiment.



Les fenêtres de toit sont disposées indépendamment des fenêtres de la façade (qui ne suivent pas une composition régulière), mais elles sont réparties de façon simple sur une seule ligne, avec des espacements réguliers, ce qui les rend discrètes

Source. PLUi CCPHD - OAP thématique "Rues et bâti patrimoniaux"

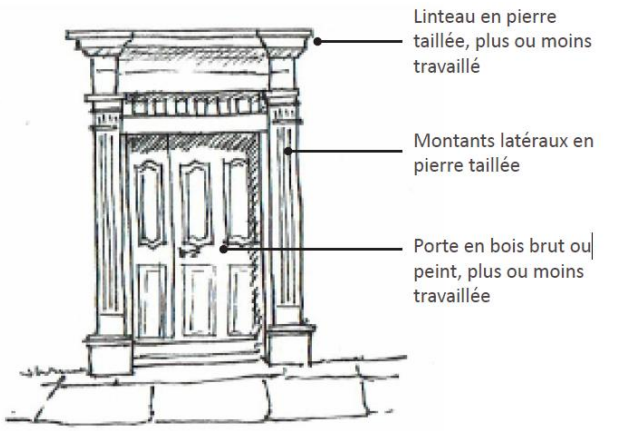
3.1.4 Les menuiseries

Les menuiseries sont traditionnellement en bois.

Un seul type de menuiserie sera adopté par façade de la construction, hormis les devantures du rez-de-chaussée. Le maintien ou le confortement des portes, fenêtres et volets originels sera recherché en priorité. En cas de remplacement, **conserver la baie d'origine et son encadrement** en adaptant les nouvelles menuiseries aux dimensions. La dépose totale des anciennes menuiseries est vivement conseillée afin de les préserver.

Les menuiseries de remplacement conserveront les mêmes dispositions d'origine (forme, aspect...). La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade et seront peintes de couleur mate en accord avec **le nuancier chromatique**. Les teintes blanches et brillantes sont proscrites.

Le remplacement des ferronneries ouvragées par des éléments industrialisés est à proscrire, car ces derniers sont souvent caricaturaux. Les éléments nouveaux de ferronnerie, tels que garde-corps, grilles de protection, sont traités avec sobriété et selon des sections traditionnelles.



Source. PLUi CCPHD - OAP thématique "Rues et bâti patrimoniaux"

Les portes

Les portes de l'habitation répondent aux mêmes principes structurels que les fenêtres. Une fenêtre est parfois accolée à la porte pour apporter plus de lumière.

Des éléments décoratifs ou informatifs peuvent être gravés sur le linteau au-dessus de la porte d'entrée : date de construction, nom du propriétaire, maxime, citation, symboles, alcôve pour une statuette protectrice... Ce sont des éléments de patrimoine intéressants, **à préserver lors d'une rénovation**.

Les portes de l'écurie reprennent les éléments déjà décrits, avec un traitement plus simple. Ces portes peuvent aussi être transformées pour devenir des portes d'habitation, en veillant à préserver leurs caractéristiques patrimoniales sur les encadrements, les proportions, la simplicité, l'utilisation du bois.

Linteau en pierre taillée

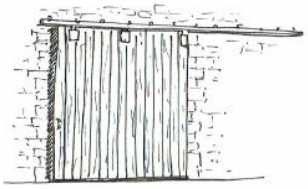
Linteau en bois

Linteau en brique (plus rare dans le territoire)

Source. PLUi CCPHD - OAP thématique "Rues et bâti patrimoniaux"

Les portes de grange dites « portes cochères »

Les dimensions de la porte de grange sont déterminées historiquement par le passage d'une charrette de foin. Elle est en bois, traitée simplement sans fioriture. On trouve plusieurs **formes de portes** :

Rectangulaires, de la hauteur du mur (ou presque), avec un linteau en bois, posées à l'intérieur de la maçonnerie, avec des ouvrants en plusieurs parties dont une porte plus petite pour le passage des piétons	**En anse de panier** avec un encadrement en pierre, avec des ouvrants en plusieurs parties dont une porte plus petite pour le passage des piétons	**Rectangulaires**, coulissantes sur un rail métallique posé à l'extérieur du mur maçonné, avec un panneau d'une seule pièce ou composé de plusieurs parties
		

Source. PLUi CCPHD - OAP thématique "Rues et bâti patrimoniaux"

La porte de grange est l'un des éléments les plus caractéristiques des fermes du Pays de Montbéliard. C'est souvent **elle qui permet de distinguer une ancienne ferme d'une simple habitation**.

La forme la plus courante dans les fermes montbéliardaises est **la porte en anse de panier**. **La clé de voûte du linteau est fréquemment gravée des initiales du premier propriétaire et/ou de l'année de construction** de la maison.

La porte est généralement composée de **deux battants** qui s'ouvrent largement pour permettre **le passage des engins agricoles**. Un motif typique que l'on retrouve sur ces portes est **le motif radial ou « en soleil »** : **la partie inférieure est faite de planches horizontales**, tandis que **la partie supérieure est ornée de rayons partant d'un demi-cercle central**.

Il arrive aussi que **la porte soit percée de deux ouvertures dans sa partie supérieure**, afin de **laisser entrer un peu de lumière** à l'intérieur de la grange. Ces orifices peuvent prendre différentes formes : **ronde, ovale, voire en forme de cœur**.

Source. ADU 2025

L'accès à la porte se fait généralement par une pente douce : **le sol de la grange est légèrement surélevé** par rapport au niveau extérieur, **afin de limiter les infiltrations d'eau**.

Ces portes peuvent devenir des portes de garage ou des portes d'habitation (donc vitrée). Dans un souci de cohérence patrimoniale, on peut facilement s'inspirer des

portes anciennes pour en créer de nouvelles : le matériau bois domine, le dessin des portes et des pièces de bois reste simple.

Source. Google street view

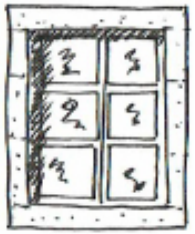
Orientations à respecter

- **Portes d'habitation :** conserver les encadrements en pierre taillée, en bois ou en brique, en respectant leur forme et leurs proportions d'origine. Lors de rénovations, préserver les linteaux gravés (date, nom, citation, alcôve) en tant qu'éléments patrimoniaux. L'ajout d'une fenêtre accolée est possible, en cohérence avec l'architecture existante.
- **Matériaux :** privilégier les menuiseries en bois, tout en respectant le nuancier chromatique, qui définit les teintes à utiliser ainsi que la gamme de matériaux acceptés.
- **Portes d'écurie :** en cas de transformation en porte d'habitation, maintenir les proportions, la simplicité et l'utilisation du bois. L'encadrement d'origine doit être conservé.
- **Portes de grange (« portes cochères ») :** conserver la sobriété du design et le matériau bois. En cas de conversion en porte de garage ou d'habitation vitrée, s'inspirer des modèles traditionnels pour préserver l'unité architecturale.

Les fenêtres

Les murs maçonnés extérieurs ont 40 à 60 cm d'épaisseur, ils sont composés de moellons calcaires, assemblés puis enduits au mortier de chaux. Les pierres taillées consolident les endroits les plus fragiles : les encadrements des ouvertures et les angles. Ainsi, toutes les ouvertures sont encadrées par des pierres taillées, qui restent apparentes, ont un rôle structurel mais aussi esthétique. Certaines sont chanfreinées (délardées) pour faire entrer plus de lumière malgré l'épaisseur des murs. On trouve parfois des exemples de linteau en bois qui remplacent les linteaux en pierre, ou en briques dans des constructions plus récentes.

Ces encadrements sont des éléments d'architecture d'autant plus importants que les fermes sont peu décorées et très sobres.



Source. PLUi CCPHD - OAP thématique "Rues et bâti patrimoniaux"

Maintien des encadrements en pierre existants apparents, quand ils sont en place.

Pour les nouvelles fenêtres, encadrements qui reprennent la forme, la modénature et la couleur des encadrements plus anciens, pour créer une cohérence et une continuité. Idéalement, ils sont en pierre taillée (de récupération), mais peuvent aussi être réalisés en matériau composite.

Orientations à respecter

- **Encadrements en pierre** : toutes les ouvertures sont bordées de pierres taillées apparentes, assurant à la fois un rôle structurel et esthétique. Ces éléments doivent être conservés lorsqu'ils existent.
- **Matériaux :** privilégier les menuiseries en bois, tout en respectant le nuancier chromatique, qui définit les teintes à utiliser ainsi que la gamme de matériaux acceptés.
- **Nouvelles fenêtres** : les nouveaux encadrements doivent reprendre la forme, la modénature et la couleur des anciens pour garantir une cohérence architecturale. L'idéal est l'utilisation de pierre taillée (de récupération), mais des matériaux composites adaptés peuvent être tolérés.
- **Linteaux :** principalement en pierre, mais des linteaux en bois ou en briques peuvent être présents dans des constructions plus récentes et doivent être préservés lorsque d'origine.

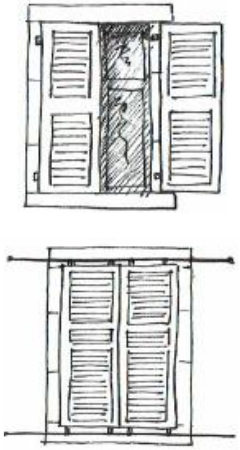
Source. ADU 2025

Les volets

Il n'y a généralement **pas de volets aux fenêtres avant le début du XX^e^ siècle.** Quand ils ont été ajoutés, ils sont extérieurs, en bois, à battants ou coulissants sur un rail métallique.

Les nouvelles fenêtres reprennent le même traitement que les plus anciennes, en évitant les volets roulants qui réduisent la taille de la fenêtre et la banalisent.

Les volets battants doivent être conservés, même s'il y a pose de volets roulants, les coffres doivent être cachés.



Source. PLUi CCPHD - OAP thématique "Rues et bâti patrimoniaux"

Orientations à respecter

- **Type et matériaux** : privilégier les volets en bois, battants ou coulissants sur un rail métallique, tout en respectant le nuancier chromatique, qui définit les teintes à utiliser ainsi que la gamme de matériaux acceptés.
- **Éviter les volets roulants :** leur installation réduit la taille de la fenêtre et altère son apparence. Si leur pose est inévitable, les volets battants existants doivent être conservés et les coffres de volets roulants discrètement intégrés pour limiter leur impact visuel.

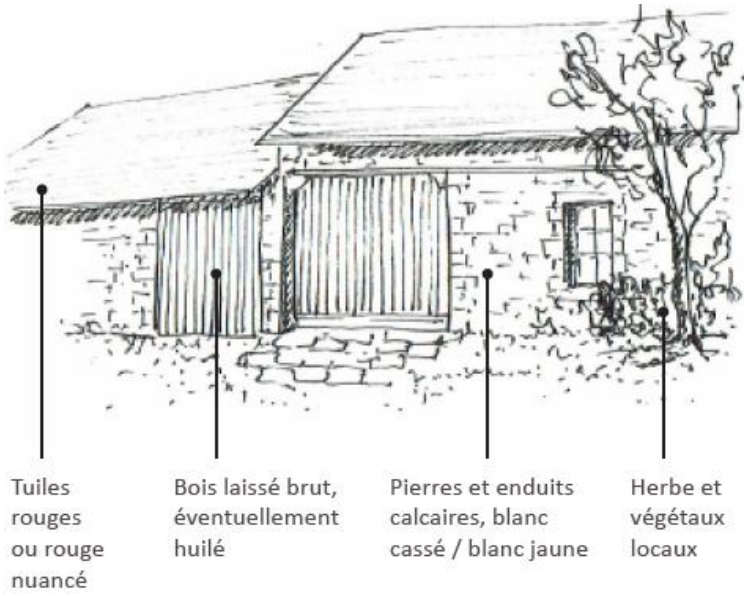
3.1.5 Matériaux et couleurs

Traditionnellement, les matériaux de construction utilisés étaient issus du territoire, donc limités et homogènes (pierre, terre, bois). **La profusion de nouvelles techniques et de matériaux peut créer des problèmes de compatibilité technique et esthétique avec les bâtiments anciens**, et entraîner d'importants désordres dans les vieux murs.

Par exemple, la gestion de l'humidité et de l'isolation demande une vigilance importante. Les murs en pierres, assemblés au mortier de chaux sont respirants, le plâtre qui recouvre les surfaces intérieures régule l'hygrométrie dans les pièces. Lorsqu'on rénove les enduits extérieurs, qu'on isole ou qu'on aménage les espaces intérieurs, des produits industriels peuvent parfois remplacer les matériaux traditionnels sans toujours respecter ces caractéristiques fondamentales de respiration des murs anciens. **Cette inadéquation de matériaux peut générer des problèmes graves de moisissures, d'humidité, de fissures...** car la vapeur d'eau ne circule plus correctement dans les murs. Ainsi, **le patrimoine demande une grande vigilance sur le choix des matériaux.**

Il est important de réutiliser dès que possible les matériaux anciens, souvent robustes, et de ne changer que les pièces endommagées (pièces de charpente, tuiles, pierres taillées, moellons...). Le réemploi permet de réaliser des économies importantes et peut par exemple rendre réaliste la réfection d'une toiture, qui serait inenvisageable s'il fallait changer l'ensemble de la charpente et de la couverture. **Réutiliser des matériaux anciens en bon état permet d'avoir des coûts de rénovation modestes et de sauver le patrimoine en évitant son abandon justifié par la charge financière.** Par ailleurs, les matériaux existants ont déjà une patine qui permet une bonne insertion.

Le choix des couleurs est également important, surtout dans ce territoire où le blanc cassé du calcaire et le bois dominent dans le paysage, avec des tonalités douces et homogènes. La couleur des bâtiments est donnée par la couleur naturelle des matériaux utilisés. L'ajout de peinture est rare, sauf sur les éléments rapportés tels que les volets ou les menuiseries qui demandent une protection. Il est surtout important **de respecter le nuancier chromatique** crée pour la ville de Pont-de-Roide-Vermondans, qui définit les teintes à utiliser ainsi que la gamme de matériaux acceptés.



Source. PLUi CCPHD - OAP thématique "Rues et bâti patrimoniaux"

Du bois naturel (essences locales) non verni, huilé ou avec vieillissement naturel

Le bois peut vieillir naturellement, sans entretien, à condition qu'il soit posé avec soin, ventilé, pas en contact direct avec le sol.

Source ADU 2020

3.2 Orientations relatives à des modifications majeures portant sur le bâti de type « La ferme de style « montbéliardais »

3.2.1 La subdivision d'une ancienne ferme en plusieurs logements

La ferme de style « montbéliardais » est le bâtiment emblématique du territoire. Elle présente des volumes imposants car elle regroupait sous le même toit des fonctions multiples (habitat, stockage, activité agricole...). Cet héritage est fragile car les fermes perdent progressivement leur fonction agricole et les granges ne jouent plus le rôle d'espace de stockage. Le risque de l'abandon puis de la ruine est réel. **Leur maintien est pourtant important pour préserver la lisibilité et la qualité des rues patrimoniales, facteurs d'attractivité du territoire.**

Les fermes qui ont perdu leur usage agricole représentent un gisement important de surfaces bâties à réoccuper, pour du logement ou de l'activité, ce qui permet de limiter la consommation de terres agricoles. Elles peuvent également répondre aux besoins des jeunes ou des plus âgés qui souhaitent rester dans la commune mais ne peuvent ou veulent pas entretenir de grands espaces. **Ces reconversions sont une opportunité pour offrir une diversité de typologies de logements**, locatifs ou en accession, à des coûts modestes, idéalement situés en cœur du bourg ou de village. Il est possible de créer des logements aux configurations variées : des espaces atypiques qui tirent parti des volumes du bâti existant et des structures intérieures (poutres, hauteurs...) ou des immeubles ruraux, avec une subdivision des espaces bâtis existants pour créer plusieurs appartements.

Les vergers et jardins situés autour des fermes sont préservés, cette mesure est indispensable pour que les anciennes fermes ne perdent pas leur attractivité et puissent être valorisées économiquement. Des aménagements et des interventions contemporaines sur le bâti peuvent redonner un usage et une modernité à ces fermes qui ont perdu leur fonction agricole, en gardant un cachet qui les valorisera. Il s'agit de produire des logements adaptés aux modes de vie actuels, pas standardisés, avec des surfaces et des espaces généreux. Cet équilibre est possible à condition de respecter les particularités et structures du patrimoine bâti, sans quoi les surcoûts sont importants.

Points importants à prendre en compte pour modifier l'architecture des fermes sans les dénaturer

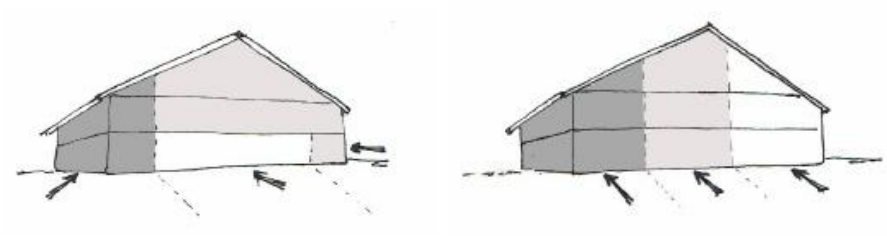
- Retrouver la **lisibilité du volume d'origine de la ferme**, quitte à éliminer des extensions plus récentes et peu qualitatives qui pourraient perturber les volumes.
- **Garder les principes importants de simplicité** des traitements de sols, de matériaux, de couleurs…, **limiter l'imperméabilisation des sols**, même pour les espaces de stationnement.
- **Intégrer les économies d'énergie** en développant des dispositifs qui respectent la qualité architecturale patrimoniale, par exemple en utilisant des matériaux respirants, en ne masquant pas les encadrements de fenêtre en pierre (isolation par l'intérieur).
- S'il est nécessaire de percer des façades pour créer de nouvelles ouvertures, **s'appuyer sur la composition existante pour la prolonger et l'enrichir**, s'en inspirer en reprenant des rapports de proportions, des équilibres...
- **Privilégier les ouvertures dans les pignons** avant de penser à modifier les volumes de toiture
- S'il est nécessaire de percer les volumes de toiture pour y apporter de la lumière, privilégier des solutions qui ne créent pas de volumes supplémentaires et maintiennent l'unité de la toiture
- L'ensemble des espaces disponibles n'a pas nécessairement besoin d'être aménagé, certains espaces peuvent rester bruts, couverts et ventilés (ce qui permet leur maintien), avec des usages de grenier et de rangement. Cela permet de faire des économies en n'isolant et n'aménageant pas tout, et de garder des possibilités d'extension ou de création de futurs logements quand ce sera nécessaire et possible financièrement
- **Les éventuelles annexes à ajouter peuvent s'inspirer des volumes existants**, en créant des continuités de façade, de toiture, de matériaux...

Exemple de décomposition d'une ferme en plusieurs appartements ayant tous un accès direct depuis la rue et un petit espace extérieur, à travailler selon les vues et l'exposition

Une ancienne ferme peut **accueillir des fonctions différentes**, ce qui permet de créer de meilleurs liens sociaux, conforter le paysage bâti spécifique du territoire, être économe en énergie et en terrain, évolutif dans la durée car plus facile à transformer et adapter.

Par exemple :

- Des logements qui permettent la cohabitation entre plusieurs générations (les jeunes adultes en début de vie active ou les grands parents dépendants),
- Des logements locatifs compris dans le volume de la ferme
- Un local d'activité au rez-de-chaussée (artisan, bureau, activités qui ne nécessitent pas la proximité directe de la grande ville...) et un ou plusieurs logements à l'étage.
- Imbrication des logements pour qu'ils aient tous une bonne orientation



.

Source. PLUi CCPHD - OAP thématique "Rues et bâti patrimoniaux"

Un équilibre à trouver entre le nombre de logements et les stationnements

Le volume des fermes permet de créer un nombre important de logements, mais cela **implique des places de parkings à prévoir en conséquence**. Préserver des espaces de jardin et de jeux est important pour la qualité de vie, il faut donc veiller à ne pas prévoir un nombre exagéré de logements qui transformerait tout l'espace de jardin et une partie de l'espace public en parking.

Des places de parking collectives et abritées :

- **Regrouper les voitures** d'un bâtiment composé de plusieurs appartements permet de gagner d'importantes surfaces de terrain et de mettre les voitures à l'abri sans pour autant construire des bâtiments coûteux,
- Les accès sont regroupés et **minimisent les surfaces de voirie** à créer,

Orientations à respecter

- **Respect du volume d'origine** : préserver la lisibilité du volume de la ferme en supprimant les extensions récentes non qualitatives et en conservant les éléments architecturaux structurants.
- **Organisation des logements** : garantir à chaque logement un accès indépendant depuis la rue et un espace extérieur privatif, même modeste, en valorisant les vergers et jardins existants.
- **Harmonie architecturale et matériaux** : privilégier la simplicité des sols, matériaux et couleurs, en respectant les teintes et finitions traditionnelles. Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment pour le stationnement.
- **Gestion des percements et ouvertures :**
  - Privilégier les percements en pignon plutôt que dans les façades principales.
  - Si des ouvertures doivent être créées, s'appuyer sur la composition existante pour maintenir les proportions et l'équilibre architectural.
  - Maintenir l'unité de la toiture en limitant les interventions visibles (lucarnes, chiens-assis).

- **Économie d'énergie et ventilation :** favoriser les matériaux respirants, éviter de masquer les encadrements en pierre et privilégier l'isolation par l'intérieur.
- **Espaces non aménagés** : certains espaces peuvent rester bruts, non isolés et ventilés, pour être utilisés comme greniers ou rangements, permettant ainsi une extension future sans coûts immédiats.
- **Annexes et extensions :** les nouvelles constructions doivent s'inspirer des volumes existants, en assurant une continuité avec les façades, toitures et matériaux de la ferme.
- **Stationnement et équilibre avec les logements :**
  - Ne pas saturer les jardins et espaces publics avec trop de parkings.
  - Regrouper les places de stationnement pour optimiser l'espace et préserver des espaces verts.
  - Privilégier des carports légers en bois, rappelant l'architecture des bâtiments agricoles, et faciliter leur mutualisation pour minimiser les surfaces de voirie.

3.2.2 La réalisation d'une extension ou l'ajout d'une véranda

Agrandir un bâti existant

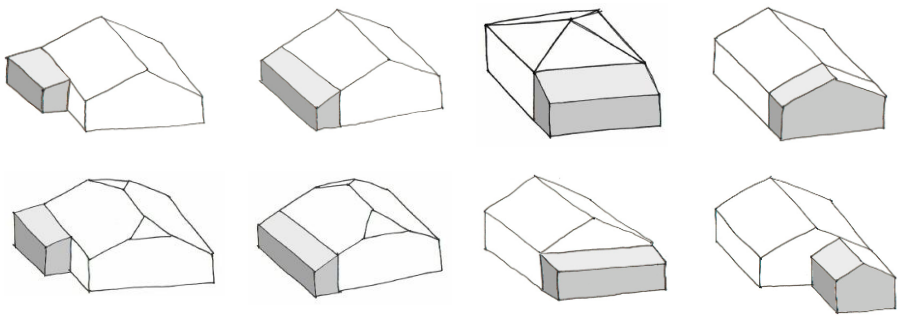
Le bâti n'est pas figé dans une forme et un fonctionnement unique, **il a toujours évolué pour s'adapter aux nouveaux usages et aux exigences de chaque génération** (espace, confort, lumière, isolation, chauffage...). Actuellement, la ferme perd souvent sa fonction agricole pour devenir un lieu d'habitation. Le bâti est alors modifié en profondeur, les travées agricoles sont aménagées, les portes de granges se vitrent, de nouvelles ouvertures percent la façade... Comprendre la façon dont les fermes ont été étendues par le passé sont des sources d'inspiration pour envisager les évolutions actuelles des bâtiments patrimoniaux en préservant leur spécificité, leur qualité et leur image.

La ferme traditionnelle est caractérisée par son volume unique. **Les extensions sont des annexes de taille moindre ou comme un prolongement qui ne perturbe pas la lisibilité du volume principal.** Les volumes ajoutés à la ferme agrandissent les surfaces intérieures (extension, ajout de pièces) ou répondent à des besoins complémentaires (abri extérieur, stockage, protection des entrées...). Ils s'inscrivent dans la continuité d'une façade ou d'une pente de toit, tout en restant de taille modeste : un élément du bâtiment principal se prolonge ou se retourne. Ainsi ce type d'annexe fait partie intégrante du corps de ferme mais reste clairement lisible comme étant un ajout, une extension.

Le matériau utilisé pour construire l'annexe répond aux mêmes logiques que pour le corps de ferme principal : bois pour des locaux qui ont besoin de ventilation et ne nécessitent pas d'isolation, maçonnerie pour les espaces habités. Le traitement, les couleurs, l'apparence, les ouvertures... sont en accord avec ceux de la ferme d'origine.

L'extension ne doit pas apparaître comme un « rajout », ni se multiplier. Elle doit s'intégrer en continuité de l'architecture de la construction d'origine et ne pas dépasser un volume correspondant à environ 40% du volume original de la construction. L'extension peut prendre plusieurs formes : mimétique ou volontairement en contraste avec la construction principale.

Différentes implantations possibles d'une extension



Source. PLUi CCPHD - OAP thématique "Rues et bâti patrimoniaux"

Selon la volumétrie de la ferme d'origine (toiture à deux pans, en demi-croupe ou à quatre pans), les solutions d'extensions peuvent être diverses mais dans un souci de cohérence avec le patrimoine, **quelques principes simples s'appliquent quelle que soit la typologie bâtie** :

- S'accrocher à une façade ou une toiture et la prolonger,
- Envisager une extension de taille moindre, qui peut s'apparenter à un appentis traditionnel,
- Réaliser plutôt l'extension sur l'arrière pour limiter son impact depuis la rue (un choix qui s'impose dans le cas où le bâtiment est implanté en bordure de rue),

Utiliser les mêmes matériaux et couleurs de façades pour que l'extension soit bien connectée au volume principal, à moins de trancher avec un matériau différent. Dans ce cas, privilégier l'usage du bois, traditionnellement utilisé pour les bâtiments annexes.

Dans le cas de la réalisation d'une extension ou d'une surélévation, on veillera à respecter ces points généraux :

- Le nouveau volume s'accordera avec les édifices avoisinants par sa hauteur et son alignement.
- La surélévation/extension est faite sur toute l'emprise du bâtiment ou partie de bâtiment cohérente.
- La surélévation/extension respecte la composition de base de l'immeuble.
- Les matériaux s'accordent avec la façade existante.

Contre-exemples

Les formes et les volumes ajoutés à la ferme sont disparates et ne créent pas d'unité

La transformation du volume de toiture change radicalement la volumétrie du bâtiment, qui n'a plus de lien avec la ferme d'origine

Orientations à respecter

- **Respect du volume principal :** préserver la lisibilité du volume originel de la ferme, en évitant que l'extension apparaisse comme un rajout disproportionné ou qu'elle multiplie les excroissances.
- **Localisation de l'extension :**
  - S'implanter de préférence à l'arrière du bâtiment, afin de limiter son impact dans le paysage ou depuis la rue.
  - S'accrocher à une façade ou une toiture existante et en prolonger la logique constructive.
  - Envisager une extension de taille moindre, s'apparentant à un appentis traditionnel.
- **Intégration architecturale :**
  - Maintenir une cohérence avec la composition de base du bâtiment existant.
  - S'assurer que le nouveau volume s'accorde en hauteur et en alignement avec les bâtiments avoisinants.
  - Dans le cas d'une surélévation, celle-ci doit porter sur l'ensemble du bâtiment ou sur une partie cohérente.
- **Traitement des matériaux et couleurs :**
  - Utiliser les mêmes matériaux et teintes que le bâti principal pour assurer une continuité.
  - Une différenciation est possible, à condition qu'elle soit qualitative : le bois est à privilégier pour évoquer les annexes agricoles traditionnelles.
- **Fonctionnalité et usage :**
  - Adapter la nature des matériaux au type d'espace créé : bois pour les locaux non isolés, maçonnerie pour les pièces habitables.
  - Répondre à des besoins réels (pièces supplémentaires, abri, stockage) sans perturber l'équilibre du bâtiment d'origine.
- **Qualité patrimoniale et évolutivité :**
  - S'inspirer des modes d'extension historiques des fermes pour respecter l'esprit des lieux.
  - Préserver l'image, la qualité et les spécificités architecturales du bâtiment existant tout en permettant son adaptation aux usages contemporains.

L'ajout d'un sas

Dans l'architecture traditionnelle comtoise, l'élément du sas est un espace de transition essentiel. On le retrouve souvent sous la forme d'un petit vestibule ou d'une entrée fermée entre l'extérieur et les espaces de vie de la maison. Ce sas joue plusieurs rôles :

- **Protection contre les intempéries :** Le sas agit comme une barrière thermique et climatique, empêchant le vent froid, la neige ou la pluie de pénétrer directement dans la maison.
- **Isolation thermique :** En créant un espace tampon, le sas permet de réguler la température à l'intérieur. Dans les maisons comtoises, où les murs sont souvent épais pour conserver la chaleur, cet espace d'entrée joue un rôle d'isolation naturelle en hiver et de fraîcheur en été.
- **Fonction pratique :** Le sas est un espace utile pour se déchausser, déposer des manteaux, ou poser des outils. Dans les fermes « montbéliardaises « , il sert souvent de transition entre l'intérieur de la maison et l'extérieur agricole, ce qui permet de garder les espaces de vie plus propres.
- **Esthétique et héritage culturel :** Le sas est aussi un élément esthétique qui fait partie intégrante du patrimoine bâti comtois. Il ajoute une dimension d'accueil et de convivialité, en renforçant l'idée de seuil entre le monde extérieur et l'intérieur chaleureux et protégé. Parfois orné de boiseries ou de détails en pierre, il reflète le savoir-faire artisanal de la région.

L'ajout d'un sas doit respecter un rapport de ½ de la hauteur de la façade principale, où il sera installé.

L’ajout d’une véranda

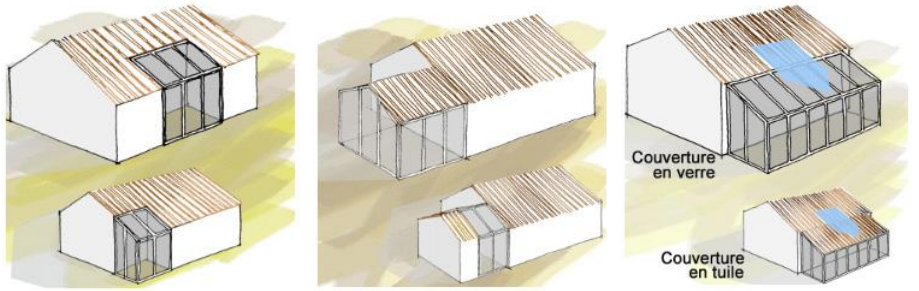
Ces volumes entièrement vitrés peuvent être admis à condition qu'ils s'inscrivent dans l'architecture de la construction par le choix des matériaux, les couleurs et le volume. Il faut donc **éviter toute solution préfabriquée, s'adapter à la typologie de la maison et ne pas installer de véranda sur les façades côté domaine public**.

On veillera à réaliser la construction en accompagnement des volumes présents, afin de ne pas complexifier l’architecture du bâtiment auquel la véranda s’adosse. Le traitement sera contemporain ou traditionnel en fonction de l’architecture du bâtiment existant et de l’usage attendu.

Source.. UDAP 17. Exemples de vérandas respectueuses du volume et de l’écriture architecturale de l’immeuble qu’elles prolongent.

Source. ADU 2024. Example de sas à Pont-de-Roide-Vermondans

Différents cas de figure peuvent se présenter.



Source : UDAP 17

Véranda dans le volume

Si l’architecture de la maison le permet, c’est souvent la solution la plus élégante. Le volume de la véranda vient alors compléter celui du bâtiment existant.

Véranda en pignon

Les vérandas dans le même sens de couverture avec les mêmes pentes de toit sont à préférer.

La réalisation en pignon d’un volume en maçonnerie ou d’un mur est souvent une bonne solution d’accompagnement

Véranda sur un mur gouttereau

Dans ce cas il est indispensable de veiller à conserver la même pente de toiture que le bâtiment existant.

La profondeur de la véranda de ce fait est limitée en raison de la hauteur en bas de pente.

Orientations à respecter

Ajout d'un sas

- **Respect des proportions :** le sas doit s'intégrer harmonieusement à la façade principale et respecter un rapport de ½ de sa hauteur.
- **Fonction et matériaux :** il doit conserver son rôle de barrière thermique et de transition fonctionnelle, avec des matériaux et couleurs en cohérence avec le bâti d'origine.
- **Esthétique et tradition :** les finitions doivent s'inspirer des sas traditionnels (boiseries, encadrements en pierre) tout en restant discrets pour préserver l'équilibre architectural.

Ajout d'une véranda

- **Implantation et intégration :** les vérandas doivent être adossées aux volumes existants, sans complexifier l'architecture ni modifier l'unité du bâtiment. Elles ne doivent pas être installées sur les façades donnant sur le domaine public.
- **Matériaux et couleurs :** les matériaux doivent être adaptés à la typologie du bâtiment, en évitant les solutions préfabriquées. La couleur et la structure doivent prolonger l'écriture architecturale existante.
- **Typologies privilégiées :**
  - **Véranda intégrée dans le volume :** la meilleure solution si l'architecture de la maison le permet.
  - **Véranda en pignon :** préférer un alignement avec la pente du toit existant et un volume en maçonnerie.
  - **Véranda sur mur gouttereau** : conserver la même pente de toiture que le bâtiment principal, en limitant la profondeur de l'extension.

3.2.3 Le percement de nouvelles baies

Les fermes, très massives, comptent parfois peu d'ouvertures. Cela est d'autant plus marquant dans ce territoire composé de fermes à base carrée et de grandes dimensions, qui ne permettent pas d'éclairer les espaces centraux. La lumière naturelle directe dans les espaces de vie est aujourd'hui une évidence et nécessite d'intervenir sur les portes et fenêtres existantes, pour les agrandir ou en créer de nouvelles.

La voiture, qui a pris une grande place dans l'habitat, donne lieu à des modifications de portes de grange ou à de nouvelles ouvertures. Par ailleurs, les matériaux et les techniques de construction ont beaucoup évolué et aujourd'hui tout, ou presque, est possible. **Cette facilité ne doit pas occulter l'importance de la cohérence patrimoniale et architecturale, au risque d'abîmer et de défigurer le bâti ancien.**

Remplacer les fenêtres ou les portes par des surfaces vitrées est la première intervention à réaliser. Cela permet de bénéficier de plus de lumière sans modifier la structure bâtie, mais c'est **souvent insuffisant et il faut créer de nouvelles ouvertures**, une intervention délicate car elle peut rompre la simplicité des façades. Des solutions créatives et modernes sont compatibles avec la qualité patrimoniale, par exemple lorsque **les nouvelles ouvertures conservent un équilibre par rapport au volume d'ensemble, s'alignent sur des trames existantes dans la façade, dupliquent des éléments déjà présents (fenêtres...) ou reprennent des proportions du patrimoine** (portes de granges qui peuvent guider le gabarit de nouvelles ouvertures...). Le traitement des encadrements de baies, des menuiseries, des couleurs, des volets... est très important pour favoriser une harmonisation des nouvelles interventions.

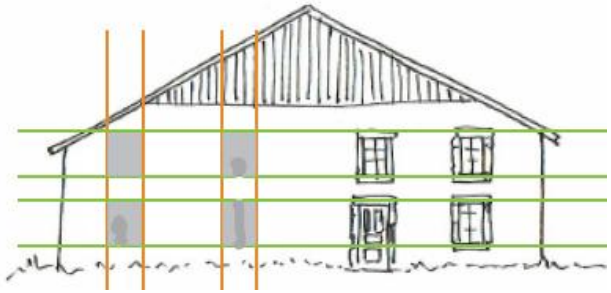
Par ailleurs, les façades sont structurées avec rigueur, en mêlant maçonnerie et bois. Chaque type de structure appelle des solutions spécifiques.

Les ouvertures dans un mur maçonné

Dans un mur maçonné, les ouvertures sont organisées de façon à ne pas affaiblir le mur. On ne perce pas n'importe où ni n'importe comment. Les ouvertures se superposent verticalement, laissent des parties maçonnées sur toute la hauteur de la façade et créent une composition très rigoureuse, avec plus de pleins que de vides.

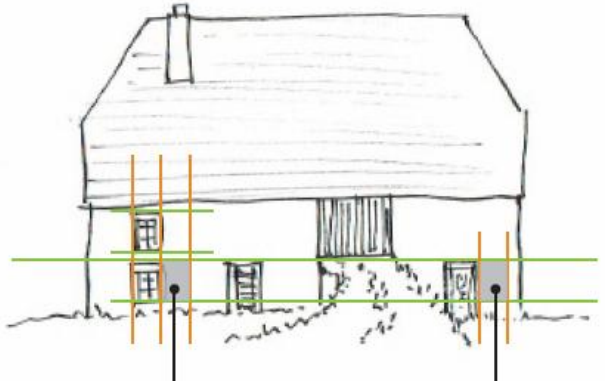
Source.. PLUi CCPHD - OAP thématique "Rues et bâti patrimoniaux"

Des lignes de composition horizontales et verticales rigoureuses ; des ouvertures rectangulaires et verticales (plus hautes que larges).



Source.. PLUi CCPHD - OAP thématique "Rues et bâti patrimoniaux"

Lorsque l'on crée de nouvelles ouvertures dans une façade maçonnée, **il faut les insérer dans la trame existante, c'est-à-dire respecter les mêmes espacements horizontaux et verticaux que ceux qui séparent les anciennes ouvertures.**



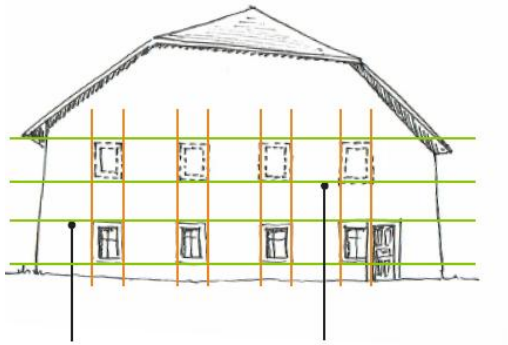
Source.. PLUi CCPHD - OAP thématique "Rues et bâti patrimoniaux"

Pour agrandir une ouverture existante, préférer la dédoubler en axant un meneau central plutôt que de créer une baie en longueur ou d'augmenter sa hauteur. Ces deux ouvertures s'insèrent dans la trame horizontale

Il est possible d'améliorer l'éclairement de l'entrée ou de la pièce attenante en doublant la porte d'une fenêtre. Cette dernière s'insère dans la trame horizontale et a les mêmes caractéristiques que les autres baies

Le cas des murs borgnes

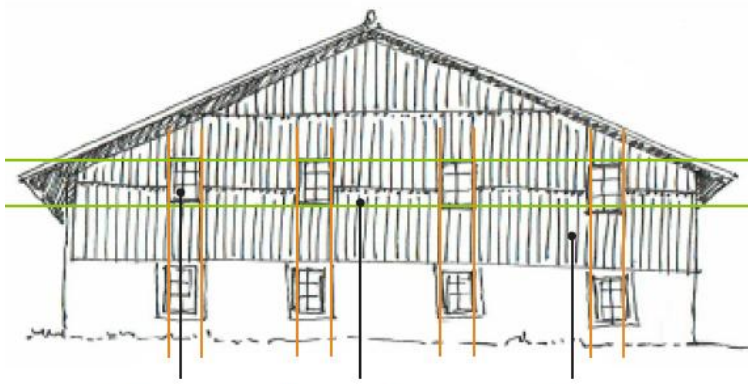
De nombreuses fermes ont des murs sans ouverture. Il est parfois nécessaire de les percer pour aménager les espaces intérieurs, apporter vue et lumière. Dans ce cas, privilégier les ouvertures nouvelles dans la partie basse maçonnée en rez-de-chaussée selon un principe de composition simple.

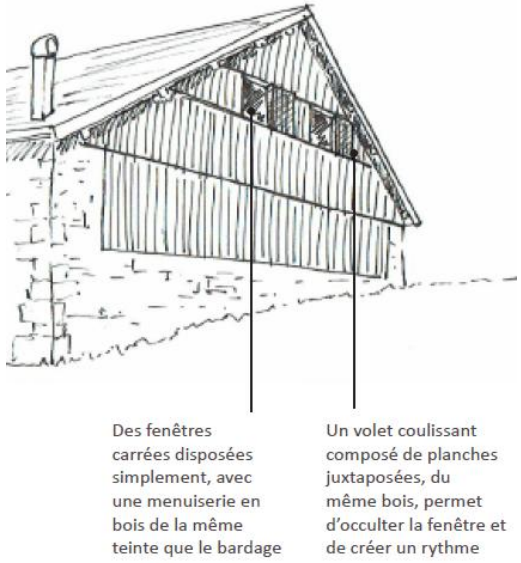


Source.. PLUi CCPHD - OAP thématique "Rues et bâti patrimoniaux"

Les ouvertures dans un bardage en bois

Dans un mur bardé de bois, le percement est plus simple car le bardage n'est pas porteur. Cependant, les surfaces bardées n'ont généralement aucune ouverture puisqu'il n'était pas nécessaire d'avoir de la lumière dans la grange. Investir les espaces de granges pour y créer des logements implique d'y créer des fenêtres.





Source.. PLUi CCPHD - OAP thématique "Rues et bâti patrimoniaux"

Orientations à respecter

- **Respect de la structure et de la composition :** les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la trame existante, en respectant les alignements verticaux et horizontaux des baies existantes. Les ouvertures doivent rester rectangulaires et verticales (plus hautes que larges), sans rompre la simplicité des façades.
- **Priorité à l'agrandissement des baies existantes :** avant de créer de nouvelles ouvertures, privilégier l'agrandissement des portes et fenêtres existantes en remplaçant des menuiseries par des surfaces vitrées. Pour les élargissements, dédoubler une ouverture avec un meneau central plutôt que de créer une baie en longueur.
- **Percement des murs maçonnés :** éviter toute ouverture aléatoire qui pourrait fragiliser la structure. Les percements doivent se superposer verticalement et maintenir des portions maçonnées suffisantes pour assurer la solidité de la façade.
- **Percement des murs borgnes :** si une ferme possède un mur sans ouverture, les nouvelles baies doivent être positionnées en rez-de-chaussée, en s'appuyant sur une composition simple et équilibrée.
- **Percement des bardages en bois :** les bardages bois n'étant pas porteurs, les ouvertures y sont plus simples. Toutefois, elles doivent être conçues en harmonie avec l'architecture existante, en évitant des percements trop nombreux ou désorganisés.

Cahier de typologie 2

La Maison Bourgeoise (maison de Maître)

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DU PAYS DE MONTBÉLIARD

SOMMAIRE

1 Rappels de l'orientation du PADD : « Préserver et valoriser le bâti patrimonial » 3

2 Enjeux et objectifs en matière de préservation du patrimoine 3

3 Orientations 6

3.1 Orientations relatives à des modifications mineurs portant sur les éléments du bâti de type « Maison Bourgeoise » 6

3.1.1 Les façades et maçonneries 6

3.1.2 Les façades commerciales (maisons de bourg) 7

3.1.3 Les toitures 7

3.1.4 Les menuiseries 8

3.1.5 Matériaux et couleurs 11

3.2 Orientations relatives à des modifications majeures portant sur le bâti de types et « Maison bourgeoise » 12

3.2.1 Le percement de nouvelles baies 12

3.2.2 La réalisation d'une extension ou l'ajout d'une véranda 13

1 Rappels de l'orientation du PADD : « Préserver et valoriser le bâti patrimonial »

Le patrimoine témoin des évolutions qu'a connu le territoire au fil des années et garant d'un cadre de vie de qualité.

Le projet communal repose sur la volonté de révéler et préserver les valeurs patrimoniales présentent sur Pont-de-Roide-Vermondans pour en faire de véritables atouts identitaires. Cette ambition se traduit par une orientation visant à préserver et valoriser le patrimoine urbain public et privé (bâti et non bâti) qui se décline sous la forme d'une OAP thématique Patrimoine.

2 Enjeux et objectifs en matière de préservation du patrimoine

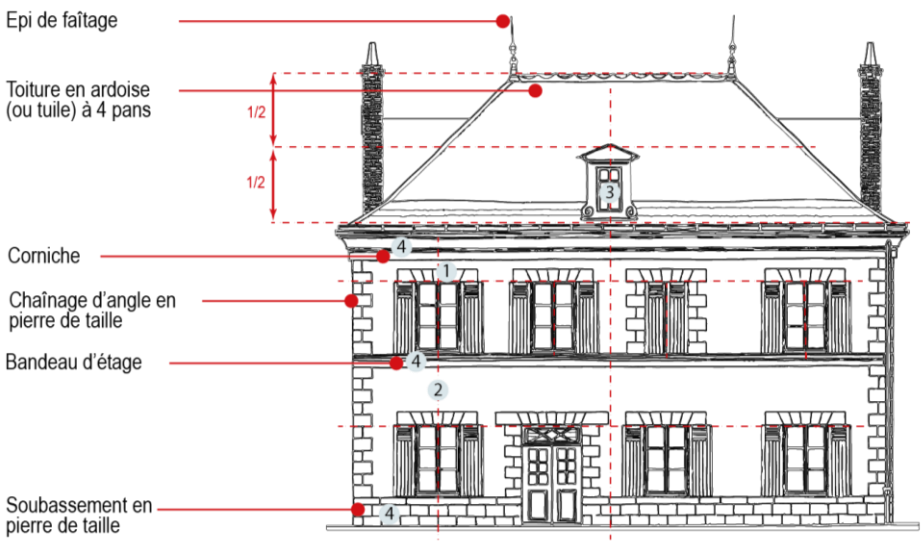
Les orientations et Orientations suivantes sont adaptées au contexte des constructions correspondant à la typologie **Maison Bourgeoise**, plus particulièrement dans la région de Franche-Comté.

Rappel : Tous travaux ayant un impact sur les éléments identifiés doivent être compatibles avec les orientations illustrées ci-après, même si les constructions n'ont pas été spécifiquement identifiées dans l'inventaire local. Dans le cas contraire, une justification technique et/ou architecturale devra être apportée par le pétitionnaire.

La maison bourgeoise - Type 1

Les maisons bourgeoises, souvent construites au XIXe siècle, sont dotées de grandes façades symétriques et de toits en ardoises ou tuiles à quatre pans ou à deux pans, avec la possibilité d'avoir la présence de détails (lucarnes, demi croupes, cheminée en brique, etc.).

Elles sont généralement entourées de jardins privés, étant implantés au centre des terrains et délimitant ainsi clairement l'espace de vie des propriétaires de la rue et des autres habitations. Ces maisons bourgeoises sont souvent sur deux ou trois niveaux, avec de grandes fenêtres, des moulures et parfois des balcons en fer forgé.



1. Répartition régulière des ouvertures
2. Baies axées
3. Lucarnes positionnées dans l'axe des travées ou des trumeaux (partie de mur entre deux ouvertures). Elles sont implantées dans la moitié inférieure du pan de toiture.
4. Le soubassement, le bandeau d'étage et la corniche dessinent des lignes horizontales.

Source. Adapté de la charte architecturale et paysagère d'Azay-sur-Indre

Caractéristiques principales :

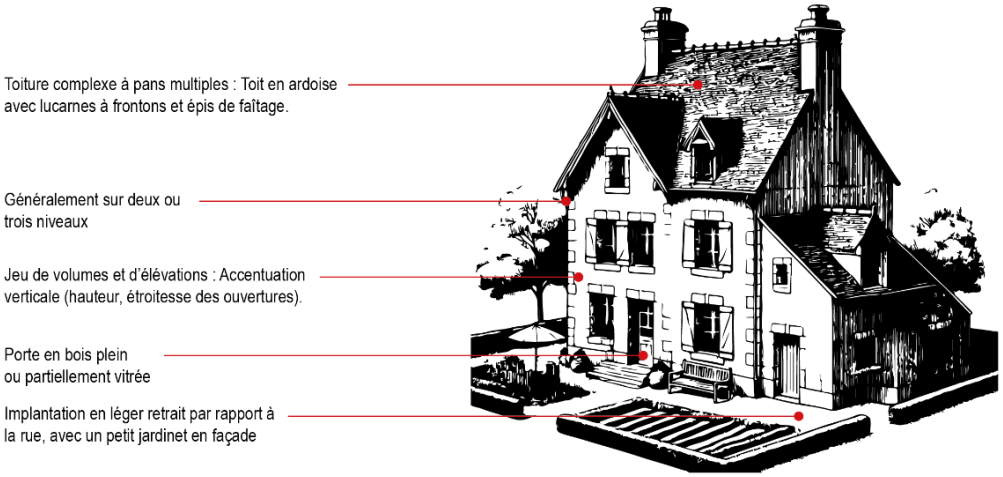
- **Implantation :** Souvent situées dans des quartiers résidentiels calmes et verdoyants, au milieu de la parcelle, avec des jardins privés qui les séparent de la rue.
- **Organisation :** Architecture symétrique.
- **Taille et volume :** Édifices de deux ou trois niveaux, avec des proportions généreuses.
- **Toiture :** Toits en ardoises ou tuiles à quatre pans ou à deux pans, avec la possibilité d'avoir la présence de détails (lucarnes, demi croupes, cheminée en brique, etc.)
- **Façade :** Fenêtres v**erticales vitrés à deux vantaux**, avec **volets en bois** (souvent battants). **Encadrements en pierre ou enduits moulurés** visibles autour des fenêtres. Possibilité d'avoir des petits éléments de **décoration en ferronnerie** (garde-corps au niveau de la lucarne et de l'entrée).

Source. ADU 2020.

La maison bourgeoise – Type 2

La deuxième typologie de maison bourgeoise est identifiable par son retrait par rapport à la voirie, qui laisse place à des espaces privatifs. Ces constructions, de forme cubique ou parallélépipédique, sont généralement construites sur deux ou trois niveaux et recouvertes d'une toiture à deux pans. Elles peuvent être isolées ou regroupées, avec un ou plusieurs logements dans un même bâtiment.

La maison bourgeoise de ce type, dite « Éclectique », mêle différents éléments empruntés à des styles antérieurs (gothique, Renaissance, classique, etc.) en les combinant librement. Ces maisons se rapprochent des lotissements modernes mais avec une densité de construction plus élevée, ce qui reflète l'organisation traditionnelle des villages de la région.



Source. ADU 2024

Caractéristiques principales :

- **Implantation :** Positionnées en léger retrait par rapport à la rue, avec un petit jardinet en façade et une cour arrière, créant un espace de vie semi-privé.
- **Organisation :** Architecture asymétrique, volume cubique ou parallélépipédique, souvent isolé mais pouvant également regrouper plusieurs logements dans une même structure.
- **Taille et volume :** Généralement sur deux ou trois niveaux.
- **Toiture :** Toiture complexe à pans multiples, toit en ardoise avec lucarnes à frontons et épis de faîtage.
- **Façade :** Décoration en Enduit clair avec pans de bois ou faux colombages en triangle (inspiration "néo-régionaliste").

Source. ADU 2020

3 Orientations

Le repérage patrimonial réalisé sur la commune de Pont-de-Roide-Vermondans vise à mettre en avant l'importance de préserver l'harmonie d'ensemble des façades, le respect des dispositions d'origine et de favoriser l'insertion paysagère. Le paysage et les bâtiments remarquables de la commune présentent un réel intérêt patrimonial nécessitant la préservation et la transmission d'un patrimoine par des interventions respectueuses du ou des bâtiments et formes d'origine.

- **L'OAP Patrimoine s'applique dans un rapport de compatibilité avec la demande d'autorisation d'urbanisme**. Dans ce cadre, le maire a un pouvoir d'appréciation de cette compatibilité et peut s'appuyer sur l'avis des services techniques instructeurs.
- **Des éléments patrimoniaux sont répertoriés, au titre des articles L.151-7 du code de l'urbanisme**. Tout projet de travaux est soumis au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et une demande de permis de démolir est à déposer préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- **Tout pétitionnaire effectuant des travaux sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés, doit justifier du respect des dispositions énoncées dans l'OAP conformément à l'article L.424-5-2 du code de l'urbanisme.** Ces travaux seront conçus en **préservant les caractéristiques conférant leur intérêt au bâti** : respect des volumes, du gabarit, de l'implantation, des proportions et alignements des ouvertures, des pentes des toitures, des aspects et couleurs des façades, menuiseries, ferronneries, modénatures et toitures, dans le respect et la mise en valeur des matériaux d'origine.

Les services suivants peuvent être consultés afin d'apporter leur **aide technique** sur des projets portants sur des éléments bâtis ou non répertoriés et soumis à protection :

- Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE 25) ;
- L'Unité Département de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP 25) ;

3.1 Orientations relatives à des modifications mineurs portant sur les éléments du bâti de type « Maison Bourgeoise »

Il est important de respecter le bâtiment dans ses caractéristiques, telles que définies ci-dessous.

3.1.1 Les façades et maçonneries

La composition

L'unité architecturale de chaque construction devra être respectée, quelle que soit la division parcellaire. Les éléments architecturaux remarquables (blasons, moulures, linteaux, encadrements…) en pierre de taille ou en bois (consoles sous le débord de toiture, lambrequins, menuiseries...) devront être conservés, restitués ou mis en valeur.

Les transformations sur des bâtiments existants seront un moyen de redonner à lire les structures anciennes ou la composition urbaine. Les façades des bâtiments devront, par les matériaux, les coloris et l'ornementation éventuelle, s'harmoniser avec le paysage et le tissu urbain environnant.

Les ouvertures

Les ouvertures et percements, ainsi que les encadrements saillants, les seuils en pierre, doivent être conservés ou restitués dans leurs proportions d'origine.

Les modifications éventuelles ou les créations de nouveaux percements (accordés à titre dérogatoire) devront se faire en accord avec l'architecture de chaque édifice. Les grandes ouvertures sur rue des anciens commerces seront notamment conservées.

Les proportions des nouvelles baies dans les étages seront toujours plus hautes que larges soit une proportion verticale marquée (environ largeur=2/3 de la hauteur), exception possible pour le niveau des combles, les ouvertures pourront être de proportions différentes.

3.1.2 Les façades commerciales (maisons de bourg)

Les règles s'appliquant aux façades générales valent également pour les rez-de-chaussée commerciaux. Les façades commerciales doivent mettre en valeur l'architecture des bâtiments, notamment les maçonneries et la composition, tout en respectant leur ordonnancement. En cas de regroupement de deux commerces, il est essentiel de conserver la lecture parcellaire.

Les vitrines doivent respecter l'architecture du bâtiment, en intégrant des éléments comme les chaînes d'angle, les bandeaux, les corniches, les linteaux ou les arcs. Elles doivent être **alignées au plan de la façade et posées en retrait.** Les devantures, quant à elles, doivent être en saillie légère et implantées en applique. Les vitrines ne doivent pas s'étendre sur plusieurs immeubles ni dépasser la hauteur des rez-de-chaussée.

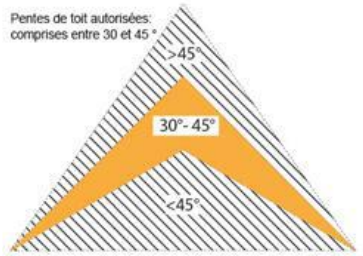
Il est crucial de maintenir la cohérence et l'harmonie des façades commerciales. Cela implique le **respect du rythme parcellaire, des hauteurs d'étage et de l'alignement des façades.** Les couleurs des devantures et des accessoires doivent s'harmoniser avec l'immeuble et **respecter un nuancier chromatique**.

Les bannes doivent être de la même largeur que la devanture et arborer des couleurs unies. Les caissons et mécanismes des rideaux, stores ou grilles ne doivent pas être visibles. Lors d'un renouvellement, la suppression de ces éléments peut être exigée pour préserver l'esthétique générale.

Les devantures ne doivent pas dépasser le niveau des appuis des baies du premier étage ou du bandeau maçonné existant. De nouvelles devantures en bois peuvent être autorisées, à condition qu'elles s'inspirent de modèles locaux et respectent la composition architecturale du bâtiment.

Les toitures

Les définitions et notions
Débord de toiture : partie du pan de toiture dépassant le niveau de la façade.
Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toit à pente opposée.
Pan : surface plane d'un versant de toiture.
Pignon : façade latérale (en opposition avec la façade principale).
Rive : extrémité latérale d'un pan de toiture.
Croupe : partie du toit qui côté du pignon, est triangulaire en un pan ou en deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.



Source. ADU 2020. Différents exemples de

Les caractéristiques des toitures des maisons bourgeoises et de bourg présentes à Pont-de-Roide-Vermondans sont les suivantes :

Maisons Bourgeoises
Toits en ardoises ou tuiles à quatre pans ou à deux pans, avec la possibilité d'avoir la présence de détails (lucarnes, demi croupes, cheminée en brique, etc.)

Maison bourgeoise Éclectique
La toiture est plutôt complexe, à pas multiples.

En tout cas,
- L'angle des pans se situe entre 30 et 45°.
- **Un seul type de couverture :** la tuile mécanique brun-rouge.
- **Deux types de lucarnes :** à croupe ou rampante.

Au niveau de la façade : les débords de toits sont plutôt limités (40 à 50 cm).
Au niveau du pignon : le pignon présente souvent une demi-croupe qui ne présente jamais plus de 1/3 de la hauteur totale du pignon.
La toiture des annexes : se limite souvent à un pan adossé au pignon d'une pente proche de 45°.

Orientations à respecter

- Respecter les toitures 2 ou 4 pans pour la maison bourgeoise et pans multiples pour la maison bourgeoise éclectique, tout en respectant les proportions d'origine. Pour les annexes accolées, les toitures à un pan sont autorisées.
- Les pans doivent présenter un angle compris entre 30 et 45°.
- Privilégier les conceptions à économie d'énergie.
- Les toitures terrasse et/ou toits plats sont interdites dans le centre ancien, et sont tolérées dans les autres secteurs.
- Les croupes et les demi-croupes sont autorisées si elles n'excèdent pas le tiers de la hauteur totale du pignon.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuile mécanique de teinte brun-rouge ou d'une couleur proche.
- Les lucarnes ou autres ouvertures de toit doivent être proportionnées avec le volume général de la toiture

Source. ADU 2025. Différents exemples de toitures de maisons bourgeoises à Pont-de-Roide-Vermondans

Exemples et contre-exemples

Source. ADU 2024. Tuile mécanique couleur brun-rouge

Source. ADU 2024. Tuile plate couleur noir

3.1.3 Les menuiseries

Les menuiseries sont traditionnellement en bois.

Un seul type de menuiserie sera adopté par façade de la construction, hormis les devantures du rez-de-chaussée. Sont autorisées : les menuiseries en bois, les menuiseries métalliques (aluminium ou acier) sur les immeubles récents ou conçus dès leur origine pour recevoir de telles menuiseries, à condition que leurs profils soient fins et les menuiseries métalliques pour les baies du rez-de-chaussée des façades Le maintien ou le confortement des portes, fenêtres et volets originels sera recherché en priorité. En cas de remplacement, conserver la baie d'origine et son encadrement en adaptant les nouvelles menuiseries aux dimensions. La dépose totale des anciennes menuiseries est vivement conseillée afin de les préserver.

Les menuiseries de remplacement conserveront les mêmes dispositions teintes de la façade et seront peintes de couleur mate en accord avec **le nuancier chromatique**. Les teintes blanches et brillantes sont proscrites.

Les portes

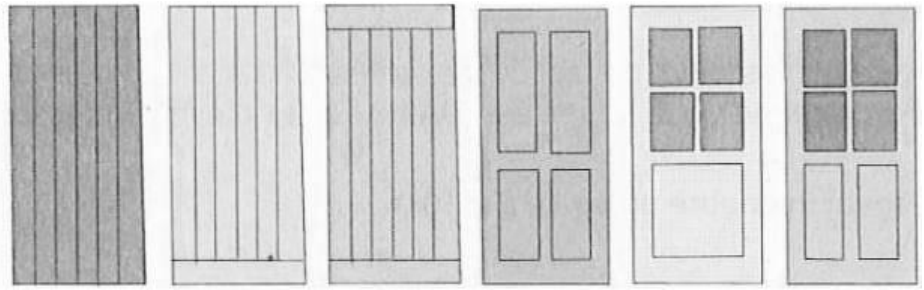
La porte originelle donnant accès au logement possède un seul vantail, composée de planches jointives en bois. Elle peut être pleine (à imposte vitrée) ou partiellement vitrée sur les deux tiers maximum de sa hauteur. Les carreaux de verre doivent être carrés ou plus hauts que larges. L'utilisation de verre coloré ou à motif est déconseillée.

Les portes donnant sur la voie publique auront un dessin simple, sans décoration excessive. Les portes et les portes de garage donnant sur la voie publique seront pleines et ne seront pas en tôle striée ou ondulée, ou en matière plastique.

Les portes anciennes d'intérêt patrimonial sont à conserver. **Toute restauration devra respecter les caractéristiques d'origine** (essence de bois, assemblages, proportions). Lorsqu'un remplacement est nécessaire, le modèle devra être fidèle à l'existant ou inspiré des typologies locales traditionnelles.

Les huisseries seront peintes ou lasurées dans des teintes en harmonie avec la façade, selon le nuancier chromatique local. Les finitions vernies ou brillantes sont à proscrire.

Les éléments de serrurerie, tels que les poignées, heurtoirs et entrées de serrure, devront s'accorder avec le style de la porte et privilégier des matériaux traditionnels (fer forgé, laiton, bronze).



Source :. OAP thématique Patrimoine et Formes urbaines – PLUi CA du Pays de Fontainebleau

Orientations à respecter

- **Porte d'entrée :** un seul vantail en bois à planches jointives, pleine (avec imposte vitrée) ou partiellement vitrée (max. 2/3 de la hauteur), carreaux de verre carrés ou plus hauts que larges, verre coloré ou à motif déconseillé.
- **Portes de grange et de garage :** en bois ou métalliques à lames jointives verticales, sans percement.
- **Portes donnant sur la voie publique :** design simple, sans décoration excessive, pleines, sans tôle striée/ondulée ni matière plastique.
- **Conservation et restauration :** prioriser la préservation des portes anciennes d'intérêt patrimonial ; en cas de remplacement, respecter les proportions, matériaux et ferronneries traditionnels.
- **Finitions et couleurs :** huisseries peintes ou lasurées en harmonie avec la façade (teintes mates du nuancier local), finitions vernies ou brillantes interdites.
- **Serrurerie et ferronnerie :** poignées, heurtoirs et entrées de serrure en matériaux traditionnels (fer forgé, laiton, bronze), en accord avec le style de la porte.

Les fenêtres

Les fenêtres les plus courantes sont à deux battants. Habituellement rectangulaires (plus hautes que larges), **leurs dimensions originales doivent être respectés**. Les menuiseries devront être **adaptées à la forme de la baie**, posées en feuillure, et respecter les sections et profils des éléments d'origine (dormants, montants, traverses et petits bois). **Les nouvelles fenêtres devront reproduire fidèlement ces caractéristiques** afin de préserver l'harmonie architecturale.

La partition des carreaux est obligatoire, sauf pour les fenêtres à meneaux ou celles de certains bâtiments de la seconde moitié du XXe siècle. La proportion des carreaux devra être en cohérence avec la forme des ouvertures et l'époque de référence, privilégiant des carreaux plus hauts que larges.

Source. OAP thématique Patrimoine et Formes urbaines – PLUi CA du Pays de Fontainebleau

Orientations à respecter

- **Type et dimensions :** fenêtres à deux battants, rectangulaires (plus hautes que larges). Dimensions et proportions a préserver.
- **Menuiseries :** adaptées à la forme de la baie, posées en feuillure, respectant les sections et profils d'origine (dormants, montants, traverses, petits bois).
- **Volets :** homogènes sur une même construction ou un même niveau.
- **Partition des carreaux :** obligatoire, sauf pour fenêtres à meneaux ou certaines fenêtres postérieures à la seconde moitié du XXe siècle ; proportions plus hautes que larges, en cohérence avec l'architecture.

Les volets

Les volets sont battants côté rue, constitués de planches larges jointives verticalement, avec ou sans barres horizontales de renfort. Ils ne comportent pas d'écharpe en biais.

Dans les maisons les plus ornementées, notamment aux étages, on trouve également des persiennes en bois, caractérisées par des clapets mobiles dans la partie haute du volet. Les pentures métalliques permettent la fixation des volets sur les gonds et doivent être peintes de la même couleur que le bois pour garantir une harmonie esthétique.

Source. ADU 2025.

Les couleurs des volets doivent être en accord avec le **nuancier chromatique** local et adaptées à l'architecture du bâtiment. Les finitions brillantes ou vernies sont interdites.

Orientations à respecter

- **Type et structure :** battants côté rue, en planches larges jointives verticalement, avec ou sans barres horizontales, sans écharpe.
- **Persiennes :** possibles aux étages des maisons les plus ornementées, avec clapets mobiles en partie haute.
- **Fixations et ferronneries :** pentures métalliques peintes de la même couleur que le bois.
- **Finitions et couleurs :** teintes en harmonie avec la façade, selon le nuancier local, sans finition brillante ou vernie.

Les serrureries et garde-corps

Source. ADU 2025.

Les ferronneries et garde-corps, éléments représentatifs du savoir-faire local, doivent être **adaptés à l'architecture du bâtiment et respecter les proportions et matériaux traditionnels.**

Le remplacement des ferronneries ouvragées par des éléments industrialisés est à proscrire, car ces derniers sont souvent caricaturaux. Les éléments nouveaux de ferronnerie, tels que garde-corps, grilles de protection, sont traités avec sobriété et selon des sections traditionnelles.

Les garde-corps doivent être en ferronnerie ou en bois, en privilégiant des modèles issus de l'architecture locale. Les matériaux translucides, réfléchissants, brillants, en plastique, ainsi que les garde-corps en saillie, sont interdits **(consulter le nuancier chromatique).**

Les dessins et dimensions des nouveaux garde-corps doivent s'inspirer des modèles traditionnels ou adopter un barreaudage vertical, sans courbure ni galbe. Ils seront peints en harmonie avec les teintes de la façade et des menuiseries, selon le **nuancier chromatique local**.

Source. ADU 2025.

Si un complément de protection est nécessaire pour augmenter la hauteur d'un garde-corps existant, il sera réalisé par un simple appui horizontal en métal ou en bois.

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, impostes, barreaudages) doivent être conservées et restaurées. Les éléments inadaptés à l'architecture seront retirés et remplacés par des modèles respectant la structure, le dessin et les proportions d'origine.

Orientations à respecter

- **Matériaux et style :** en ferronnerie ou en bois, adaptés à l'architecture, inspirés des modèles traditionnels avec barreaudage vertical sans courbure ni galbe.
- **Éléments interdits :** matériaux translucides, réfléchissants, brillants ou plastiques, ainsi que les garde-corps en saillie.
- **Finitions et couleurs :** peints en harmonie avec la façade et les menuiseries, selon le nuancier local.
- **Protection complémentaire :** hauteur insuffisante à compléter par un simple appui horizontal en métal ou bois.
- **Restauration et remplacement :** conserver et restaurer les ferronneries anciennes de qualité ; retirer et remplacer les éléments inadaptés par des modèles respectant l'architecture d'origine.

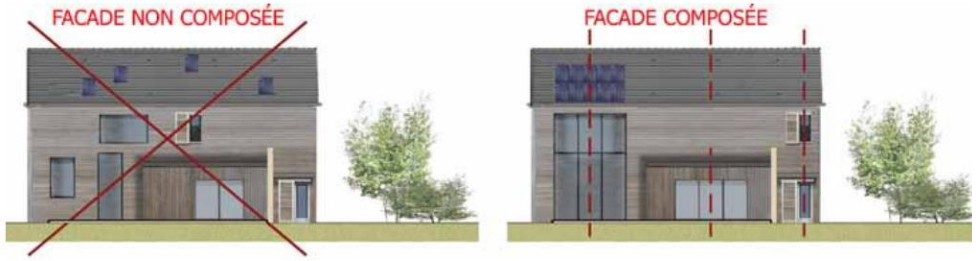
3.1.4 Matériaux et couleurs

Consulter le nuancier chromatique (voir chapitre 16.1 du Règlement écrit)

3.2 Orientations relatives à des modifications majeures portant sur le bâti de types et « Maison bourgeoise »

3.2.1 Le percement de nouvelles baies

Afin d'améliorer le confort et d'augmenter la luminosité d'une habitation, la création de nouvelles ouvertures peut être souhaitée. Cependant, **les nouveaux percements nécessitent d'être cohérents avec l'architecture traditionnelle dont la typologie doit rester lisible**. Les dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont donc similaires à celles existantes. De plus, elles adoptent les mêmes caractéristiques et aspects. Il est préférable de réserver les grands percements aux façades arrière ou de les intégrer dans une extension contemporaine. Equilibrer les ouvertures est un exercice difficile qui nécessite l'intervention d'un professionnel.



Source. OAP thématique Patrimoine et Formes urbaines – PLUi CA du Pays de Fontainebleau

Orientations à respecter

- Conserver les **alignements et proportions verticales**,
- **Ne pas élargir les baies existantes,**
- Réinvestir les grands volumes pour **profiter des grandes ouvertures**, et y installer des menuiseries adaptées,
- **Ne pas modifier la composition des percements des façades principales**, mais préférer des percements sur les pignons ou les façades arrière.

3.2.2 La réalisation d'une extension ou l'ajout d'une véranda

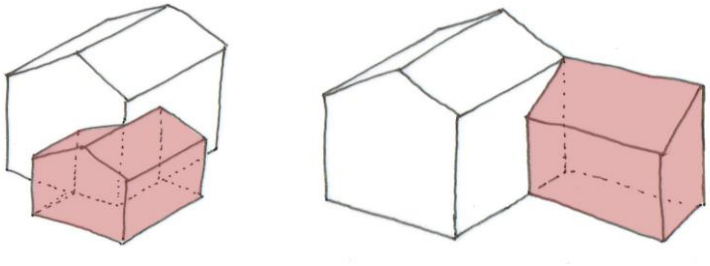
La réalisation d'une extension

L'extension ne doit pas apparaître comme un « rajout », ni se multiplier. Elle doit s'intégrer en continuité de l'architecture de la construction d'origine et **ne pas dépasser un volume correspondant à 30% du volume original de la construction.** L'extension peut prendre plusieurs formes : mimétique ou volontairement en contraste avec la construction principale. **Les extensions visibles depuis le domaine public devront composer** avec l'architecture traditionnelle dominante du quartier.

Dans tous les cas**, l'architecture de la maison d'origine doit rester visible dans sa volumétrie et dans la composition de sa (ou ses) façade principale**. Ainsi, l'extension devra se faire à l'arrière (ou sur un côté) de la construction principale et dans un gabarit moins important que celui de cette dernière, de préférence de plain-pied.

Pour une **architecture mimétique**, les matériaux seront cohérents avec la construction principale (toiture tuiles sur une extension d'une construction en tuiles...). Pour une **extension contemporaine**, on pourra utiliser l'enduit, le bois, le verre ou le métal (ne pas employer plus de trois matériaux différents). Le choix du ou des matériaux sera fonction de sa situation et de sa visibilité depuis l'espace public. Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Différentes implantations possibles d'une extension :



Source. Charte architecturale d'Angoulins

Orientations à respecter

- **Accorder le nouveau volume** avec les édifices avoisinants par sa hauteur et son alignement ;
- **L'architecture de la maison d'origine doit rester visible dans sa volumétrie et dans la composition de sa (ou ses) façade principale.**
- Réaliser le nouveau volume sur les pignons et/ou sur la façade secondaire de la construction de manière à être **le moins perceptible depuis l'espace public**
- Réaliser la surélévation/extension **sur toute l'emprise du bâtiment** ou partie de bâtiment cohérente ;
- **Accorder les matériaux** avec la façade existante.

Exemples et contre-exemples

Source : ADU 2024. Extension latérale d'une maison bourgeoise

Source : ADU 2024. Surélévation vitrée

L'ajout d'un sas

Dans l'architecture traditionnelle comtoise, l'élément du sas est un espace de transition essentiel. On le retrouve souvent sous la forme d'un petit vestibule ou d'une entrée fermée entre l'extérieur et les espaces de vie de la maison. Ce sas joue plusieurs rôles :

- **Protection contre les intempéries :** Le sas agit comme une barrière thermique et climatique, empêchant le vent froid, la neige ou la pluie de pénétrer directement dans la maison.

- **Isolation thermique :** En créant un espace tampon, le sas permet de réguler la température à l'intérieur. Dans les maisons comtoises, où les murs sont souvent épais pour conserver la chaleur, cet espace d'entrée joue un rôle d'isolation naturelle en hiver et de fraîcheur en été.
- **Fonction pratique :** Le sas est un espace utile pour se déchausser, déposer des manteaux, ou poser des outils. Dans les fermes « montbéliardaises « , il sert souvent de transition entre l'intérieur de la maison et l'extérieur agricole, ce qui permet de garder les espaces de vie plus propres.
- **Esthétique et héritage culturel :** Le sas est aussi un élément esthétique qui fait partie intégrante du patrimoine bâti comtois. Il ajoute une dimension d'accueil et de convivialité, en renforçant l'idée de seuil entre le monde extérieur et l'intérieur chaleureux et protégé. Parfois orné de boiseries ou de détails en pierre, il reflète le savoir-faire artisanal de la région.

Source. ADU 2025

L'ajout d'un sas doit respecter un rapport de ½ de la hauteur de la façade principale, où il sera installé.

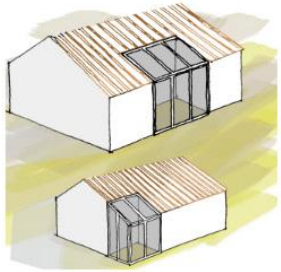
L'ajout d'une véranda

Ces volumes entièrement vitrés peuvent être admis à condition qu'ils s'inscrivent dans l'architecture de la construction par le choix des matériaux, les couleurs et le volume. Il faut donc **éviter toute solution préfabriquée, s'adapter à la typologie de la maison et ne pas installer de véranda sur les façades côté domaine public**.

On veillera à réaliser la construction en accompagnement des volumes présents, afin de ne pas complexifier l'architecture du bâtiment auquel la véranda s'adosse. Le traitement sera contemporain ou traditionnel en fonction de l'architecture du bâtiment existant et de l'usage attendu.

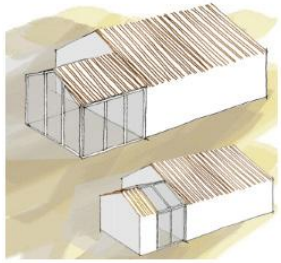
Source. UDAP 17. Exemples de vérandas respectueuses du volume et de l'écriture architecturale de l'immeuble qu'elles prolongent.

Différents cas de figure peuvent se présenter.



Véranda dans le volume

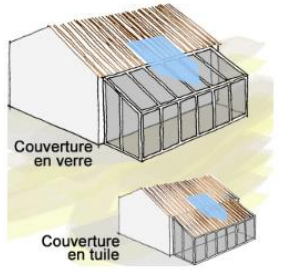
Si l'architecture de la maison le permet, c'est souvent la solution la plus élégante. Le volume de la véranda vient alors compléter celui du bâtiment existant.



Véranda en pignon

Les vérandas dans le même sens de couverture avec les mêmes pentes de toit sont à préférer.

La réalisation en pignon d'un volume en maçonnerie ou d'un mur est souvent une bonne solution d'accompagnement



Source : UDAP 17

Véranda sur un mur gouttereau

Dans ce cas il est indispensable de veiller à conserver la même pente de toiture que le bâtiment existant.

La profondeur de la véranda de ce fait est limitée en raison de la hauteur en bas de pente.

Orientations à respecter

Ajout d'un sas

- **Respect des proportions :** le sas doit s'intégrer harmonieusement à la façade principale et respecter un rapport de ½ de sa hauteur.
- **Fonction et matériaux :** il doit conserver son rôle de barrière thermique et de transition fonctionnelle, avec des matériaux et couleurs en cohérence avec le bâti d'origine.
- **Esthétique et tradition :** les finitions doivent s'inspirer des sas traditionnels (boiseries, encadrements en pierre) tout en restant discrets pour préserver l'équilibre architectural.

Ajout d'une véranda

- **Implantation et intégration :** les vérandas doivent être adossées aux volumes existants, sans complexifier l'architecture ni modifier l'unité du bâtiment. Elles ne doivent pas être installées sur les façades donnant sur le domaine public.
- **Matériaux et couleurs :** les matériaux doivent être adaptés à la typologie du bâtiment, en évitant les solutions préfabriquées. La couleur et la structure doivent prolonger l'écriture architecturale existante.
- **Typologies privilégiées :**
  - **Véranda intégrée dans le volume :** la meilleure solution si l'architecture de la maison le permet.
  - **Véranda en pignon :** préférer un alignement avec la pente du toit existant et un volume en maçonnerie.

Véranda sur mur gouttereau : conserver la même pente de toiture que le bâtiment principal, en limitant la profondeur de l'extension.

COMMUNE DE PONT-DE-ROIDE-VERMONDANS

Plan Local d'Urbanisme

Cahier de typologie 3

Les habitats ouvriers

Source : ADU 2024

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DU PAYS DE MONTBÉLIARD

SOMMAIRE

1 Rappel de l'orientation du PADD : « Préserver et valoriser le bâti patrimonial » 3
2 Enjeux et objectifs en matière de préservation du patrimoine 3
3 Orientations 12
3.1 Orientations relatives à des modifications mineurs portant sur les éléments du bâti de type « Habitats ouvriers » 12
3.1.1 Les façades et maçonneries 12
3.1.2 Les toitures 13
3.1.3 Les menuiseries 14
3.1.4 Matériaux et couleurs 16
3.2 Orientations relatives à des modifications majeures portant sur le bâti de type « habitats ouvriers » 17
3.2.1 Le percement de nouvelles baies 17
3.2.2 La réalisation d'une extension ou l'ajout d'une véranda 18

1 Rappel de l'orientation du PADD : « Préserver et valoriser le bâti patrimonial »

Le patrimoine témoin des évolutions qu'a connu le territoire au fil des années et garant d'un cadre de vie de qualité.

Le projet communal repose sur la volonté de révéler et préserver les valeurs patrimoniales présentent sur Pont-de-Roide-Vermondans pour en faire de véritables atouts identitaires. Cette ambition se traduit par une orientation visant à préserver et valoriser le patrimoine urbain public et privé (bâti et non bâti) qui se décline sous la forme d'une OAP thématique Patrimoine.

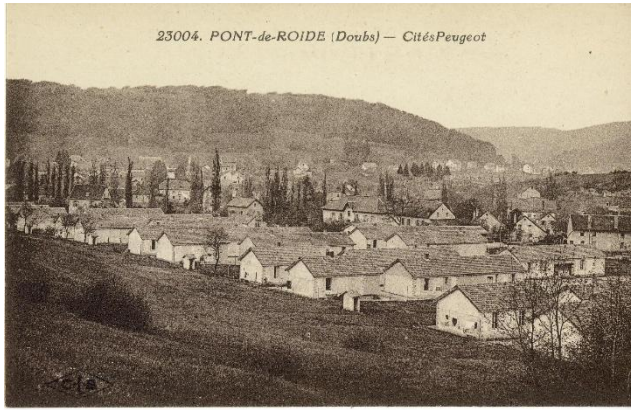
2 Enjeux et objectifs en matière de préservation du patrimoine

Les orientations suivantes sont adaptées au contexte des constructions correspondant aux typologies des **habitats ouvriers.**

Rappel : Tous travaux ayant un impact sur les éléments identifiés doivent être compatibles avec les orientations expliquées et illustrées ci-après, même si les constructions n'ont pas été spécifiquement identifiées dans l'inventaire local. Dans le cas contraire, une justification technique et/ou architecturale devra être apportée par le pétitionnaire.

Les habitats ouvriers

À partir de la seconde moitié du XIXe siècle, l'intense développement industriel transforme profondément Pont-de-Roide-Vermondans. L'essor des usines, notamment sous l'impulsion des établissements Peugeot, entraîne un afflux massif de main-d'œuvre : la population de la commune double, puis triple en quelques décennies. Cette croissance rapide pose rapidement la question du logement ouvrier. Pour y répondre, les dirigeants Peugeot prennent l'initiative de construire des habitations collectives destinées à leurs employés. L'emploi à l'usine s'accompagne alors presque automatiquement d'un logement, un système qui permet de fixer durablement les ouvriers sur place, assurant ainsi une main-d'œuvre stable et disponible.



Source. http://www.aspir-pontderoide.fr/wp-content/uploads/2015/06/Peugeot-cit%C3%A9s-01.jpg

Les premiers bâtiments, souvent désignés comme des casernes en raison de leur structure rigide et collective, deviennent vite insuffisants face à la progression démographique.

Avec le temps, l'habitat évolue. Les longs blocs collectifs laissent progressivement place à des maisons mitoyennes, plus humaines et adaptées à la vie familiale. Pour l'époque, ces habitations sont relativement confortables et bien pensées : chacune dispose d'un grenier, d'une cave, parfois d'un petit abri pour élever quelques lapins. Un lopin de terre y est souvent associé, permettant aux familles de cultiver leur propre potager. Ce modèle de cité-jardin ouvrière, mêlant logement, autonomie alimentaire et ancrage territorial, incarne une nouvelle vision du bien-être ouvrier, tout en consolidant le contrôle social exercé par l'entreprise sur ses salariés.

Caractéristiques principales générales :

- **Localisation :** Les habitats ouvriers sont majoritairement implantés sur la rive droite du Doubs, à proximité immédiate des usines Peugeot, dans une logique de fonctionnalité et de proximité entre le logement et le lieu de travail. Leur implantation suit souvent un tracé régulier, organisé en îlots ou le long de voies rectilignes.
- **Organisation :** L'organisation varie entre logements collectifs en barre (dans les premières constructions) et maisons mitoyennes (dans les ensembles plus récents). Chaque unité est pensée pour accueillir une famille ouvrière, avec un espace privatif et parfois une petite cour ou un jardin.
- **Taille et volume :** Les premiers bâtiments sont massifs, à plusieurs niveaux (souvent R+2 ou R+3), alors que les constructions ultérieures adoptent des volumes plus modestes, généralement en R+1, parfois en rez-de-chaussée uniquement. Ces maisons jumelées offrent un gabarit plus domestique.
- **Toiture :** Les toitures sont traditionnellement à deux pans, couvertes de tuiles mécaniques rouges. L'inclinaison est modérée, et certains bâtiments présentent des lucarnes ou des combles aménagés.
- **Façade :** Les façades sont simples, fonctionnelles, sans ornementation superflue. Elles sont souvent rythmées par des ouvertures régulières (fenêtres à deux vantaux) et construites en maçonnerie enduite, parfois avec des encadrements en pierre ou en briques. La répétition des modules accentue l'aspect sériel de ces ensembles.

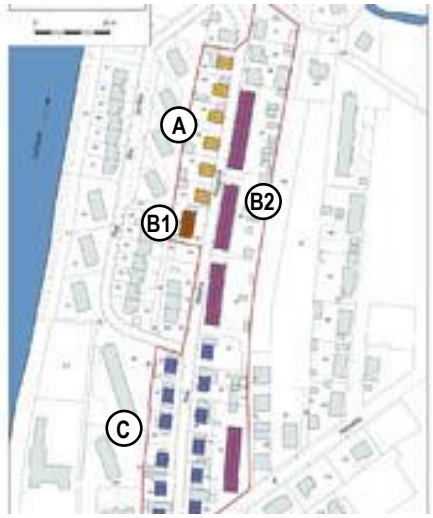
Cependant, il convient de noter que l'architecture de ces bâtiments n'est pas homogène. Elle a évolué au fil du temps, selon les besoins de l'entreprise, les ressources disponibles et les influences techniques et sociales de chaque époque. Ainsi, il n'est pas possible de généraliser entièrement la typologie architecturale des habitats ouvriers de Pont-de-Roide-Vermondans.

Pour cette raison, chaque bâtiment sera identifié individuellement dans le cahier "Inventaire", tandis que le présent cahier se concentrera sur les éléments communs et récurrents.

Cité ouvrière type 1 : dite de l'Autriche - rue Hélène Peugeot

Caractéristiques principales :

- **Localisation/ Implantation :** Les habitations sont orientées face à la rue Hélène Peugeot à l'exception de la caserne Guilegoz située rue d'Helvétie. Les typologies A et B2 sont alignées le long de la rue alors que les typologies B1 et C sont en retrait vis-à-vis de la rue avec un espace privatif devant et derrière.
- **Taille et volume :**
  - **Les maisons individuelles (A)** des années 1920, sont en R+Combles. Elles disposent d'un sous-sol semi-enterré et d'un rez-de-chaussée surélevé.
  - **Les maisons individuelles (C)** de contremaîtres sont en R+1+Combles. Elles possèdent un sous-sol ; six ont un étage carré et un étage de comble, les six autres un étage en surcroît.
  - **Les casernes (B)**, plus imposantes, ont un étage carré et parfois un sous-sol, pouvant abriter jusqu'à 12 logements chacune.
- **Toiture :** Toits à deux pans ou à longs pans, tous en tuile mécanique. Certaines toitures peuvent présenter des éléments secondaires (lucarnes ou souches de cheminée).
  - **Type B :** Présence de souches de cheminée **imposantes et espacées**, marquant le rythme de la couverture.
  - **Type C :** Les toitures des extensions suivent **l'alignement d'un des pans** du toit principal ou s'y prolongent directement, créant ainsi un **pan beaucoup plus long que l'autre**.
- **Façade :**
  - **Matériaux :** murs en moellon de calcaire enduit (Types B et C) ou en parpaing de mâchefer enduit (Type A).
  - Élévations sobres, parfois marquées par des **chaînes d'angle apparentes (Type A)**. L'une des **casernes (Type B)** dispose d'une galerie en bois à l'arrière, accessible par un escalier latéral ; une autre est dotée d'une galerie en béton armé.
  - **Fenêtres généralement verticales et alignées**, à deux vantaux, pouvant être dotées de volets bois. Présence possible de garde-corps métalliques sur certaines ouvertures.
  - fenêtres du premier étage ne sont pas directement superposées à celles du rez-de-chaussée, créant un **rythme alterné** sur la façade **(Type C).**



Type 1 - C

Type 1 - C

Type 1 - B

Type 1 - B

Type 1 - A

Source : https://patrimoine.bourgognefranchecomte.fr/ / Google earth

Cité ouvrière type 2 : dite les Immobilières - rue du 4ème RTT

Caractéristiques principales :

- **Localisation/ Implantation :** Habitations implantées le long de la rue, souvent en retrait par rapport à la voie, avec une organisation en bande. Certaines maisons accolées forment des volumes plus importants, tout en s'intégrant à l'alignement général du quartier.
- **Organisation :** Disposition fonctionnelle et répétitive, avec une distribution intérieure pensée pour accueillir plusieurs appartements (3 à 8 logements selon les cas). Accès central unique en façade pour certaines maisons, desservant les étages par un escalier intérieur.
- **Taille et volume :** Bâtiments d'un étage sur rez-de-chaussée surélevé (R+1+Combles), avec sous-sol. Volume simple et rectangulaire, parfois doublé par l'accolement de deux unités (au Nord de la rue).
- **Toiture :** Toits à longs pans en tuile mécanique, inclinés et sans éléments décoratifs marqués, contribuant à l'unité de l'ensemble.
- **Façade :**
  - Maçonnerie en moellon de calcaire enduit.
  - Certaines baies (quatre maisons) sont encadrées par un **arc segmentaire en brique, avec clef d'arcade en calcaire visible**, apportant un léger traitement ornemental.
  - Façades simples, rythmées par l'implantation régulière et l'alignement des baies verticales. Les deux maisons les plus au nord regroupent chacune plusieurs logements (6 et 8), signalant une densité plus importante.

Source : https://patrimoine.bourgognefranchecomte.fr/ / Google earth

Cité ouvrière type 3 : Ensemble de trois maisons de cadre Peugeot et Cie – rue d'Helvétie

Caractéristiques principales :

- **Localisation/ Implantation :** Maisons jumelées implantées sur des parcelles individuelles, avec léger retrait par rapport à la rue. L'orientation varie selon le type : deux sont en pignon sur rue, la troisième est parallèle à la voie.
- **Organisation :** Typologie mixte avec deux modèles distincts :
  - Deux maisons à plan massé, avec pignon sur rue ;
  - Une maison à plan allongé, parallèle à la rue.
- **Taille et volume :** Bâtiments sur 3 niveaux (R+1+Combles) avec un rez-de-chaussée surélevé, reposant sur un sous-sol en pierre apparente. Les volumes sont simples mais différenciés selon l'orientation.
- **Toiture :**
  - Toits à deux pans pour les maisons en pignon ;
  - Toit à longs pans pour la maison parallèle à la rue.
  - Toutes les toitures sont en tuile mécanique.
- **Façade :**
  - Murs en moellon de calcaire enduit, avec soubassement en pierre apparente marquant visuellement le niveau du sous-sol.
  - Façades sobres, rythmées par des ouvertures régulières. Absence d'ornementation notable.
  - Composition harmonieuse, représentative d'un modèle diffusé également dans d'autres cités ouvrières régionales (Mandeure, Valentigney, Audincourt).

Source : https://patrimoine.bourgognefranchecomte.fr/ / Google earth

Cité ouvrière type 4 : Cité ouvrière Emile Peugeot – rue Emile Peugeot

Caractéristiques principales :

- **Localisation/ Implantation :** Maisons implantées et alignées le long de petites ruelles en impasse, perpendiculaires à la rue Émile Peugeot. L'organisation en bandes de maisons jumelées ou regroupées par trois renforce le caractère structuré et homogène de l'ensemble. Fonds de jardin pour chaque habitation.
- **Organisation :** Ensemble régulier de logements individuels organisés sur un seul niveau d'habitation, favorisant l'intimité et la simplicité d'usage. La « maison des Veuves » présente une organisation verticale plus complexe, avec plusieurs niveaux.
- **Taille et volume :**
  - Les maisons ordinaires comportent uniquement un sous-sol et un rez-de-chaussée.
  - Chaque maison comprend quatre pièces : cuisine, salle à manger et deux chambres.
  - La « maison des Veuves » possède un étage de soubassement, un rez-de-chaussée surélevé, un étage carré et un étage en surcroît, la distinguant nettement par sa hauteur et son volume (voir photo ci-dessous).
- **Toiture :**
  - Toits à longs pans en tuile mécanique, parfois accompagnés d'un appentis.
  - La « maison des Veuves » est également couverte d'un toit à longs pans, avec une façade rythmée par quatre avant-corps formant pignons.
- **Façade :**
  - Murs en parpaing de mâchefer enduit pour les maisons ordinaires, en moellon de calcaire enduit pour la « maison des Veuves ».
  - Façades des maisons simples très sobres, composées d'ouvertures régulières, munies d'huisseries en bois, encadrées de pierre naturelle présence d'un soubassement et de chaînage d'angle.
  - La « maison des Veuves » se distingue par une façade plus élaborée, marquée par ses avant-corps et son élévation à plusieurs niveaux.

Source : https://patrimoine.bourgognefranchecomte.fr/ / Google earth

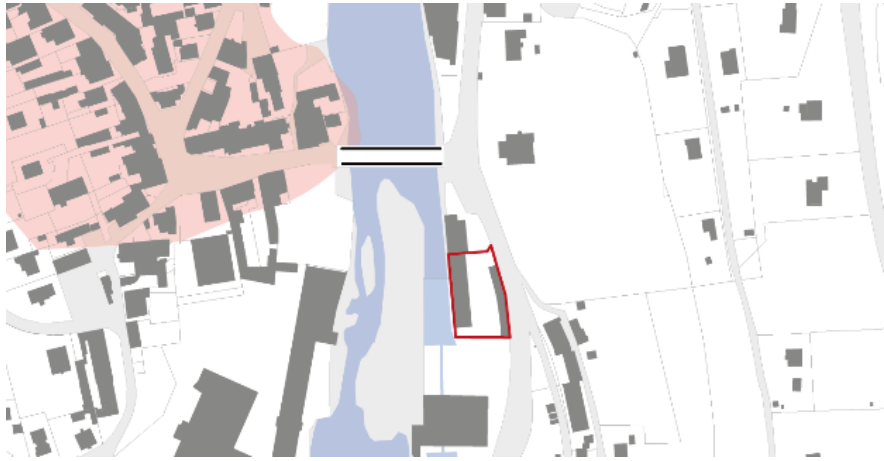
Cité ouvrière type 5 : Logement Ouvrier dit caserne Perrey– rue du Maquis

Source : https://patrimoine.bourgognefranchecomte.fr/ / Google earth

Caractéristiques principales :

- **Localisation/ Implantation :** Bâtiment implanté en longueur, en retrait de la rue, avec façades principales opposées, chacune dotée de plusieurs entrées. Son gabarit étendu et sa symétrie traduisent une volonté d'optimisation de l'espace dans un contexte collectif.
- **Organisation :** Logement collectif composé de 20 appartements répartis équitablement sur les deux façades (10 entrées de chaque côté). Chaque logement est distribué verticalement sur plusieurs niveaux.
- **Taille et volume :** Bâtiment de grande longueur, à un étage carré sur rez-de-chaussée et étage de comble, avec sous-sol (R+1+Combles). Volume régulier et compact.
- **Toiture :** Toit à longs pans en tuile mécanique, couvrant l'ensemble du volume. Le niveau de combles est aménagé sous toiture et composé de lucarnes.
- **Façade :**
  - Murs en moellon de calcaire enduit.
  - Façades ordonnées, rythmées par les 10 entrées symétriques et les ouvertures régulières des logements.
  - Ouvertures à 2 vantaux, alignées verticalement et horizontalement, encadrement en pierre naturelle, volets en bois et sas d'entrée en partie vitré.
  - Composition sobre, sans éléments décoratifs notables, mais équilibrée et fonctionnelle.

Cité ouvrière type 6 : Logement ouvrier– rue de Saint-Hippolyte



Source : https://patrimoine.bourgognefranchecomte.fr/ / Google earth

Caractéristiques principales :

- **Localisation/ Implantation :** Bâtiment implanté en retrait par rapport à la rue, dans un environnement dégagé avec une cour en façade. L'accès se fait par un perron central, avec emmarchement, et l'entrée est soulignée par une marquise en ferronnerie.
- **Organisation :** Organisation symétrique de la façade principale avec travées régulières.
- **Taille et volume :** Bâtiment à deux niveaux habitables : rez-de-chaussée et étage carré. Présence d'un sous-sol apparent, visible par les ouvertures en partie basse. Le volume est généreux, avec une élévation bien proportionnée.
- **Toiture :** Toits à quatre pans en tuile mécanique, avec égouts retroussés. La toiture couvre de façon homogène l'ensemble des volumes.
- **Façade :**
  - Murs en moellon de calcaire enduit.
  - Baies verticales, hautes, alignées, en arc segmentaire et/ou rectangulaire, avec encadrements moulurés de pierre naturelle. Toutes les ouvertures sont équipées de volets battants en bois et/ou de persienne en fer.
  - Présence de petits éléments décoratifs discrets : corniches simples, marquise en ferronnerie au-dessus de la porte d'entrée.
  - L'aile Nord comprend un léger avant-corps en angle, accentuant l'effet de monumentalité modeste du bâtiment.

Habitat ouvrier des années 20-30 (Maison de bourg à composition symétrique)

Caractéristiques principales :

- **Localisation/ Implantation :** Bâtiment implanté en léger retrait par rapport à l'espace public, avec un dégagement en façade traité en espace ouvert. L'accès principal se fait en façade, dans l'axe de symétrie du bâtiment.
- **Organisation :** Composition rigoureusement symétrique de la façade principale, organisée autour d'un axe central marqué par une travée médiane. Les ouvertures sont disposées de manière régulière et alignée, tant horizontalement que verticalement, participant à la lisibilité de l'ordonnancement architectural.
- **Taille et volume :** Bâtiment de gabarit intermédiaire pouvant présenter une organisation en rez-de-chaussée surmonté de combles aménageables ou en rez-de-chaussée, étage et combles. La volumétrie reste compacte et lisible, avec une élévation bien proportionnée.
- **Toiture :** Toiture à deux pans principaux, complétée par un décroché central marqué par un pignon sur rue. La couverture en tuiles assure une unité de matériau sur l'ensemble du volume. Les lignes de toiture, les débords et les décrochements constituent des éléments structurants de la composition architecturale.
- **Façade :**
  - Maçonnerie enduite reposant sur un soubassement parfois lisible, différencié du reste de l'élévation.
  - Ouvertures verticales, régulièrement espacées, alignées entre niveaux, avec encadrements marqués.
  - Présence possible de volets battants en bois.
  - Éléments de modénature discrets : encadrements d'ouvertures, bandeaux horizontaux, décor en partie centrale de la façade et traitement spécifique du pignon.
  - Le décroché de toiture central et le traitement différencié de la travée médiane renforcent la hiérarchie des volumes et la lecture de la façade.

3 Orientations

Le repérage patrimonial réalisé sur la commune de Pont-de-Roide-Vermondans vise à mettre en avant l'importance de préserver l'harmonie d'ensemble des façades, le respect des dispositions d'origine et de favoriser l'insertion paysagère. Le paysage et les bâtiments remarquables de la commune présentent un réel intérêt patrimonial nécessitant la préservation et la transmission d'un patrimoine par des interventions respectueuses du ou des bâtiments et formes d'origine.

- **L'OAP Patrimoine s'applique dans un rapport de compatibilité avec la demande d'autorisation d'urbanisme**. Dans ce cadre, le maire a un pouvoir d'appréciation de cette compatibilité et peut s'appuyer sur l'avis des services techniques instructeurs.
- **Des éléments patrimoniaux sont répertoriés, au titre des articles L.151-7 du code de l'urbanisme**. Tout projet de travaux est soumis au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et une demande de permis de démolir est à déposer préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- **Tout pétitionnaire effectuant des travaux sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés, doit justifier du respect des dispositions énoncées dans l'OAP conformément à l'article L.424-5-2 du code de l'urbanisme.** Ces travaux seront conçus en **préservant les caractéristiques conférant leur intérêt au bâti** : respect des volumes, du gabarit, de l'implantation, des proportions et alignements des ouvertures, des pentes des toitures, des aspects et couleurs des façades, menuiseries, ferronneries, modénatures et toitures, dans le respect et la mise en valeur des matériaux d'origine.

Les services suivants peuvent être consultés afin d'apporter leur **aide technique** sur des projets portants sur des éléments bâtis ou non répertoriés et soumis à protection :

- Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE 25) ;
- L'Unité Département de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP 25) ;

3.1 Orientations relatives à des modifications mineurs portant sur les éléments du bâti de type « Habitats ouvriers »

Il est important de respecter le bâtiment et ses caractéristiques principales, telles que définies ci-dessous.

3.1.1 Les façades et maçonneries

La composition

L'unité architecturale de chaque construction devra être respectée, quelle que soit la division parcellaire. Les éléments architecturaux remarquables (blasons, moulures, linteaux, encadrements…) en pierre de taille ou en bois (consoles sous le débord de toiture, lambrequins, menuiseries...) devront être conservés, restitués ou mis en valeur.

Les transformations sur des bâtiments existants seront un moyen de redonner à lire les structures anciennes ou la composition urbaine. Les façades des bâtiments devront, par les matériaux, les coloris et l'ornementation éventuelle, s'harmoniser avec le paysage et le tissu urbain environnant.

Les ouvertures

Les ouvertures et percements, ainsi que les encadrements saillants, les seuils en pierre, doivent être conservés ou restitués dans leurs proportions d'origine. Les modifications éventuelles ou les créations de nouveaux percements devront se faire en harmonie avec l'architecture de chaque édifice.

Les proportions des nouvelles baies seront dans la mesure du possible, identiques à la composition, aux dimensions et l'alignement d'origine.

3.1.2 Les toitures

Les définitions et notions :
Débord de toiture : partie du pan de toiture dépassant le niveau de la façade.
Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toit à pente opposée.
Pan : surface plane d'un versant de toiture.
Pignon : façade latérale (en opposition avec la façade principale).
Rive : extrémité latérale d'un pan de toiture.
Croupe : partie du toit qui côté du pignon, est triangulaire en un pan ou en deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

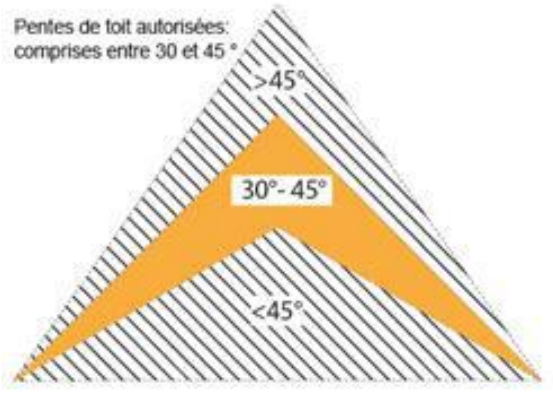
Les caractéristiques des toitures des habitats ouvriers sur Pont-de-Roide-Vermondans sont les suivantes :

Au niveau de la couverture :

- Traditionnellement composée de deux pans
- L'angle des pans se situe entre 30 et 45°.
- Un seul type de couverture : la tuile mécanique ou plate brun-rouge.
- Certains bâtiments présentent des lucarnes ou des combles aménagés.

Orientations à respecter

- Respecter les toitures 2 pans pour le bâtiment principal. Pour les annexes accolées, les toitures à un pan sont autorisées ;
- Les pans doivent présenter un angle compris entre 30 et 45°.
- Privilégier les conceptions à économie d'énergie ;
- Les toitures terrasse et/ou toit plats sont interdits dans le centre ancien, et sont tolérées dans les autres secteurs ;
- Les croupes et les demi-croupes sont interdites
- Les couvertures doivent être réalisées en tuile mécanique ou plate de teinte brun-rouge ou d'une couleur proche.
- Les lucarnes ou autres ouvertures de toit doivent être proportionnées avec le volume général de la toiture.



Source : ADU

Exemples et contre-exemples

48 rue Emile Peugeot – Tuiles mécaniques noires Remplacement des menuiseries bois par du PVC, encadrements en pierre naturelle et porte de garage.

6 rue Helene Peugeot - Tuiles mécaniques, maintien des débords de toit avec solives et de la cheminée en pierres maçonnées

Source. Google street-view

3.1.3 Les menuiseries

Les menuiseries sont traditionnellement en bois.

Un seul type de menuiserie sera adopté par façade de la construction, hormis les devantures du rez-de-chaussée. Sont autorisées : les menuiseries en bois, les menuiseries métalliques (aluminium ou acier) sur les immeubles récents ou conçus dès leur origine pour recevoir de telles menuiseries, à condition que leurs profils soient fins.

Le maintien ou le confortement des portes, fenêtres et volets originels sera recherché en priorité. En cas de remplacement, conserver la baie d'origine et son encadrement en adaptant les nouvelles menuiseries aux dimensions. La dépose totale des anciennes menuiseries est vivement conseillée afin de les préserver.

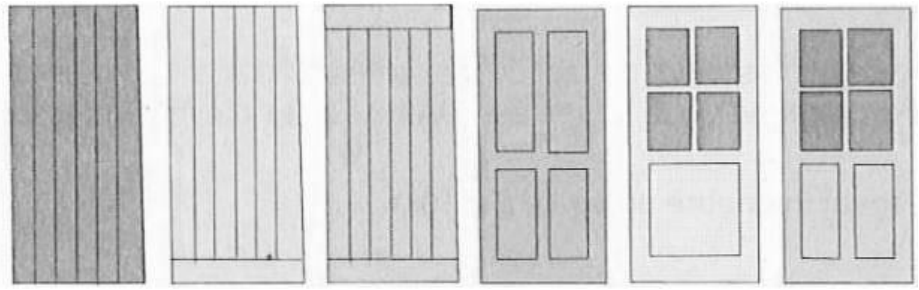
Les menuiseries de remplacement conserveront les mêmes dispositions d'origine (forme, aspect...). La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade. Les teintes blanches et brillantes sont proscrites.

Les portes

La porte originelle donnant accès au logement possède un seul vantail, composée de planches jointives en bois. Elle peut être pleine (à imposte vitrée) ou partiellement vitrée sur les deux tiers maximum de sa hauteur. Les carreaux de verre doivent être rectangulaires ou plus hauts que larges. L'utilisation de verre coloré ou à motif est déconseillée.

Les portes de garage et autres annexes sont en bois à lames jointives verticales, sans percement.

Les portes donnant sur la voie publique auront un dessin simple, sans décoration excessive. Les portes de garage et autres annexes donnant sur la voie publique seront pleines et ne seront pas en tôle striée ou ondulée, ou en matière plastique.



Source. OAP thématique Patrimoine et Formes urbaines – PLUi CA du Pays de Fontainebleau

Exemples et contre-exemples

29 rue Emile Peugeot - Remplacement des menuiseries bois par du PVC, encadrements en pierre naturelle, ajout d'une porte de garage et suppression du chaînage d'angle

20 rue Emile Peugeot - Maintien des menuiseries bois, volets, encadrements et porte de garage en bois à lames verticales

Source. Google street-view

Les fenêtres

Les fenêtres les plus courantes sont à deux battants. Habituellement de forme rectangulaire. Les menuiseries s'adapteront à la forme de la baie, en feuillure et les sections et profils des dormants, montants, traverses et petits bois des nouvelles menuiseries seront conformes aux sections et profils des menuiseries d'origine. Une même construction (voire un même niveau) arbore le même type de volet.

Orientations à respecter

- **Menuiseries et couleurs :** respecter la forme et l'aspect d'origine, utiliser des teintes mates en harmonie avec la façade, éviter les couleurs blanches et brillantes.
- **Porte d'entrée :** un seul vantail en bois de préférence (consulter le **nuancier chromatique** – Chapitre 16.3 du Règlement écrit), pleine (avec imposte vitrée) ou partiellement vitrée (max. 2/3 de la hauteur), carreaux de verre carrés ou plus hauts que larges, verre coloré ou à motif déconseillé.
- **Portes donnant sur la voie publique :** design simple sans décoration excessive, portes de garage et annexes pleines, pas de tôle striée/ondulée ni de matière plastique.
- **Portes de garage et annexes :** en bois ou métalliques à lames jointives verticales, sans percement.
- **Disposition et forme des fenêtres :** Forme rectangulaire à respecter et conserver la configuration et le rythme d'origine (alignement vertical et horizontal).
- **Type et structure des volets :** généralement en bois **;** battants côté rue, en planches larges jointes verticalement, avec ou sans barres horizontales, sans écharpe.
- **Fixations et couleurs :** fixations métalliques peintes de la même couleur que le bois.

Les volets

Ils sont battants côté rue, constitués de planches larges, jointes verticalement et renforcés ou non par des barres horizontales. Ces dispositifs ne prévoient pas d'écharpe.

Orientations à respecter

Exemples et contre-exemples

47 rue Helène Peugeot - Suppression des menuiseries bois, volets et encadrements en pierre

57 rue Helène Peugeot - Suppression des menuiseries bois, volets et encadrements en pierre

Source. Google street-view

Les garde-corps et serrureries

Les ferronneries et garde-corps, éléments représentatifs du savoir-faire local, doivent être **adaptés à l'architecture du bâtiment et respecter les proportions et matériaux traditionnels.**

Les garde-corps de matériaux translucides, réfléchissants ou brillants, les éléments en matière plastique ou aluminium de forme et d'aspect inappropriés, les garde-corps faisant sailli sont à proscrire.

Le dessin et les dimensions des nouveaux garde-corps et ferronneries devront s'inspirer des modèles traditionnels locaux ou être à barreaudage vertical (sans courbure ni galbe). Ils seront peints en harmonie avec les teintes de la façade et des menuiseries.

Les compléments de protection des garde-corps qui ne sont pas assez hauts seront réalisés par un simple appui horizontal en métal ou en bois.

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, impostes, barreaudages) doivent être conservées et restaurées. Les éléments inadaptés à l'architecture seront retirés et remplacés par des modèles respectant la structure, le dessin et les proportions d'origine.

Orientations à respecter

- **Matériaux et style :** en ferronnerie ou en bois, adaptés à l'architecture, inspirés des modèles traditionnels avec barreaudage vertical sans courbure ni galbe.
- **Éléments interdits :** matériaux translucides, réfléchissants, brillants ou plastiques, ainsi que les garde-corps en saillie.
- **Finitions et couleurs :** peints en harmonie avec la façade et les menuiseries, selon le nuancier local.
- **Protection complémentaire :** hauteur insuffisante à compléter par un simple appui horizontal en métal ou bois.
- **Restauration et remplacement :** conserver et restaurer les ferronneries anciennes de qualité ; retirer et remplacer les éléments inadaptés par des modèles respectant l'architecture d'origine.

3.1.4 Matériaux et couleurs

Consulter le nuancier chromatique (voir chapitre 16.1 du Règlement écrit)

3.2 Orientations relatives à des modifications majeures portant sur le bâti de type « habitats ouvriers »

3.2.1 Le percement de nouvelles baies

Afin d'améliorer le confort et d'augmenter la luminosité d'une habitation, la création de nouvelles ouvertures peut être souhaitée. Cependant, **les nouveaux percements nécessitent d'être cohérents avec l'architecture traditionnelle dont la typologie doit rester lisible**.

Les dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont donc similaires à celles existantes. De plus, elles adoptent les mêmes caractéristiques et aspects. Il est préférable de réserver les grands percements aux façades arrières (non visible depuis l'espace public) ou de les intégrer dans une extension contemporaine. Equilibrer les ouvertures est un exercice difficile qui nécessite l'intervention d'un professionnel.

Exemples et contre-exemples

8 rue Hélène Peugeot – Percement de nouvelles baies ne respectant les percements originaux

6 rue Hélène Peugeot – Renouvellement de façade respectant les percements originaux

Source. Google street-view

Orientations à respecter

- Conserver les **alignements et proportions verticales**,
- **Ne pas élargir les baies existantes,**
- **Ne pas modifier la composition des percements des façades principales**, mais préférer des percements sur les pignons ou les façades arrière.
- Réinvestir les grands volumes pour **profiter des grandes ouvertures**, et y installer des menuiseries adaptées,

3.2.2 La réalisation d'une extension ou l'ajout d'une véranda

La réalisation d'une extension

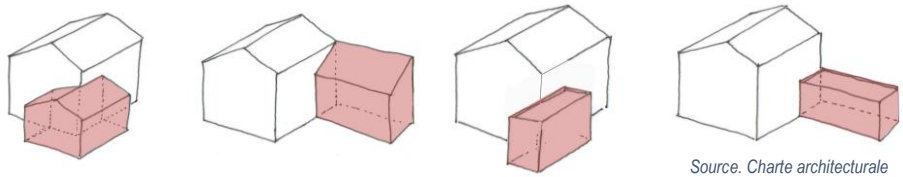
L'extension ne doit pas apparaître comme un « rajout », ni se multiplier. Elle doit s'intégrer en continuité de l'architecture de la construction d'origine et **ne pas dépasser un volume correspondant à 30% du volume original de la construction.** L'extension peut prendre plusieurs formes : mimétique ou volontairement en contraste avec la construction principale. **Les extensions visibles depuis le domaine public devront composer** avec l'architecture traditionnelle dominante du quartier.

Dans tous les cas**, l'architecture du bâtiment d'origine doit rester visible dans sa volumétrie et dans la composition de sa (ou ses) façade principale**. Ainsi, l'extension devra se faire prioritairement à l'arrière (ou sur un côté) de la construction principale et dans un gabarit moins important que celui de cette dernière, de préférence de plain-pied.

Pour une **architecture mimétique**, les matériaux seront cohérents avec la construction principale (toiture tuiles sur une extension d'une construction en tuiles...). Pour une **extension contemporaine**, on pourra utiliser l'enduit, le bois, le verre ou le métal (ne pas employer plus de trois matériaux différents). Le choix du ou des matériaux sera fonction de sa situation et de sa visibilité depuis l'espace public. Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Dans la typologie des habitats ouvriers de Pont-de-Roide-Vermondans, **l'ajout d'extensions telles que des vérandas est fortement déconseillé**, ces éléments architecturaux risquant de dénaturer les façades des bâtiments caractéristiques de cette typologie.

Différentes implantations possibles d'une extension :



Source. Charte architecturale d'Angoulins

Orientations à respecter

- **Accorder le nouveau volume** avec les édifices avoisinants par sa hauteur et son alignement ;
- **Accorder les matériaux** avec la façade existante.
- **L'architecture de la maison d'origine doit rester visible dans sa volumétrie et dans la composition de sa (ou ses) façade principale.**
- Réaliser le nouveau volume sur les pignons et/ou sur la façade secondaire de la construction de manière à être **le moins perceptible depuis l'espace public**
- Réaliser la surélévation/extension **sur toute l'emprise du bâtiment** ou partie de bâtiment cohérente ;
- Eviter l'ajout d'extension telles que des vérandas

Exemples et contre-exemples

29 rue Emile Peugeot

41 rue Helene Peugeot

20 rue Helene Peugeot

4 rue Hélène Peugeot

Source. Google street-view

Inventaire de l'architecture remarquable de Pont-de-Roide-Vermondans

Sommaire

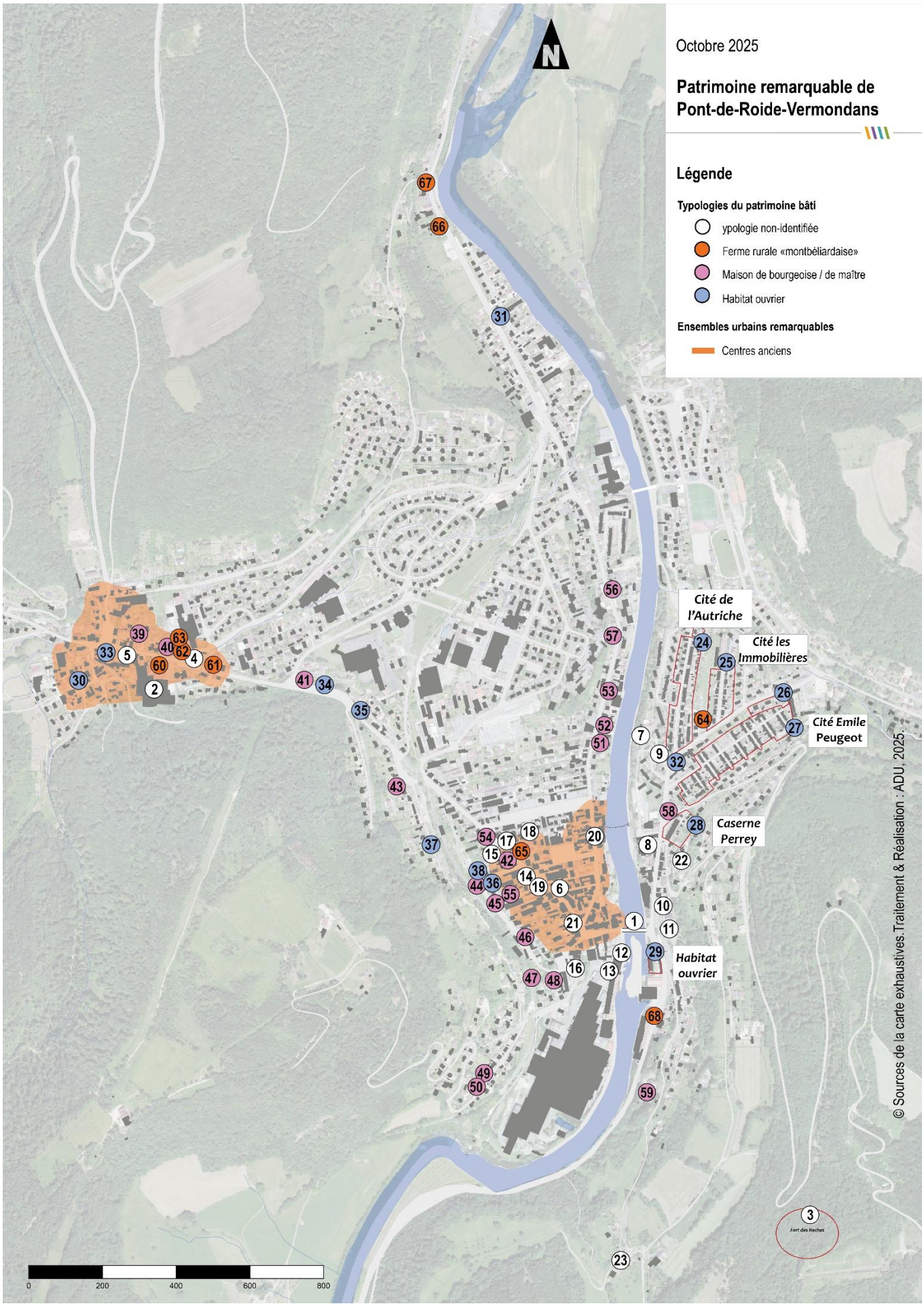
1 Eléments patrimoniaux protégés « Hors Catégorie » 11
2. Eléments patrimoniaux protégés « Habitat Ouvrier » 25
3 Eléments patrimoniaux protégés « Maisons bourgeoises et/ou de maîtres » 37
4 Eléments patrimoniaux protégés « Fermes et granges» 49

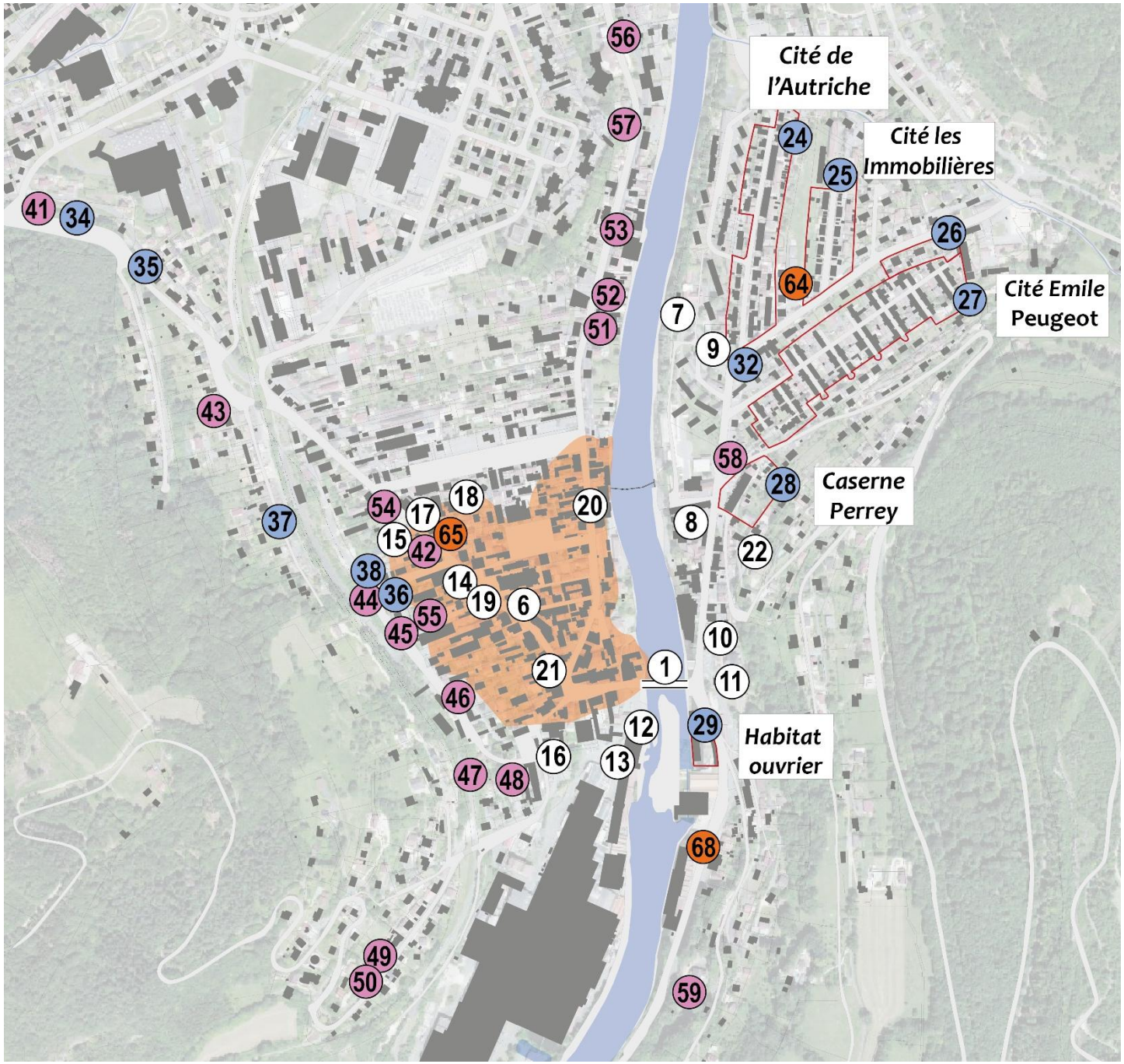
Avant-Propos :

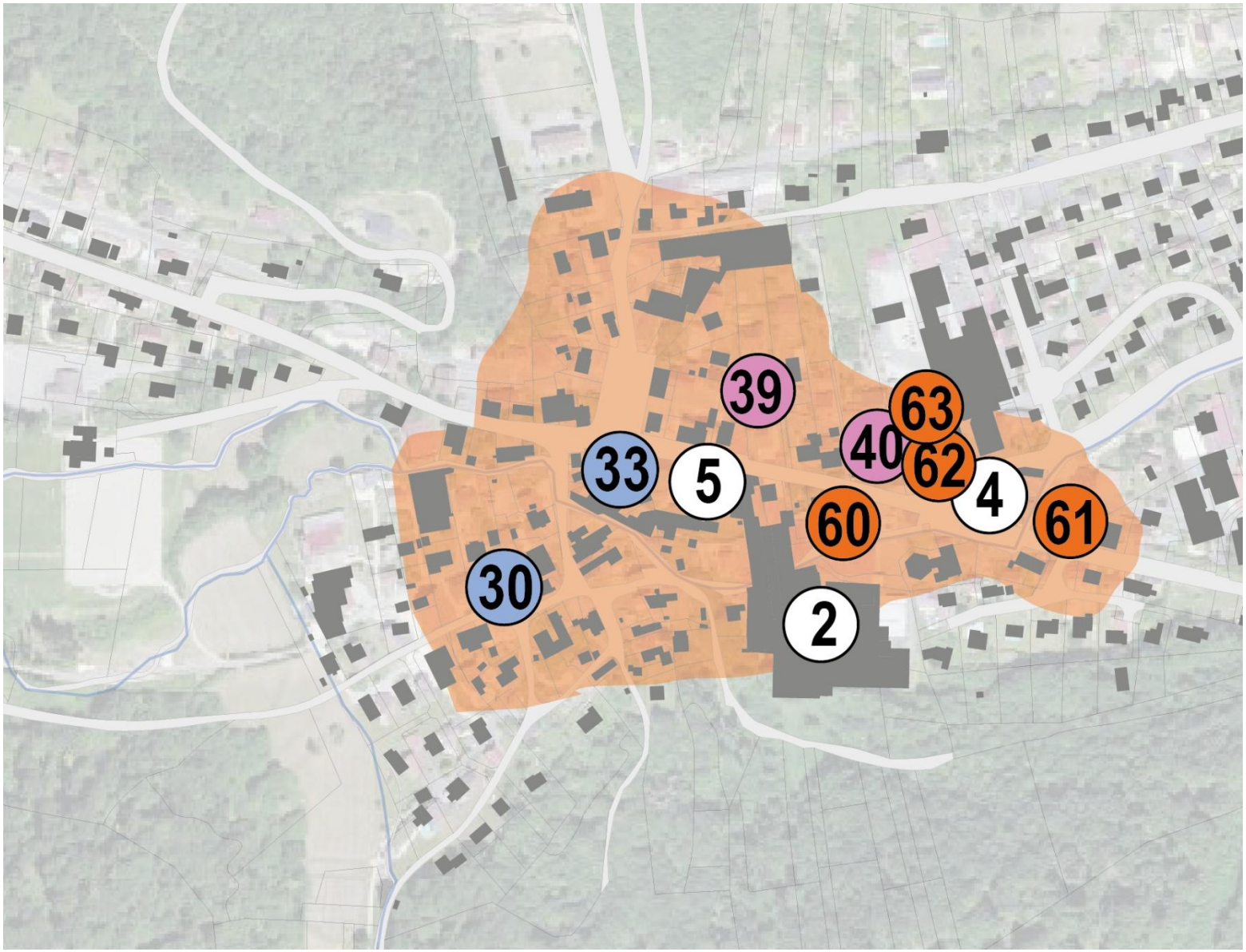
L'identification figurant dans l'inventaire n'est **pas exhaustive** : les règles de protection et de préservation s'appliquent à **l'ensemble des constructions de la commune** présentant des caractéristiques analogues et relevant de ces catégories, indépendamment de leur mention explicite dans l'inventaire.

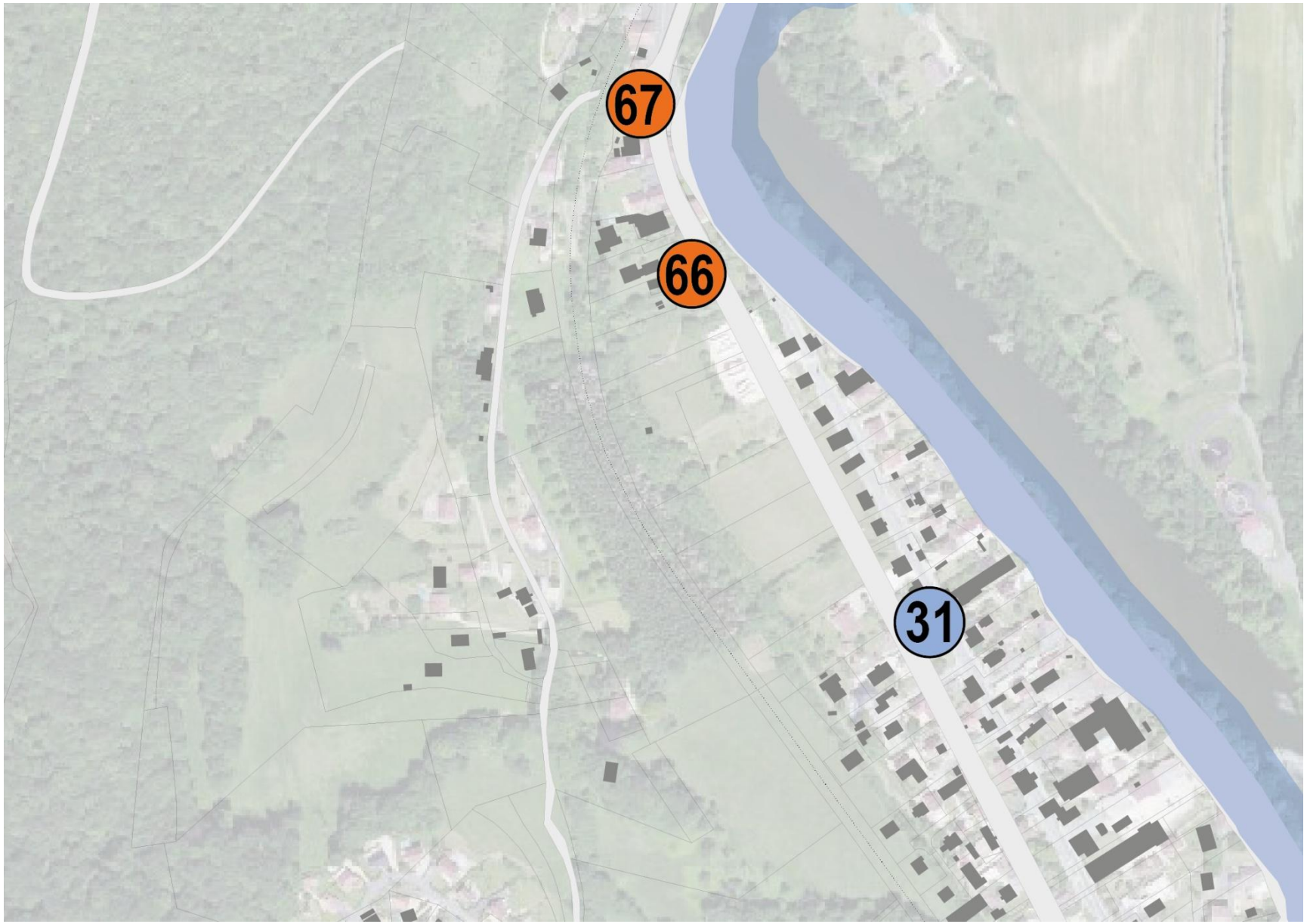
Les constructions identifiées dans l'inventaire bâti font également l'objet d'un **repérage graphique sur le plan de zonage du PLU**, à titre informatif, afin de faciliter leur localisation et la prise en compte des règles de protection qui leur sont applicables.

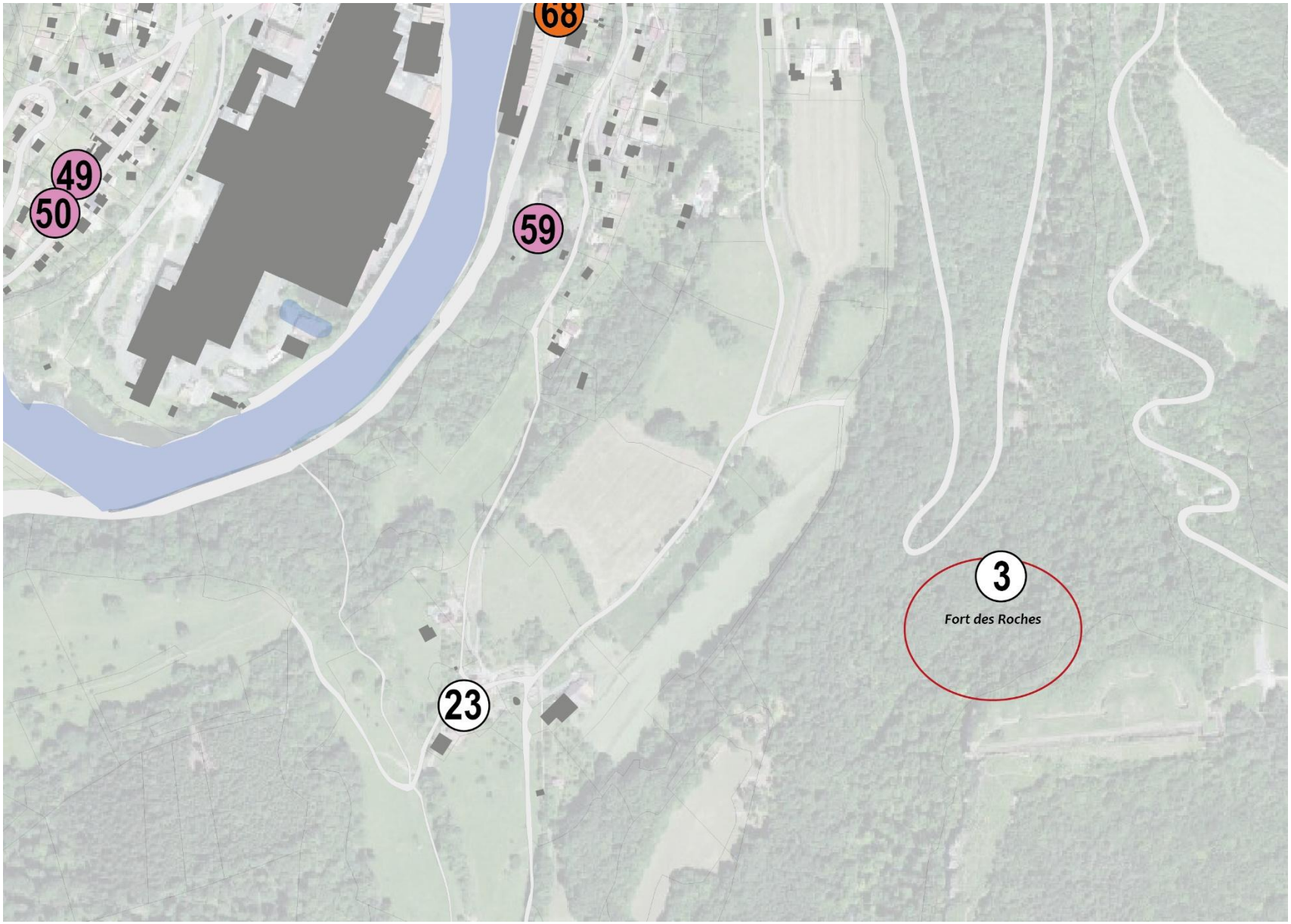
Sauf mentions contraires, les cartes et photographies illustrant les bâtiments et/ou éléments protégés sont issues de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard.


Octobre 2025
Patrimoine remarquable de Pont-de-Roide-Vermondans
Légende
Typologies du patrimoine bâti
ypologie non-identifiée
Ferme rurale «montbéliardaise»
Maison de bourgeoise / de maître
Habitat ouvrier
Ensembles urbains remarquables
Centres anciens
Cité de l'Autriche
Cité les Immobilières
Cité Emile Peugeot
Caserne Perrey
Habitat ouvrier
Fort des Roches
0
200
400
600
800
© Sources de la carte exhaustives. Traitement & Réalisation : ADU, 2025.

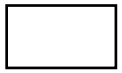

Cité de l'Autriche
Cité les Immobilières
Cité Emile Peugeot
Caserne Perrey
Habitat ouvrier
1
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
24
25
26
27
28
29
32
34
35
36
37
38
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
64
65
68


39
63
40
62
33
5
4
60
61
30
2


67
66
31


68
49
50
59
3
Fort des Roches
23

1 Eléments patrimoniaux protégés « Hors Catégorie »

Repère dans la carte : 

1 Le pont

XIXème et XXème siècle

Il est à l'origine de l'implantation de la ville actuelle. Implanté depuis le XIIIème siècle il constituait une source importante de revenus pour les seigneurs de Neuchâtel. On y procédait à la vérification des livraisons de sel le long de la route. Fortifié à l'origine, avec une tour en son centre et des ponts levis de part et d'autre. Il a été démoli et reconstruit de nombreuses fois, victime des intempéries, de la vétusté ainsi que des guerres de 1871 et 1944.

Source : https://patrimoine.bourgognefranchecomte.fr/ / ADU

2 Usine de petite métallurgie R.D.T

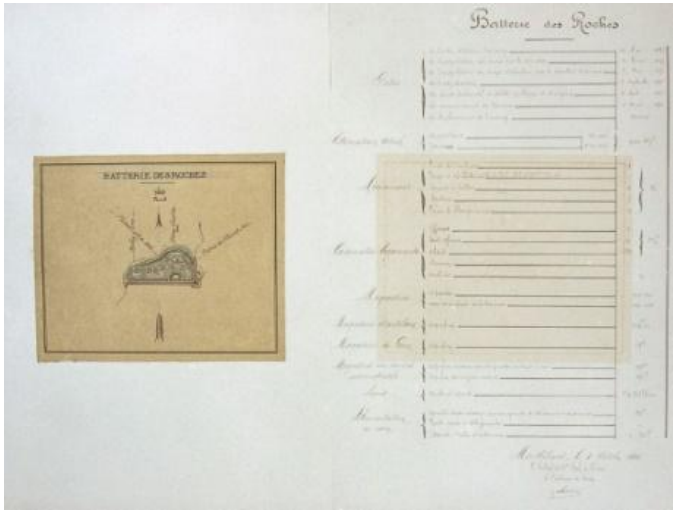
Grande Rue () 10

Source : https://patrimoine.bourgognefranchecomte.fr/ / ADU

3 Le fort des Roches

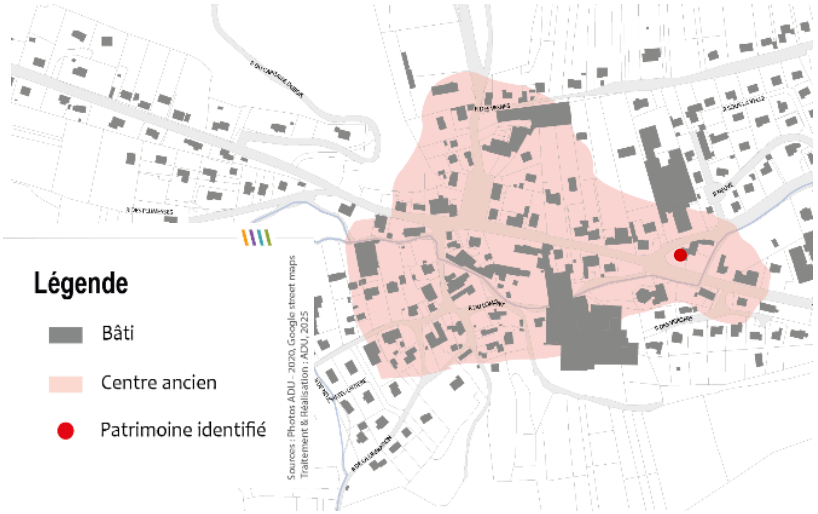
La batterie des Roches ou fort des Roches, de ses vrais noms batterie Daubenton (du nom d'un naturaliste du XVIIIème siècle) et fort Samson, se trouve au sommet d'une colline au sud-est de la commune. Le fort des Roches fait partie des fortifications de l'Est de la France du type Séré de Rivières et fait partie du môle défensif du Lomont.

Source : https://patrimoine.bourgognefranchecomte.fr/ / ADU



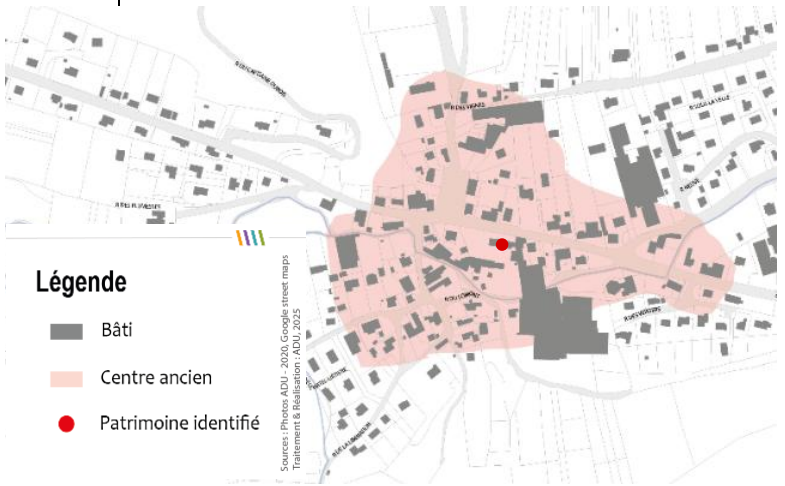
Source: Philippe DEUSCHER

4 | 17 Grande Rue



Source : Google maps

5 | Grande Rue : Mairie de Vermondans



Source : Google maps

6 15 Rue de Besançon – François Mitterrand

7 42 Rue du Général Herr - CCAS

Source : Google maps

8 Château Herr (et éléments annexes) – 2 Rue du Général Herr

Source : Google maps

9 Ecole Les Lilas – 44 rue du Général Herr

Source : Google maps

10 | Perception - 3 Rue du Général Herr

Source : Google maps

11 | Mairie - 1 Rue du Général Herr

Source : Google maps

12 Bâtiment Peugeot - 2 Place du Général de Gaulle

Source : Google maps

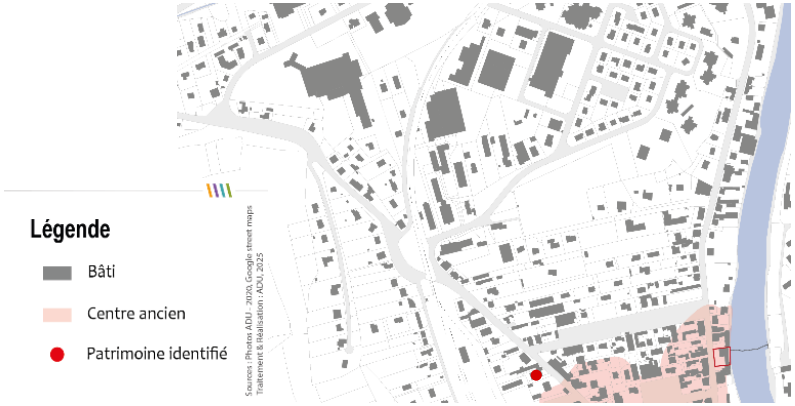
13 Ateliers municipaux – 4 Rue St Hippolyte

Source : Google maps

14 46 rue de Besançon - François Mitterrand

Source : Mairie de Pont-de-Roide-Vermondans

15 64 rue de Besançon - François Mitterrand

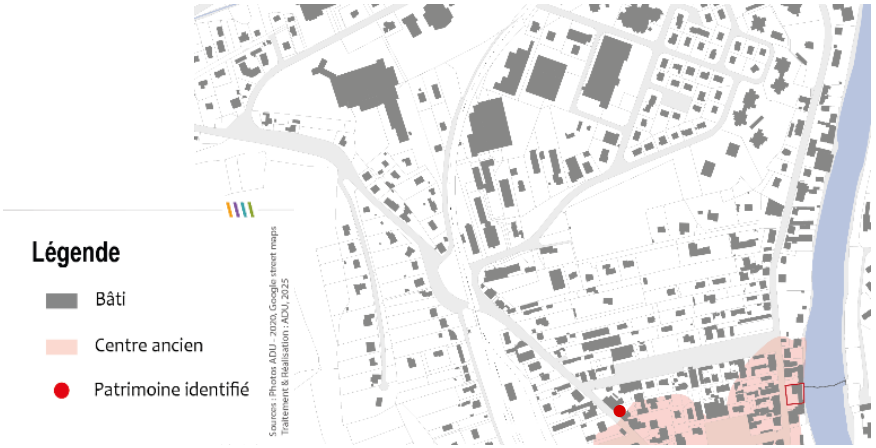


Source : Mairie de Pont-de-Roide-Vermondans

16 Maison à colombages - 16-18 Rue de la Gare

Source : Google maps

17 Porche 1 – 35 Rue de BFM



18 | Porche 3 – Rue Cuvier

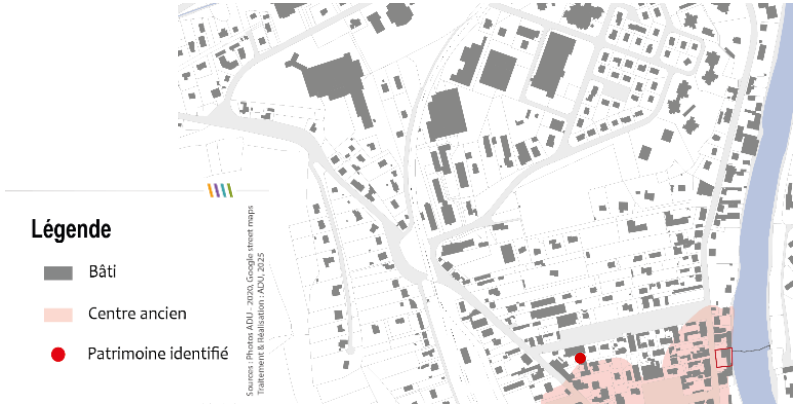
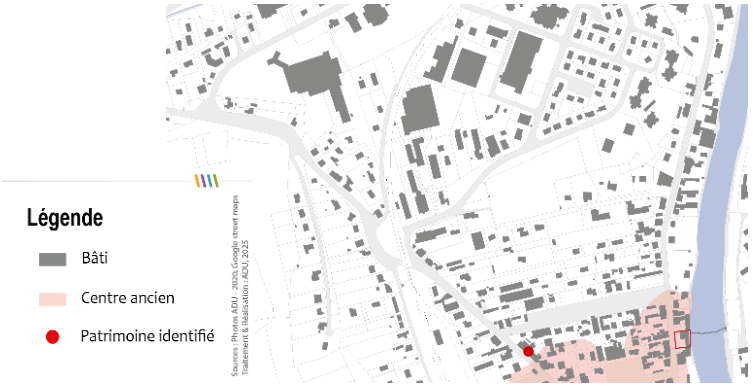


Photo indisponible

19 | Porche 2 – 30-32 Rue de BFM

Source : Mairie de Pont-de-Roide-Vermondans

20 | Porche 4 – 22 Rue de Montbéliard



Source : Google maps

21 | Porche 5 - 4 Rue de BFM

Source : Google maps

22 Temple – Rue du Temple

Source : Mairie de Pont-de-Roide-Vermondans

23 Chapelle de Chatey

Source : Mairie de Pont-de-Roide-Vermondans

2. Eléments patrimoniaux protégés « Habitat Ouvrier »

Repère dans la carte :

24 Cité ouvrière dite cité de l'Autriche - rue Hélène Peugeot

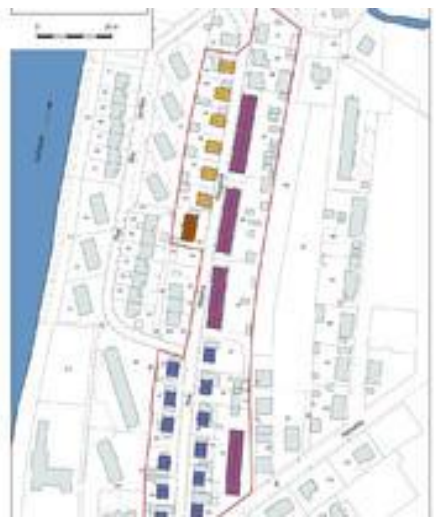
Historique

Construite au lieu-dit la Petite Cray, cette cité ouvrière voit le jour au milieu des années 1860, de part et d'autre de ce qui deviendra la rue Hélène Peugeot. Connue sous l'appellation de cité de l'Autriche, elle est commanditée par la société Peugeot Aînés et Jackson Frères, propriétaire de l'usine de Pont-de-Roide (IA25001049). Six maisons individuelles (réservées à des contremaîtres ?) sont achevées en 1867 à l'entrée de la rue, suivies de six autres, livrées en 1873. Trois habitations collectives, dites casernes, sont bâties dans le prolongement nord de la rue à la fin de la décennie 1870.

Une quatrième, bâtie à l'est sur l'actuelle rue d'Helvétie, est connue sous le nom de caserne Guilegoz. Deux nouvelles maisons sont construites vers le nord en 1896 et 1899. Au début des années 1920, la cité est complétée par 10 maisons individuelles à l'extrémité nord de la rue. Il s'agit du modèle de maison mis en œuvre à la même époque à la cité Emile Peugeot (IA25001058) : 7 maisons de type B, du côté pair et 3 maisons de type A, du côté impair. Tous ces logements ont ensuite été vendus à des particuliers.

Description

La cité ouvrière se compose aujourd'hui de 27 habitations réparties, à l'exception de la caserne Guilegoz, le long de la rue Hélène Peugeot. Les 12 maisons individuelles construites entre 1865 et 1873 sont construites en moellon de calcaire enduit, couvertes d'un toit à deux pans en tuile mécanique. Si toutes sont dotées d'un sous-sol, six d'entre elles sont pourvues d'un étage carré et d'un étage de comble, alors que les six autres ne possèdent qu'un étage en surcroît. Également construites en moellon de calcaire enduit, les casernes sont pourvues d'un étage carré et couvertes d'un toit à longs pans en tuile mécanique. Une caserne conserve sur sa façade postérieure une galerie en bois, à laquelle on accède par un escalier placé sur le pignon, et qui desservait le premier étage. L'une d'elle a été remplacée par une galerie en béton armée. Il semble que chaque caserne abritait 12 logements. La caserne située aux n°49 à 71 de la rue, légèrement plus longue que les trois autres, est dotée d'un sous-sol. Les 10 maisons individuelles de type A et B, datant du début des années 1920, sont pourvues d'un sous-sol semi-enterré et d'un rez-de-chaussée surélevé. Les murs sont en parpaing de mâchefer enduit, avec soubassement et chaîne d'angle en parpaing de mâchefer. Elles sont couvertes d'un toit à deux pans. L'habitation située au n°20 de la rue (1896 ?) présente une élévation à 5 travées, avec étage carré et toit à longs pans. Elle abritait 3 ou 4 logements.



Source : https://patrimoine.bourgognefranchecomte.fr/ / Google earth

25 Cité ouvrière dite les Immobilières - rue du 4ème RTT

Historique

Vers 1905, la société immobilière de Pont-de-Roide lance un programme de construction de logements à l'est de la cité d'Autriche (IA25001056). Huit « maisons », abritant de 3 à 4 logements, sont déclarées « constructions nouvelles » en 1907 sur la matrice cadastrale. Une 9e habitation est bâtie au nord des précédentes en 1910

Description

Toutes ces habitations sont construites en moellon de calcaire enduit, avec un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage carré, et sont couvertes d'un toit à longs pans en tuile mécanique. Huit maisons sont pourvues d'un accès unique en façade antérieure, avec un escalier central distribuant 3 ou 4 appartements. Quatre d'entre elles ont leurs baies couvertes d'un arc segmentaire en brique, avec clef d'arcade en calcaire. Les deux habitations les plus septentrionales, abritant 6 et 8 logements, sont constituées de deux maisons accolées.

Source : https://patrimoine.bourgognefranchecomte.fr/ / Google earth

26 Ensemble de trois maisons de cadre Peugeot et Cie – rue d'Helvétie

Description

Cet ensemble se compose de trois « maisons de cadres » jumelées, mais de deux types différents. Construites en moellon de calcaire enduit, elles possèdent toutes un soubassement en pierre apparente (sous-sol), un rez-de-chaussée et un étage de comble. Deux maisons présentent un plan massé, avec pignon sur la rue, et sont couvertes d'un toit à deux pans. Chaque logement comprend une cuisine et un séjour au rez-de-chaussée et deux chambres à l'étage. La troisième, de plan allongé et construite parallèlement à la rue, est couverte d'un toit à longs pans. Ces deux modèles de maisons ont également été mis en œuvre à la cité nouvelle du Maroc à Mandeure, à Valentigney ou à Audincourt.

Source : https://patrimoine.bourgognefranchecomte.fr/ / Google maps

27 Cité ouvrière Emile Peugeot – rue Emile Peugeot

Historique

Une nouvelle cité ouvrière voit le jour au début des années 1920, au sud de la route menant à Roide. Commanditée par la société Peugeot et Cie, elle comprend dans un premier temps une douzaine de logements, dits « maisons A et maisons B ».

La matrice cadastrale signale l'imposition en 1941 et 1942 de 46 nouvelles « maisons ouvrières », même si leur construction s'échelonne très certainement dans la seconde moitié de la décennie 1930. Tous ces logements ont ensuite été vendus à des particuliers.

Description

La cité ouvrière se compose aujourd'hui de 61 maisons individuelles, très souvent jumelées ou regroupées par trois, et disposées le long de ruelles formant impasses, adjacentes à la rue Emile Peugeot. Construites en parpaing de mâchefer enduit et couvertes d'un toit à longs pans parfois flanqué d'un appentis, elles ne disposent que d'un sous-sol et d'un rez-de-chaussée. Chacune d'elle comportait 4 pièces : une cuisine, une salle à manger et deux chambres. L'habitation dite « maison des Veuves » comprend un étage de soubassement, un rez-de-chaussée surélevé, un étage carré et un étage en surcroît. Construite en moellon de calcaire enduit, elle est couverte d'un toit à longs pans et sa façade antérieure est animée de 4 avant-corps formant pignons

Source : https://patrimoine.bourgognefranchecomte.fr/ / Google

28 Logements Ouvriers dit caserne Perrey– rue du Maquis

Historique

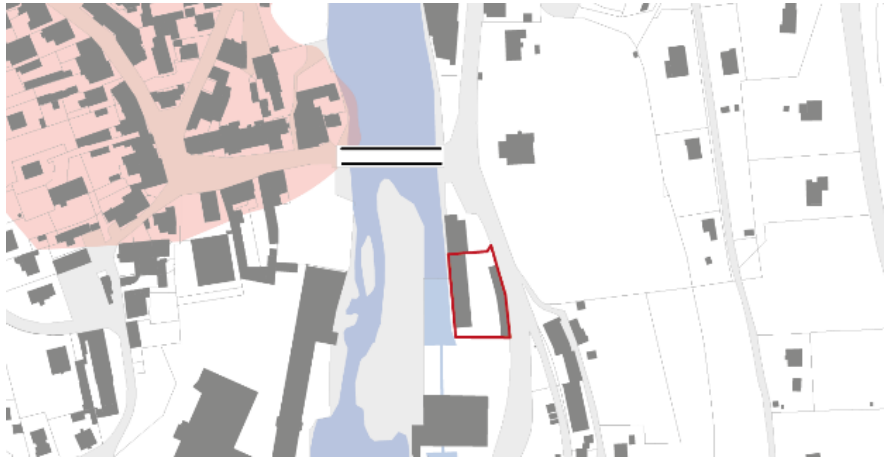
Le logement d'ouvriers est construit en 1859-1860 par la société Peugeot Aînés et Jackson Frères, propriétaire de l'usine de Pont-de-Roide (IA25001049). Elle est connue sous le nom de caserne Perrey, du nom de Léon Perrey, fondé de pouvoir de la société.

Description

Le logement se compose d'un long bâtiment construit en moellon de calcaire enduit, à un étage carré et un étage de comble, couvert d'un toit à longs pans en tuile mécanique. Il abritait 20 appartements, 10 entrées étant distribuées sur chacune des façades. Chaque appartement se composait d'une cave au sous-sol, d'une cuisine et d'une salle à manger au rez-de-chaussée, de deux chambres à l'étage, et d'une pièce mansardée à l'étage de comble.

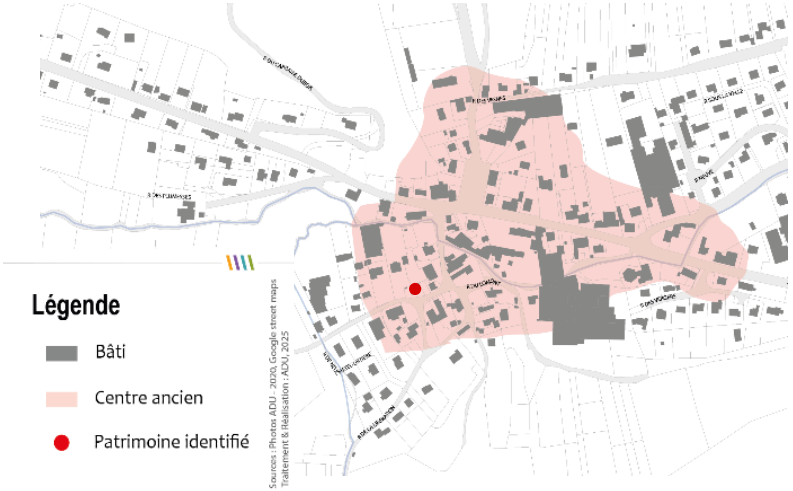
Source : https://patrimoine.bourgognefranchecomte.fr/ / Google

29 Habitat ouvrier– Rue de Saint-Hippolyte



Source : Google maps

30 Habitat ouvrier - 1 Rue de la Libération



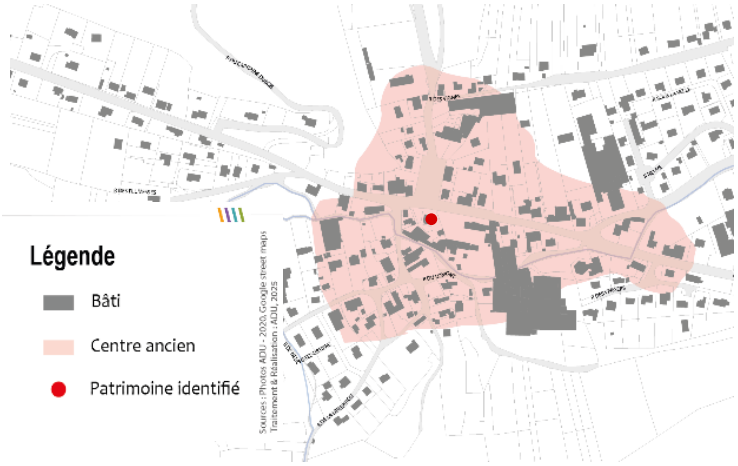
Source : Google maps

31 | 18 et 20 rue d'Alsace

32 | 1 rue d'Helvétie

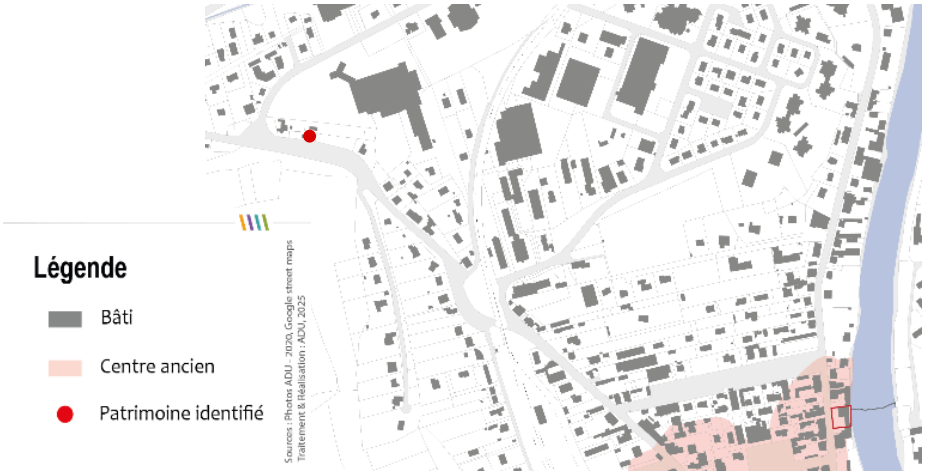
Source : Google maps

33 | 14 Grande Rue



Source : Google maps

34 | 3 Grande Rue



Source : Google maps

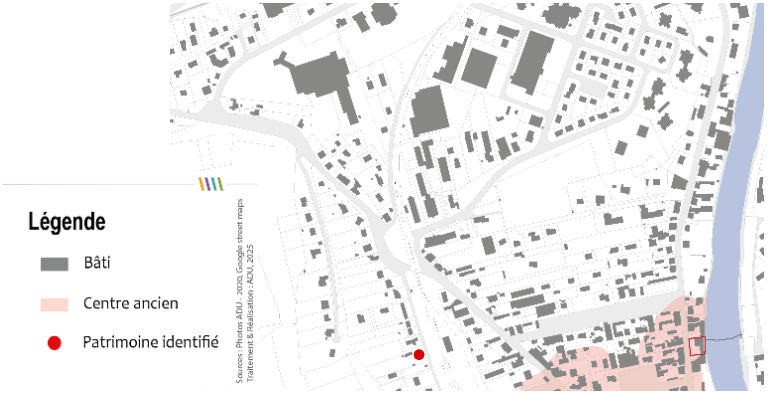
35 | 81 Grande Rue

Source : Google maps

36 | 37 rue de la Gare

Source : Google maps

37 | 12 Rue de la 9ième DIC

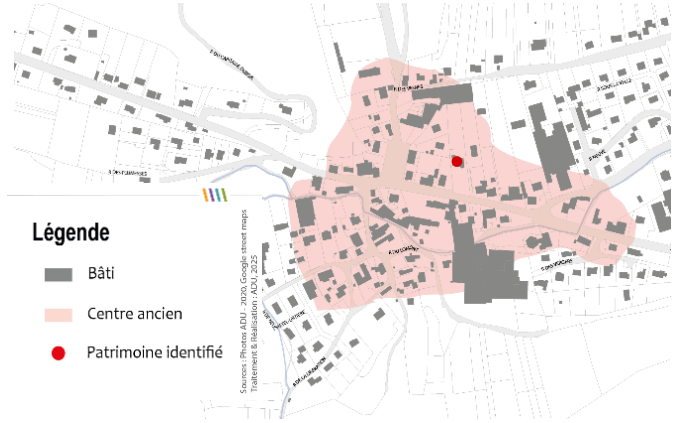


38 | 33 Rue de la Gare

3 Eléments patrimoniaux protégés « Maisons bourgeoises et/ou de maîtres »

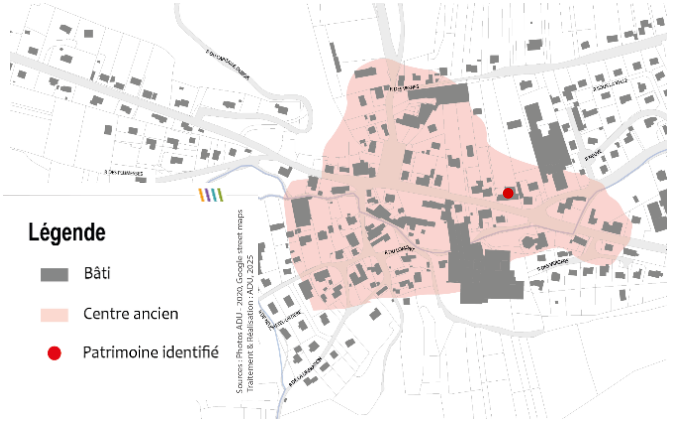
Repère dans la carte :

39 | 29 Grande Rue



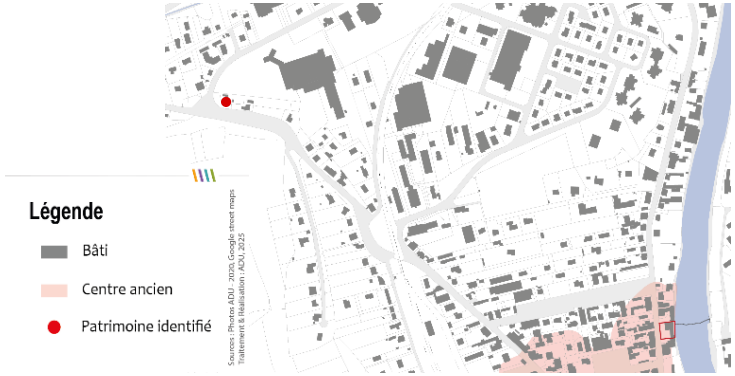
Source : Mairie de Pont-de-Roide-Vermondans

40 | 25 Grande Rue



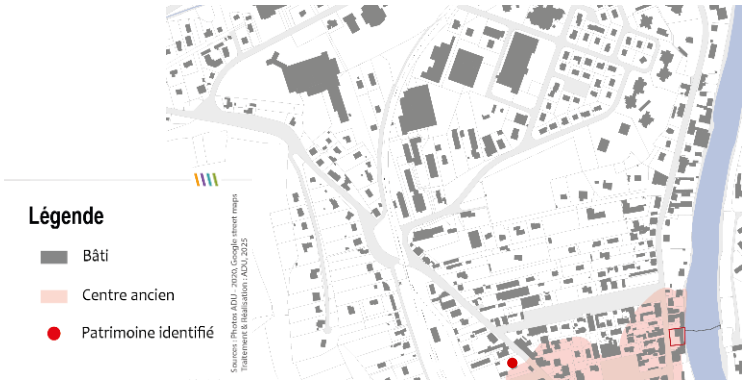
Source : Google maps earth

41 5 Grande Rue



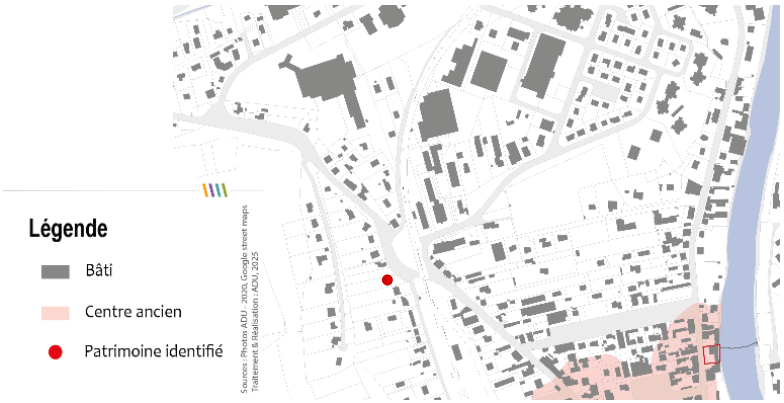
Source : Google maps

42 58-60 Rue de Besançon F. Mitterrand (et annexes)



Source : Mairie de Pont-de-Roide-Vermondans

43 90 Rue de Besançon François Mitterrand



Source : Google maps

44 35 Rue de la Gare

Source : Google maps

45 | 21 Rue de la Gare

Source : Mairie de Pont-de-Roide-Vermondans

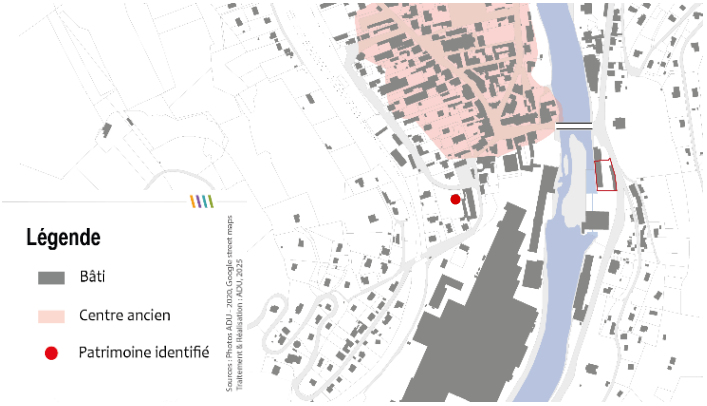
46 | 9 Rue de la Gare

Source : Mairie de Pont-de-Roide-Vermondans

47 | 4 Rue de la Gare

Source : Google maps

48 | 2 Rue de la Gare



Source : Google maps

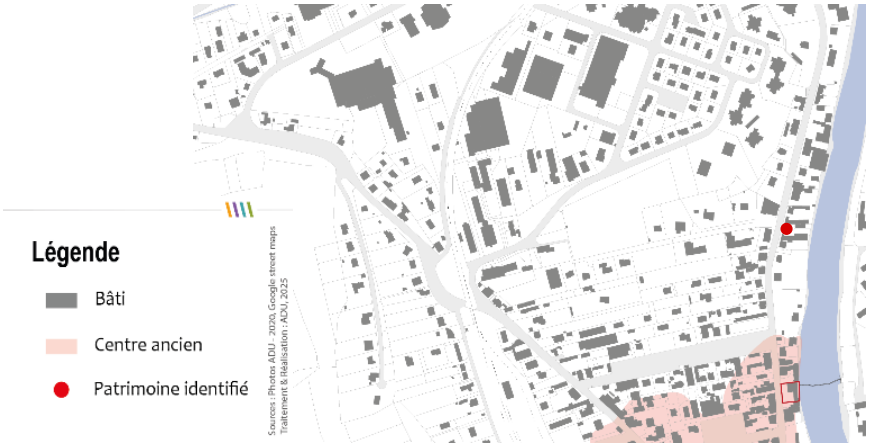
49 | 37 Rue du 12 Septembre

Source : Google maps

50 | 41 Rue du 12 Septembre

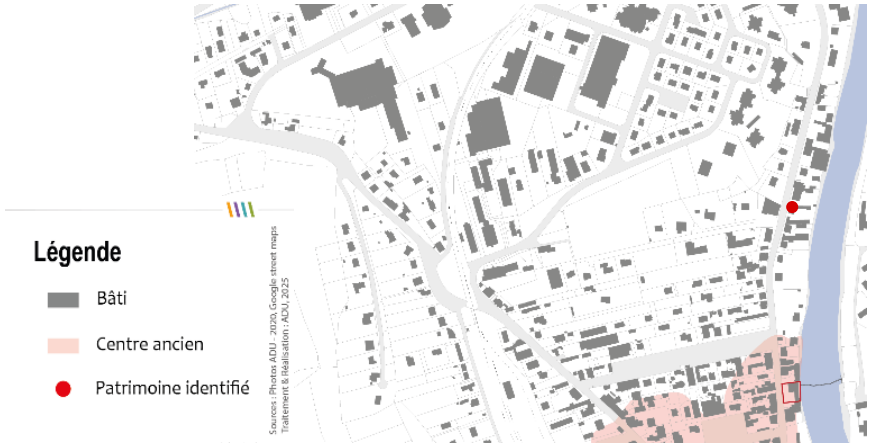
Source : Google maps

51 | 43 Rue de Montbéliard



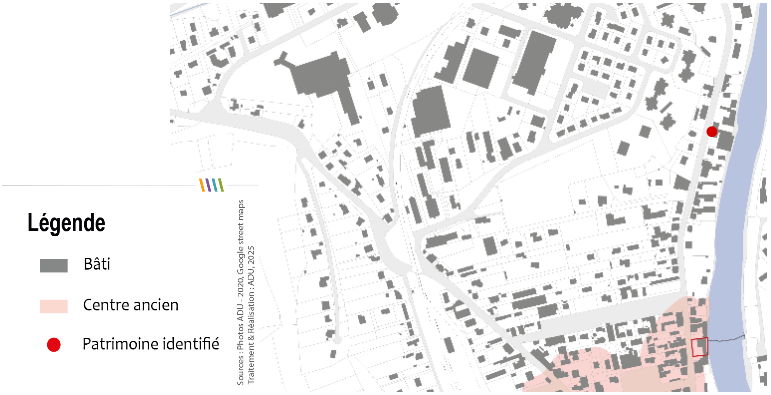
Source : Google maps

52 | 47 Rue de Montbéliard



Source : Google maps

53 Anciens bureaux VITT - 55 Rue de Montbéliard (ensemble bâti



Source : Google maps

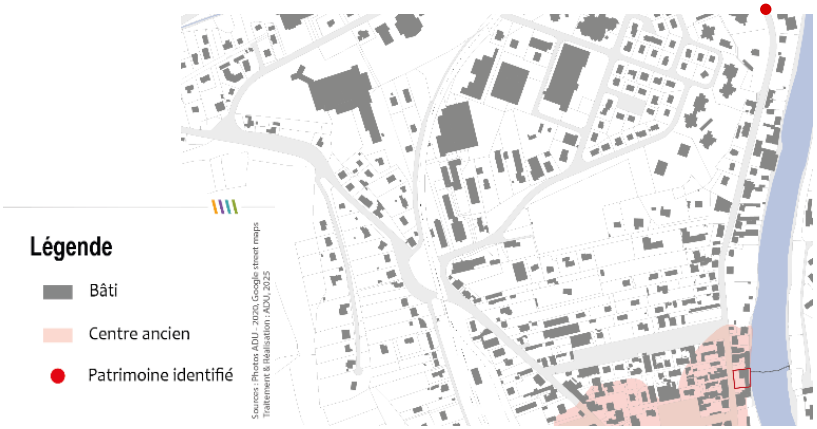
54 16 Rue de la Gare

Source : Mairie de Pont-de-Roide-Vermondans

55 Ancien hôtel de la gare - 29 Rue de la Gare

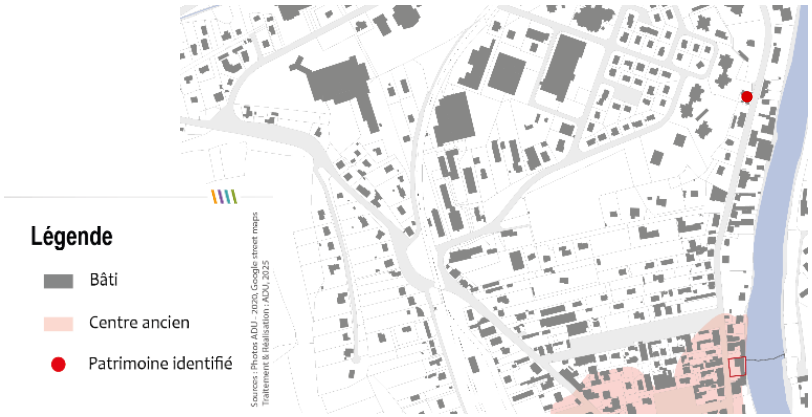
Source : Google maps

56 Ancien hôpital – 75 rue de Montbéliard



Source : Google maps

57 Maison de maître VITT - 94 Rue de Montbéliard



Source : Google maps

58 19 Rue du Général Herr

Source : Google maps

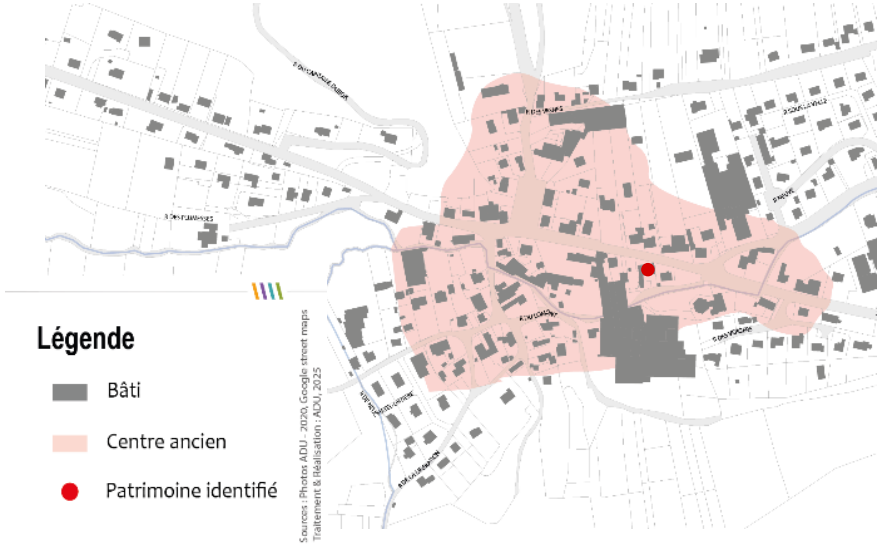
59 Maison Peugeot - Rue de st. Hippolyte

Source : Google maps

4 Eléments patrimoniaux protégés « Fermes et granges»

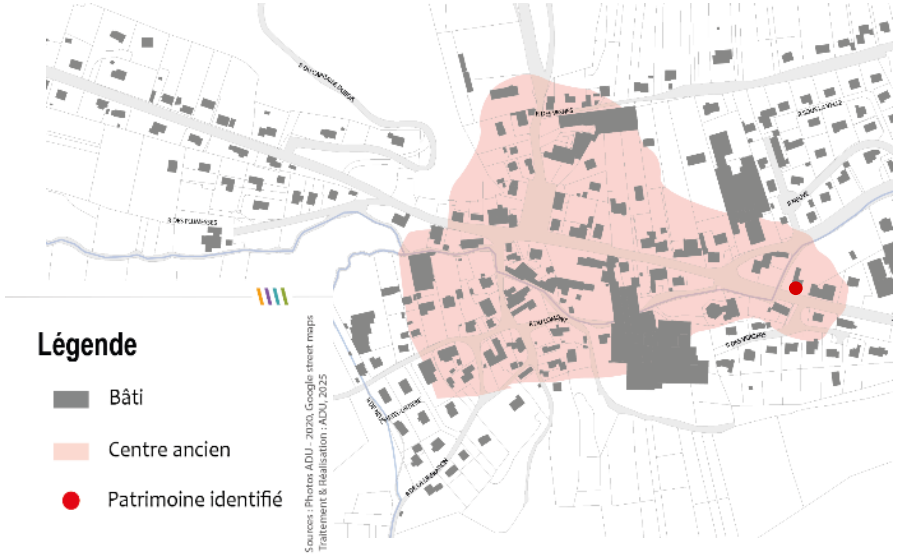
Repère dans la carte :

60 Ferme rurale (Vermondans) - 8 Grande Rue



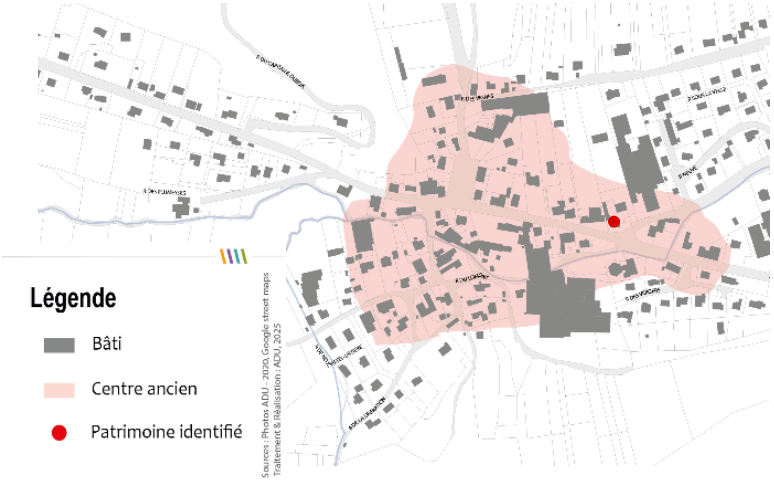
Source : Google maps

61 Ferme rurale (Vermondans) 17 Grande Rue



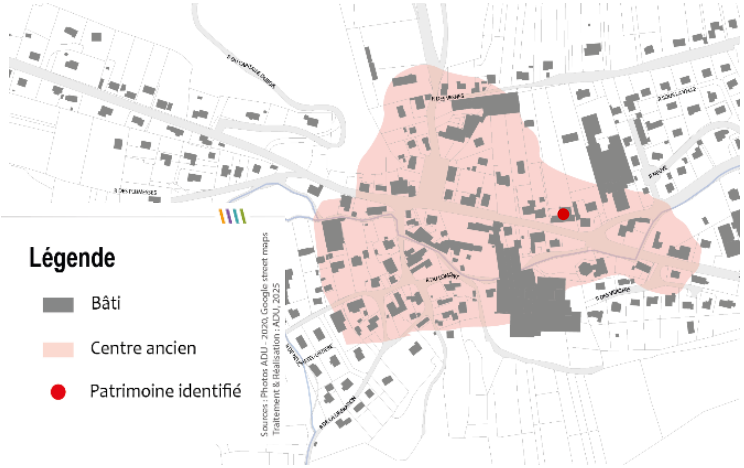
Source : Google maps

62 Ferme rurale (Vermondans) 21 Grande Rue



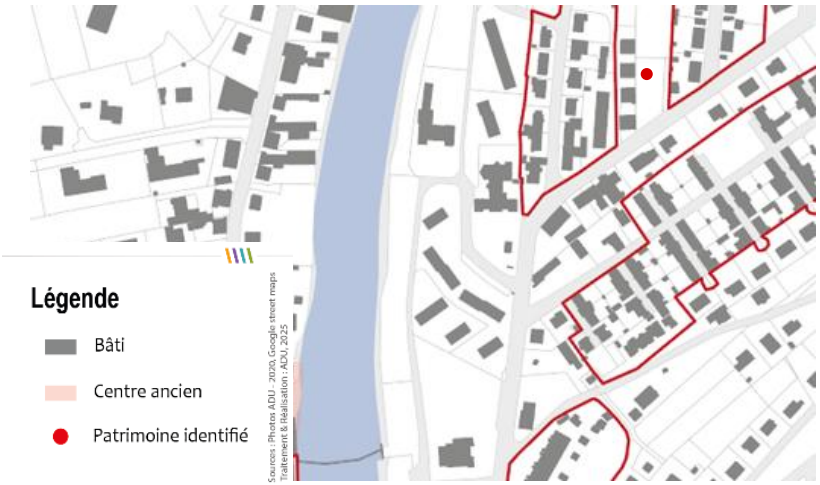
Source : Google maps

63 Ferme rurale (Vermondans) 23 Grande Rue



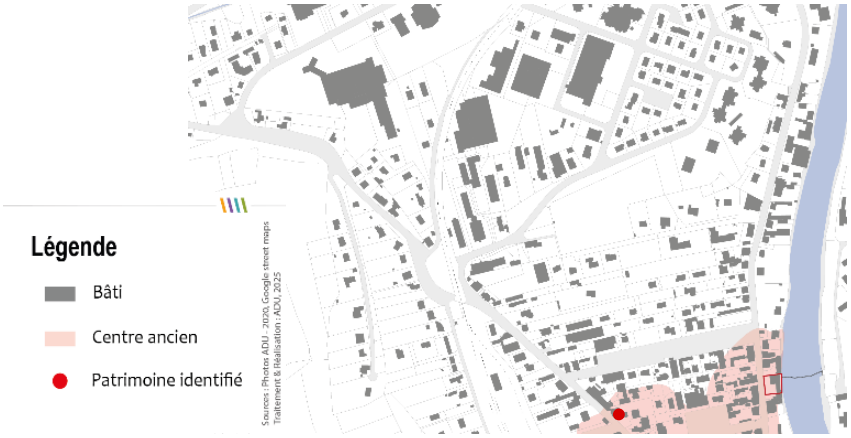
Source : Google maps

64 Grange de ville (Pont-de-Roide) 11 rue de Saint-Hippolyte



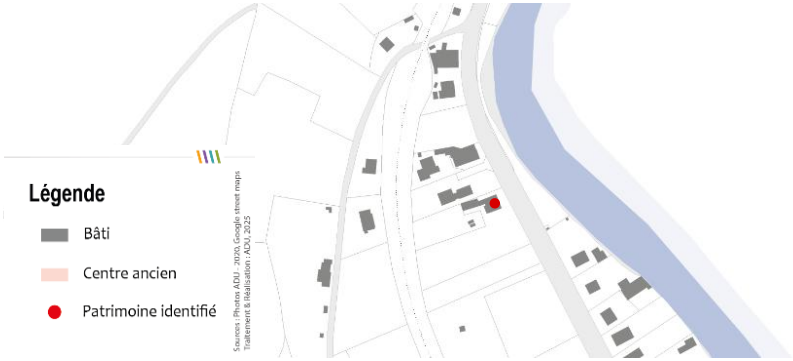
Source : Google maps

65 Grange de ville (Pont-de-Roide) 27 Rue de Besançon – François Mitterrand



Source : Google maps

66 Grange de ville (Pont-de-Roide) 19 rue d'Alsace



Source : Mairie de Pont-de-Roide-Vermondans

67 Grange de ville (Pont-de-Roide) 21 bis Rue de la Gare

Source : Google maps

68 Grange de ville (Pont-de-Roide) 23 Rue BFM

Source : Google maps