

COMMUNE DE MONTCEAUX - LES - MEAUX

(Seine - et - Marne)

ZONE DE PROTECTION  
DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN  
(Z.P.P.A.U.)

*élaboration conjointe Etat-Commune*

PIECE N°3 :  
REGLEMENT

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Pour le Préfet de la Région d'Ile de France  
Préfet de Paris  
Le Chef du Bureau du Cabinet

*M. Morel*  
Marine MOREL



Le Préfet de la Région d'Ile de France  
Préfet de Paris

*J. ThoraVal*  
Joël THORAVAL

Marie-Laure GAILLARD  
Architecte-Urbaniste  
14, rue des Immeubles  
Industriels  
75011 PARIS

TRACE, S.C.P. d'Architectes  
DERYCKE, GLORIEUX, LEVIEL,  
LORTHIOIS, PERETZ  
69, rue du Général Leclerc,  
59510 HEM

Brigitte BARBIER,  
Paysagiste D.P.L.G.  
19, rue d'Angleterre,  
45000 ORLEANS

Sous-Prefecture  
de Meaux

1 EOD

LE 29 3 93



0 0 0 0 0

---

## STRUCTURE DU REGLEMENT

---

INTRODUCTION..... page 1

### CHAPITRE I : PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE I DEFINIE AU PLAN 2.1 (1/5000) : "LE VILLAGE DANS LE SITE"

- I.A - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU SECTEUR Ia :  
"LE COTEAU ET LE PARC"..... page 8
- I.B - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU SECTEUR Ib :  
"L'ENTREE SUD"..... page 8
- I.C - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU SECTEUR Ic :  
"L'ENTREE NORD"..... page 10

### CHAPITRE II : PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE II DEFINIE AU PLAN 2.2 (1/1000) : "LE VIEUX PAVE" page 13

### CHAPITRE III : PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE III DEFINIE AU PLAN 2.2 (1/1000) : "LE CENTRE DU VILLAGE"

- III.A - CONTINUITÉ DE L'ALIGNEMENT SUR RUE :  
MURS OU BATI..... page 26
  - III.B - VOLUMES..... page 32
  - III.C - RYTHMES / COMPOSITION DES FACADES..... page 38
  - III.D - DETAILS D'ARCHITECTURE..... page 44
  - III.E - VEGETATION..... page 50
  - III.F - AMENAGEMENT ET MISE EN VALEUR D'ELEMENTS SINGULIERS  
..... page 54
-

---

INTRODUCTION

---

QU'EST CE QUE LA Z.P.P.A.U.?  
Z.P.P.A.U. ET REGLEMENTATION  
DE LA PROTECTION  
DES MONUMENTS HISTORIQUES, NATURELS ET  
DE LEURS ABORDS A MONTCEAUX



POURQUOI UNE Z.P.P.A.U.?



OU S'APPLIQUENT LES PRESCRIPTIONS ?  
ZONAGE ET REGLEMENT



**HIER :**

La présence d'un patrimoine historique de qualité (restes du château, parc) explique l'existence d'une protection réglementaire déjà établie sur Montceaux - les - Meaux depuis quelques décennies.

En application de la loi du 31 Décembre 1913 modifiée, une servitude d'utilité publique ayant pour objet la protection des Monuments Historiques a été instituée sur le territoire communal, qui se traduisait par :

- classement :

château : restes des bâtiments entourant la cour d'honneur à l'extrémité du pont des douves, pavillon d'angle subsistant, ponts et douves, chapelle édifiée à l'extrémité des communs (Cl. MH : 5 février 1951).

- inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques:

reste du château (Inv. MH : 28 octobre 1926),

parc (Inv. MH : 7 mai 1953).

- abords des monuments classés ou inscrits :

classement et inscription engendrent, pour la protection et la mise en valeur des monuments concernés, un périmètre de 500 mètres de protection des abords de ceux-ci.

Dans ce périmètre, en particulier, les permis de construire ne peuvent être délivrés qu'avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

**AUJOURD'HUI :**

- pour les monuments historiques classés ou inscrits :  
la réglementation reste inchangée

- pour les abords des monuments:

la Z.P.P.A.U. vient se substituer au périmètre de protection de 500m qui disparaît. Cette substitution est possible en application de la loi du 7 Janvier 1983.

La Z.P.P.A.U. n'est pas une protection "en plus", mais une nouvelle mise en forme de la protection des abords des monuments classés ou inscrits.

Elle permet de s'adapter plus logiquement et plus finement à chaque cas: le zonage est défini en fonction de la réalité du site (ce que ne permettait pas le périmètre de 500m appliqué autrefois); le règlement peut être aussi personnalisé.

Elle est l'occasion d'un travail d'élaboration conjointe entre l'Etat et la Commune.

Elle doit aussi permettre aux habitants de mieux connaître et apprécier leur patrimoine commun, de comprendre l'intérêt de sa protection, et d'être mieux informés, en amont, des obligations réglementaires que cette protection suppose.

Le champ d'application géographique des prescriptions de la Z.P.P.A.U. est défini par un zonage :

- une zone I (secteurs Ia, Ib, Ic) correspondant à l'approche du village dans son site et figurée au plan 2.1 (1/5000),

- une zone II correspondant au "Vieux Pavé", zone charnière en contrebas des terrasses du château et à l'entrée Ouest du centre ancien, et figurée au plan 2.2 (1/1000)

- une zone III (secteurs IIIa, IIIb, IIIc) correspondant au centre du village et figurée au plan 2.2 (1/1000).

Le présent règlement comprend trois chapitres, chacun d'eux se rapportant à l'une des zones et étant à lire conjointement avec le plan correspondant.

- La Z.P.P.A.U. est, tout comme l'était l'ancien périmètre de protection, une servitude d'utilité publique.  
Elle s'impose comme toute servitude d'utilité publique et doit en particulier être prise en compte par la commune dans son P.O.S.

Tout projet inclus dans les parties de territoire concernées par la Z.P.P.A.U. doit respecter les prescriptions définies dans le règlement (pièce N°3), complété par les plans (pièces 2.1 et 2.2).

Les permis de construire sont instruits en appliquant ces prescriptions. Tout en respectant celles-ci, l'Architecte des Bâtiments de France, dont l'accord est toujours obligatoire pour la délivrance des permis, peut être amenée à les compléter si nécessaire.

- Dans le présent document :

- Les prescriptions réglementaires sont des obligations qui doivent être respectées.

- Sous la dénomination "informations-conseils" sont regroupées :

- . des éléments permettant une meilleure compréhension du règlement
- . des informations, en particulier sur les caractéristiques du patrimoine ancien
- . des exemples qui ne sont pas des "recettes" mais permettent d'illustrer les prescriptions.

- . des suggestions d'aménagements

Les informations-conseils n'ont pas la valeur de règles obligatoires. Toutefois l'Architecte des Bâtiments de France peut s'en servir de base pour affiner des prescriptions, au-delà des règles obligatoires, s'il le juge nécessaire en appréciant au cas par cas les demandes qui lui sont soumises.

- Les prescriptions réglementaires sont toujours positionnées à gauche de la page, encadrées, les informations-conseils à droite, prescriptions réglementaires et informations-conseils étant de plus différenciées par leurs caractères typographiques.

Rappel :

Sur l'ensemble de la commune, les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.1. du Code de l'Urbanisme.

## CONSEIL AUX PETITIONNAIRES

L'instruction de toute demande d'autorisation de travaux sera grandement facilitée, si le pétitionnaire fournit un dossier clair et complet, apportant le maximum d'éléments utiles à l'instruction du dossier.

En particulier, pour les travaux concernant des bâtiments existants, faire figurer :

- les bâtiments mitoyens, s'il en existe, en plan de masse et façade
- les décors, détails d'architecture, s'il en existe

Une photo du bâtiment dans son contexte (avec mitoyens) et de la façade peut faciliter la compréhension du projet.

Le pétitionnaire peut s'informer et demander conseil auprès de la Mairie et de l'Architecte des Bâtiments de France.



QUELLE EST LA PORTEE  
DES PRESCRIPTIONS ?



---

**CHAPITRE I :**  
**PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE I**  
**DEFINIE AU PLAN 2.1 (1/5000) :**  
**"LE VILLAGE DANS LE SITE"**

---





---

**STRUCTURE DU CHAPITRE I :**

**PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE I (secteurs Ia, Ib, Ic)  
DEFINIE AU PLAN 2.1 (1/5000) :**  
**"LE VILLAGE DANS LE SITE"**

---

**I.A - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU SECTEUR Ia :**  
**"LE COTEAU ET LE PARC"**

vue ascendante vers le coteau, les ruines du château et ses terrasses, vue de ces terrasses vers la vallée

le parc : composition générale et caractère paysager

**I.B - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU SECTEUR Ib :**  
**"L'ENTREE SUD"**

vue d'entrée de village au Sud depuis le C.D.19

**I.C - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU SECTEUR Ic :**  
**"L'ENTREE NORD"**

vue d'entrée de village au Nord depuis le C.D.19

Ce chapitre traite essentiellement des vues d'approche du village et de son château à partir des perspectives les plus significatives; il est à lire conjointement avec le plan 2.1 (1/5000). Il comprend trois sous-chapitres correspondant chacun à l'un des trois secteurs (Ia,Ib,Ic) de la zone I.

---

**Rappel:**

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France reste obligatoire pour tous travaux. Cet avis s'appuie sur le présent règlement qu'il peut accompagner si nécessaire de prescriptions complémentaires.

**I.A - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU SECTEUR Ia :**  
**"LE COTEAU ET LE PARC"**

(vue ascendante vers le coteau, les ruines du château et ses terrasses - vue de ces terrasses vers la vallée)

*Les règles ci-dessous visent à conforter le caractère paysager du coteau et à éviter toute nouvelle extension urbaine dans ce secteur spécifique.*

**I.A.1 - INCONSTRUCTIBILITE**



Les constructions nouvelles sont interdites dans le secteur signalé au plan 2.1 par le symbole ci-contre.

**I.A.2 - CARACTERE VEGETAL**

Le caractère végétal du coteau sera maintenu et conforté. Les clôtures seront constituées de haies, doublées ou non d'un grillage à l'exclusion de tout mur maçonné.

(parc de grande propriété jouxtant le coteau à l'Est)

*Les règles ci-dessous visent à conserver les caractéristiques essentielles de la composition du parc tant pour sa relation urbanistique avec le village que pour sa qualité paysagère.*

**I.A.3 - COMPOSITION GENERALE**

Les grandes lignes du dessin du parc seront conservées.  
L'urbanisation même ponctuelle lorsqu'elle est autorisée prendra en compte dans son organisation les éléments significatifs de cette composition générale du parc.

**I.A.4 - CARACTERE PAYSAGER**

Le caractère paysager du parc devra être préservé.  
L'urbanisation même ponctuelle lorsqu'elle est autorisée prendra en compte dans son organisation les éléments significatifs du paysagement général du parc.

**I.B - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU SECTEUR Ib :**  
**"L'ENTREE SUD"**

vue d'entrée de village au Sud depuis le C.D.19

*Les secteurs Ib et Ic ont pour objet non de confirmer comme en Ia la vocation paysagère spécifique de l'ensemble d'un lieu (le coteau en Ia), mais de conserver le caractère intéressant de certains éléments ponctuels qui sont des repères marquant les entrées Nord et Sud du village sur le plateau. Dans le secteur Ib, les règles ci-dessous visent ainsi à conforter les éléments suivants : boisement autour des sablières, murs anciens, fonds de parcelles, végétaux en limite de village.*

**I.B.1 - PONCTUATION PAYSAGERE**



Le caractère de ponctuation paysagère de la zone de la sablière, figurée au plan 2.1 par le symbole ci-contre devra être préservé et conforté lors des aménagements (bosquets ponctuels, liés au boisement en vis à vis).



**I.B.2 - MURS DE CLOTURE**

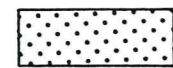
Les murs de clôture anciens, repérés au plan 2.1 par le symbole ci-contre devront être conservés et confortés.  
Si des ouvertures doivent être créées dans ces murs, elles seront limitées aux accès nécessaires à la propriété et devront s'inscrire harmonieusement et avec une simplicité de traitement dans l'architecture générale du mur.

**I.B.3 - FRANGE VEGETALE EN LIMITE DE VILLAGE**

L'aménagement des parcelles, repérées au plan, en limite de village respectera les deux règles suivantes, conformément au plan 2.1 et aux symboles correspondant ci-dessous :



faitages principaux parallèles à la voie de desserte



aménagement végétal des fonds de parcelles, en transition entre bâti et terres de cultures, dans le respect des caractères dominants en frange de village : vergers ou haies champêtres ou bosquets, conformément aux prescriptions du sous-chapitre "végétation" (règle III.E.3 page 50)  
En cas d'évolution de la limite du village, la frange végétale devra être reconstituée au niveau de la nouvelle limite en respectant les principes paysagés définis ci-dessus.

**I.C - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU SECTEUR Ic :****"L'ENTREE NORD"**

vue d'entrée de village par le C.D.19

*Accès au village..... et accès envisagé ultérieurement au château....*

*Les règles et recommandations ci-dessous visent à améliorer et conforter cet accès spécifique.*

**I.C.1 - PONCTUATION PAYSAGERE**

Le triangle (repéré au plan) situé entre l'entrée future du château et l'entrée du village (CD19), s'il doit être aménagé, fera l'objet d'un traitement paysagé (caractère à relier aux futurs alignements d'entrée du château et du village éventuellement, et au boisement proche) valorisant la double perspective des entrées du village et du château.

**I.C.2 - MURS DE CLOTURE**

Les murs repérés au plan, entourant le cimetière, seront conservés et confortés. L'extension du cimetière prendra en compte sa localisation particulière et les éléments marquants du site (boisement, murs).

**I.C.3 - FRANGES VEGETALES EN LIMITE DEVILLAGE**

La végétation des fonds de parcelles en limite de village, en transition entre le bâti et les terres de culture, devra être préservée et confortée dans le respect de ses caractères dominants : vergers ou haies champêtres ou bosquets, conformément aux prescriptions du sous-chapitre "végétation" (règle III.E.3 page 50)  
En cas d'évolution de la limite du village, la frange végétale devra être reconstituée au niveau de la nouvelle limite en respectant les principes paysagés définis ci-dessus.

*suggestions d'aménagement et de mise en valeur des entrées du village*

*de nouvelles plantations d'arbres en alignement pourraient permettre :*

*- d'"accrocher" l'urbanisation à son environnement naturel en soulignant les entrées principales du village sur le plateau et en s'appuyant sur des éléments ponctuels marquants du site :*

*- alignement reliant le cimetière à l'entrée du village sur le C.D.19, au Nord,*

*- alignement reliant le boisement (zone de la sablière) à l'urbanisation sur le C.D.19, au Sud,*

*- de souligner l'importance d'une voie de liaison interne en affirmant une certaine continuité entre extension récente et centre ancien, chemin de Montebise, dans le quartier de La Fourcière, (rue prolongeant la rue des Palais avec la perspective sur l'église).*

*ces alignements pourraient être bilatéraux ou unilatéraux selon le cas (ex : présence d'un grand mur d'un côté de la voie - arbres en face, de l'autre côté...), d'échelles différentes en fonction de l'importance de la voie dans le village et de l'occupation de ses abords, et utiliser des essences traditionnellement employées en arbres d'alignement*

*par ailleurs, l'"allée de Verdelot", chemin planté qui longe le cimetière au Sud-Est est un élément paysager existant qui mérite d'être conservé.*

*la rue du Vieux Pavé constitue un cas particulier : entrée du village à travers un coteau boisé les aménagements, qui, ici, devront prendre en compte des problèmes de sécurité, pourront s'appuyer sur des interventions simples et ponctuelles, en des lieux particuliers (croisement de chemins, virage, passage de la rivière souterraine...), à partir de plantations, bandes pavées...*

LEGENDE

suggestions :

- alignements d'arbres en entrée de village (plateau)
- ○ aménagements ponctuels en entrée de village (côteau)

existant :

- espaces publics plantés traditionnels
- ▨ autre espace planté



