

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*  
Martine 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 - CONTINUTE 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 édifée 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.



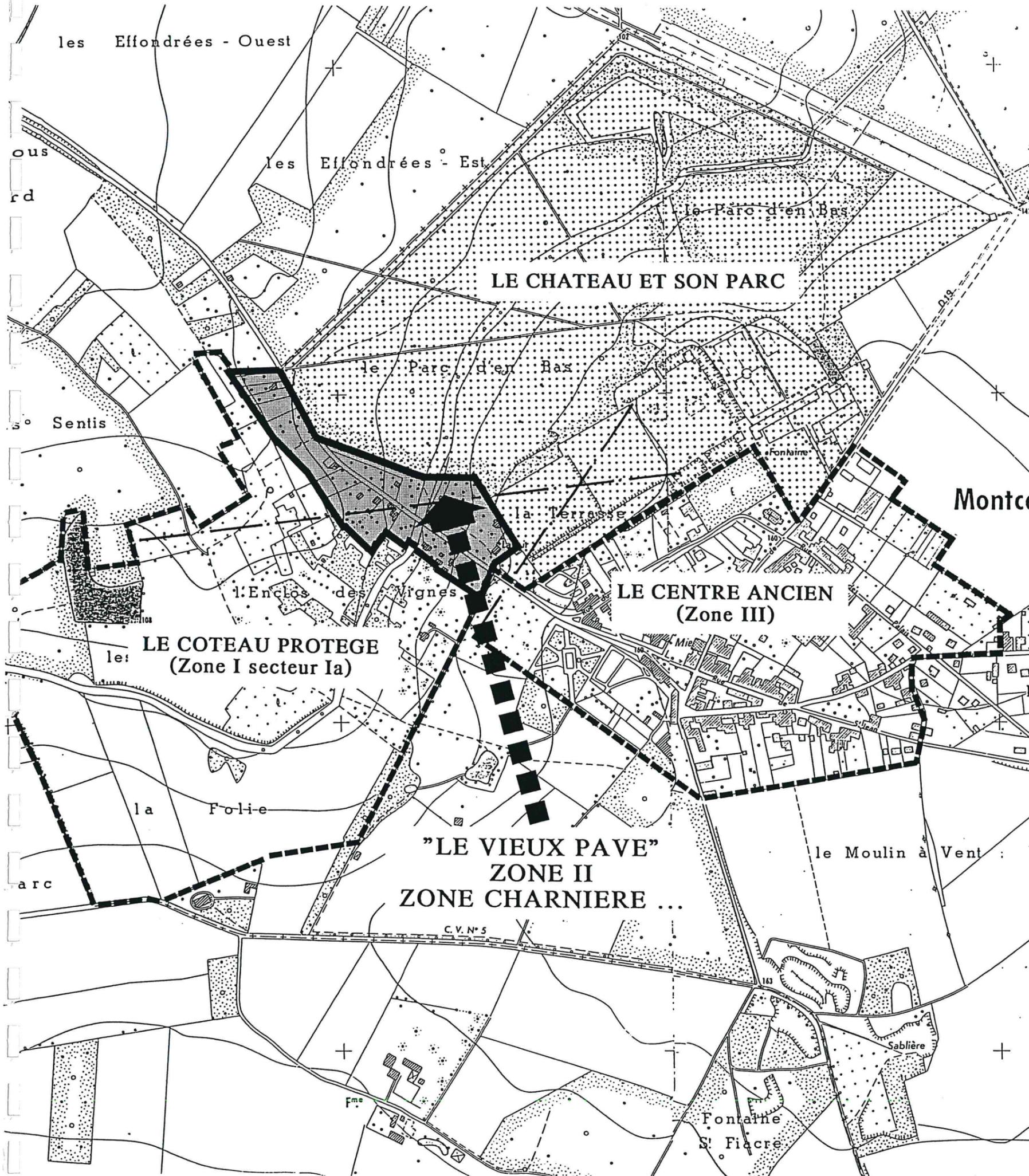
QUELLE EST LA PORTEE  
DES PRESCRIPTIONS ?



---

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

---



## PREAMBULE

La zone II correspond à un secteur charnière, dans la pente, entre le coteau boisé en contrebas au Sud (secteur Ia), les terrasses du château en surplomb au Nord, et le centre ancien caractérisé du village de Montceaux (secteur III) à l'Est.

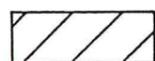
Une urbanisation pavillonnaire récente s'y est installée, de part et d'autre de l'ancienne voie du "Vieux Pavé" et peu de terrains restent encore libres de toute construction.

Cependant cette zone est "sensible" de par sa localisation, qui la place dans la vue lointaine du bas du coteau vers les terrasses du château et les ruines et dans la perspective de ces terrasses vers le coteau. L'implantation maladroite d'une ou quelques constructions suffit à engendrer un effet de "mitage" préjudiciable à ces vues, que les règles ci-après permettent d'éviter.

### Rappel :

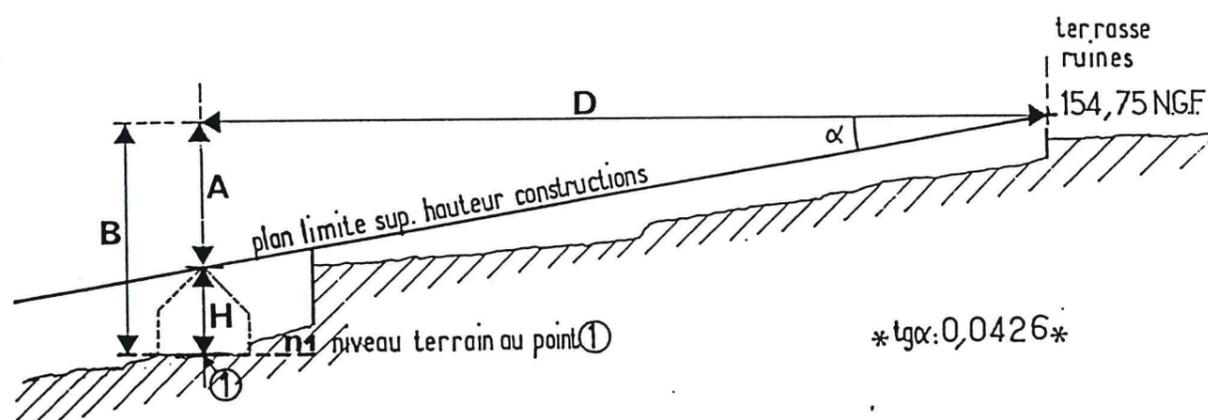
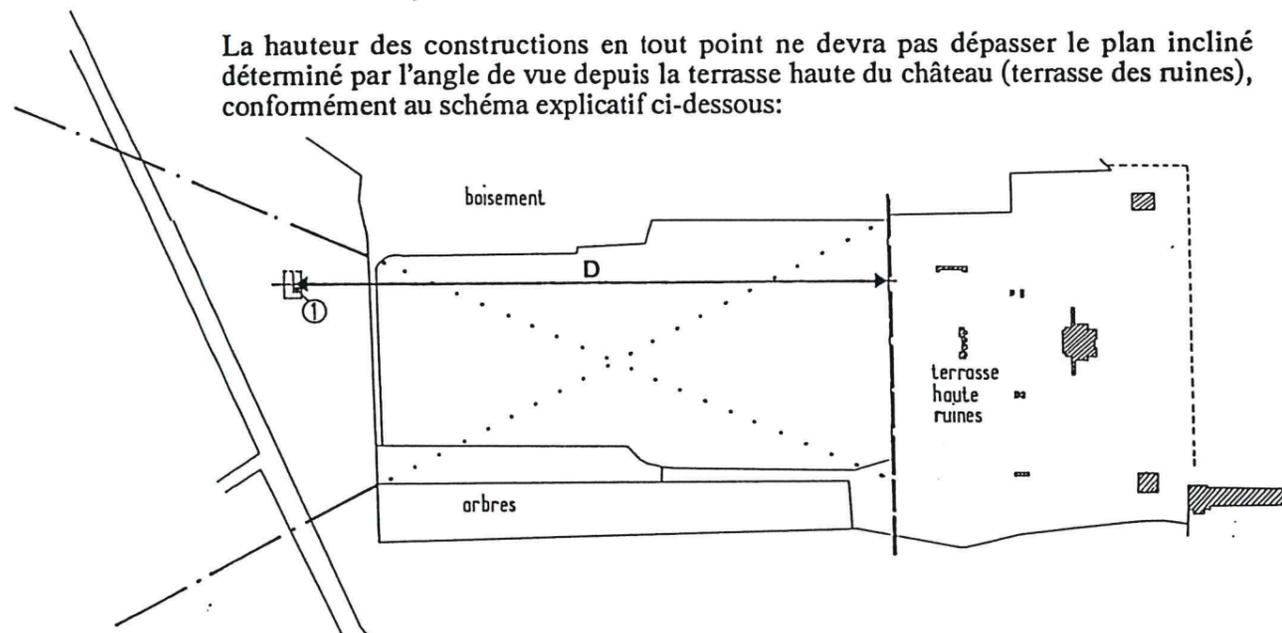
L'avis de l'Architecte des Batiments de France reste obligatoire pour tous travaux. Cet avis s'appuie sur le présent règlement qu'il peut accompagner si nécessaire de prescriptions complémentaires.

## II.A.1 - HAUTEUR



La hauteur des constructions à l'intérieur du secteur inclus dans la perspective depuis la terrasse du château et figuré au plan 2.2 par le symbole ci-contre sera limitée comme suit :

La hauteur des constructions en tout point ne devra pas dépasser le plan incliné déterminé par l'angle de vue depuis la terrasse haute du château (terrasse des ruines), conformément au schéma explicatif ci-dessous:



Détermination de H=hauteur maximale de la construction au point considéré (1):

$$\begin{aligned} B &= 154,75 - n_1 \\ A &= D \times 0,0426 \\ H &= B - A \end{aligned}$$

Lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire, le respect de cette obligation sera justifiée par l'indication du niveau haut du faitage par rapport au terrain (en un ou plusieurs points si nécessaire), lié à un relevé topographique du terrain (système N.G.F.)

(règle II.A.1 - voir schéma ci - contre)

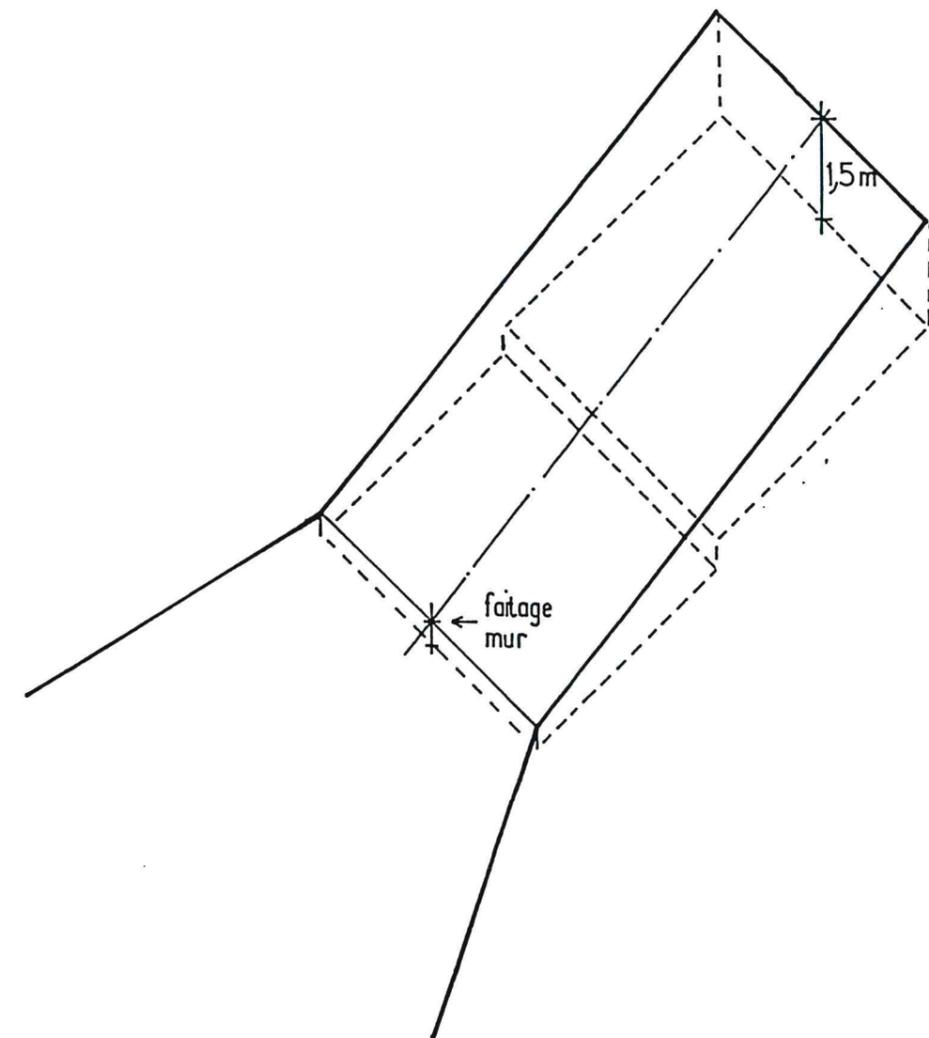
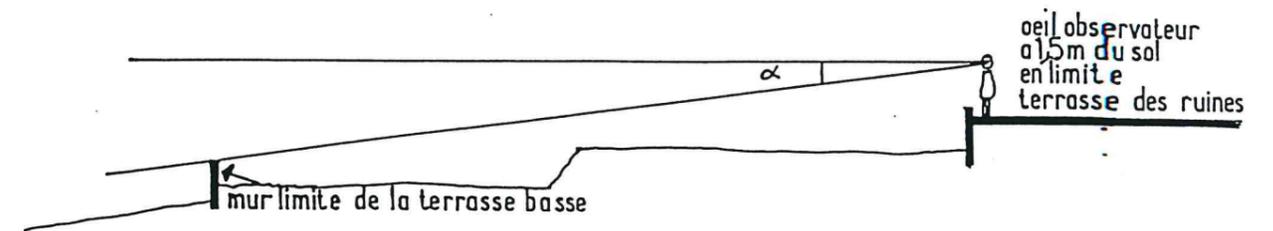
le niveau 154,75m N.G.F. correspond à l'oeil d'un observateur debout (à 1,50m du sol), au bord de la terrasse haute (terrasse des ruines) du château

l'angle de vue ( $\alpha$ ) est déterminé par l'horizontale et une droite partant de l'oeil de l'observateur et rasant le mur en limite de la terrasse basse du château

cet angle permet de déterminer le plan incliné que ne doit dépasser aucun faitage de construction ce plan s'inscrit dans le cône de vue des terrasses du château et est donc comme lui limité latéralement par les boisements et plantations d'arbres conservés dans l'enceinte du parc du château

exemple de calcul :

point 1 supposé :  
à une distance  $D = 295,80\text{m}$  (de la limite de la terrasse haute)  
au niveau  $n1 = 134,75\text{m N.G.F.}$   
 $B = 154,75\text{m} - 134,75\text{m} = 20\text{m}$   
 $A = 295,80 \times 0,0426 = 12,60\text{m}$   
 $H = 20\text{m} - 12,60\text{m} = 7,40\text{m}$   
au point 1 la hauteur maximale de la construction (hauteur de faitage) ne devra pas dépasser 7,40m



### II.A.2 - SENS DE FAITAGE

Les faitages seront parallèles à l'alignement de la rue ou perpendiculaires aux limites latérales de la parcelle; aucun pignon ne devant dans les deux cas faire face aux terrasses du château, ou s'inscrire dans la vue ascendante du coteau.

### II.A.3 - TOITURES



- Dans le secteur de la perspective depuis les terrasses du château, défini au plan 2.2 par le symbole ci-contre, les toitures seront en tuiles plates petit moule 60 à 80 / m<sup>2</sup>.

- En dehors de ce secteur les toitures seront en tuiles plates ou mécaniques.

- Les dispositions ci-dessus pourront ne pas être imposées pour les bâtiments annexes à rez-de-chaussée dans la mesure où :

- ils ne sont pas visibles dans le coteau, intégrés à la végétation.
- s'ils sont visibles, ils ne comportent aucun matériau réfléchissant, et leur toiture est couverte avec un matériau de la couleur de la tuile ou d'une couleur s'intégrant à la végétation avoisinante.



