

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,
LORTHOIS, 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 E 0 0

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 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.

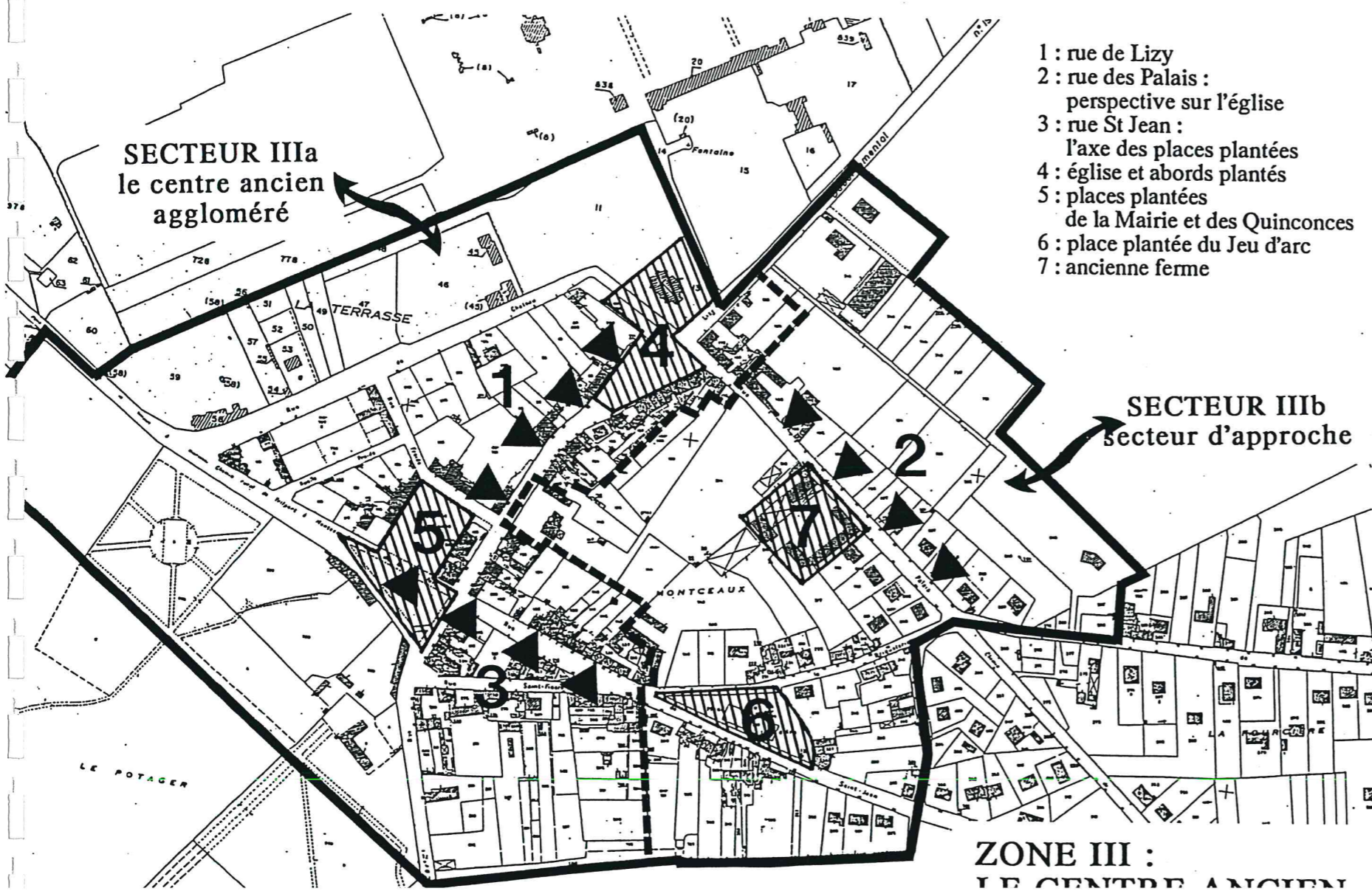
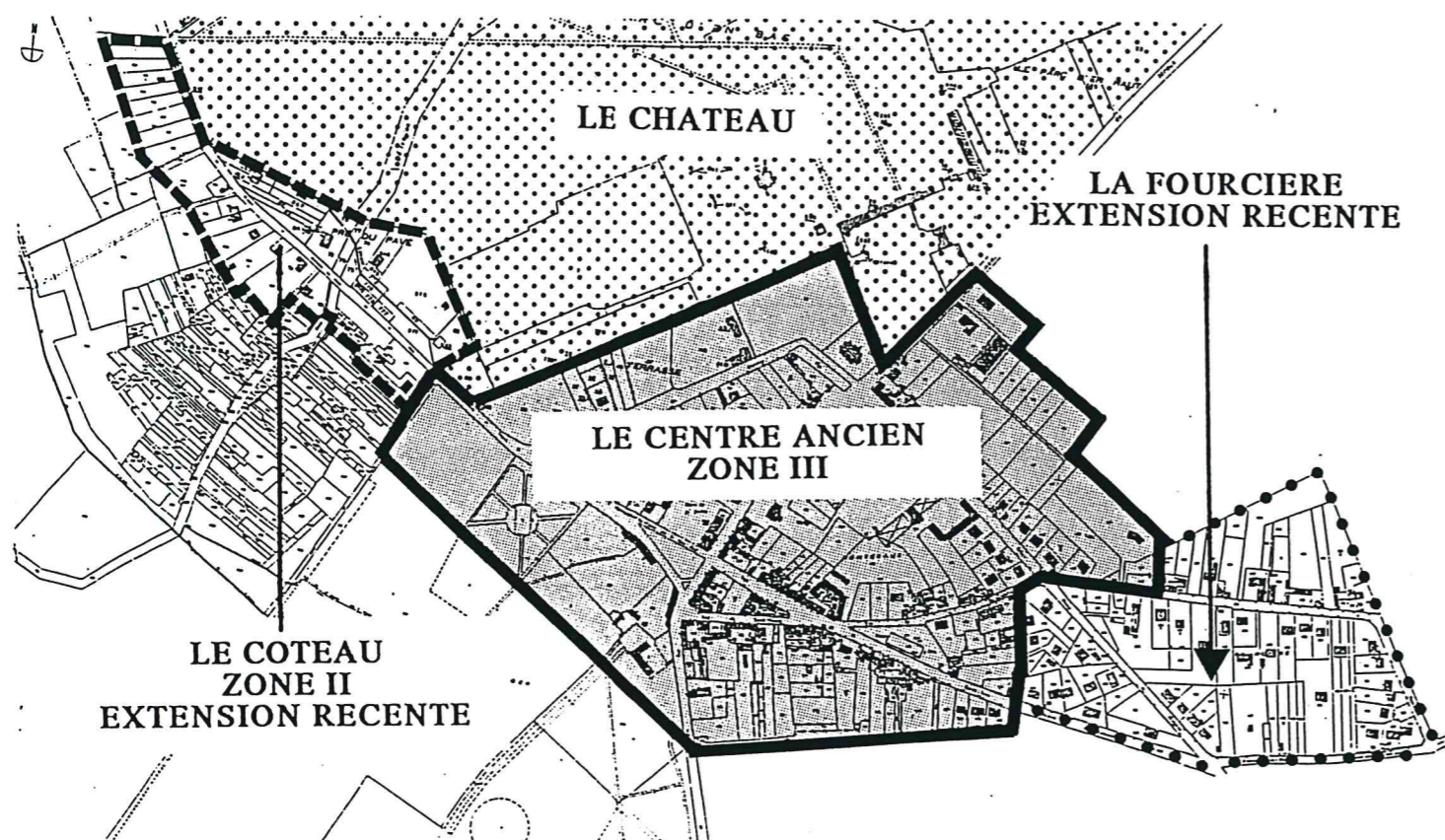


QUELLE EST LA PORTEE
DES PRESCRIPTIONS ?



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





PREAMBULE

LA ZONE III - SECTEURS IIIa et IIIb -

La zone III correspond au centre du village, entre le secteur du "Vieux Pavé" (zone II) et l'extension récente de la Fourcière à l'Est. Cette zone comprend deux secteurs :

IIIa : le centre ancien aggloméré du village :

Il inclut grandes propriétés et habitat continu. Cet habitat est structuré sous forme d'îlots, structure urbaine traditionnelle à l'échelle du fonctionnement du village et qui est l'un des éléments clés de sa qualité urbaine (liaisons, perspectives, échelle urbaine...). A l'alignement sur rue, murs et bâti se conjuguent pour constituer un ensemble cohérent et de qualité, qui se poursuit jusqu'au détail architectural.

IIIb : le secteur d'approche du centre ancien :

- Le secteur d'approche n'a pas connu la même structuration en îlots que le centre ancien, ni la même urbanisation harmonieuse. Il se découpe en grandes unités organisées à partir de deux rues principales (rue du Palais et rue Saint-Jean) et comprend des petits groupes de bâti ancien, auxquels se mêlent des constructions récentes réalisées plus ou moins au "coup par coup"...

- Mais il mérite un intérêt particulier pour :
 . sa situation particulière : charnière entre le centre ancien aggloméré et le quartier neuf de la Fourcière
 . la présence d'éléments urbanistiques ou architecturaux anciens intéressants et importants dans la perception d'ensemble du centre du village et en particulier du secteur IIIa.

En effet :

. la rue du Palais est organisée autour d'une perspective sur l'église; elle est ponctuée par une grosse ferme ancienne traditionnelle aux volumes imposants, repère en position centrale dans la rue.

. la rue Saint-Jean est "l'axe des trois places plantées" traditionnelles du village et, dans le secteur concerné, elle longe l'une d'entre elles : la place du Jeu d'arc.

Ces deux rues sont importantes dans la qualité urbaine du centre du village : elles sont toutes deux orientées vers le centre ancien et sa rue principale et elles assurent la liaison entre le centre ancien et la quartier neuf de La Fourcière.

Ce secteur présente ainsi des potentialités et constitue un espace de liaison dont la qualité urbaine est importante tant pour l'harmonie et la mise en valeur du centre ancien que pour la vie du village.

Le règlement prend en compte la différence de "vocation", au sens de la protection du patrimoine architectural et urbain, de ces deux secteurs :

- dans le secteur IIIa s'appliquent essentiellement des prescriptions urbanistiques et architecturales fines, en particulier en ce qui concerne le bâti ancien,

- dans le secteur IIIb s'appliquent essentiellement des prescriptions de l'ordre de l'aménagement, de l'urbanisme, de la mise en valeur de perspectives, points forts, en relation avec le centre ancien, pour que ce secteur puisse devenir, à long terme, un espace d'approche intéressant du centre ancien, et un espace de relation entre centre ancien et quartier neuf.



STRUCTURE DU CHAPITRE III :
**PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE III (secteurs IIIa et IIIb)
DEFINIE AU PLAN 2.2 (1/1000) : "LE CENTRE DU VILLAGE"**

- III.A - CONTINUITÉ DE L'ALIGNEMENT SUR RUE :
MURS OU BATI**
 III.A.1 : IMPLANTATION BATI/MURS
 III.A.2 : LES MURS
 III.A.3 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
- III.B - VOLUMES**
 III.B.1 : HAUTEUR
 III.B.2 : SENS DE FAITAGE
 III.B.3 : SIMPLICITÉ DES VOLUMES
 III.B.4 : BATIMENTS EXISTANTS
 III.B.5 : BATIMENTS AGRICOLES
 III.B.6 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
- III.C - RYTHMES - COMPOSITION DES FACADES**
 III.C.1 : BATIMENTS NEUFS
 III.C.2 : BATIMENTS EXISTANTS
 III.C.3 : FACADES COMMERCIALES
 III.C.4 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
- III.D - DETAILS D'ARCHITECTURE**
 III.D.1 : BATIMENTS EXISTANTS
 III.D.2 : BATIMENTS NEUFS
 III.D.3 : BATIMENTS AGRICOLES
 III.D.4 : FACADES COMMERCIALES
 III.D.5 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
- III.E - VEGETATION**
 III.E.1 : ESPACES PUBLICS PLANTES
 III.E.2 : PARCS
 III.E.3 : FONDS DE PARCELLES EN ENTREE DE VILLAGE
- III.F - AMENAGEMENT ET MISE EN VALEUR D'ELEMENTS
SINGULIERS**
 III.F.1 : PRISE EN COMPTE DES PERSPECTIVES D'ANGLE,
 DANS LE SECTEUR Ia
 III.F.2 : LIAISONS-CREATION D'ILOTS-PERSPECTIVES
 III.F.3 : BATIMENTS AGRICOLES

- L'ensemble du présent chapitre s'applique à la zone III (secteurs IIIa et IIIb) déterminée au plan 2.2. (1/1000); il est à lire conjointement avec ce plan.
 - Les sous-chapitres III.A à III.D traitent du bâti et des murs en suivant la logique habituelle d'une démarche architecturale : depuis l'implantation jusqu'aux détails d'architecture.
 Deux sous-chapitres particuliers traitent : III.E : de la végétation, III.F : de directives d'aménagement, mise en valeur de perspectives, éléments singuliers

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.

III.A - CONTINUITÉ DE L'ALIGNEMENT SUR RUE, MURS OU BATI

III.A.1 - IMPLANTATION BATI / MURS

Ces règles visent à conserver et conforter le caractère continu de l'urbanisation en front de rue, très présent, et matérialisé soit par le bâti, soit par les murs.

Elles traduisent soit l'affirmation de la prédominance des murs, soit celle du bâti, ou la possible alternance des deux, s'appuyant à la fois sur les caractères dominants aujourd'hui et sur les potentialités d'évolution cohérente des différents îlots (forme, profondeurs...).

- Conformément au plan 2.2, à lire conjointement avec la présente règle explicitant les symboles au plan :

L'alignement sur rue sera matérialisé principalement par le bâti :

— Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

■ Dans les portions d'alignement définies au plan N°2.2 par le symbole ci-contre, les constructions devront en outre s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre, sauf pour les propriétés présentant une façade sur rue égale ou supérieure à 12 m, où elles pourront être implantées en retrait de l'une des deux limites.

En l'absence de construction à l'alignement, la continuité sera assurée par les murs (ou ponctuellement une haie) conservés et confortés ou créés.

L'alignement sur rue sera matérialisé soit par les murs, soit par le bâti :

..... Les constructions principales pourront s'implanter soit en retrait, soit à l'alignement.

En l'absence de construction à l'alignement, la continuité sera assurée par les murs (ou ponctuellement une haie) conservés et confortés ou créés.

L'alignement sur rue sera matérialisé par les murs (ou ponctuellement par une haie):

==== Les constructions principales devront s'implanter en retrait de l'alignement matérialisé par le mur (ou la haie).

— Dans les cas transcrits au plan N° 2.2 par la légende ci-contre, ce retrait se traduira en outre par l'implantation de la façade orientée vers la rue dans la bande définie au plan.

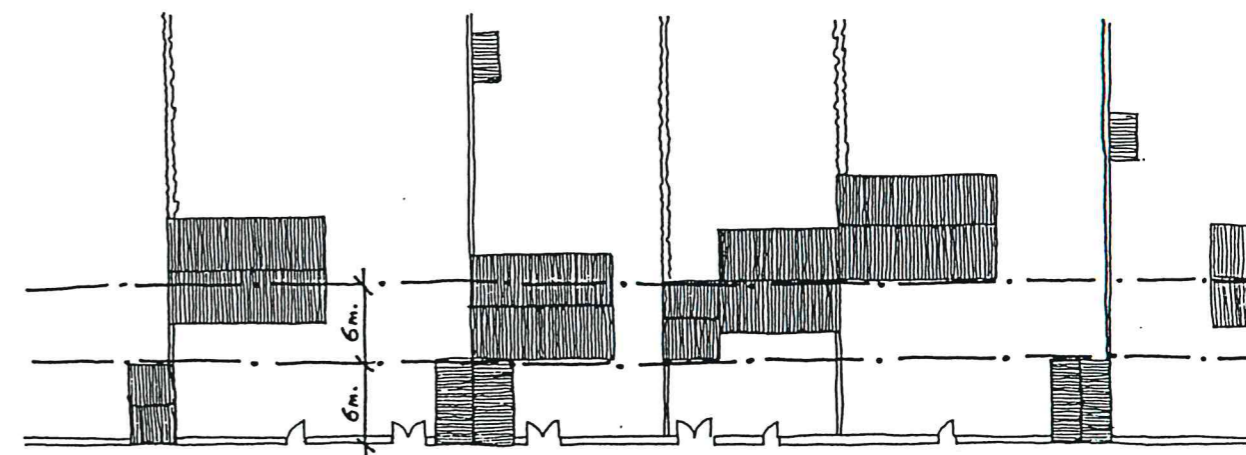
- Lorsque l'alignement sera matérialisé par les murs ou les haies, ceux-ci devront respecter les dispositions du chapitre suivant ("les murs").

- Les prescriptions d'implantation ci-dessus :

- . ne s'appliqueront pas :
 - aux bâtiments annexes
 - à l'extension des bâtiments existants.

Toutefois une implantation particulière pourra être imposée si elle permet une meilleure cohérence par rapport aux bâtiments existants et à la rue,

. pourront ne pas s'appliquer lorsqu'une disposition différente apparaîtra plus adaptée en cohérence avec le bâti existant sur la parcelle voisine.



règle III.A.1, lorsque :
l'alignement est matérialisé par les murs

symbole au plan :

====

Les constructions principales devront s'implanter en retrait de l'alignement matérialisé par le mur.

—

Dans les cas transcrits au plan 2.2 par la légende ci-contre, ce retrait se traduira en outre par l'implantation de la façade orientée vers la rue dans la bande définie au plan.

Explicitation de la bande définie au plan, exemple (cf croquis ci-dessus):

6m = une place de stationnement et le débettement du portail
6m = la profondeur d'un garage

III.A.2 -LES MURS

Les clôtures, dans le coeur du village, sont traditionnellement constituées de murs (les clôtures végétales sont très ponctuelles et généralement plus récentes). Cette caractéristique est prise en compte dans les règles suivantes.

Par ailleurs, la présence, localisée, à l'alignement sur rue, de grands murs anciens de qualité architecturale intéressante à fait l'objet d'un repérage au plan 2.2. Ces murs méritent une protection particulière.

En l'absence de construction à l'alignement sur rue, celui-ci sera matérialisé par une clôture respectant les prescriptions ci-dessous.

type de clôture :

Conformément au plan 2.2. à lire conjointement avec la règle ci-dessous explicitant les symboles au plan, la clôture sera :

▼▼▼▼ . soit un mur ancien repéré au plan 2.2. par le symbole ci-contre qui devra être conservé,

~~~~~ . soit une haie repérée au plan 2.2. par le symbole ci-contre qui devra être conservée et confortée,

ou, en l'absence des deux symboles ci-dessus :

- . soit un mur existant qui sera conservé, amélioré, ou remplacé par un nouveau mur,
- . soit un mur créé.

#### hauteur de clôture :

Les murs anciens conservés (repérés au plan ) le seront dans l'intégralité de leur hauteur.

Les murs créés auront une hauteur comprise entre 1,50m et 2,00m. Toutefois un muret surmonté d'une grille pourra être autorisé lorsque cette solution paraîtra adaptée dans un contexte précis.

La hauteur des haies ne devra pas excéder 2,00m.

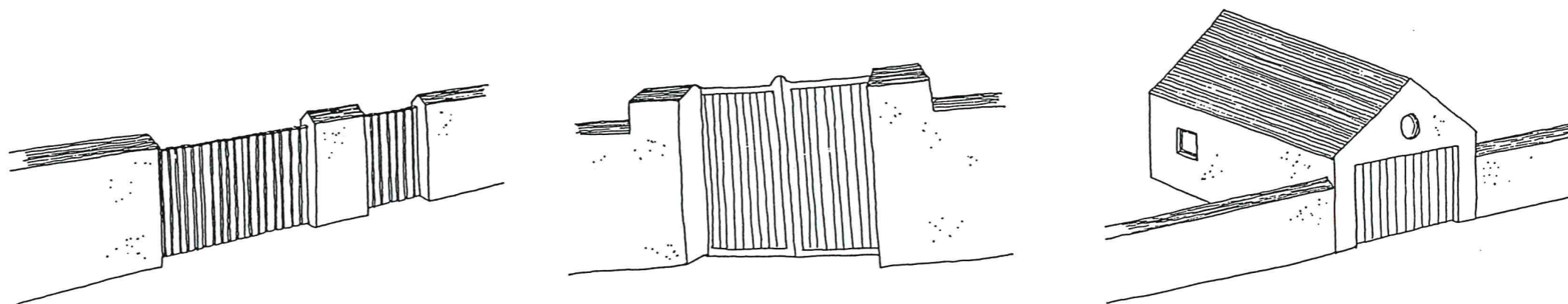
#### ouverture dans la clôture :

Les ouvertures créées dans les murs (ou haies) seront limitées aux accès nécessaires à la propriété soit au plus un accès automobile (portail) et un accès piéton (portillon) par habitation et ne devront pas être surdimensionnées.

Toutefois, dans le cas de parcelles donnant sur plusieurs voies publiques, des accès supplémentaires pourront être autorisés.

Les ouvertures devront s'inscrire harmonieusement et avec une simplicité de traitement dans l'architecture générale du mur ou de la haie (implantation, piliers s'ils sont nécessaires...).

....informations....conseils....informations....conseils....informations...



*intervention sur mur existant,  
exemples :*

*ouvertures créées , annexe à  
l'alignement; traitées avec simplicité,  
dans le respect du caractère du mur  
existant.....*

*portails et portillons en planchetage  
bois, peints.....*

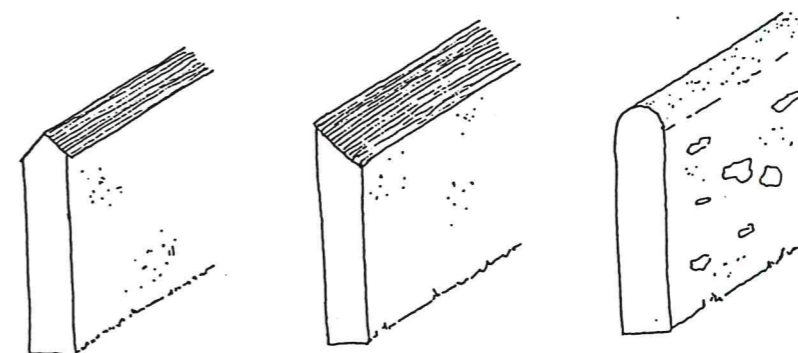
*murs existants :*

*l'utilisation d'une ouverture existante (ex : accès  
secondaire d'une grande propriété) pour desservir une  
nouvelle parcelle pourra être une solution judicieuse  
(économie + conservation) si elle est cohérente avec une  
desserte fonctionnelle de la parcelle*

*il est conseillé de bien positionner et d'éviter de  
surdimensionner l'ouverture pour un chantier dans un  
mur existant. Reconstruire plusieurs mètres de mur avec  
les mêmes matériaux coûte cher...*

*l'entretien régulier du mur est une nécessité pour sa  
bonne conservation. La restauration d'un mur non  
entretenu sera à terme beaucoup plus onéreuse...  
l'entretien des faîtages (remplacer une tuile, vérifier les  
liens sur le faîtage...) et des enduits, deux éléments qui  
protègent le mur des infiltrations d'eau (engendrant à  
terme une dégradation du gros oeuvre) est essentiel à la  
bonne santé du mur.*

*l'entretien de la végétation qui pousse sur ou près des  
murs est également importante :  
(branche reposant sur un faîtage qu'elle détériore...,  
végétation grimpante à tailler et guider si nécessaire...  
pour éviter qu'elle n'aille se glisser sous les tuiles...)*



*murs enduits, faîtages traités  
simplement, exemples :  
faîtage en tuiles à une pente, ou deux  
pentes, ou couronnement au  
mortier....*

murs : enduits - détails d'architecture :

Les murs anciens (repérés au plan) conservés et restaurés le seront dans le respect de leurs détails architecturaux : aspect des enduits, traitement des faîtages, soubassement et décor s'il en existe, en particulier si ces détails accompagnent l'architecture d'un bâtiment existant.

Les enduits dits "à pierre-vue" ne pourront être autorisés que s'ils sont adaptés à la restauration d'un mur dont l'appareillage a été conçu à l'origine pour recevoir un tel enduit. Dans ce cas, l'enduit affleura la pierre, les joints saillants ou creux étant proscrits.

Les murs créés seront en maçonnerie, recouverts d'un enduit présentant un aspect lisse, les finitions offrant des reliefs sensibles étant proscrites.  
Les faîtages seront traités avec simplicité.

portillons et portails :

Les portails et portillons anciens seront, quand cela sera possible, conservés et restaurés.

Les portails et portillons créés seront traités avec simplicité.  
Ils seront constitués d'éléments pleins ou d'un planchetage vertical, et seront peints.  
Toutefois, les portails et portillons constitués de grilles simples peintes pourront être autorisés si cette solution est plus adaptée à leur intégration dans la clôture.

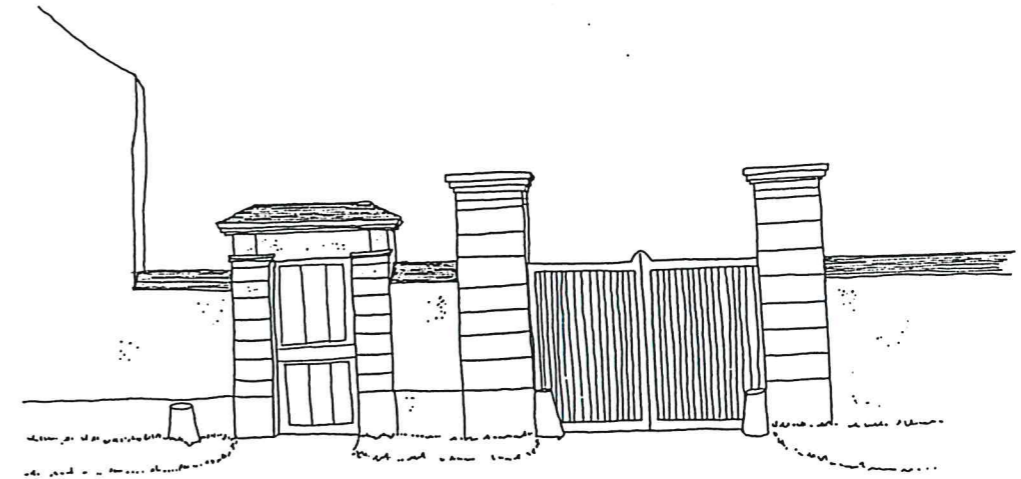
**III.A.3 -DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les dispositions du présent chapitre III.A :

- ne s'appliqueront pas :  
- aux équipements publics (qui sont des constructions particulières ponctuelles à étudier au cas par cas)

- pourront ne pas s'appliquer :  
- dans le cas d'un projet dont l'adaptation fine par rapport au site, dans un contexte spécifique, aura été particulièrement bien étudiée et le justifiera, ou qui contribuera à un enrichissement du patrimoine architectural et urbain de Montceaux-les-Meaux.  
- pour les bâtiments d'activités, qui pourront faire l'objet de dispositions spécifiques particulières intégrant les contraintes d'usage du bâtiment et les contraintes du site.

....informations....conseils....informations....conseils....informations....



*règle III.A.2 ,  
murs :  
enduits-détails d'architecture,*

*qualité de traitement du mur ,  
de ses ouvertures..  
accompagnant  
harmonieusement  
l'architecture du bâtiment*





### III.B - VOLUMES

*Ces règles visent à préserver les caractéristiques générales des volumes bâtis, particulièrement en front de rue, où la hauteur des bâtiments et des murs, les volumes simples aux toitures pentues, les sens de faitage principaux contribuent à caractériser le "volume en creux" de l'espace public (rue-place).*

#### III.B.1 -HAUTEUR

##### dans le centre ancien

*Les bâtiments anciens d'habitation comportent très généralement à Montceaux un rez-de chaussée + étage droit + combles.*

*Le maintien de cette hauteur sera conforté dans la partie la plus dense du centre où, conjuguée avec l'implantation du bâti à l'alignement, elle est un élément particulièrement caractéristique.*

La hauteur des constructions sera au maximum de R+1+C.



Dans les portions d'alignement définies au plan N° 2.2 par le symbole ci-contre:

- les constructions principales devront être à R+1+C
- l'intégration des garages ou annexes, à l'alignement sur rue, dans un volume à R+1+C pourra être exigée, si cette disposition s'avère nécessaire à la continuité harmonieuse du front bâti.

##### dans la frange Ouest, dans la perspective des terrasses du château

*La règle ci-dessous concerne la frange Ouest du secteur IIIa, comprise dans la perspective depuis les terrasses du château, au même titre que la partie Est de la zone II du Vieux Pavé.*



Dans le secteur IIIa, la hauteur des constructions à l'intérieur de l'emprise définie au plan par le symbole ci-contre sera limitée conformément aux prescriptions de la règle II.A.1 page 17.

#### III.B.2 -SENS DES FAITAGES

##### Bâtiments principaux :

La ligne principale du faitage sera parallèle à l'alignement de la voie de desserte.

Toutefois, l'une des dispositions ci-dessous :

- ligne principale du faitage perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte,
  - ligne principale du faitage parallèle ou perpendiculaire à l'une des limites séparatives latérales de parcelle,
- pourra être autorisée - voire imposée - si elle ne nuit pas, ou apparaît plus cohérente, ou apporte un élément de qualité supplémentaire à la bonne intégration du bâtiment sur sa parcelle et dans son environnement (par rapport aux parcelles mitoyennes, à l'ilôt, à la rue...).

##### Bâtiments annexes :

La ligne principale du faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte, ou à l'une des limites séparatives latérales de parcelle.

Toutefois, l'une de ces dispositions pourra être imposée si le contexte le justifie, en particulier dans le cas d'annexe intégrée au bâti à l'alignement sur rue.



### III.B.3 - SIMPLICITE DES VOLUMES

Les éléments en saillie : auvents, balcons... ne sont pas autorisés à l'alignement sur rue.

Les toitures des bâtiments d'habitation présenteront une simplicité de volume, sans débord en pignon, et seront constituées de versants, d'une pente comprise :

- entre 40° et 45° dans le secteur IIIa
- entre 35° et 45° dans le secteur IIIb

Toutefois des dispositions différentes pourront être autorisées - voire imposées - si elles permettent une meilleure adaptation à un contexte particulier pour :

- les annexes
- l'extension de bâtiments existants de facture particulière, mais présentant une harmonie architecturale (bâtiment ancien avec toit à la Mansart, bâtiment plus récent en gros moellons apparents et toitures en tuiles mécaniques avec débords).

Les souches de cheminées et les lucarnes, éléments en saillie par rapport à la toiture, ne devront pas nuire à la simplicité de celle-ci.

Tant par leur nombre, qui pourra être limité à cet effet, que par leurs proportions, les lucarnes ne devront pas alourdir le volume de la toiture.

Les lucarnes créées pourront s'inspirer des lucarnes traditionnelles (à la capucine, rampantes, type "Ile de France"..) dans leur volume en toiture; cette disposition pouvant être imposée si le contexte le justifie (exemple lucarne créée de même volume qu'une lucarne existante sur le même pan de toiture)

### III.B.4 - BATIMENTS EXISTANTS

L'aménagement des bâtiments existants conservera leur volume.

Toutefois des modifications pourront être autorisées si elles correspondent :

- . à une nécessité fonctionnelle liée à un aménagement intérieur (ex : création d'une lucarne pour aménagement de combles) dans la mesure où ces modifications se justifient, restent ponctuelles, et ne portent pas atteinte à l'harmonie du volume général et à son intégration éventuelle en front de rue.
- . à une amélioration d'un volume ayant subi des transformations préjudiciables à son harmonie
- . à un enrichissement du volume initial.

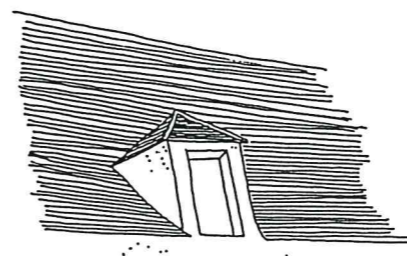
### III.B.5 - BATIMENTS AGRICOLES

Un sens de faitage pourra être imposé pour permettre une meilleure intégration du bâtiment dans son contexte.

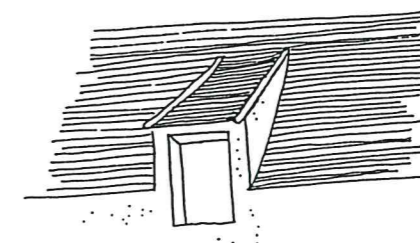
Les bâtiments visibles depuis l'espace public comporteront des toits à pente.

Pour les bâtiments anciens aménagés, des prescriptions particulières pourront être imposées en fonction de leur intérêt architectural et de leur localisation par rapport à l'espace public.

....informations....conseils....informations....conseils....informations....



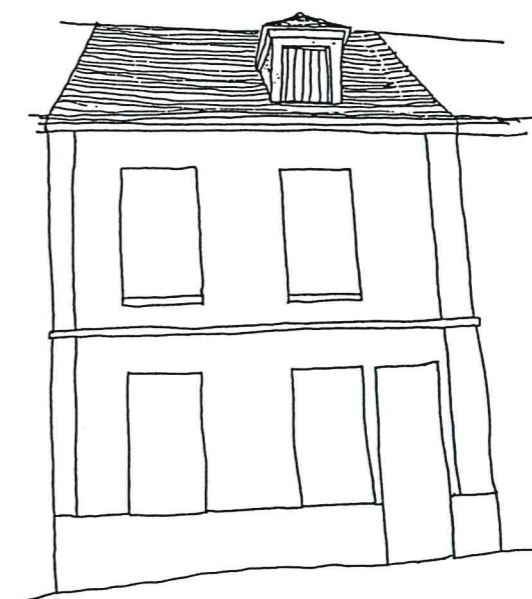
*lucarne "à la capucine"*



*lucarne "rampante"*

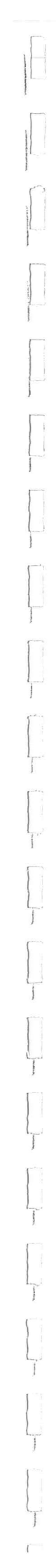


*lucarne "Ile-de-France"*



*lucarne "à la capucine" (toit à deux pentes avec croupe)*

*la lucarne traditionnelle la plus fréquente à Montceaux, avec des variantes s'adaptant au volume du bâtiment et à son caractère particulier*



### III.B.6 -DISPOSITIONS PARTICULIERES :

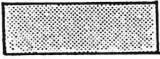
Les dispositions du présent chapitre B :

- ne s'appliqueront pas :
  - . aux bâtiments publics (qui sont des constructions particulières ponctuelles à étudier au cas par cas)
  
- pourront ne pas s'appliquer :
  - . aux annexes non visibles depuis l'espace public.
  - . dans le cas d'un projet dont l'adaptation fine par rapport au site, dans un contexte spécifique, aura été particulièrement bien étudiée et le justifiera, ou qui contribuera à un enrichissement du patrimoine architectural et urbain de Montceaux - les - Meaux.
  - . pour les bâtiments d'activités qui pourront faire l'objet de dispositions spécifiques particulières intégrant les contraintes d'usage du bâtiment et les contraintes du site.



### III.C - RYTHME / COMPOSITION DES FACADES

*Les bâtiments anciens d'habitation présentent des façades dont la composition simple et structurée s'appuie sur quelques principes : rythmes horizontaux et verticaux induits par le parcellaire, la disposition des percements alignés, la proportion des percements.*

*Dans les portions d'alignement définies au plan par le symbole , il existe par ailleurs des "types" de façade répétitifs déterminés par la relation existante entre la largeur de la façade et le nombre et la disposition des portes et fenêtres.*

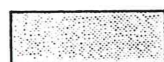
*Les règles définies ci-dessous visent à conserver voire améliorer ou recomposer si nécessaire, le rythme des façades sur rue, en particulier dans les portions de rues évoquées ci-dessus, tout en permettant une évolution "normale" des bâtiments.*

#### III.C.1 -BATIMENTS NEUFS

##### composition d'ensemble de la façade

Les façades des bâtiments d'habitation à l'alignement de voies existantes devront faire l'objet d'une composition d'ensemble structurée exprimant un caractère de façade "urbaine".

##### rythmes spécifiques de la rue :



Dans les portions d'alignement définies au plan N°2.2 par le symbole ci-contre, ces façades devront prendre en compte les rythmes existants dans le front de rue dans lequel elles s'insèrent :

- rythme vertical induit par le parcellaire et lié aux différents "types" de bâtiments sur les parcelles avoisinantes :

La mise en évidence d'un "découpage" vertical de la façade pourra être imposée si nécessaire pour permettre son intégration sans brutalité dans le front de rue.

- rythmes horizontaux et verticaux induits par la disposition et les proportions des percements.

##### ouvertures et composition d'ensemble de la façade

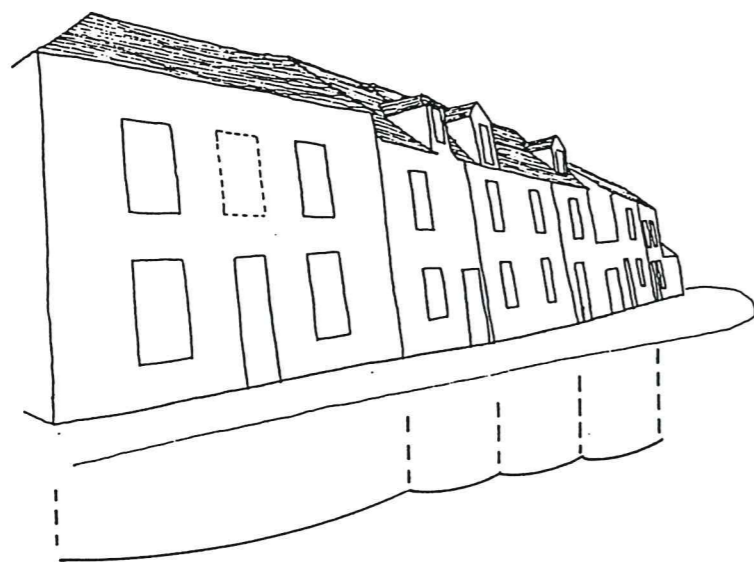
Les ouvertures en toiture s'intégreront à la composition générale de la façade (en relation avec les ouvertures en façade).

Les ouvertures en toiture seront soit des lucarnes, soit des ouvertures inscrites dans le pan du toit.

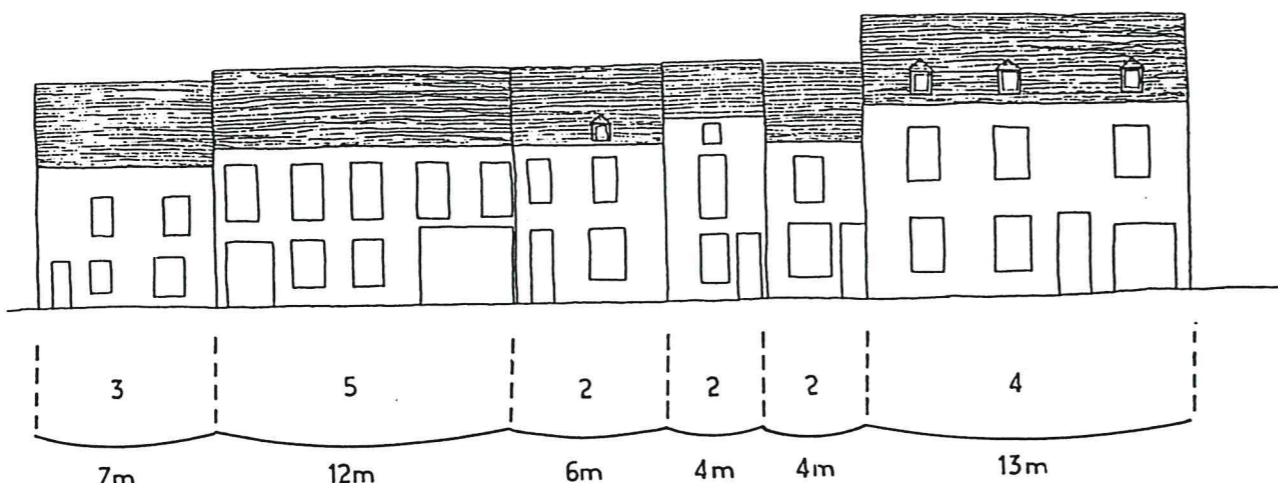
Le nombre d'ouvertures par pan de toiture pourra être limité en fonction de la largeur de la façade et de sa composition générale.

Les lucarnes s'inspireront des lucarnes traditionnelles existantes (à la capucine, rampantes, de type "Ile de France"... ) dans leurs proportions; les lucarnes plus larges que hautes étant proscrites.



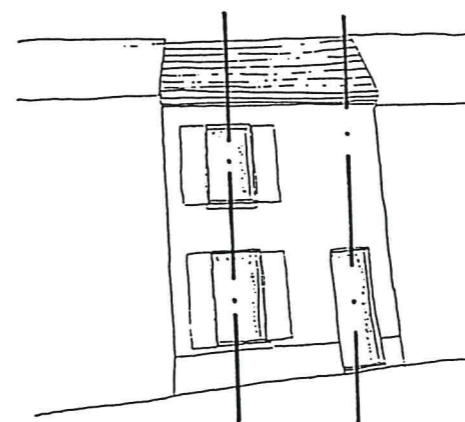


*rythme de la rue, lié au parcellaire ancien, et aux différents "types" de maisons (cf. ci - contre)*



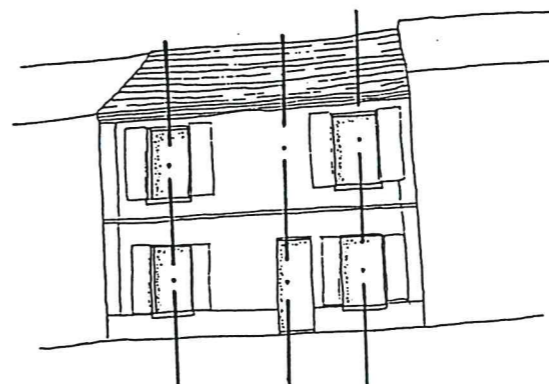
nombre de rangées verticales

largeur de façades



*les "types" de maisons :*

*largeur de façade : 4 à 6m environ  
ouvertures : 2 rangées verticales  
(une porte et deux ou trois fenêtres,  
éventuellement une seule lucarne)*



*largeur de façade: 6 à 10 m environ  
ouvertures : 3 rangées verticales  
(généralement une porte et quatre  
fenêtres, éventuellement une  
lucarne, plus rarement deux)*



*façades de "grande largeur" :  
largeur : 10 à ...20m environ  
ouvertures: 4,5,6 rangées verticales  
(pas de lucarnes ou plusieurs  
lucarnes)*

### III.C.2 -BATIMENTS EXISTANTS

*Les modénatures (ou "décors": corniche, larmier, bandeaux autour des fenêtres et portes..), ainsi que les soubassements, accompagnent et soulignent le rythme de la rue et la composition des façades.*

*Ces modénatures peuvent aussi permettre de "lire" sur la façade une composition antérieure disparue ou modifiée, qui pourra dans certains cas "guider" les aménagements envisagés....(cf. règle C6 ci - dessous).*

*Modénatures, soubassements font l'objet de prescriptions particulières au chapitre D : "détails d'architecture".*

#### composition d'ensemble de la façade existante à conserver

L'aménagement des bâtiments d'habitation existants visera à conserver la composition de la façade et les ouvertures existantes.

Toutefois, la suppression, la modification ou la création d'ouvertures pourront être autorisées si elles correspondent :

- . à une nécessité fonctionnelle liée à un aménagement intérieur, dans la mesure où ces modifications se justifient, restent ponctuelles et ne nuisent pas à l'harmonie générale de la façade,
- . à la mise en valeur d'une façade ayant subi antérieurement des transformations préjudiciables à son harmonie (ex : proportions désagréables d'une fenêtre modifiée),
- . à l'enrichissement ou à l'amélioration de la façade (ex : retraitement d'un pignon aveugle sur rue).

#### modifications intégrées à la composition d'ensemble de la façade

Les travaux d'aménagement respecteront la composition générale des façades d'habitation :

- . rythmes horizontaux et verticaux induits par les ouvertures existantes
- . intégration des ouvertures créées en toiture à la composition générale de la façade
- . dispositions particulières ( ex : caractère symétrique de la façade )
- . proportions des ouvertures en harmonie avec les ouvertures anciennes existantes.

Toutefois, pour les bâtiments (cas peu fréquent) à caractère plus "rural" ne présentant pas d'ordonnement en façade (pas d'alignement des ouvertures), l'aménagement pourra proposer une disposition spécifique visant à mettre en valeur ce caractère particulier de la composition de la façade.

#### rythmes spécifiques de la rue



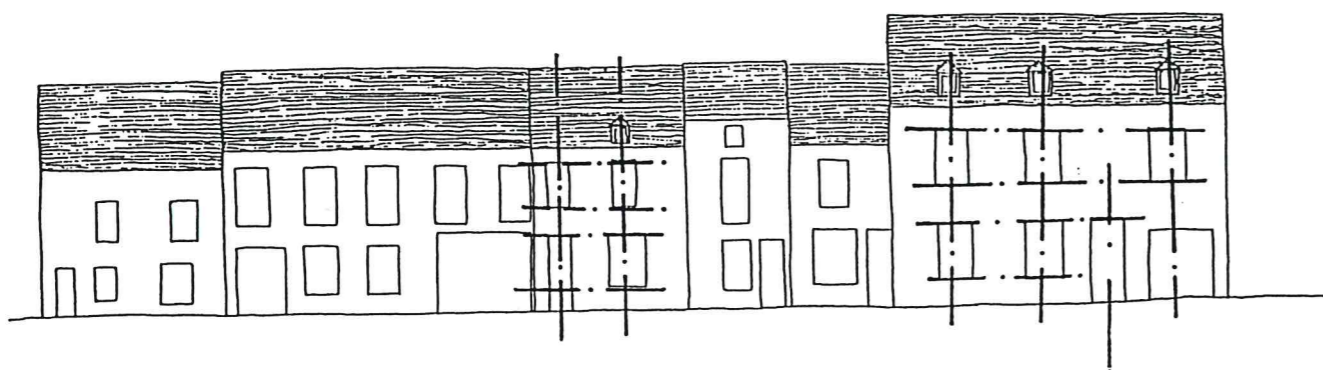
Dans les portions d'alignement définies au plan N°2.2 par le symbole ci-contre :

L'aménagement des façades d'habitation à l'alignement sur rue devra prendre en compte le rythme vertical existant dans le front de rue :

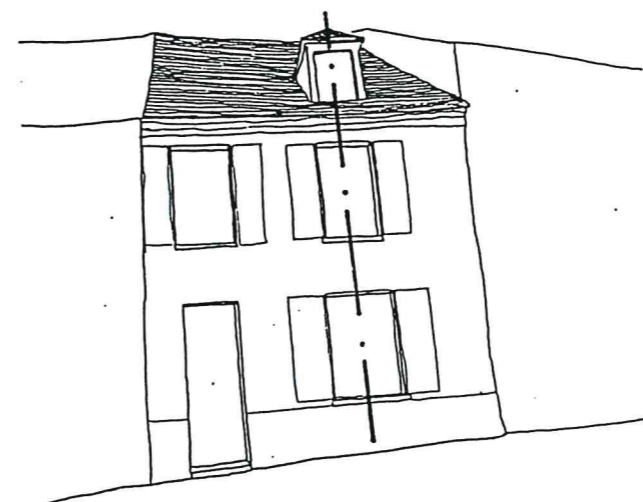
En cas de regroupement ou de division de bâtiments, la composition traduisant l'ancien parcellaire et liée aux "types" de maisons devra être maintenue, en particulier si elle comporte des modénatures ("décors") intéressantes à conserver.

Toutefois un découpage vertical différent pourra être autorisé, voire imposé, s'il contribue à rétablir une composition antérieure détruite ou à améliorer l'intégration de la façade au front de rue.

...informations...conseils...informations...conseils...informations...



rythmes horizontaux et verticaux liés à la disposition et aux proportions des percements



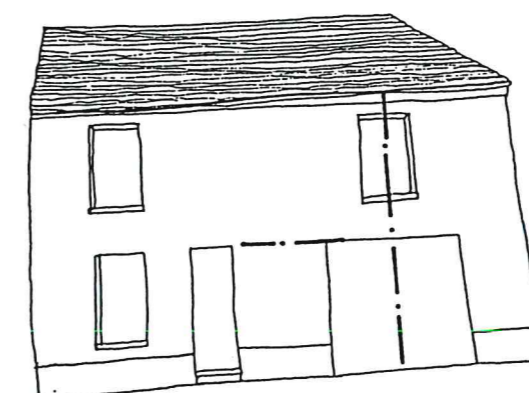
les lucarnes, alignées sur les fenêtres respectent la composition de la façade  
le nombre de lucarnes est en rapport avec les proportions de la maison, sa largeur de façade



le décor accompagne et souligne le rythme de la rue et la composition de la façade

par exemple, ici :

- faux pilastres (1) à chaque angle (limites de parcelle)
- corniche (2), larmier (3) soubassement (4) (rythmes horizontaux)
- bandeaux (5) autour des fenêtres et portes (rythmes horizontaux et verticaux)
- façade symétrique, avec fausse fenêtre (6) au - dessus de la porte accentuant la composition de la façade



exemple de création d'un garage respectant la composition de la façade

ouvertures et composition d'ensemble de la façade

Les lucarnes traditionnelles existantes seront conservées dans leurs volumes et leurs proportions.

Les ouvertures créées en toiture seront :

- soit des lucarnes s'inspirant des lucarnes traditionnelles (à la capucine, ou rampante, ou type "Ile de France"...)
- soit des ouvertures inscrites dans le pan du toit et présentant un minimum de saillie par rapport à celui-ci.

L'une de ces dispositions pourra être imposée en façade sur rue si elle semble plus adaptée à la mise en valeur du bâtiment et à son intégration éventuelle dans un front bâti ( ex : lucarne de toiture identique à une lucarne préexistante ou au contraire chassis de toit discret ne venant pas rivaliser avec une lucarne ancienne intéressante à mettre en valeur).

Des lucarnes de formes différentes pourront être autorisées, voire imposées, sur les bâtiments existants de facture particulière mais présentant une harmonie architecturale (bâtiment ancien avec toit à la Mansart, bâtiment plus récent en gros moellons apparents et toitures en tuiles mécaniques).

**III.C.3 -FACADES COMMERCIALES**

Les façades commerciales devront s'intégrer aux rythmes verticaux et horizontaux de l'ensemble de la façade:

rythmes verticaux:

Elles comporteront des éléments pleins (porteurs ou non, menuiseries...) induisant un rythme vertical en harmonie avec le rythme de la façade à l'étage, évitant l'effet de "trou" ou de déséquilibre visuel de l'ensemble de la façade.



Dans les portions d'alignement définies au plan 2.2 par le symbole ci-contre, elles prendront en compte le rythme parcellaire au même titre que les bâtiments d'habitation (cf. II.C.1 et III.C.2)

rythmes horizontaux:

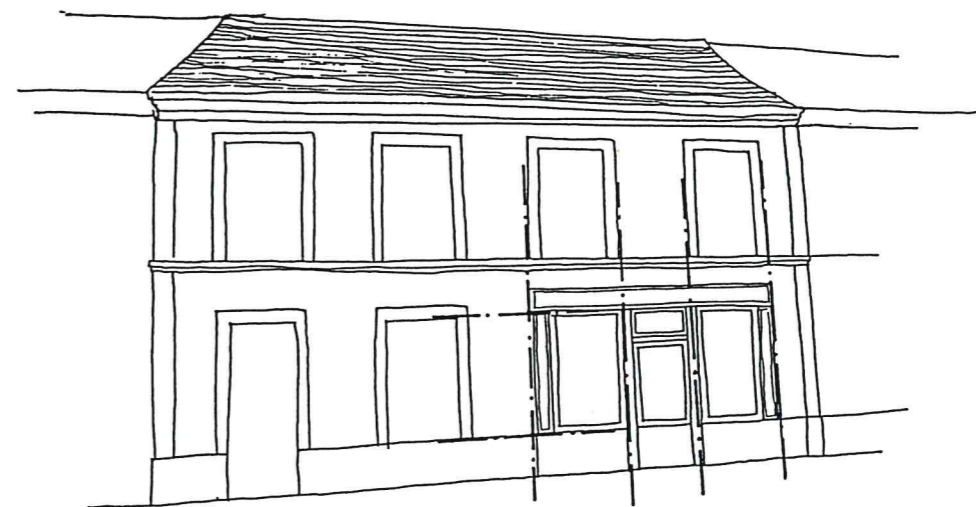
La limite supérieure de la façade commerciale sera définie en prenant en compte les ouvertures en rez-de-chaussée, autres que celles du commerce, s'il en existe, et le larmier s'il existe.

Cette limite ne devra pas dépasser le larmier s'il existe et en aucun cas les appuis de fenêtres de l'étage.

**III.C.4 -DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les dispositions du présent chapitre C :

- ne s'appliqueront pas :
  - . aux équipements publics (qui sont des constructions particulières ponctuelles à étudier au cas par cas)
- pourront ne pas s'appliquer :
  - . dans le cas d'un projet dont l'adaptation fine par rapport au site, dans un contexte spécifique, aura été particulièrement bien étudiée et le justifiera, ou qui contribuera à un enrichissement du patrimoine architectural et urbain de Montceaux - les - Meaux.
  - . pour les bâtiments d'activités qui pourront faire l'objet de dispositions spécifiques particulières intégrant les contraintes d'usage du bâtiment et les contraintes du site.



(règle III.C.3)  
exemple de devanture de commerce respectant le dessin général de la façade dans laquelle elle s'insère

la devanture, en éléments menuisés, est composée simplement à partir :  
- des deux fenêtres au - dessus d'elle à l'étage  
- de la hauteur des ouvertures au rez-de-chaussée  
- du soubassement



### III.D - DETAILS D'ARCHITECTURE

*Les prescriptions ci-dessous visent à préserver une certaine harmonie d'aspect dans le centre ancien à travers quelques éléments architecturaux (enduits, tuiles...).*  
*Pour les bâtiments anciens, les prescriptions sont plus complètes. Il est important de souligner que ces prescriptions, qui permettent de préserver le caractère architectural des bâtiments, peuvent aussi permettre de le sauvegarder et d'éviter sa dégradation (voir informations - conseils).*

#### III.D. 1 -BATIMENTS NEUFS

##### enduits

Les façades seront recouvertes d'un enduit présentant un aspect lisse, les finitions offrant des reliefs sensibles étant proscrites.  
 La mise en évidence systématique de linteaux de bois apparents est proscrite.  
 Les enduits présenteront une finition de type brossé, gratté, ou taloché.

##### toitures

Dans le secteur IIIa :  
 - les toitures seront recouvertes de tuiles plates petit moule (60 à 80 / m2),  
 - les faitages seront traités en tuiles; les solins, crêtes et embarrures seront réalisés au mortier.

Dans le secteur IIIb :  
 les toitures seront recouvertes soit de tuiles plates, soit de tuiles mécaniques.

Dans l'ensemble de la zone III :  
 Les tuiles seront de la couleur de la terre cuite, d'un brun rouge nuancé.

##### dispositions particulières :

Toutefois, des dispositions différentes pour les matériaux, tant en parement extérieur des façades qu'en toiture, pourront être autorisées, voire imposées, si elles s'avèrent bien adaptées à un contexte particulier, pour :

- les annexes
- l'extension de bâtiments existants de facture particulière, mais présentant une harmonie architecturale (bâtiment ancien avec toit à la Mansart, bâtiments plus récents en gros moellons apparents, toitures en tuiles mécaniques avec débords...).

##### menuiseries

Le dessin des menuiseries devra s'harmoniser avec les proportions des percements.  
 Les menuiseries (portes - fenêtres - volets) seront peintes.

En outre, dans le secteur IIIa :  
 - Les menuiseries seront en bois ou présenteront l'apparence des menuiseries bois (par leur dessin et leur section)  
 - Il pourra être imposé :  
 . des volets extérieurs, pleins ou persiennés, pour l'occultation des ouvertures des façades à l'alignement sur rue,  
 . des fenêtres à 6 carreaux pour les ouvertures de dimensions courantes.



## III.D.2 -BATIMENTS EXISTANTS

enduits

Les enduits traditionnels au plâtre seront soit conservés et restaurés, soit remplacés par des enduits d'un aspect lisse s'approchant de l'aspect des enduits anciens, les finitions offrant des reliefs sensibles étant proscrites.

La mise en évidence de linteaux de bois apparents est proscrite.

Les enduits présenteront une finition de type brossé, gratté ou taloché.

Les enduits dits "à pierre-vue" (très peu fréquents) ne pourront être autorisés que s'ils sont adaptés à la restauration d'une façade dont l'appareillage a été conçu à l'origine pour recevoir un tel enduit.

Dans ce cas, l'enduit affleurera la pierre, les joints saillants ou creux étant proscrits.

Les façades de facture plus récentes, construites en gros moellons apparents conserveront leur aspect et ne devront pas être enduits (quelques cas).

soubassements, modénatures

*Les modénatures (ou "décors" : corniche, larmiers, bandeaux autour des fenêtres et portes ...), ainsi que les soubassements, sont des éléments importants qui accompagnent et soulignent le rythme de la rue et la composition des façades (cf. chapitre C : "rythmes - composition des façades"), participant ainsi directement à la qualité de "l'ambiance de la rue".*

Les soubassements seront conservés et restaurés ou reconstitués dans leurs proportions d'origine.

Les décors anciens seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique ( même profil).  
Toutefois, des dispositions différentes (réfection d'un décor très abimé avec un profil plus simple, proposition d'une nouvelle composition du décor lors d'un groupement ou d'une division de bâtiments) pourront être autorisées, voire imposées, si elles permettent une mise en valeur de la façade dans son contexte et ne contribuent pas à l'appauvrissement général des modénatures dans l'ensemble du village.

Une attention particulière sera portée à la conservation du décor répétitif que l'on retrouve dans le centre ancien.

toitures

Dans le secteur IIIa :

- Les toitures refaites seront recouvertes de tuiles plates petit moule (60 à 80 / m<sup>2</sup>); les faitages seront traités en tuiles; les solins, crêtes et embarrures réalisés au mortier.
- Pour les quelques bâtiments de facture particulière, mais présentant une harmonie architecturale et conçus à l'origine avec une toiture d'ardoise ou de tuiles mécaniques, les mêmes matériaux seront utilisés en cas de réfection de la toiture.

Dans le secteur IIIb :

la tuile mécanique pourra être autorisée si cette disposition ne nuit pas à l'harmonie du bâtiment.

Dans l'ensemble de la zone III :

Les tuiles seront de la couleur de la terre cuite, d'un brun rouge nuancé.

*enduits sur bâtiments anciens (cf. III.D.2)*

*les maçonneries anciennes possèdent des caractéristiques techniques bien particulières ("souplesse" et "respiration" du mur construit sans semelle rigide de fondation, sans coupure de capillarité, avec un mortier "souple" de plâtre, ou chaux et sable, ou terre..)*

*les enduits traditionnels (composés essentiellement de plâtre, chaux et sable) sont adaptés aux murs anciens : possédant des qualités de souplesse et de perméabilité à l'air, ils "vivent" avec la maçonnerie*

*sur un bâtiment ancien, un nouvel enduit, même si celui-ci présente des qualités d'aspect, ne sera pas pour autant adapté à la maçonnerie par ses qualités techniques : il est fortement conseillé d'éviter tout enduit étanche ou trop rigide, mal adapté à la maçonnerie (d'où risque de fissures, infiltrations d'eau, rejet d'humidité à l'intérieur du logement...)*

*à Montceaux, comme généralement dans le Nord du département, les enduits sont des enduits "de plâtre" (où cet élément est dominant et confère un aspect particulier à l'architecture - alors que dans le Sud du département dominant les enduits "de chaux", qui n'ont pas le même aspect)..*

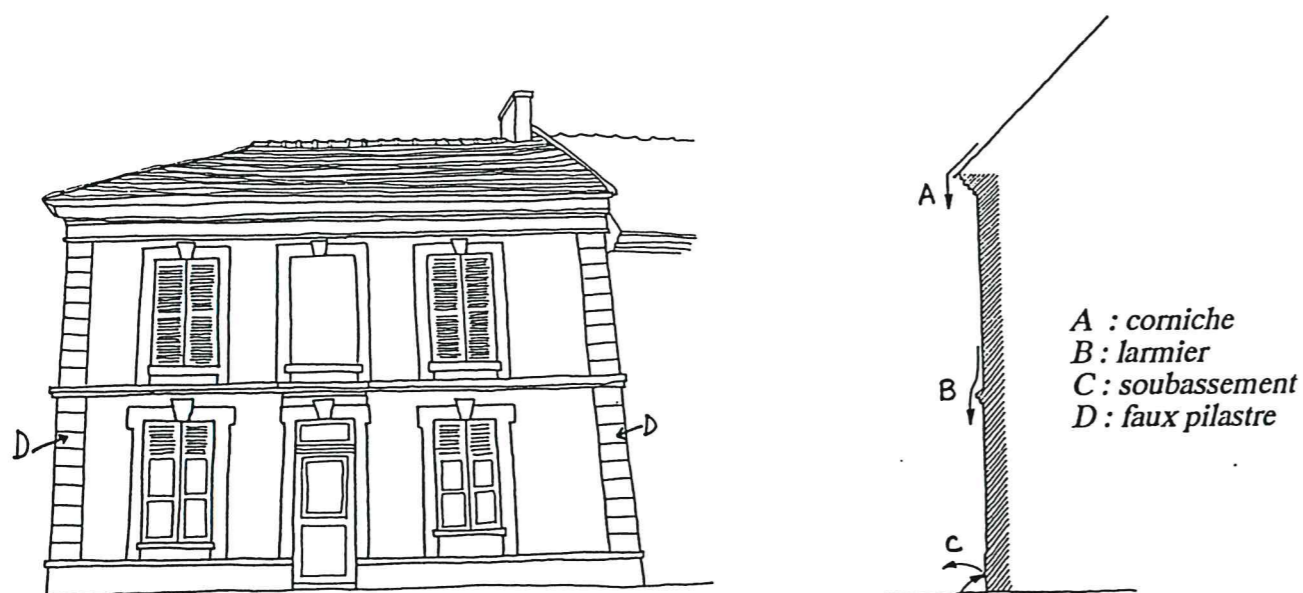
*traditionnellement, les façades d'habitation sont totalement enduites et ne font pas apparaître les linteaux de bois ceux-ci ne sont apparents que dans des cas particuliers, au dessus d'une porte de grange, par exemple....*

*les enduits "lisses" recouvrent totalement les pierres les enduits "à pierre - vue" laissent affleurer la pierre par endroit, l'enduit est au même nu que la pierre, sans joints creux ni saillants, ce qui permet à l'eau de mieux glisser sur la façade..*

*lorsqu'un mur était traité à pierre - vue, la maçonnerie était prévue pour cela : choix des pierres ayant un "parement" (face externe de la pierre) régulier, mise en oeuvre soignée c'est pourquoi il est préférable de ne pas traiter "à pierre - vue" un mur non conçu pour cela à l'origine....*



....informations....conseils....informations....conseils....informations....



soubassements, modénatures (cf. III.D.2)

ces éléments jouent un rôle essentiel dans la qualité de l'architecture ancienne (voir plus haut)

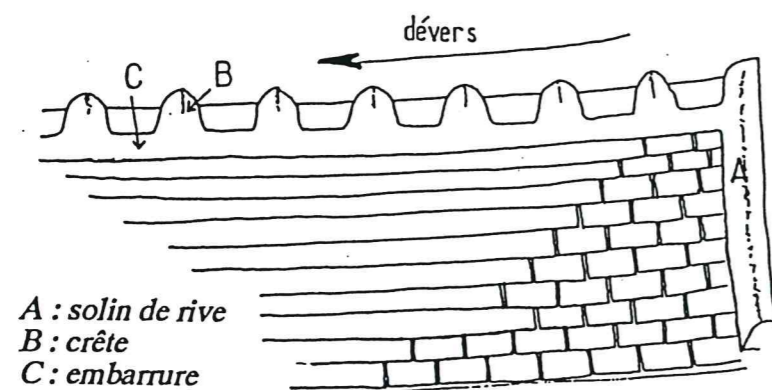
par ailleurs, ils peuvent avoir un rôle de protection, par exemple :

la corniche et le larmier, protègent la façade des eaux de ruissellement, en les empêchant de s'écouler trop vite sur la façade ("obstacles" au rideau d'eau)  
le soubassement protège le bas du mur, particulièrement vulnérable à cause des rejaillements

les modénatures peuvent être simples, ou plus "travaillées" un même décor, traditionnel (où revient le "faux - pilastre" dans le rythme vertical) se retrouve assez fréquemment dans le centre de Montceaux (secteur IIIa)  
on trouve à Montceaux des décors assez finement ouvragés dont la présence, dans un petit village rural, pourrait parfois surprendre, sans le passé de Montceaux et son histoire très liée à la présence du château autrefois illustre, et qui a connu des maîtres d'oeuvre de renom....

toitures (cf. III.D.2)

les toitures anciennes présentent une certaine "souplesse de ligne", due au principe des dévers  
ce principe consiste à prévoir des inclinaisons de toitures avec des points hauts situés en des endroits bien particuliers, permettant de diriger l'eau et de l'éloigner des points sensibles de liaisons (avec murs, souches de cheminées, lucarnes...), évitant ainsi les risques d'infiltration



les raccords, sur les toitures anciennes, sont réalisés au mortier

outre leur rôle technique (ils constituent en quelque sorte les "joints"), ils soulignent et "terminent" la toiture :

solin (au niveau des rives, raccord entre mur et toiture), embarrure (soulignant le bas du faitage et assurant la liaison entre celui-ci et le rampant), crête (entre les tuiles faitières)..

lors de la restauration de toitures anciennes, il est demandé de conserver ces différents principes, dont l'intérêt est à la fois technique et esthétique....

menuiseries

Lorsque cela est possible, les menuiseries anciennes seront conservées ou restaurées.

Les menuiseries remplacées ou créées à l'occasion de nouveaux percements seront en harmonie avec les proportions des ouvertures et menuiseries anciennes préexistantes sur le bâtiment.

En particulier les fenêtres de dimensions courantes seront à 6 carreaux.

Les menuiseries seront en bois ou présenteront l'apparence des menuiseries en bois (par leur dessin, leur section).

L'occultation des ouvertures en façade sera réalisée par des volets pleins ou persiennés.

L'occultation des ouvertures par des persiennes métalliques se repliant dans le tableau des fenêtres pourra être autorisée si cette solution apparaît plus cohérente avec la façade du bâtiment.

La totalité des menuiseries (fenêtres, portes, volets) sera peinte.

**III.D.3 -BATIMENTS AGRICOLES**

- Les matériaux réfléchissants (ex.: tôle, fibrociment,...non teintés) seront proscrits.
- En fonction de la localisation du bâtiment et de son impact prévisible dans une vue depuis l'espace public:
  - .une proposition de coloration pourra être demandée
  - .une différence de coloration pourra être exigée entre les parements verticaux et la toiture
  - .s'il s'agit d'un bâtiment ancien intéressant, des prescriptions particulières pourront être imposées.

**III.D.4 -FACADES COMMERCIALES**

Lorsqu'elles comporteront des éléments maçonnés, ceux-ci seront traités en harmonie avec la façade de l'étage.

Les éléments non maçonnés (y compris les menuiseries), structurant visuellement la façade, seront peints, évitant toute couleur trop violente ou criarde.

Lors de la création d'une façade commerciale dans un bâtiment existant, le larmier, s'il existe devra être conservé. Si la façade commerciale n'occupe qu'une partie de la largeur totale de la façade, la conservation de certaines modénatures verticales existantes pourra être demandée

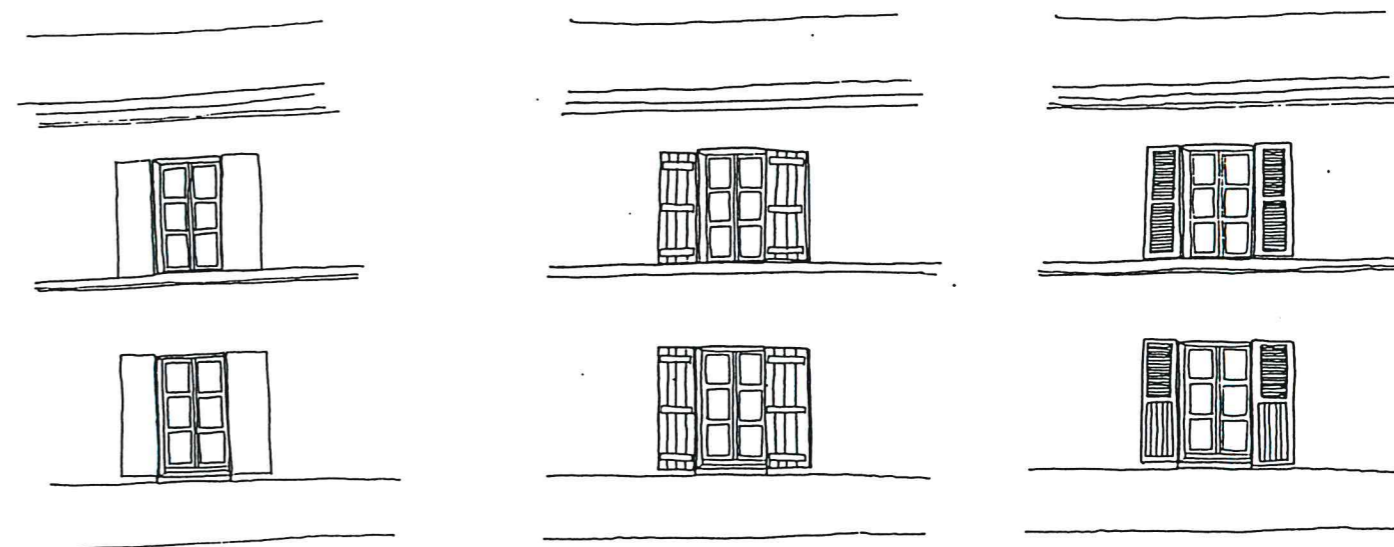
**III.D.5 -DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les dispositions du présent chapitre D :

- ne s'appliqueront pas :
  - . aux équipements publics (qui sont des constructions particulières ponctuelles à étudier au cas par cas)
- pourront ne pas s'appliquer :
  - . aux annexes non visibles depuis la rue
  - . dans le cas d'un projet dont l'adaptation fine par rapport au site, dans un contexte spécifique aura été particulièrement bien étudiée et le justifiera, ou qui contribuera à un enrichissement du patrimoine architectural et urbain de Montceaux.
  - . pour les bâtiments d'activités qui pourront faire l'objet de dispositions spécifiques particulières intégrant les contraintes d'usage du bâtiment et le respect du site.

*menuiseries (cf. III.D.2)*

*la fenêtre traditionnelle la plus courante est une fenêtre à six carreaux  
les volets sont en bois, à deux vantaux; soit pleins, soit persiennés....- cas fréquent : volets partiellement persiennés (en partie haute seulement) au rez - de - chaussée, totalement persiennés à l'étage...pour mieux préserver l'intimité tout en profitant de la lumière....*





### III.E - VEGETATION

*Les éléments végétaux dominants dans le village de Montceaux sont :*

- *les plantations d'arbres sur les espaces publics*
- *les parcs des grandes propriétés*
- *la végétation de fond de parcelle en transition entre bâti et terres agricoles (anciens vergers ou boisement)*

*Ces trois éléments méritent d'être confortés.*

#### III.E.1 - ESPACES PUBLICS PLANTES

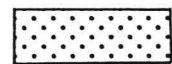
Les espaces publics plantés de Montceaux seront conservés dans l'esprit des espaces publics plantés traditionnels de Seine-et-Marne (simplicité de traitement où dominent les alignements d'arbres et les sols enherbés, facilitant un usage polyvalent).

Ils pourront être améliorés, renouvelés (arbres) et confortés dans cet esprit.

#### III.E.2 - PARCS

Dans les parcs anciens ayant fait l'objet d'une conception paysagère encore très présente, les grandes lignes du dessin du Parc seront conservées. L'urbanisation, même ponctuelle, lorsqu'elle est autorisée, prendra en compte autant que possible dans son organisation les éléments significatifs du parc, s'il en existe.

#### III.E.3 - FRANGES VEGETALES EN LIMITE DE VILLAGE



Les fonds de parcelles indiquées au plan N° 2.2 par le symbole ci-contre devront conserver et conforter le caractère végétal des limites du village :

- la végétation existante, dont l'état sanitaire le permet sera conservée. Toutefois, des éléments végétaux d'un aspect peu compatible avec le caractère demeuré très "rural" de ces fonds de parcelles pourront être supprimés et remplacés ou complétés par des sujets plus adaptés (ex : haie de thuyas trop rigide dans une ambiance de verger).
- les plantations nouvelles devront être en accord avec le caractère dominant de la végétation préexistante : vergers, ou haies champêtres, ou bosquets...
- les haies seront :
  - . mélangées d'au moins trois espèces, caduques ou associant caduques et persistantes,
  - . composées d'essences locales,
  - . de préférence libres : simplement "contenues" par une taille sommaire, ou traitées en bandes boisées plus hautes.

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.

végétation de fonds de parcelles en limite du village

• Les haies :

Les haies mélangées libres correspondent bien au caractère des franges végétales qui cernent le village de Montceaux. Le mélange d'au moins trois espèces permet de donner un caractère plus champêtre par une certaine diversité. Il permet aussi, en cas de maladie d'un végétal, de ne pas voir la haie entièrement dégradée...

Les haies libres, simplement "contenues" par une taille sommaire, ou traitées en bandes boisées, permettent d'éviter une trop grande rigidité dans un paysage aux lignes au contraire très souples et nuancées...

Le mélange caducs/persistants permet d'accentuer le caractère saisonnier (par les arbres caducs) tout en maintenant une protection hivernale (par les arbres persistants).

quelques exemples de végétaux (à choisir en fonction de la nature du sol) :

caducs : acacia, amélanchier, charme, charmille, cerisier Sainte-Lucie, cognassier commun, cornouiller sanguin, cytise, érable champêtre, framboisier, fusain d'Europe, groseillier, hêtre, lilas, néflier, noisetier, pommier, prunellier, prunier, saule, sureau, viome...

persistants : genêt d'Espagne, houx vert, if, laurier tin, troène (éviter les thuyas et autre laurier palme, qui produisent un effet de "béton vert"...)...

Pour en savoir plus, on se référera utilement à la brochure diffusée par le C.A.U.E. 77 et disponible en Mairie ou au C.A.U.E.

• Les vergers et les arbres :

Les vergers (pommiers, poiriers, cerisiers,...) assuraient autrefois une transition entre le bâti et les terres agricoles, cette disposition étant encore parfois présente à Montceaux. Les vergers peuvent être éventuellement complétés d'arbres isolés ou plantés en bouquets, d'essences locales (tilleul, frêne, charme, hêtre, chêne, érable...) à choisir en fonction de la qualité du sol.

Ces arbres peuvent jouer un rôle utile pour ombrager une terrasse ou l'aire de stationnement des véhicules, pour accompagner un portail ou une entrée, ou équilibrer le volume de la maison,...

On évitera alors les arbres "exotiques", dont la couleur ou le port risquerait de rompre l'harmonie générale des franges rurales du village de Montceaux (sapin ou cèdre bleu, arbres au feuillage rouge ou panaché,...) et qui sont plus dans le registre d'une végétation de grand parc que dans celle d'un jardin...

les espaces publics plantés existants :  
un patrimoine de qualité...

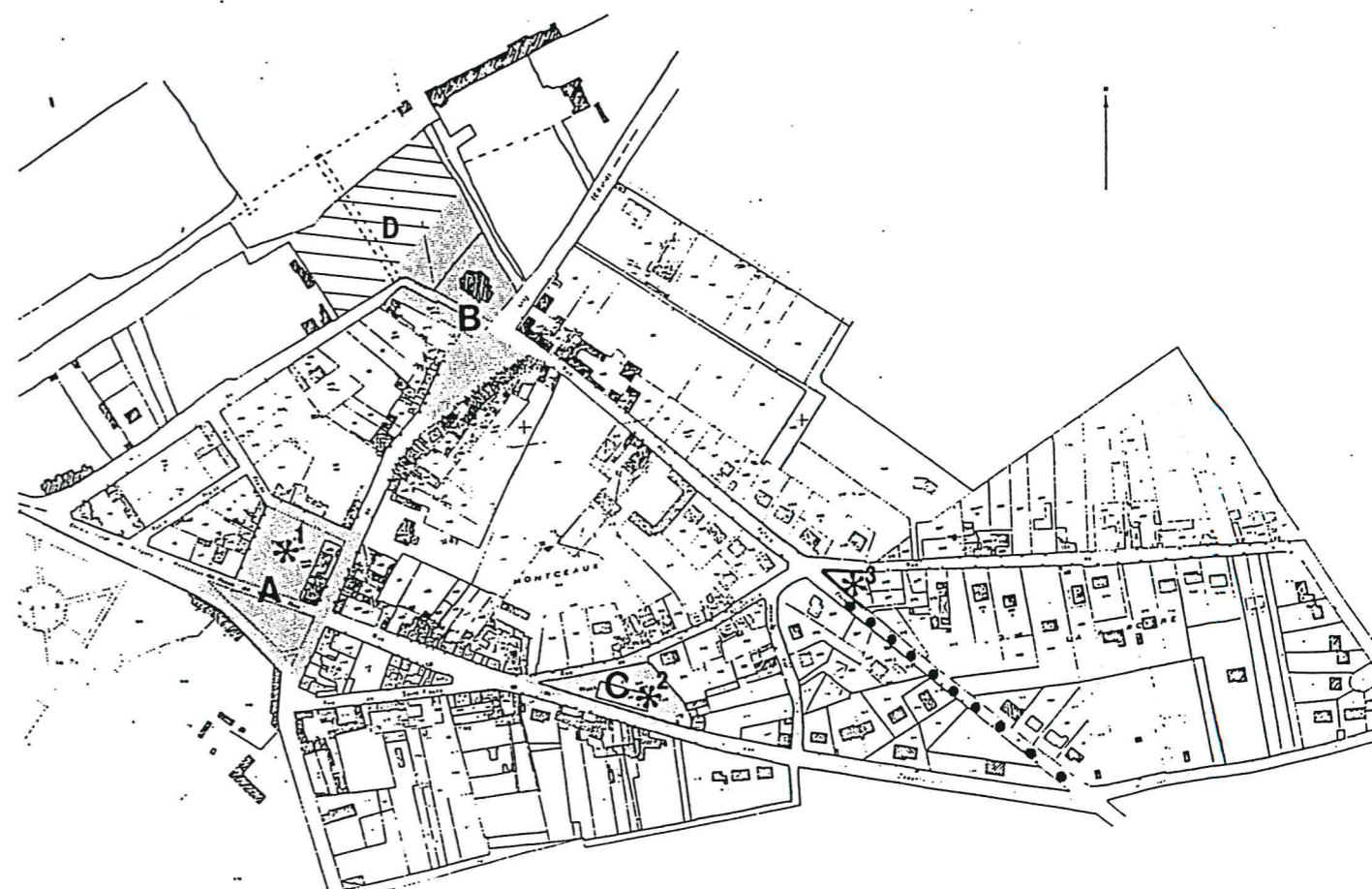
La composition des espaces publics plantés traditionnels s'appuie sur quelques règles de base simples mais importantes telles que :

- composition à partir d'une trame géométrique sur laquelle les arbres s'alignent, marquant les limites de la place, cernant l'espace de vie central, soulignant le bâti, une perspective spécifique...
- utilisation d'arbres feuillus (espèces les plus fréquentes : tilleuls, platanes, maronniers), arbres-tiges montés de telle façon que soit dégagé l'espace au sol. (minimum 2,50m entre le sol et le bas du feuillage)
- simplicité du traitement au sol : herbe, terre battue... permettant la polyvalence d'usage.

Ces principes sont encore très présents sur les espaces publics principaux de Montceaux.

Pour en savoir plus, on se référera utilement à la brochure "Mails - espaces et promenades en Seine-et-Marne -" du C.A.U.E. 77, disponible en Mairie ou au C.A.U.E.

espaces publics plantés : suggestions d'aménagement



espaces traditionnels plantés existants

- A : place des Quinconces (platanes), et place de la Mairie (tilleuls)
- B : "évasement" rue de Lizy et abords de l'église (tilleuls, peupleraie en arrière plan)
- C : place du Jeu d'Arc

propositions d'amélioration ou de création

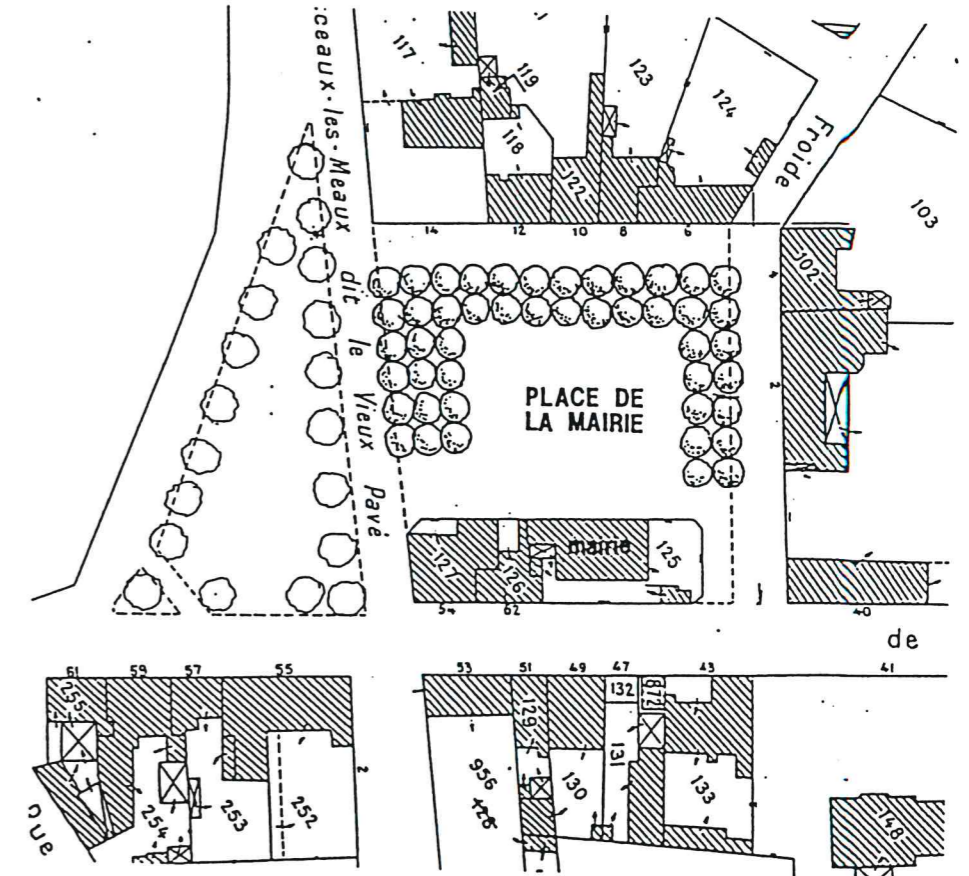
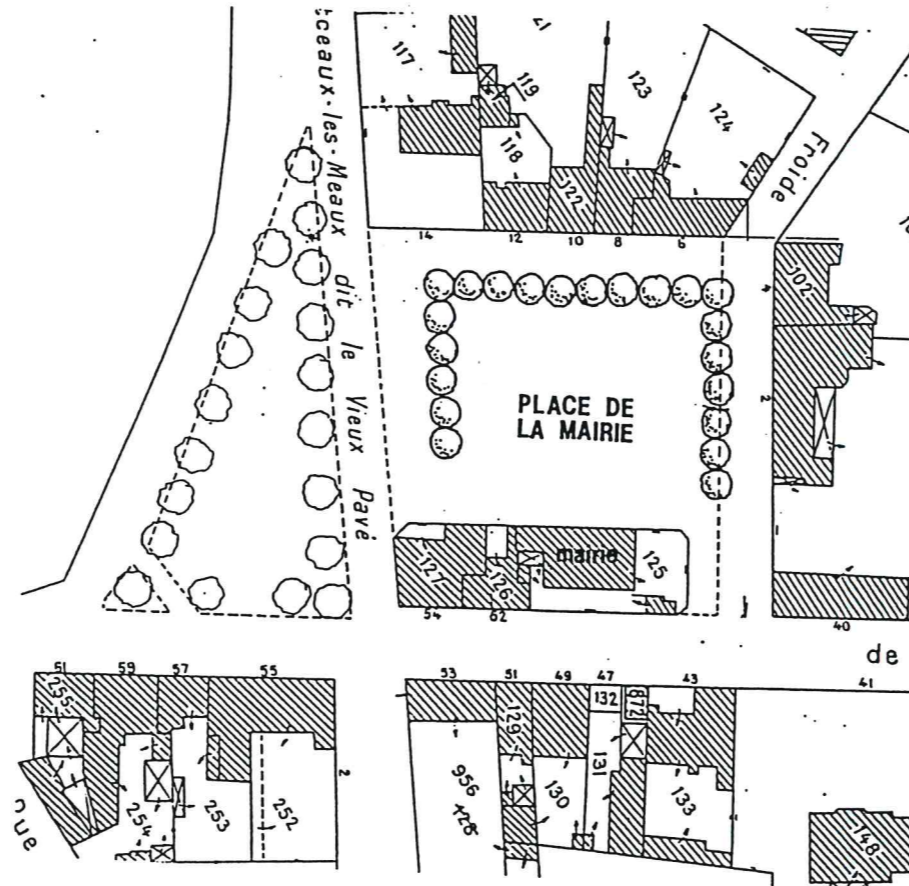
- 1 : améliorations place de la Mairie
- 2 : améliorations place du Jeu d'Arc
- 3 : aménagement "repère" au croisement

il existe un autre espace planté derrière l'Eglise : actuelle peupleraie (D) : cet espace de transition, entre le bourg et son église d'une part et le parc du château d'autre part, devrait rester un espace planté d'arbres mais évoluer vers des arbres d'une échelle plus "urbaine" et plus adéquate pour renforcer l'articulation château-village

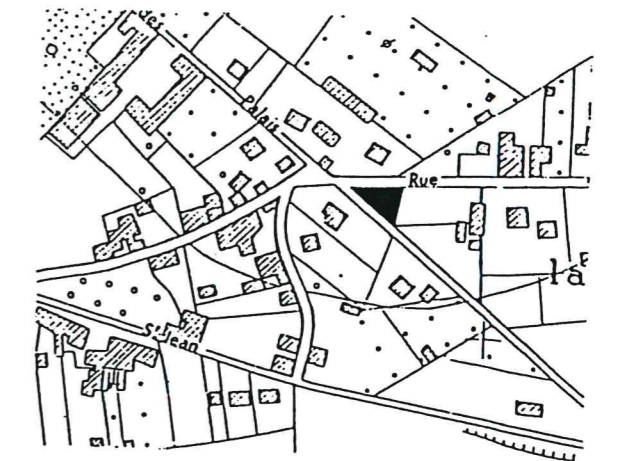
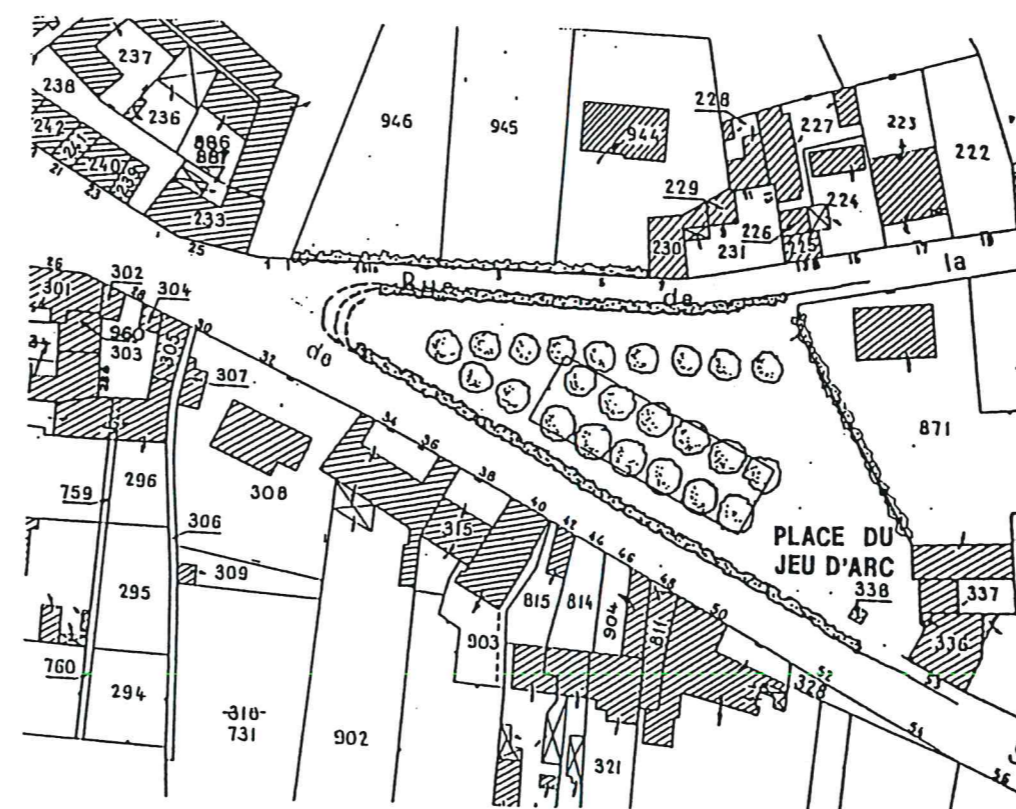
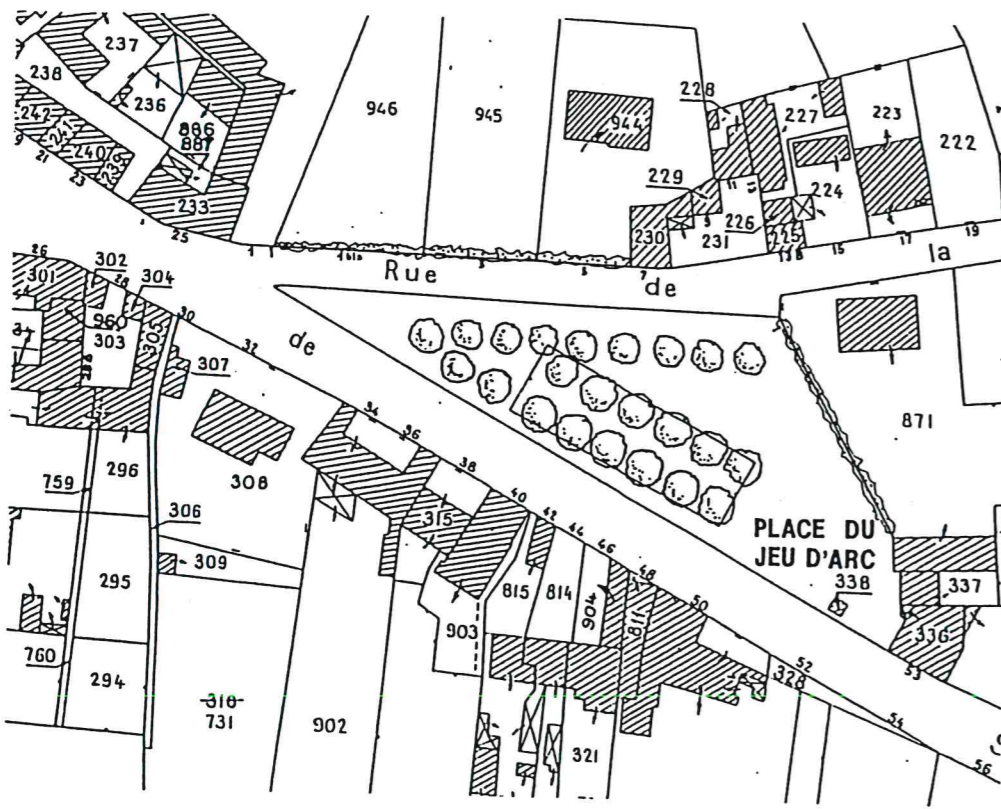
ces propositions sont des "suggestions de principe", donnant un esprit dans lequel pourraient se mettre en forme des aménagements valorisant le patrimoine que constituent les espaces publics plantés de Montceaux

1 : retrouver une juste proportion entre "l'espace encreux" de la place (un peu "vide" aujourd'hui) et les arbres en doublant l'alignement existant

prolonger le principe du maillage d'arbre vers la rue du Vieux Pavé (pour rendre perceptible la place depuis cette rue, faire ralentir, annoncer le centre...)



2 : "recalibrer" visuellement les voies, donner de l'ampleur à la place, et mieux "l'annoncer", en créant des haies en limite (cheminement piéton à l'intérieur), traiter la pointe, jouer sur la légère pente du terrain (emmarchements)



3 : par quelques arbres, un banc ..., faire de ce lieu un "point de repère", animant et personnalisant ce point de convergence de voies, dans l'axe de la perspective de l'église.....(aménagement qui supposerait une acquisition foncière de la commune)

### III.F - AMENAGEMENT URBAIN ET MISE EN VALEUR D'ELEMENTS SINGULIERS

#### III.F.1 - PERSPECTIVES D'ANGLES DANS LE SECTEUR IIIa :

*Les constructions situées sur des parcelles à l'angle de 2 voies ont, de par leur situation singulière, une importance particulière (perspective de deux rues - "fermeture d'un îlot"...).*

Les constructions nouvelles, où restaurées et aménagées à l'angle de deux rues devront prendre en compte leur situation particulière.

\* En particulier, aux angles indiqués au plan 2.2 par le symbole ci-contre, les constructions devront faire l'objet d'un traitement étudié.

#### III.F.2 - LIAISONS - CREATION D'ILOTS - PERSPECTIVES DANS LE SECTEUR IIIb:

*Les règles ci-dessous concernent le secteur IIIb. Elles visent à imposer, en cas d'aménagement, la prise en compte de la création à terme d'un réseau de rues et de chemins complémentaires de celui du noyau ancien caractérisé et permettant :*

*- de reconstituer une échelle d'îlots plus compatible avec la structure ancienne,  
- de ménager des perspectives, des approches du centre à partir d'éléments spécifiques intéressants (château, grosse ferme traditionnelle, Place du Jeu d'arc, Place de la Mairie...).*

*Ces principes d'aménagement devraient permettre à terme de faire de ce secteur un espace d'approche intéressant et valorisant du centre ancien aggloméré et un espace de relation entre ce centre ancien et l'extension récente de la Fourcière (voir préambule, page 23).*



Les terrains signalés au plan par le symbole ci-contre seront inconstructibles afin de ménager la possibilité à terme d'aménager des liaisons et perspectives à partir des rues existantes.

La création à terme d'un réseau de voies et chemins appuyés sur des perspectives devra être prise en compte en cas d'aménagement, en particulier :

- A travers la partie centrale du secteur (déterminée par les rues de Lizy, des Palais, de la Briqueterie, Saint-Jean), des liaisons devront être préservées entre les rues de Lizy, l'angle de la Place du Jeu d'arc et la rue de la Briqueterie - à partir des secteurs non constructibles évoqués ci-dessus et figurés au plan 2.2- que compléteront un débouché à créer rue des Palais (à travers la cour de ferme ou plus à l'Ouest).  
- A travers la partie Nord du secteur (que longent, à l'Ouest la rue de Lizy et au Sud la rue des Palais), des liaisons devront être préservées entre la rue de Lizy - à partir du secteur non constructible défini au plan 2.2-, la rue des Palais (sensiblement face à la ferme), la rue de La Fourcière plus à l'Est.

Les débouchés de ces différentes liaisons et/ou perspectives devront faire l'objet d'un traitement spécifique de qualité en rapport avec la situation de chacun d'entre eux.

....informations....conseils....informations....conseils....informations....

*Les aménagements envisagés ici se placent dans une vision à très long terme de "restructuration" et de mise en valeur de ce secteur - charnière, mais il convient que les aménagements envisagés à court terme puissent s'inscrire dans un esprit et un schéma d'ensemble cohérent*

*voies automobiles où chemins piétons.....*

*retrouver dans ce secteur un principe de hiérarchisation du réseau de voies:*

*dissocier par la dimension et le traitement une voie principale (par des plantations le traitement des trottoirs...) d'une voie secondaire ou d'un chemin piéton (la ruelle du centre ancien...), ce qui permet de s'orienter, de se repérer, et de créer des ambiances variées....*

*ne pas surdimensionner les voiries (rester à l'échelle de Montceaux)*

*retrouver en quelque(s) points clés des placettes publiques ponctuant les voies et chemins*

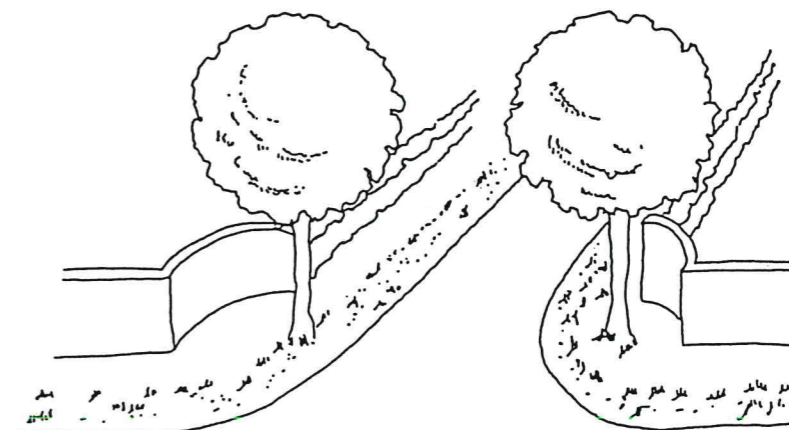
*garder un principe de traitement simple des trottoirs et placettes (dans l'esprit encore très sensible des espaces publics du centre ancien - privilégier autant que possible espaces enherbés, cheminements en stabilisé, plantations d'arbres....)*

*débouchés des voies et chemins*

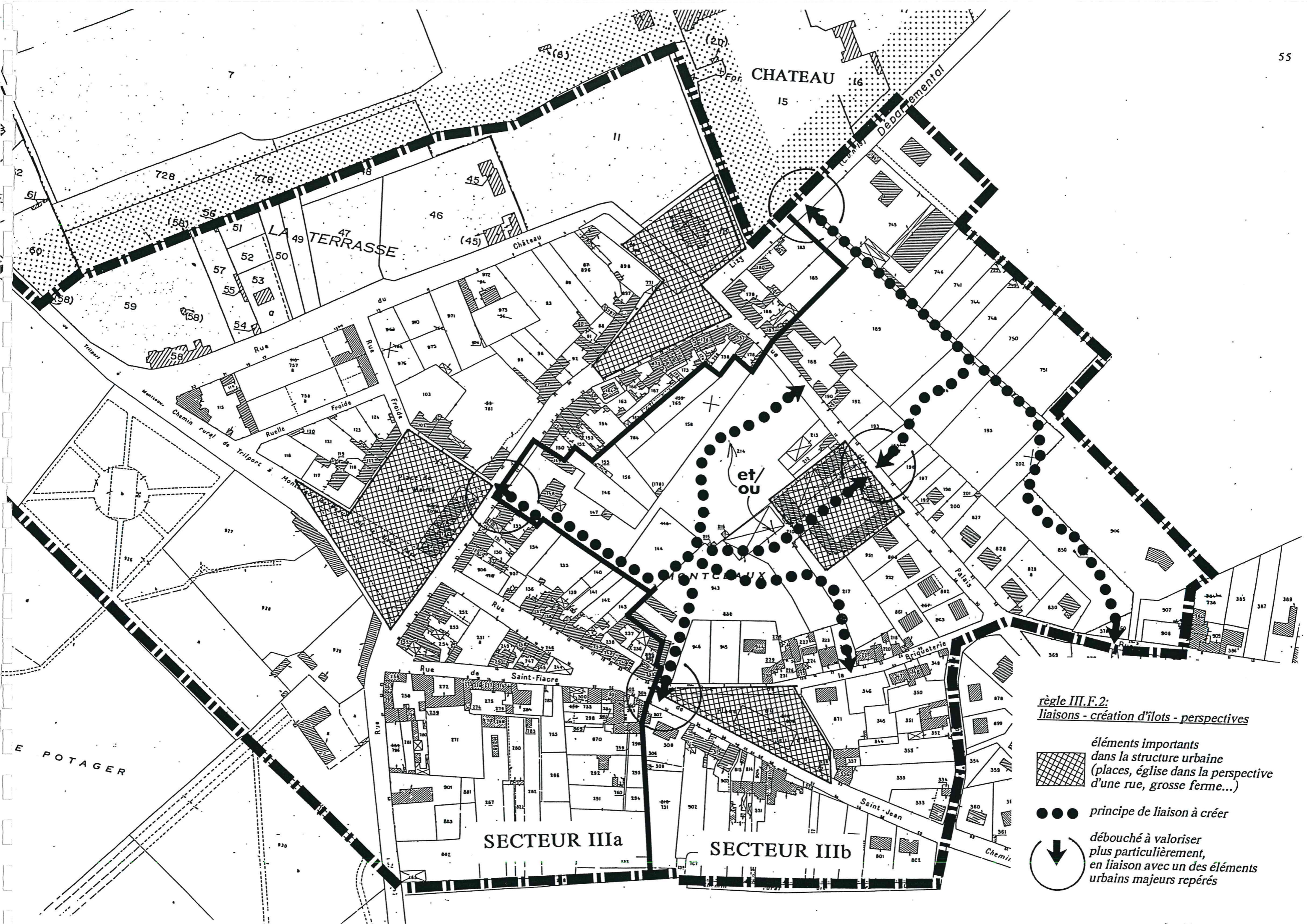
*un traitement simple mais soigné..*

*un exemple : murs de clôture en maçonnerie se retournant au carrefour de deux voies, que ponctuent deux grands arbres (image de l'entrée d'une grande propriété...pour le débouché du chemin face au château, par exemple...)*

*la maîtrise de la qualité des clôtures sera un atout important pour la qualité des espaces publics, particulièrement en des points singuliers tels que ces débouchés de voies, ou les placettes...*







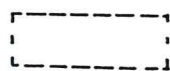
*règle III.F.2:  
liaisons - création d'îlots - perspectives*

*éléments importants  
dans la structure urbaine  
(places, église dans la perspective  
d'une rue, grosse ferme...)*

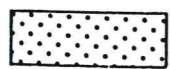
*● ● ● principe de liaison à créer*

*↓ débouché à valoriser  
plus particulièrement,  
en liaison avec un des éléments  
urbains majeurs repérés*

### III.F.3 - BATIMENTS AGRICOLES :



L'extension des bâtiments agricoles existants n'est autorisée qu'à l'intérieur des secteurs déterminés au plan 2.2 par le symbole ci-contre.



En limite de village, l'aménagement ou l'extension de ces bâtiments agricoles devra être accompagné d'un aménagement "de lisière" paysagé, figuré au plan 2.2 par le symbole ci-contre.

Cet aménagement devra être en accord avec l'échelle des bâtiments et le caractère végétal des franges du village : haie champêtre libre, bande boisée, verger... conformément aux prescriptions du sous-chapitre précédent : III.E : "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.

à la Sous-Préfecture  
de Meaux

RECU

LE 29 3 93



00000