

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES D'ILE DE FRANCE
SERVICE DÉPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DES YVELINES

MONTFORT L'AMAURY

**ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER
Z.P.A.U.P**

RÈGLEMENT

Octobre 2007

Luc SAVONNET
Architecte du Patrimoine
Urbaniste
Yves DESHAYES
Paysagiste

SOMMAIRE

GÉNÉRALITÉS

Portée du règlement	3
Autorisation d'occupation et d'utilisation du sol	3
Secteurs de la ZPPAUP	4

SECTEUR DU BOURG ET DES FAUBOURGS

Prescriptions relatives à l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti ancien

Volumétrie	7
Façade	8
Toiture	11
Menuiserie	15
Ferronnerie	16
Devantures commerciales	17
Murs de clôture	18
Revêtements de sol	19
Aménagement des rues, ruelles et places publiques	19

Prescriptions relatives à l'insertion architecturale et urbaine du bâti neuf

Implantation du bâti	20
Hauteur du bâti	21
Aspect extérieur du bâti	22

Prescriptions relatives à la préservation et à la mise en valeur du paysage

Les alignements d'arbres	23
Les clôtures et le végétal	24
Les haies	25
Les points de vue	26
Les déclinaisons du végétal	27
Les chemins	28

SECTEUR D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'HABITAT PAVILLONNAIRE

Prescriptions relatives à l'insertion paysagère des constructions et aux clôtures

Insertion paysagère des constructions	30
Clôtures	30

SECTEUR AGRICOLE ET FORESTIER

Prescriptions relatives aux bâtiments agricoles et aux clôtures

Bâtiments d'exploitation agricole	32
Clôtures	32

GÉNÉRALITÉS

Le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la commune de **Montfort l'Amaury** est établi en application des dispositions :

- de l'article 70 de la loi du 07.01.1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.
- de l'article 6 de la loi du 08.01.1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquête publique.

Les dispositions réglementaires et le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexées au P.L.U. conformément aux articles L 123.1 et L 126.1 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement de la Z.P.P.A.U.P. est indissociable des documents graphiques dont il est le complément.

PORTÉE DU RÉGLEMENT

Les dispositions du présent règlement :

- n'affectent pas les immeubles classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques qui continuent d'être régis par les règles de protection édictées par la loi du 31.12.1913.
- n'affectent ni le périmètre ni le régime d'autorisation des Sites Classés qui sont régis par les règles de protection édictées par la loi du 02.05.1930.
- suspendent les protections des abords des Monuments Historiques -art.13bis et 13ter de la loi du 31.12.1913- situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.
- suspendent les effets des Sites Inscrits -art.4 de la loi du 02.05.1930- pour la partie de ceux-ci qui se trouve incluse dans la Z.P.P.A.U.P.
- sont annexées au P.L.U. de la commune de **Montfort l'Amaury** en application de la loi du 07.01.1983 et des articles L 123.1, L 126.1 et R 123.5 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions de la loi du 27.09.1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, et du décret du 05.02.1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme, sont applicables à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

AUTORISATION D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Tous les travaux situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. sont soumis à autorisation spéciale, conformément aux dispositions de l'article 71 de la loi du 07.01.1983 modifiée le 08.01.1993 et du Code de l'Urbanisme relatifs :

- aux permis de construire,
- aux permis de démolir,
- aux déclarations de travaux,
- aux clôtures,
- aux installations et aux travaux divers,
- aux lotissements,
- aux déboisements,
- aux terrains de camping et de caravaning.

SECTEURS DE LA ZPPAUP

A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, trois secteurs sont déterminés. Ils correspondent aux différentes entités urbaines et paysagères du territoire communal :

- le secteur du bourg et des faubourgs
- le secteur d'équipements publics et d'habitat pavillonnaire
- le secteur agricole et forestier.

Le périmètre de la ZPPAUP et les trois secteurs sont repérés sur le document graphique intitulé **Plan de délimitation**.

Le secteur du bourg et des faubourgs

Ce secteur continu est constitué d'un tissu urbain dense caractéristique de l'urbanisation du bourg antérieure au 19^{ème} siècle et d'un tissu urbain peu dense représentatif des faubourgs formés à partir du 19^{ème} siècle le long des principales voies d'accès : avenue du Général de Gaulle au Nord et rue André Thome au Sud-Est.

Le tissu urbain est principalement composé d'un bâti antérieur à la première moitié du 20^{ème} siècle. Quelques constructions plus récentes, maisons individuelles et immeubles collectifs de petite taille se sont implantés en périphérie de ce secteur le long des voies.

L'implantation du bâti en front de rue favorise le développement de grands jardins dans la profondeur du parcellaire. Ces grands jardins sont entourés de hauts murs de clôture.

Dans le secteur du bourg et des faubourgs, trois corps de règles sont applicables :

- les prescriptions relatives à l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti ancien
- les prescriptions relatives à l'insertion architecturale et urbaine du bâti neuf
- les prescriptions relatives à la préservation et à la mise en valeur du paysage.

Le secteur d'équipements publics et d'habitat pavillonnaire

Ce secteur discontinu correspond à l'urbanisation de la seconde moitié du 20^{ème} siècle à proximité des faubourgs (la Moutière, les Gravières et le Bel Air) ou en périphérie du territoire communal (l'Aunay-Bertin, les Amontoires, la Jonchée, les Tuileries et Château-Gaillard).

Une différence de densité caractérise l'habitat pavillonnaire de ce secteur : les lotissements situés sur le rebord du plateau et en périphérie du territoire communal sont peu denses et accompagnés d'une végétation abondante : massifs boisés en lisière de la forêt de Rambouillet, bosquets, haies arborées et grands jardins d'agrément plantés d'arbres à haute tige.

Au cœur de ces quartiers d'habitat pavillonnaire subsistent quelques maisons anciennes témoins du passé rural de la commune.

Dans le secteur d'équipements publics et d'habitat pavillonnaire, les prescriptions relatives à l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti ancien s'appliquent au bâti ancien (anciennes fermes et maisons rurales) repéré sur le **Plan de protection et de mise en valeur**.

Des prescriptions spécifiques à ce secteur portent sur l'insertion paysagère des constructions et le traitement des clôtures en limite du domaine public.

Le secteur agricole et forestier

Ce secteur continu est préservé de l'urbanisation et fortement marqué par un relief qui favorise les échappées visuelles sur le bourg et les faubourgs. Il est constitué en grande partie de terres cultivées et de prairies, paysages ouverts de la plaine de Montfort, des coteaux et du fond de vallée. Outre le parc de Groussay, d'importants massifs boisés couronnent le rebord du plateau au Nord et au Sud du territoire communal.

Au Sud-Ouest, les voies carrossables et les chemins sont généralement bordées de haies arborées qui cadrent les vues sur le bourg. Au Nord-Est et au Sud-Est, les voies carrossables et les chemins dépourvus de haies favorisent les vues dominantes, larges et ouvertes sur le paysage.

Trois grandes fermes anciennes figurent à l'intérieur de ce secteur, regroupées au Sud de la commune entre le faubourg de la Moutière et les lotissements des Tuileries et de la Jonchée.

Dans le secteur agricole et forestier, les prescriptions relatives à l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti ancien s'appliquent au bâti ancien repéré sur le **Plan de protection et de mise en valeur**.

Les prescriptions relatives à la préservation et à la mise en valeur du paysage portent sur les éléments d'intérêt paysager : alignements d'arbres, haies, points de vue et chemins.

Des prescriptions spécifiques à ce secteur portent sur l'insertion paysagère des bâtiments d'exploitation agricole et le traitement des clôtures des terres cultivées et des prairies.

SECTEUR DU BOURG ET DES FAUBOUGS

PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ENTRETIEN, LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI ANCIEN

L'ensemble des prescriptions relatives à l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti ancien sont applicables à toutes les parties du bâti ancien, façades et toitures, visibles ou non de l'espace public et situées à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.

Toute disposition architecturale ancienne conservée sur un bâti servira de référence pour toute intervention concernant la volumétrie, les façades, les toitures, les menuiseries et les ferronneries.

VOLUMÉTRIE

A.1.1. Un bâti dont les dispositions architecturales anciennes ont été altérées, ne pourra pas faire l'objet de transformations ou modifications autres que celles destinées à la restitution des dispositions anciennes, ou à une modification très partielle de l'état existant, si elles ne compromettent pas une restitution ultérieure des dispositions architecturales anciennes.

Ces travaux devront se réaliser, dans tous les cas, en harmonie de couleurs et de mise en œuvre avec les matériaux traditionnels.

FAÇADE

Matériaux

A.1.2.a. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration de façade, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les enduits et parements anciens conservés serviront de référence pour toute restauration des façades.

A.1.2.b. Des sondages préalables seront réalisés pour connaître les différentes couches d'enduit superposées dans le temps et retrouver éventuellement la couche d'origine ou pour s'assurer de l'état et de la qualité du pan de bois si la structure est en colombage.

A.1.2.c. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés, appuis de fenêtre, éléments de modénature, seront restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

A.1.2.d. Les éléments de modénature conservés tels que corniche, bandeau d'égout, bandeau d'étage, encadrement de baie, pilastre d'angle, serviront de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes.

A.1.2.e. Les enduits et parements anciens conservés serviront de référence pour toute restauration des façades.

Maçonnerie enduite

A.1.3.a. L'enduit sera réalisé au plâtre gros, de finition serrée et lissée, ou au mortier de chaux hydraulique ou aérienne naturelle de finition talochée fin. Il devra être teinté dans la masse ou recouvert d'un badigeon au lait de chaux.

A.1.3.b. La coloration de l'enduit sera déclinée suivant l'adjonction de sables de carrière ou de rivière et de sablons dans les tonalités de la palette des couleurs dominantes de Montfort-l'Amaury.

A.1.3.c. La modénature existante, corniche, bandeau d'égout, bandeau d'étage et encadrements de baie, sera conservée et traitée d'une coloration plus claire que l'enduit en partie courante. Le soubassement sera quant à lui d'une tonalité plus soutenue.

A.1.3.d. Sur les façades de bâtiments annexes en pierre de pays, l'enduit très couvrant sera réalisé au mortier de chaux hydraulique ou aérienne naturelle, jeté et resserré à la truelle et ne laissant affleurer que les parties saillantes des moellons de grés, de meulière ou de calcaire.

Pans de bois

A.1.4.a. Après décloutage, lavage, brossage et reprise des parties dégradées, les pièces de bois seront laissées apparentes si leur dessin est intéressant ou si elles présentent des parties sculptées. Les pièces de bois seront alors protégées par une peinture à base d'huile de lin et de pigments naturels afin de présenter un aspect patiné.

A.1.4.b. L'enduit au plâtre gros ou au mortier de chaux hydraulique ou aérienne naturelle sera réalisé au nu des pièces de bois lorsque celles-ci seront laissées apparentes.

Maçonnerie apparente

A.1.5.a. La restauration de la maçonnerie en partie courante s'effectuera par relancis.

A.1.5.b. Lorsque la maçonnerie a fait l'objet d'un rejointoiement non conforme aux dispositions d'origine, le dégarnissage des joints sera réalisé avec soin pour éviter les épaufrures. Le mortier de rejointoiement sera compatible avec les dispositions anciennes encore en place.

A.1.5.c. Les effets décoratifs de la modénature en pierre de taille ou en brique seront conservés. Les maçonneries en pierre de taille ou en brique (encadrements de baies, pilastres d'angle, corniches et bandeaux,...) conçues à l'origine pour rester apparentes seront restaurées avec des matériaux identiques. Aucun enduit ne devra les recouvrir.

A.1.5.d. Le traitement des façades en meulière devra retrouver son aspect d'origine, tant par la polychromie de la meulière que par la couleur des joints, souvent teintés par la brique pilée, et parfois par le rajout d'éclats de meulière et de silex quand il s'agit de rocaillage.

Percements

A.1.6.a. Les percements d'origine, aux proportions rectangulaires, plus hautes que larges, ainsi que ceux modifiés qui n'altèrent pas la composition de la façade, seront conservés.

A.1.6.b. Les percements profondément modifiés qui nuisent à la composition de la façade pourront être restitués d'après les traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine, ou conformément aux dispositions relevées sur un bâti relevant du même type architectural.

A.1.6.c. Les modifications des percements d'origine, élargissement de la baie ou abaissement du niveau du linteau, sont interdites.

Réseaux de distribution

A.1.7.a. Lorsqu'ils ne pourront pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs EDF/GDF devront être encastrés dans la maçonnerie de la façade lorsque celle-ci est à l'alignement sur rue.

A.1.7.b. Leur implantation et leur protection seront réalisées en fonction de la composition et des couleurs de la façade.

TOITURE

Profil

A.1.8.a. Les dispositions anciennes de toiture ainsi que les toitures modifiées qui n'altèrent ni la volumétrie d'origine du bâti ni la composition de ses façades, seront conservées.

A.1.8.b. Les toitures profondément modifiées pourront être restituées conformément aux dispositions relevées sur un bâti relevant du même type architectural, en particulier dans le cas d'un remplacement complet de la charpente.

A.1.8.c. Sur le bâti d'intérêt architectural repéré sur le **Plan de protection et de mise en valeur**, les dispositions anciennes de toiture seront notamment conservées et les surélévations seront interdites.

Matériaux

A.1.9.a. Les couvertures existantes en tuile plate en terre cuite seront conservées et restaurées.

A.1.9.b. Dans le cas où la tuile plate a été remplacée par un autre matériau (type tuile mécanique), la tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27cm ou 16 x 24cm) sera utilisée lors de la restauration de la couverture. Le nombre de tuiles au m² devra être de 60 à 80 en fonction des dimensions des tuiles et du recouvrement, à l'exception des bâtiments d'usage agricole isolés des locaux d'habitation de la ferme dont le nombre de tuiles plates en terre cuite petit moule au m² pourra être réduit à 48 au m².

A.1.9.c. L'entretien et la restauration des couvertures en tuile plate en terre cuite, privilégiera les techniques traditionnelles de mise en œuvre de ce matériau : tuile faîtière, solin au mortier de chaux. Le faîtage sera réalisé au mortier de chaux teinté dans la masse, à embarrures et crêtes. Les arêtières seront réalisés au mortier de chaux teinté dans la masse. Les rives devront être scellées et réalisées par des ruellées au mortier de chaux teinté dans la masse.

A.1.9.d. Lors de la restauration d'une couverture en tuile en terre cuite, les tonalités des tuiles seront panachées. La pose des tuiles s'effectuera de manière aléatoire en respectant les proportions des différentes tonalités dont l'une sera dominante. La couleur dominante sera déclinée dans les tonalités du brun- rouge.

A.1.9.e. Les couvertures existantes en ardoise naturelle seront conservées et restaurées.

A.1.9.f. L'entretien et la restauration des couvertures en ardoise naturelle seront exécutés avec des ardoises de même dimension et de même couleur.

A.1.9.g. Sur les versants de toiture à faible pente, les matériaux de couverture autorisés sont le zinc prépatiné et le cuivre et le plomb.

Percements

- A.1.10.a. Les dispositions anciennes de lucarne seront conservées. Elles serviront de référence pour toute restauration.
- A.1.10.b. Dans le cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci seront de même nature que les lucarnes anciennes existantes sur la toiture.
- A.1.10.c. Dans le cas d'ajout de nouvelles lucarnes sur une toiture dépourvue de lucarnes, le type de lucarne choisi reprendra les dispositions anciennes : lucarne à croupe ou lucarne à fronton-pignon.
- A.1.10.d. Les lucarnes rampantes, les lucarnes retroussées et les lucarnes rentrantes sont interdites.
- A.1.10.e. La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1m20 hors tout.
- A.1.10.f. Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, leur dimension ne pourra être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent, la largeur maximum étant fixée à 80cm et la hauteur à 1m.
- A.1.10.g. Les fenêtres de toit disposeront d'une division verticale ou meneau rappelant les anciennes tabatières.
- A.1.10.h. Leur implantation respectera le rythme des travées de la façade et leur nombre sera inférieur ou égal au nombre des travées.
- A.1.10.i. La superposition de fenêtres de toit dans la hauteur du versant de toiture est interdite.
- A.1.10.j. Sur les versants de toiture visibles du domaine public, on privilégiera la réalisation de lucarnes à la mise en œuvre de fenêtres de toit encastrées.
- A.1.10.k. Les verrières sur les versants de toiture sur rue et sur les versants de toiture visibles du domaine public sont proscrites.

Capteurs solaires

- A.1.11.a. La pose de capteurs solaires pourra être autorisée au cas par cas en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficacité et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement.
- A.1.11.b. Les capteurs solaires devront être intégrés sur les versants de toiture de manière à éviter les phénomènes de luisance qu'ils soient visibles ou non de l'espace public.

Collecte des eaux pluviales

A.1.12.a. La collecte des eaux pluviales sera la plus rationnelle possible afin de ne pas multiplier les évacuations dont la disposition n'altèrera pas la composition des façades.

A.1.12.b. Collecte et évacuation des eaux pluviales devront être en zinc, cuivre ou fonte.

Souches de cheminée

A.1.13.a. Les souches traditionnelles seront conservées et restaurées dans leurs dimensions et formes d'origine.

A.1.13.b. Les souches nouvelles seront réalisées en partie haute de la toiture près du faîtage. Les souches trop minces, boisseaux simplement enduits, sont proscrites. On privilégiera l'habillage des boisseaux avec des briques en donnant à la souche une section rectangulaire et non carrée.

A.1.13.c. Les conduits en éléments de béton, les conduits métalliques et de fibro-ciment apparents sont interdits.

Antennes

A.1.14.a. Les antennes sur mâts et les antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public. Si cette implantation n'est pas possible, la discrétion maximale sera recherchée par l'implantation et la couleur qui devra être de la même tonalité que celle du matériau support.

A.1.14.b. Toute pose d'antenne parabolique, quel qu'en soit le diamètre, doit être soumise à autorisation municipale après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

MENUISERIE

A.1.15.a. Dans le cas de travaux de restauration ou de remplacement de menuiseries anciennes, les menuiseries devront être en bois en conservant les feuillures existantes.

A.1.15.b. Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans les tonalités de la palette des couleurs ponctuelles de Montfort l'Amaury, les finitions bois, blanche, lasure ou vernis étant proscrites. Le choix d'une tonalité et de sa valeur, claire ou foncée, dans une gamme de couleur s'effectuera en rapport avec la coloration de la maçonnerie, enduite ou apparente, et en fonction de l'effet recherché, effet de contraste ou effet de demi-teinte (camaïeu).

A.1.15.c. Les ferrures et les pentures seront peintes dans les mêmes tonalités que les menuiseries qu'elles supportent et accompagnent.

Fenêtres et portes

A.1.16. La restauration ou le remplacement des fenêtres, portes charretières et portes d'entrée, s'effectuera suivant les dispositions de menuiserie traditionnelle en bois encore en place : fenêtres à petits et à grands carreaux, portes charretières pleines et portes d'entrée pleines ou à imposte vitrée.

Contrevents

A.1.17.a. La restauration ou le remplacement des contrevents s'effectuera suivant les dispositions de menuiserie traditionnelle en bois encore en place.

A.1.17.b. Pour l'occultation des baies, les contrevents devront être en bois, pleins ou persiennés, partiellement ou totalement.

A.1.17.c. Les contrevents à écharpe et les volets roulants extérieurs sont interdits.

FERRONNERIE

A.1.18.a. La restauration des éléments altérés, le remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie s'effectuera suivant les dispositions anciennes conservées.

A.1.18.b. Après brossage, décapage et traitement anti-corrosion, les ouvrages de ferronnerie seront protégés par une peinture dont la tonalité sera choisie dans la palette des couleurs ponctuelles de Montfort-l'Amaury (couleurs sombres proches du noir).

DEVANTURES COMMERCIALES

Emprise de la devanture

- A.1.19.a. En hauteur, l'emprise maximum sera limitée au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.
- A.1.19.b. En largeur, dans le cas de percement des étages en travées régulières, l'emprise maximum sera limitée au niveau des fenêtres des dernières travées de l'étage.
- A.1.19.c. Dans le cas de percements irréguliers des étages, les devantures seront implantées au minimum à 30cm pour les devantures en feuillure et à 15cm pour les devantures en applique des limites latérales du bâti.
- A.1.19.d. Dans le cas où plusieurs immeubles sont affectés à une même activité, le rez-de-chaussée de chaque immeuble sera traité indépendamment. La devanture sera recoupée par des éléments menuisés ou maçonnés afin de créer un rythme en harmonie avec les pleins et les vides des façades des immeubles.
- A.1.19.e. Les rideaux métalliques pleins sont proscrits. Ils doivent être perforés et placés derrière la vitrine.

Devantures en applique

- A.1.20.a. Si la maçonnerie de l'immeuble n'a pas été réalisée pour être vue, la devanture sera appliquée sur la façade et sera constituée d'un ensemble menuisé, en bois ou en métal, comprenant une allège.
- A.1.20.b. La devanture sera peinte dans les tonalités de la palette des couleurs ponctuelles de Montfort-l'Amaury, les finitions bois, blanche, lasure ou vernis étant proscrites.
- A.1.20.c. La devanture sera implantée à 15cm minimum des façades mitoyennes afin de dégager le passage d'une descente d'eaux pluviales et de marquer le rythme des façades successives. La saillie maximum par rapport au nu de l'immeuble sera de 15cm pour les piles et de 20cm pour les bandeaux, caissons de volets roulants et stores bannes.
- A.1.20.d. Le recouvrement des saillies en chaume, en tuile ou toute imitation de matériau de couverture est interdit.
- A.1.20.e. L'éclairage de la vitrine devra être indirect et inclus dans les éléments de corniche de la devanture.
- A.1.20.f. Les bras de lumière et les caissons lumineux sont interdits.

Devantures en feuillure

- A.1.21.a. Dans tous les cas où la maçonnerie du rez-de-chaussée de l'immeuble aura été réalisée pour être vue, les devantures seront réalisées en feuillure laissant apparents les piedroits et les piles de l'immeuble qui seront traités dans le même matériau et dans la continuité de la façade.
- A.1.21.b. La devanture qui comprendra une allège, sera implantée en retrait du nu de la façade, minimum 15cm, afin de mettre en valeur le traitement de la maçonnerie.
- A.1.21.c. Les encadrements seront réalisés soit en bois peint, soit en métal peint, dans des proportions en rapport avec celles des autres menuiseries de l'immeuble.
- A.1.21.d. La coloration sera choisie dans la palette des couleurs ponctuelles de Montfort l'Amaury, les finitions bois, blanche, lasure ou vernis étant proscrites.
- A.1.21.e. Les caissons abritant une grille ou un store banne seront obligatoirement pris en tableau ou en intérieur.
- A.1.21.f. Aucune saillie par rapport à la maçonnerie de l'immeuble ne sera admise.

Enseignes

- A.1.22. Les enseignes sont régies par l'arrêté municipal du 22 novembre 1988 portant règlement communal de la publicité, des enseignes et des préenseignes conformément à la loi du 29 décembre 1979.

MURS DE CLOTURE

Matériaux

A.1.23.a. Dans le cas de travaux de restauration de murs de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties de murs altérées seront restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels : relancis de moellons de calcaire ou de grès et rejointoiement au mortier de chaux.

A.1.23.b. Au regard des dispositions anciennes conservées, l'enduit sera couvrant ou à pierres vues beurrées à fleur. L'enduit sera réalisé au plâtre gros ou au mortier de chaux hydraulique ou aérienne naturelle. La coloration de l'enduit sera déclinée suivant l'adjonction de sables de carrière ou de rivière et de sablons dans les tonalités de la palette des couleurs dominantes de Montfort l'Amaury.

A.1.23.c. Le traitement des murs de clôture en meulière devra retrouver son aspect d'origine, tant par la polychromie de la meulière que par la couleur des joints, souvent teintés par la brique pilée, et parfois par le rajout d'éclats de meulière et de silex quand il s'agit de rocaillage.

A.1.23.d. Les chaperons à une pente ou à deux pentes en bâtière, couvert en tuile plate en terre cuite petit moule, et les éléments de modénature conservés, bandeau, encadrement de porte, serviront de référence pour toute restitution des dispositions anciennes.

Percements

A.1.24.a. Les percements d'origine des murs de clôture seront conservés.

A.1.24.b. De nouveaux percements pourront être admis s'ils se révèlent indispensables à l'accessibilité de nouvelles constructions.

Dans ce cas, ils seront réalisés à l'alignement du mur de clôture. L'encadrement de la porte ou du portail sera réalisé avec les matériaux du mur de clôture, calcaire ou grès.

Réseaux de distribution

A.1.25. Lorsqu'ils ne pourront pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs EDF/GDF seront encastrés dans la maçonnerie du mur de clôture.

Leur implantation et leur protection seront réalisées en fonction de la finition du mur de clôture.

REVETEMENTS DE SOL

Profil

A.1.26.a. Les revêtements de sol pavés devront être composés en fonction des traces pavées persistantes et notamment des caniveaux d'évacuation des eaux pluviales qui seront conservés selon leurs dispositions actuelles.

A.1.26.b. Les chasse-roues à l'entrée des cours seront conservés.

Matériaux

A.1.27.a. Le revêtement de sol pavé d'origine sera restitué s'il a été masqué par la pose d'un enduit ciment.

A.1.27.b. Les parties de revêtement de sol pavées altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre identiques à ceux d'origine : la pose des pavés de grés appareillés à joints coupés s'effectue sur un lit de sable, les joints de liaison peuvent être garnis au sable ou au mortier sec.

A.1.27.c. Les dimensions des pavés utilisés pour la restauration d'anciens pavages seront identiques à celles des pavés d'origine.

AMENAGEMENT DES RUES, DES RUELLES ET DES PLACES PUBLIQUES

A.1.28. L'aménagement des rues et des places publiques devra s'inscrire dans un projet global de mise en valeur des espaces publics reposant sur les principes suivants :

- conforter la continuité de traitement du sol en évitant la fragmentation de l'espace public par la multiplicité des matériaux et en privilégiant la mise en œuvre des matériaux traditionnels de revêtement de sol tels que les pavés de grès, et en intégrant l'implantation des regards des réseaux de distribution au calpinage du pavage
- privilégier la sobriété des formes et l'unité du style du mobilier urbain, en évitant sa prolifération et en composant son implantation de façon à ne pas altérer les rythmes des fronts de rue. On privilégiera en particulier la mise en œuvre de l'éclairage public sur console pour conforter la continuité de l'alignement sur rue et les rythmes verticaux fixés par le parcellaire.

PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE DU BÂTI NEUF

IMPLANTATION DU BÂTI

Continuité du front bâti sur rue

A.2.1.a. Lorsque le bâti existant contigu est implanté à l'alignement sur rue, le confortement de la continuité du front bâti sera réalisé par l'implantation du bâti en limite d'emprise publique.

A.2.1.b. Lorsque le bâti ne sera pas implanté entre limites séparatives, il pourra ne s'appuyer que sur l'une des limites séparatives. Dans ce cas, il sera prolongé par un mur plein maçonné ou un mur bahut surmonté d'une grille ajourée, sans percement ou avec un percement minimum correspondant soit à une entrée piétonne de cour ou de jardin, soit à l'accès d'un véhicule.

Parcellaire traversant

A.2.1.c. Dans le cas de parcelle débouchant sur deux voies ou emprises publiques, le corps de bâtiment principal sera implanté à l'alignement de la voie dont le front bâti est déjà constitué. La continuité de l'autre front bâti sera réalisée à l'aide d'un mur plein maçonné, ou par un corps de bâtiment implanté à l'alignement sur rue.

Discontinuité du front bâti sur rue

A.2.2. Lorsque le bâti existant contigu est implanté en retrait de l'alignement sur rue :

- l'implantation du bâti s'effectuera soit à l'alignement de l'une des constructions contigus, soit dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contigus
- la continuité du front de rue sera réalisée à l'aide d'un mur plein maçonné ou par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée, sans percement ou avec un percement minimum correspondant soit à une entrée piétonne de cour ou de jardin, soit à l'accès d'un véhicule.

Murs de clôture

A.2.3.a. Le type de mur de clôture, mur plein maçonné ou mur bahut surmonté d'une grille ajourée, sera déterminé en fonction de l'environnement immédiat.

A.2.3.b. Le mur plein ne pourra dépasser 2,50m de hauteur. Il sera enduit comme les murs de façade du corps de bâtiment principal et sera couronné par un chaperon à une pente ou à deux pentes couvert en tuile plate en terre cuite petit moule.

A.2.3.c. Le mur bahut surmonté d'une grille ajourée ne pourra dépasser 2,20m de hauteur. Il sera enduit comme les murs du corps de bâtiment principal. La grille sera formée d'un barreaudage vertical de section ronde. La partie haute de la grille se terminera en pointe avec un minimum de 0,10m au dessus de la lisse horizontale.

HAUTEUR DU BÂTI

A.2.4.a. La toiture du bâti ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé. La hauteur du faîtage sera déterminée en fonction de ce critère.

A.2.4.b. Lorsque le gabarit du bâti existant ne peut pas servir de référence pour l'épannelage du front de rue, comme dans le cas de garage à rez-de-chaussée, le bâti de référence sera le bâti ancien le plus proche.

Continuité du front bâti sur rue

A.2.5.a. Le confortement de la continuité du front bâti sera réalisé, soit par la continuité de l'égout filant, soit par une hauteur d'égout comprise entre les égouts du bâti contigu. Dans les deux cas, la hauteur du faîtage sera comprise entre les faîtages du bâti contigu.

A.2.5.b. Dans le cas d'une absence d'un front bâti constitué, la continuité du front bâti sera réalisé par l'épannelage dont les variations seront déterminées par les hauteurs du bâti ancien le plus proche.

Cœur d'îlot

A.2.6. Dans le cas d'implantation d'un bâti en cœur d'îlot, dans la profondeur du parcellaire, la hauteur de ce bâti sera définie de façon à ne pas créer d'émergence par rapport au front bâti sur rue.

ASPECT EXTÉRIEUR DU BÂTI

Volumétrie

A.2.7. La volumétrie devra rester simple, dans un rapport de proportions cohérent avec celui des constructions qui l'entourent.

Façade

A.2.8.a. La composition des façades devra s'inspirer des principes de composition du bâti existant : composition par travée, équilibre des percements.

A.2.8.b. La modénature doit rester simple et pourra être soulignée par la finition et la coloration de l'enduit.

A.2.8.c. Des dispositions architecturales qui ne reposent pas sur les principes d'édification du bâti existant pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence générale du front bâti sur rue.

A.2.8.d. Les imitations de matériaux et les bardages réalisés avec des matériaux de couverture sont interdits.

A.2.8.e. Les garages en sous-sol lorsque les rampes d'accès sont visibles depuis le domaine public sont interdits.

Toiture

A.2.9.a. Les toitures devront s'inspirer des types de toiture existants et s'harmoniser avec celles du bâti contigu, au regard du profil, des percements et du matériau de couverture.

A.2.9.b. Les toitures ne présenteront pas de débord par rapport à la corniche de façade et aux murs-pignons.

A.2.9.c. Les lucarnes rampantes, les lucarnes retroussées et les lucarnes rentrantes sont interdites.

A.2.9.d. Les fenêtres de toit ne sont autorisées que si elles sont encastrées et que leurs dimensions soient inférieures à 80cm en largeur et 1m en hauteur.

A.2.9.e. Les souches de cheminée seront réalisées en partie haute de la toiture près du faîtage et perpendiculairement à celui-ci. Elles seront réalisées en maçonnerie enduite ou en brique apparente. Elles auront la même forme et les mêmes proportions que les souches anciennes.

A.2.9.f. Les conduits en éléments de béton, les conduits métalliques et de fibro-ciment apparents sont interdits.

PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION ET À LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE

LES ALIGNEMENTS D'ARBRES

A.3.1.a. Les alignements d'arbres sont constitués par des individus d'une même variété arborée, plantés selon un pas régulier égal à une à deux fois la hauteur de l'alignement.

Le regard passe sous et au-dessus de la ramure : le port de l'essence est contenu, ou bien la taille restreint le développement de l'arbre. Une exception à cette règle est constituée par les alignements d'arbres dans les espaces boisés, où le pas -en restant régulier- peut différer.

A.3.1.b. Les alignements d'arbres sont préférentiellement symétriques de part et d'autre de la voie. Dans le cas des places, l'alignement d'arbres reprendra la volumétrie de l'espace qu'il accompagne.

A.3.1.c. L'essence constitutive ainsi que sa gestion seront adaptées à la volumétrie de l'espace et aux vues reculées qui ne devront pas être bloquées par l'alignement. La variété devra supporter la taille, si elle existe. Dans ce cas, il sera choisi préférentiellement le Tilleul ou le Charme.

LES CLÔTURES ET LE VÉGÉTAL

A.3.2.a. L'accompagnement des clôtures par le végétal est encouragé depuis la propriété privée car cela participe à agrémenter le milieu urbain.

Ce principe est réalisé par :

- de la végétation grimpante qui serpente sur et à travers la clôture,
- des arbustes dont le feuillage remplit la partie haute ajourée de la clôture,
- le débordement des frondaisons par-dessus le mur de clôture.

A.3.2.b. Les essences végétales sarmenteuses et florifères (Glycine, Rosiers, Clématite, Chèvrefeuille,...) seront préférentiellement employées par rapport aux essences à crampons (Vigne vierge, Lierre, ...) qui opacifient la clôture à outrance.

A.3.2.c. L'accompagnement végétal de la clôture est ponctuellement possible depuis la voie publique par l'établissement de végétaux sarmenteux ou de plantes vivaces établis sur le trottoir contre la façade.

LES HAIES

A.3.3.a. Les propriétés de la partie « espace naturel » sont ceintes par une haie, à défaut d'un mur. La haie est implantée sur le domaine privé, et elle est contenue sur cet aplomb sur une hauteur de deux mètres au moins.

La haie sera préférentiellement constituée par des essences arbustives (Cornouiller, Aupébine, Prunellier, ...) ou arborescentes (Noisetier, Charme, ...), issues en mélange de la palette végétale spontanée de l'Ile-de-France.

A.3.3.b. Si la haie est constituée d'une seule essence, celle-ci doit être à feuillage caduc ou marcescent (les feuilles sèchent sur l'arbre à l'automne et ne tombent qu'avec la pousse des nouvelles feuilles de printemps).

LES POINTS DE VUE

A.3.4.a. Les points de vue remarquables sont à considérer en ce qui concerne aussi bien les vues qui portent sur Montfort-l'Amaury, que les vues depuis Montfort-l'Amaury vers les extérieurs.

Les points de vue remarquables sont ceux où la vue porte loin, et où les images révélées au regard sont facteur d'émotion, d'émerveillement, de pittoresque.

Il conviendra de ne pas obstruer ces points de vue par des constructions inadaptées ou l'accroissement excessif de la végétation.

Les constructions, installations et équipements techniques d'intérêt public sont autorisés sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le couvert végétal.

A.3.4.b. En raison des caractéristiques du relief et des qualités paysagères de Montfort-l'Amaury, les éoliennes sont interdites sur l'ensemble du territoire communal.

LES DÉCLINAISONS DU VÉGÉTAL

A.3.5.a. L'accompagnement du bâti par le végétal prolonge et souligne les volumétries urbaines, en permettant de maintenir la qualité des espaces publics de Montfort l'Amaury.

Une même essence peut être maintenue taillée ou laissée en forme libre (Tilleul, Charme,...). Une attention sera apportée sur le choix des essences et le maintien des formes végétales spécifiques par un entretien régulier,

A.3.5.b. Il conviendra de ne pas minéraliser les emprises de terre nécessaires à la croissance du végétal. Les emprises dont le sol est perméable devront maintenir la perméabilité et la fertilité du sol.

LES CHEMINS

A.3.6.a. Les chemins se caractérisent par leur largeur, où deux véhicules motorisés se croisent difficilement, l'absence de bordure, des accotements enherbés, avec la possibilité d'une bande d'herbe entre le passage de roues.

La nature de leur constitution non recouverte doit maintenir un revêtement perméable.

A.3.6.b. Lors des opérations d'entretien, une attention particulière sera portée à maintenir en l'état les chemins existants, les opérations d'entretien nécessaires au maintien de leur viabilité devant respecter les protocoles précités, en conservant leur géométrie.

A.3.6.c. Les chemins existants déjà asphaltés ont les mêmes caractéristiques que les chemins au sens strict, mais ils ont reçu un revêtement qui étanche le sol. On veillera à ne pas les élargir. Les accotements doivent être enherbés et dépourvus de bordures.

SECTEUR D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'HABITAT PAVILLONNAIRE

PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN, LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI ANCIEN

B.1.1. Ces prescriptions s'appliquent au bâti ancien (anciennes fermes et maisons rurales) repéré sur le **Plan de protection et de mise en valeur**.

Pour le détail de ces prescriptions on se reportera au secteur du bourg et des faubourgs.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET D'HABITAT PAVILLONNAIRE

INSERTION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

B.2.1.a. Les constructions nouvelles devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement bâti à caractère résidentiel.

B.2.1.b. L'adaptation au sol ne devra nécessiter aucun talutage artificiel ou remblai autour de la construction.

B.2.1.c. Les constructions nouvelles, de quelque nature qu'elles soient, devront respecter la structure végétale des lieux et s'intégrer dans un projet paysager global de la parcelle.

B.2.1.d. Le remplacement d'arbres en mauvais état devra s'effectuer au moyen de sujets choisis parmi les essences locales ayant le même développement.

B.2.1.e. Les aires de circulation et de stationnement seront traitées par simple empierrement et gravillonnage ou au moyen de dalles perforées permettant l'engazonnement.

CLÔTURES

B.2.2.a. La création de nouvelles clôtures devra respecter le caractère végétal dominant de ce secteur.

B.2.2.b. La haie formée d'essences issues de la palette végétale spontanée de l'Ile-de-France (noisetier, aubépine, hêtre, charme,...) sera privilégiée. Elle pourra être doublée ou non d'un grillage à mailles carrées ou rectangulaires vert ou d'une clôture en bois ou en matériaux naturels. Dans ce cas, les plantations seront positionnées à 50cm de la clôture afin de la noyer dans la végétation.

B.2.2.c. Les haies seront taillées ou laissées en forme libre et régulièrement rabattues. Elles seront préférentiellement constituées par des essences en mélange ou mono-spécifique mais à feuillage caduc ou marcescent.

B.2.2.d. Dans tous les cas, toute réparation de clôture existante ou toute implantation de clôture nouvelle devra s'accompagner de plantations qui permettent de noyer cette clôture dans la végétation.

B.2.2.e. Les clôtures constituées d'éléments en imitation de matériaux sont interdites.

SECTEUR AGRICOLE ET FORESTIER

PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN, LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI ANCIEN

C.1.1. Ces prescriptions s'appliquent au bâti ancien repéré sur le **Plan de protection et de mise en valeur**.

Pour le détail de ces prescriptions on se reportera au secteur du bourg et des faubourgs.

PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION ET À LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE

C.2.1. Ces prescriptions s'appliquent aux éléments d'intérêt paysager (alignements d'arbres, haies, points de vue et chemins) repérés sur le **Plan de protection et de mise en valeur**.

Pour le détail de ces prescriptions on se reportera au secteur du bourg et des faubourgs.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR AGRICOLE ET FORESTIER

BÂTIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

B.3.1.a. Les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole devront s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant, par leur implantation, les matériaux mis en œuvre et les couleurs de ces matériaux.

B.3.1.b. Afin d'éviter l'uniformisation des bâtiments agricoles, leurs façades pourront être composées de deux éléments distincts : un soubassement à caractère minéral et un bardage constitué de matériaux naturels comme le bois. Dans le cas d'une mise en œuvre d'un bardage en bois, celui-ci s'effectuera à joints verticaux.

B.3.1.c. Les serres et tunnels de maraîchage et d'horticulture sont interdits.

CLÔTURES

B.3.2.a. Les clôtures agricoles devront reprendre les types de clôtures agricoles traditionnelles : fils de fer torsadé sur poteaux bois ou lisses et poteaux bois.

B.3.2.b. Ces clôtures pourront être doublées ou remplacées par des haies préférentiellement constituées par des essences en mélange.