

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES

REGION CENTRE VAL-DE-LOIRE

Département d'Eure-et-Loir

COMMUNE DE MONTREUIL

**Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire
de Mise en Valeur de l'Architecture et du
Patrimoine
REGLEMENT**



Prescrit en date du 7 janvier 2016

Arrêté lors du conseil municipal en date 18 mai 2017

Validé lors de la Clavap du 12 avril 2018

Avis favorable du Préfet en date du 16 octobre 2018

Approuvé en date du

PREAMBULE

PREMIER CAHIER – CADRE DE L'APPLICATION REGLEMENTAIRE

I – PORTEE DU REGLEMENT	p.4
A. Mode d'emploi	p.4
1. Périmètre d'application et différents secteurs	
2. Organisation du règlement	
3. Hiérarchie des protections	
B. Cadre législatif	p.5
C. Portée juridique	p.6
1. Autorisations de travaux	
2. Interdictions spécifiques en AVAP	
D. Archéologie	p.7
E - Prise en compte du Plan de Prévention des Risques d'inondabilité	p.7
II - DOCUMENTS GRAPHIQUES OPPOSABLES	p.8
A. Périmètre de l'AVAP	p.8
B. Carte des qualités architecturales et paysagères	p.9

DEUXIEME CAHIER – APPLICATION REGLEMENTAIRE

Cadre général	p.11
I – <u>REGLES RELATIVES AUX PERCEPTIONS</u>	p.12
II – <u>A1 BOURG ET HAMEAUX</u>	p.13
A – Règles urbaines	p.12
- Organisation et implantation	
- Volumétrie	
B – Règles architecturales	p.12
- Couvertures et ouvrages accompagnant la couverture	
- Murs, parements et compositions de façade	
- Percements de façades et menuiseries	
III – <u>A2 EXTENSIONS PAVILLONNAIRES</u>	p.21
A – Règles urbaines	p.21
- Volumétrie	
B – Règles architecturales	p.21
- Couvertures et ouvrages accompagnant la couverture	
- Murs, parements et compositions de façade	
- Percements de façades et menuiseries	

IV – <u>A3 ZONE D’ACTIVITES – ENTREE DE VILLE</u>	p.24
A – Règles urbaines	p.24
- Organisation et implantation	
- Volumétrie	
B – Règles architecturales	p.24
- Couvertures et ouvrages accompagnant la couverture	
- Murs, parements et compositions de façade	
- Percements de façades et menuiseries	
V – <u>PATRIMOINE HYDRAULIQUE</u>	p.24
VI – <u>REGLES PAYSAGERES</u>	p.25
A - Accompagnement des espaces bâtis	p.25
- Les jardins privés repérés	
- Les sols	
- Les clôtures sur rue	
- Les clôtures en limite séparative	
- Les espaces publics	
B - A4 Les coteaux	p.28
C - A5 La vallée de l’Eure	p.28
D - A6 Les boisements structurants.	P.28
Annexes	p.30
Nuancier	
Liste des essences végétales préconisées	
Glossaire	

PREAMBULE

Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la commune de Montreuil est établi en application des dispositions de l'article L 642-2 du code du patrimoine, modifié par loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 28

Ce règlement et la délimitation de l'AVAP ont été arrêtés par délibération du Conseil Municipal de la commune le 18 mai 2017.

PREMIER CAHIER – CADRE DE L'APPLICATION REGLEMENTAIRE

I – PORTEE DU REGLEMENT

A. Mode d'emploi

1 Périmètre d'application et différents secteurs

Le territoire couvert par l'AVAP comprend 6 secteurs dont la spécificité et la délimitation sont justifiées dans le diagnostic et le rapport de présentation.

- Les ensembles bâtis :
 - o A1 Bourgs et hameaux
 - o A2 Extensions pavillonnaires
 - o A3 Zone d'activités – entrée de ville
- Les espaces de paysage
 - o A4 Les pentes de coteaux en culture et en prairie (avec deux sous-secteurs)
 - o A5 La vallée de l'Eure, ses prairies ouvertes et ses secteurs de ripisylve plus dense.
 - o A6 Les boisements structurants

2. Organisation du règlement

Lecture de l'organisation du corps du texte :

- Les prescriptions sont portées en lettres droites normales.
- Les prescriptions spécifiques à une catégorie particulière de bâtiment sont portées **en gras**.
- Les termes figurant dans le glossaire en annexe sont signalés par un *

3. Hiérarchie des protections

Principes appliqués pour la détermination des différentes qualités architecturales :

- **Bâtiment exceptionnel – démolition interdite** (porté en violet) : Il s'agit du château de Fermaincourt, bâtiment lié à l'histoire du territoire et présentant une architecture exceptionnelle dans son traitement, ses décors et sa monumentalité.
- **Bâtiment remarquable – démolition interdite** (porté en rouge) : Bâtiment à préserver dans toutes ses caractéristiques actuelles.
Il s'agit d'un élément marquant dans l'espace urbain par ses dimensions ou son impact visuel, par son rôle emblématique dans l'histoire locale ou sa qualité de « référentiel » des différents types de programmes architecturaux et des différentes typologies qui en découlent.
Ce bâtiment doit avoir conservé les spécificités de son appartenance typologique d'origine : volume, décors, couverture, ordonnancement des ouvertures et préservation de leurs dimensions ... Si celui-ci a fait l'objet d'interventions, elles ont respectés les qualités spécifiques du bâtiment.
- **Bâtiment d'intérêt patrimonial – démolition interdite** (porté en rose) Il s'agit de bâtiment ayant conservé des caractéristiques typologiques et qui participe à l'identité rurale du territoire.
Ce sont des bâtiments dont l'évolution sera encadrée. Les bâtiments présentant une façade de type « maison de bourg » ont été repérés par un « B ».

- **Bâtiment rural : démolition interdite** (porté en orange). Il s'agit de bâtiment d'origine rurale : ancien corps de ferme et grange, qui présentent des volumétries et des implantations spécifiques, la plupart étant encore en activité.
Ce sont des bâtiments dont l'évolution sera encadrée, et notamment le réinvestissement des anciennes granges en préservant leurs caractéristiques identitaires.

Eléments ayant également fait l'objet d'un report marquant l'enjeu de préservation :

- **Les éléments de patrimoine identitaire**
 - o **Les petits ouvrages hydrauliques et regards liés à l'aqueduc** (signalé par une croix bleue – exception faites des regards qui sont inaccessibles) : il s'agit des lavoirs, pompes, passerelles, ponts, ... directement liés à l'histoire de la maîtrise de l'eau et des anciens fonctionnements sociaux.
 - o **Les croix** (signalées par une croix noire) ponctuant les carrefours ou les bords de routes, et qui devaient pour certaines être des croix de rogations.

Eléments de paysage végétal et urbain :

Ces éléments reprennent les différents repérages effectués lors du diagnostic, après une étude des différents enjeux, une sélection et une hiérarchisation ont permis de mieux cibler la protection.

Ils regroupent à la fois les plantations structurantes de l'espace public, les plantations de bords de rivière et les jardins, comme élément identitaire et sensible au niveau environnemental, ainsi que les arbres isolés, haies et boqueteaux marquant dans le paysage urbain et rural, les boisements structurants et les espaces ouverts de prairies et d'espaces agricoles à préserver.

Ont également été repérés dans le cadre du paysage urbain : les murs de clôtures et portails et les sentes au sein des ensembles bâtis.

4. Fonctionnement des différents documents de l'AVAP les uns par rapport aux autres :

La démarche à suivre lorsque l'on intervient sur un bâtiment à l'occasion d'une déclaration préalable ou d'une demande de travaux, est de consulter en premier lieu le périmètre de l'AVAP qui va permettre de connaître le secteur dans lequel le projet se trouve.

En fonction de sa demande, le pétitionnaire se référera aux différentes parties du règlement. Dans celui-ci, il trouvera des prescriptions complémentaires dont il est fait un renvoi sur la « carte des qualités architecturales et paysagères ». Il consultera alors cette carte pour visualiser les différents points complémentaires qui pourraient éventuellement le concerner, comme le repérage de son bâtiment, un espace de perception, un patrimoine de qualité, un mur ou un jardin méritant une préservation ou une attention particulière.

B. Cadre législatif

Prescription de l'élaboration d'une Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine par délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2014.

Issues de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 *portant engagement national pour l'environnement* (Loi ENE dite « Grenelle II »), les **Aires de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine** (AVAP) sont établies en application des articles L.642-1 à L.642-10 du code du patrimoine et par l'article n°28 de la Loi ENE. Elles remplacent ainsi les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, urbain et Paysager. Ces dernières ont, à ce jour, jusqu'au 14 juillet 2016 pour être transformées en AVAP.

Les différents éléments du dossier de l'AVAP sont établis suivant les modalités et les orientations figurant au décret d'application n°2011-1903 du 19 décembre 2011 *relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine* et à la circulaire du 2 mars 2012.

La Loi relative à la Liberté Création, à l'Architecture et au Patrimoine (dite Loi LCAP) du 7 juillet 2016 définit une nouvelle appellation « Site patrimonial Remarquable ». Les documents élaborés s'appliquent selon les modalités définies par les articles L.631-1 à L.631-5 du Code du Patrimoine.

Le dossier d'AVAP fait l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale pour une évaluation au cas par cas en application du décret n°2012-616 du 2 mai 2012 - art. 1 modifiant l'article - Article R122-17 du Code de l'Environnement, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2013.

C. Portée juridique

L'Architecte des Bâtiments de France apprécie la qualité et la bonne insertion des projets, quelle que soit leur importance, dès lors qu'ils impliquent une modification de l'aspect des lieux, d'un point de vue patrimonial, architectural et paysager. Avec le Maire, il assure le contrôle du respect des règles de l'AVAP et de ses prescriptions. Son regard est déterminant dans la suite qui sera donnée à la demande d'autorisation de travaux, aussi il convient de s'assurer du respect de règles de forme et de fond dans l'établissement du permis de construire ou de la déclaration préalable. En effet, quel que soit le régime de l'autorisation de travaux, elle doit avoir recueilli l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, prévu par l'article L642-6 du code du patrimoine.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sur la partie du territoire communal incluse dans le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine qui figure dans les documents graphiques.

Les effets des rayons d'abords des Monuments Historiques sont suspendus dans le périmètre de l'AVAP et sont maintenus au-delà de ce périmètre lorsque la situation se présente.

L'AVAP constitue une servitude d'utilité publique annexée au document d'urbanisme.

La Loi Grenelle II a renforcé la « complémentarité » de la servitude et du document d'urbanisme.

RAPPEL, autres législations qui s'imposent et dont le règlement tient compte :

- La signalisation commerciale, soumise à autorisation. (Code de l'Environnement : Article L581-8 modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 3).

- L'éclairage. (Code de l'Environnement : Article R583-2 créé par Décret n°2011-831 du 12 juillet 2011 - art. 1) et Article L583-2. Créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art.173.

1. Autorisations de travaux

Aucune modification de l'aspect extérieur des immeubles nus ou bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP (transformation et extension, construction nouvelle, démolition, etc.), ni aucune intervention ayant pour effet la modification sensible des données du paysage végétal (déboisement, coupe ou élagage important d'arbres de hautes tige, suppression de ripisylve etc.), ni transformation des espaces publics (aménagement urbains, aspects et matériaux des sols, mobiliers urbains, etc.) ou des espaces privés (matériaux des sols, modification de clôture, etc.) ne peuvent être effectuées sans autorisation préalable de l'autorité compétente en matière d'urbanisme qui vérifie la conformité des projets avec le règlement de la servitude AVAP.

Article L632-1 Créé par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75

« Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis. Ces autorisations peuvent être assorties de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions de l'AVAP.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable.

2. Interdictions spécifiques en AVAP

La publicité est interdite de droit dans les AVAP. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi sous la conduite du maire. Le maire peut en outre autoriser l'affichage d'opinion et la publicité relative aux activités des associations, mentionnés à l'article L. 581-13, sur les palissades de chantier, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'État.

D. Archéologie

Les prescriptions de l'AVAP n'affectent pas les dispositions relatives à l'archéologie préventive. Toute découverte fortuite doit être signalée au Maire et au Service Régional de l'Archéologie (DRAC Centre).

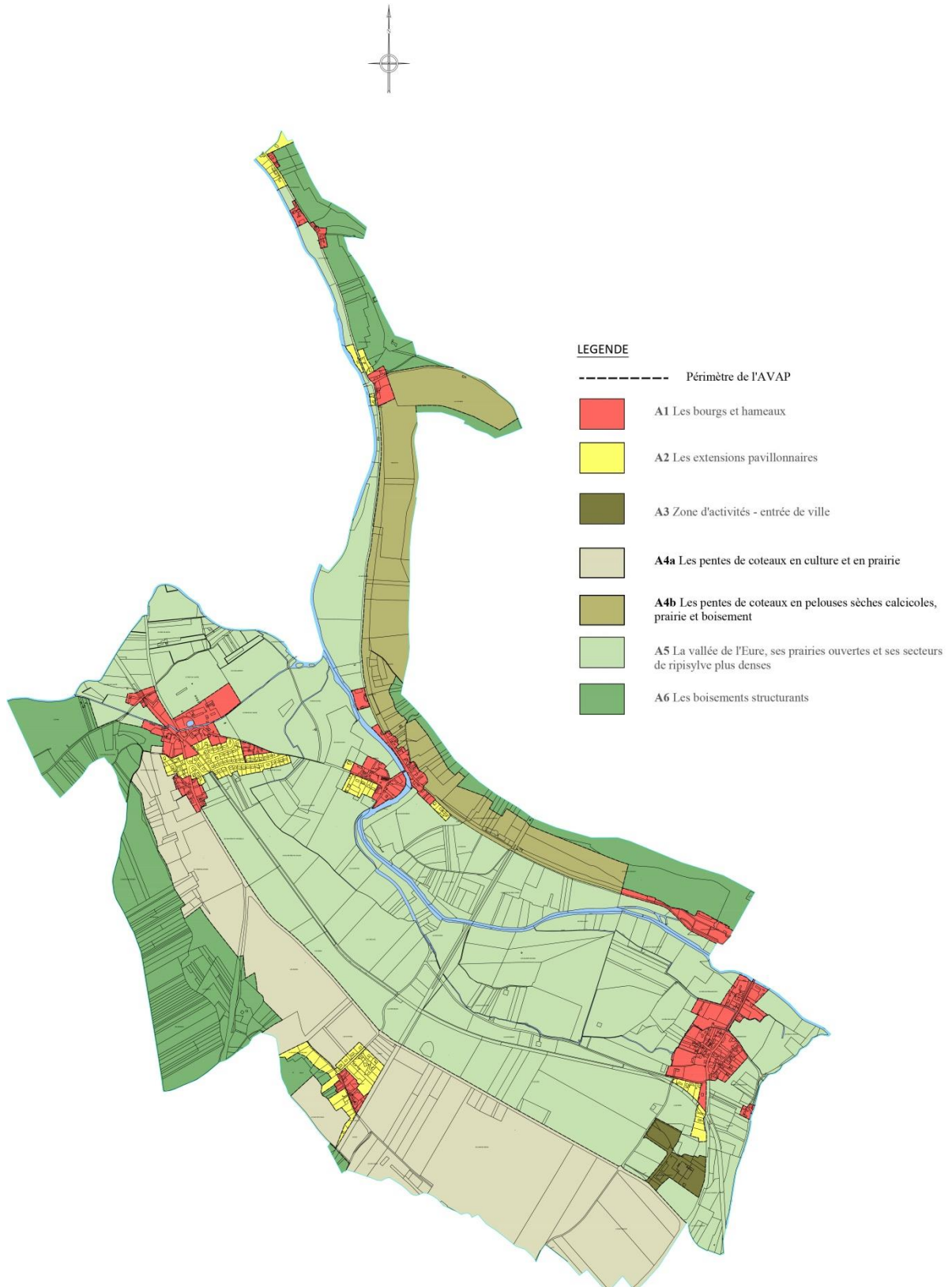
E – Prise en compte du Plan de Prévention des Risques d'inondabilité

Pour tenir compte de la préservation des biens et des personnes, l'application réglementaire de l'AVAP se fera sous réserve de la prise en compte du PPRI. Il est par ailleurs à noter que toutes les règles du présent règlement sont actuellement compatibles avec le PPRI en vigueur.

-II - DOCUMENTS GRAPHIQUES OPPOSABLES

A. Périmètre de l'AVAP

Le document graphique précise le territoire sur lequel le règlement de l'AVAP va s'appliquer.
Les secteurs permettent d'apporter des précisions au règlement en fonction d'un enjeu spécifique.











B. La carte des qualités architecturales et paysagères














Ce document est la partie graphique du règlement écrit qui permet la localisation précise des éléments faisant l'objet d'une préservation ou de prescriptions complémentaires.



LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

	Monument Historique (MH)	
	Bâtiment exceptionnel : bâtiment dont les caractéristiques architecturales et historiques sont majeures par rapport au territoire	
	Bâtiment remarquable : bâtiment dont les caractéristiques typologiques ont été préservées en majorité et qui est un référentiel et un repère fort en raison de son histoire ou son architecture	
	Bâtiment d'intérêt patrimonial : bâtiment ayant conservé des caractéristiques typologiques et qui participe à l'identité rurale du territoire	
	Maison de bourg	 Bâtiment rural
	Petit patrimoine hydraulique et regards liés à l'aqueduc	 Croix
	Espaces publics majeurs	

LE PATRIMOINE PAYSAGER

	Espace de jardin à préserver en espace d'identité paysagère		Alignement d'arbres
	Prairie		Vergers
	Parc		Ripisylve
	Boisement à maintenir		Arbres
	Mur de clôture ou terrasse à préserver		Haies
	Points de vue et perceptions		Boqueteaux
			Sentes

DEUXIEME CAHIER – APPLICATION REGLEMENTAIRE

Lorsque l'on parle de « bâtiments repérés », il s'agit des trois premières catégories (bâtiment exceptionnel, remarquable et bâtiment d'intérêt patrimonial) faisant référence à une qualité architecturale.

CADRE GENERAL

Règles générales

- Les prescriptions du présent règlement sont applicables sous réserve de la prise en compte du PPRI.
- Respecter les qualités architecturales du bâti dans les matériaux utilisés (façade et toiture).
- Traiter les façades secondaires avec le même soin que les façades principales.
- Pour le choix des couleurs, respecter les teintes de la pierre, du silex, de l'enduit ou de la brique déjà présentes dans la maçonnerie ainsi que les teintes employées sur les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.
- La recherche d'économie d'énergie devra être compatible et ne pas nuire aux qualités patrimoniales des bâtiments repérés : décors, maçonneries, gabarit, ordonnancement des façades, etc.
- Respecter pour toute modification de façade ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux...) l'ordonnancement architectural, la composition et la structure existants : descente de charge, respect des matériaux.
- Maintenir, si connus ou découverts, les dispositions d'origine et décors (décors de baies, ferronneries, éléments de serrurerie, etc.).

Interdictions générales

- La démolition ou la dénaturation des éléments patrimoniaux repérés sur « la carte des qualités architecturales et paysagères ».
- Tout vocabulaire décoratif artificiel étranger au site et anecdotique : pilastre, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation.
- Les éoliennes privatives sur mâts.
- Le PVC sur les bâtiments exceptionnels, remarquables et les bâtiments d'intérêt patrimonial perçus depuis l'espace public, ainsi que pour tous éléments pleins (volets, portes, portails, bardage, cache-moineaux, ...) sur tous bâtiments dans les groupements identitaires et les éléments isolés, et sur les espaces publics majeurs. Cette interdiction a plusieurs raisons :
 - Les menuiseries plastiques, malgré des efforts en la matière, présentent des épaisseurs de montant et des « à plat » de couleur qui ne correspondent pas aux rendus des menuiseries bois traditionnelles. De plus, la disparition de la richesse des moulures et la matière plastique en elle-même altèrent l'authenticité des menuiseries.
 - Les menuiseries traditionnelles sont des menuiseries perméantes* et participent de l'équilibre hygrométrique de l'ensemble du bâtiment. La mise en place d'une menuiserie étanche, contribue à la modification de cet équilibre et à la nécessité de techniques de compensation, et donc à une consommation énergétique supplémentaire.

I – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX POINTS DE VUE ET PERCEPTIONS

- Les points de vue et secteur de perceptions seront préservés en réglant la hauteur et l'implantation des éléments végétaux et bâtis et leur intégration à l'ensemble urbain afin de ne pas créer d'éléments émergents tout en maintenant les perspectives sur les espaces de paysage ou les bâtiments repérés qui composent la vue.
- Les implantations de capteurs solaires (photovoltaïque et thermique) ne seront pas autorisées sur les parties visibles depuis les espaces points de vue et perceptions portés sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

II – A1 BOURGS ET HAMEAUX (en rouge sur le plan des périmètres)

- Quand une construction jouxte un **bâtiment repéré**, l'implantation du nouveau bâtiment ne devra pas porter atteinte à la lecture et à l'intégrité de ce bâti.

A – Règles urbaines

- **Organisation et implantation**
 - Les implantations traditionnelles à l'alignement sur rue, par le mur gouttereau ou par le pignon seront respectées pour toute nouvelle implantation.
- **Volumétrie**
 - Aucune extension ne sera autorisée sur **le bâtiment exceptionnel et les bâtiments remarquables**.
 - Les volumes des toitures des **bâtiments repérés seront préservés**.
 - Dans tout projet traditionnel ou contemporain, on maintiendra les hiérarchies de volumes entre bâtiment principal, extension et annexe. Les différents volumes seront ainsi fragmentés pour éviter l'effet de « masse ».
 - Les largeurs de pignon de bâtiments principaux seront inférieures ou égales à 8m.

B – Règles architecturales

Les bâtiments existants définis ci-dessous, devront se conformer aux règles et interdictions générales, ainsi qu'aux règles urbaines.

Les éléments sans gradation :

- Les bâtiments vus car visibles depuis l'espace public mais qui ne constituent pas un enjeu patrimonial.
- Les bâtiments qui n'ont pas été vus car, se trouvant dans des espaces de jardins ou à l'arrière de la voie. En cas de travaux qui ferait apparaître un enjeu patrimonial, une gradation pourrait être définie.
- **Couvertures et ouvrages accompagnant la couverture**
 - Les toitures des nouveaux bâtiments seront couvertes en petites tuiles plates de terre cuite 65 unités/m² minimum.
 - Les toitures sur rue seront à deux versants, avec une pente comprise en 40° et 50°.
 - Les annexes accolées seront à une ou deux pentes et reprendront la pente du bâtiment principal ou seront de pente minimale 35°.

a) Matériaux

- Le matériau de couverture des **bâtiments repérés** sera reconduit s'il est conforme à la mise en œuvre d'origine ou modifié si cela permet un retour à cette conformité :
 - en tuile plate de terre cuite traditionnelle 65 unités/m² minimum. Traitement de pignon avec un débord en rive de 8 cm ou rive scellée. Les tuiles de rives à rabat seront interdites.
 - en ardoise uniquement dans le cas d'un remplacement à l'identique sur un bâtiment déjà couvert en ardoise. L'ardoise sera naturelle fine (32x22), les bandes de rives seront traitées en zinc prépatiné.
 - En tuile mécanique Montchanin losangée petit moule (soit 20/m²).
- Les tuiles seront de couleur brun-rouge.

- Les faîtages des toitures en tuile plate reprendront les dispositions d'origine existant sur les bâtiments traditionnels, en tuiles demi-rondes à crêtes et embarrures. Les rives seront scellées à l'épaulement.
- En cas de réfection partielle ou totale de la toiture en tuile plate de terre cuite traditionnelle ou en ardoise, on utilisera en priorité des matériaux anciens de réemploi. On harmonisera l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Ne pas introduire de nouveau coloris en toiture.
- Les ardoises remplaçant un autre matériau et les tuiles couleurs ardoise, les tuiles en plaque métallique, ou les matériaux composites, résines, tuiles vernissées et les tuiles à emboîtement seront interdites.
- Les gouttières pendantes ne seront pas autorisées lors de la présence de débords de toit, (ex : corniche moulurée). Elles seront posées sur la corniche.
- L'aluminium et le PVC ne seront pas autorisés pour les descentes d'eaux pluviales et les gouttières.

Pour les bâtiments agricoles

- La toiture sera à deux pentes, avec un minimum de 30°/35°. La couverture pourra être en tuile plate de terre cuite, en zinc pré-patiné ou bac acier de couleur foncée, d'aspect mat ou satiné, en privilégiant une harmonie d'aspect avec les matériaux traditionnels de la maçonnerie et le cadre paysager.
- Des panneaux translucides d'éclairage naturel pourront être autorisés en bande près du faîtage ou de l'égout.
- Tout matériau réfléchissant sera interdit. La teinte sera sombre et mate.

b) Percements en toiture

- Tout nouveau percement sera interdit sur **le bâtiment exceptionnel et les bâtiments remarquables.**
- **Pour les autres bâtiments repérés**, l'étude d'une ouverture en pignon sera étudiée avant tout percement afin d'éviter leur multiplication en couverture.
- Le percement en toiture ne pourra être plus large que les baies se trouvant en façade.
- Selon la nature du bâtiment, une verrière de type traditionnelle, pourra éventuellement être autorisée en toiture si elle ne porte pas atteinte à l'appartenance typologique ni à l'aspect du bâtiment et sous réserve qu'elle présente des profilés fins, métalliques, de ton sombre mat.
- Le percement de la toiture sera limité à deux ouvertures par versant, toutefois, un percement supplémentaire pourra être autorisée si le linéaire de couverture correspond à 5 travées ou plus.
- Le nombre de niveau d'ouverture en couverture sera limité à un.
- Dans le cas de construction d'écriture architecturale contemporaine, des toitures de type zinc prépatiné ou cuivre pourront être autorisées si le matériau participe de la mise en valeur du projet et si l'ensemble présente une intégration en harmonie avec l'ensemble bâti et l'espace paysager qui l'environnent.
- Dans le cas de la transformation des granges le nombre total d'ouverture en toiture (celles existantes plus celles à créer) sera d'une ouverture par ferme de charpente.
- Un seul niveau d'ouverture sera autorisé qu'il s'agisse de lucarne ou de châssis de toit.

Lucarnes

- Sur les **bâtiments exceptionnel et remarquables**, les lucarnes existantes seront maintenues et restaurées et aucune autre lucarne ne pourra être envisagée.
- Sur les **bâtiments d'intérêt patrimonial**, les lucarnes qui ne sont pas d'origine ou dont la forme a été modifiée ne serviront de base pour les nouvelles que si cela ne porte pas atteinte à la préservation d'une identité patrimoniale.
- Dans le cas de la création d'une nouvelle lucarne pour accompagner des lucarnes traditionnelles déjà existantes, on reprendra la typologie et la proportion de celle existante sur la même couverture.
- La lucarne sera positionnée dans l'axe des percements ou des trumeaux du niveau inférieur et respectera l'équilibre de la couverture. Toutefois, dans le cas avéré d'une mise en œuvre de charpente ne permettant pas le positionnement dans l'axe des percements, une mise en œuvre dissymétrique pourra être autorisée.
- En cas de lucarne unique, on la positionnera de manière dissymétrique dans le toit, dans l'alignement d'une ouverture de la façade ou dans l'axe central de la façade.

Châssis de toit

- Les châssis de toit seront de type tabatière* à dominante verticale, de dimensions maximales 80x100cm, encastrés dans le pan de couverture, alignés entre eux, implantés dans la partie inférieure des versants de toiture et de même dimension.
- Toutefois, un positionnement différent pourra être autorisé dans le cas d'une impossibilité justifiée.
- Dans le cas de rez-de-chaussée composés dans un esprit classique de régularité, on axera les châssis sur les ouvertures ou sur les trumeaux* de l'étage inférieur. Toutefois, dans le cas avéré d'une mise en œuvre de charpente ne permettant pas le positionnement dans l'axe des percements, une mise en œuvre dissymétrique pourra être autorisée.
- Le nombre de châssis autorisé sera limité à deux par versant sur l'espace public. Toutefois, dans le cas de grange ou de bâtiment rural de type longère présentant un linéaire de toiture important, un percement supplémentaire pourra être autorisé sous réserve d'une surface vitrée maximale représentant 5% de la surface du versant de toiture.
- Selon la nature du bâtiment, une verrière de type traditionnelle, pourra éventuellement être autorisée en toiture si elle ne porte pas atteinte à l'appartenance typologique ni à l'aspect du bâtiment et sous réserve qu'elle présente des profilés fins, métalliques, de ton sombre mat.
- Il ne sera pas accepté de dispositifs d'occultation externes ou de coffret de volets roulants sur tous les bâtiments exceptionnels et remarquables, et sur les parties visibles de l'espace public des autres bâtiments repérés.

c) Cheminées

- On préservera les cheminées traditionnelles existantes avec leur traitement d'origine.
- Pour toute nouvelle cheminée, on reprendra la mise en œuvre de cheminées traditionnelles en briques sombres ou recouverte d'un enduit avec couronnement saillant en brique, de section rectangulaire, d'aspect simple

massif avec un positionnement près du faîtage de manière à permettre un bon tirage sans hauteur excessive.

- L'installation d'éolienne sur cheminée pourra être autorisée sous réserve d'une intégration respectant le cadre bâti et les points de vue remarquables.
- On admettra les cheminées tubulaires en tôle laquée sombre et mat si elles sont non perçues de l'espace public et des espaces de perceptions portés sur la carte des qualités architecturales et paysagères.
- Les éléments métalliques de surélévation de cheminée ne seront pas autorisés à l'exception des aérateurs.
- Les arêtes aux angles des maçonneries ne seront pas recouvertes de baguettes plastiques.
- Les cheminées tubulaires en aluminium et inox, et tout métal non laqué seront interdits.

d) Autres installations

- On disposera les accessoires de réception d'ondes (paraboles, antennes ...) et autres équipements techniques (pompes à chaleur, climatisation, ...) à un emplacement non visible depuis l'espace public.
- Dans le cas de contraintes techniques nécessitant une implantation visible depuis l'espace public, les paraboles seront de petite taille (maximum 60 cm diamètre). Elles ne devront pas se détacher sur le ciel et seront transparentes ou de la même couleur que le support.

e) Capteurs solaires

- Les implantations ne seront pas autorisées sur **les bâtiments exceptionnel et remarquables** et les parties visibles depuis l'espace public des autres bâtiments.
- Les cadres métalliques et les panneaux seront de teinte sombre et mate et devront être disposés dans le plan de la couverture.
 - Les panneaux devront former un pan de toiture complet ou être situés en bas de versant et regroupés.

f) Véranda

- Les couvertures de vérandas seront traitées en matériaux transparents tels que le verre.
- En cas de traitement ne comportant pas de verrière, la couverture sera traitée avec le même matériau que la couverture, en zinc pré-patiné, ou en panneaux isolants en aluminium laqué de couleur sombre.

- **Murs, parements et compositions de façade**

- Les ordonnancements de façades existants, les alignements et proportions des ouvertures, devront être conservés voire restitués sur **les bâtiments repérés**.
- Le rejointoiement au ciment sur le bâti repéré ne sera pas autorisé, ainsi que les traitements agressifs comme le sablage (hors techniques de micro sablage pneumatique, projection à sec), les traitements chimiques ou acides et la brosse métallique.

Isolation par l'extérieur

- L'isolation par l'extérieur ne sera pas autorisée sur **les bâtiments repérés**, sur les décors, sur les briques apparentes, la pierre de taille, les éléments de pans de bois qui n'étaient pas prévus pour être recouverts à l'origine, ainsi que sur les façades enduites à pierre vue.
- En dehors des cas cités ci-avant, l'isolation par l'extérieur sera autorisée sous réserve que la mise en œuvre des matériaux de parement ne nuise pas à la qualité des bâtiments repérés situés à proximité. Un soin sera apporté aux détails de mise en œuvre.

a) Entretien et mise en œuvre des façades

Enduits

- La finition de l'enduit sera lissée, brossée ou talochée et présentant un aspect homogène et fin.
- La préservation ou même la restauration des enduits anciens sera la règle lorsque que cela est possible.
- Les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables tamisés fins et teintés, finition dans le respect des teintes et de la granulométrie des enduits traditionnels locaux.
- La tonalité de l'enduit se rapprochera de celle de la pierre se trouvant dans les renforts et les encadrements de baies, en étant légèrement plus foncée. Dans le cas d'encadrement en brique, la tonalité sera légèrement plus claire. La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, elle pourra être légèrement renforcée par l'adjonction de pigments naturels.
- Les appareillages de pierre de taille ou de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpage) et les chaînages d'angle ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...) devront être respectés et laissés apparents. L'enduit devra arriver au nu de la pierre, sans surépaisseur, dessinant des contours réguliers.
- Dans le cas d'enduits à pierre vue, les joints seront beurrés, ni en creux, ni en saillie, ils seront lissés à la truelle ou finis à l'éponge.
- Les enduits ciments sur le bâti traditionnel, ainsi que l'application de peinture sur les enduits traditionnels et les éléments en pierre de taille ne seront pas autorisés.
- De même, on interdira les baguettes plastiques sur les arêtes, le creusement dans l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre d'encadrement de chaînage ou de maçonnerie (effet nougat), ainsi que la mise à nu de moellons destinés à être enduits.

Façade ou décor avec de la brique

- Pour la restauration on remplacera les briques détériorées par des produits semblables, les joints étant repris au mortier de chaux NHL, plus perspirant* que les briques afin de favoriser les échanges hygrométriques.

Façade pan de bois

- Les pans de bois destinés à être vus devront être laissés apparents.
- Les pans de bois piquetés à l'herminette seront enduits.
- Les revêtements non respirants* (enduit ciment, peintures) et le remplacement des pans de bois défectueux par des murs en pierres ou en parpaings ne seront pas autorisés.

Façade en bardage bois (traitement de pignon en bardage bois, nouveaux bâtiments agricoles et extension d'écriture architecturale contemporaine).

- Dans le cas de façades en bois, les teintes devront permettre une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager. Si le bois est peint, il sera traité d'une couleur permettant son intégration. Le bois pourra également être traité à l'huile de lin ou laissé à son vieillissement naturel, mais il ne sera pas lazuré.
- Les bardages devront être à lames larges, jointives avec couvre joints, et verticales, sauf en pointe de pignon où elles pourront être horizontales.
- Les nouvelles constructions principales en bois seront interdites.

Façade en silex

- Les associations de matériaux brique-silex seront à maintenir. Les briques interviennent en renfort dans les points sensibles de la maçonnerie.
- La cohésion devra être assurée par rejointoiement par un mortier de terre crue, comme à l'origine, ou de chaux éteinte afin de limiter la stagnation et l'infiltration des eaux de pluie dans la maçonnerie irrégulière de moellons de silex concassés.

Bâtiments agricoles

- On réalisera les façades de préférence en bois dont l'essence présente une teinte grisée au vieillissement, en privilégiant les bardages à pose verticale avec ou sans couvre-joint.
- Un bardage métallique sera toléré dans des teintes permettant une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager (voir nuancier en annexe pour les bardages métalliques).

Véranda

- Les vérandas seront traitées en structures métalliques (acier, fonte, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structures en bois. Dans le cas de structure bois, celle-ci pourra être posée sur un muret en brique ou en moellon enduit à pierre vue.

b) Equipements de façade

- On recherchera la dissimulation des câbles (électrique, téléphonique...) visibles en façade depuis le domaine public. Ils seront peints dans le ton de la façade.
- On intégrera les installations techniques (compteurs et autres équipements) dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition de celle-ci et en respectant les éléments de modénatures. Elles seront dissimulées derrière des portillons en bois ou en métal, de couleur discrète.
- Les sorties de chaudières à ventouse, les pompes à chaleur, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens seront interdits sur les façades donnant sur l'espace public.

- **Percements de façade et menuiseries**

- On maintiendra les percements dans leurs dispositions d'origine (emplacement, nombre, taille et proportions) sur **les bâtiments exceptionnels, remarquables et les bâtiments d'intérêt patrimonial**, toutefois, dans le cas d'un bâtiment rural repéré comme grange et de contraintes techniques avérées, une modification de percement pourra être autorisée. De même le bâtiment repéré comme maison de bourg le long de la rue d'Anet pourra

proposer un autre traitement de la devanture et permettre la modification des ouvertures du rez-de-chaussée pour retrouver un percement de façade cohérent avec l'étage.

- On conservera les menuiseries des fenêtres chaque fois que leur état le permet (sur la base d'un diagnostic préalable) et elles seront restaurées si nécessaire. La possibilité d'ajouter du survitrage sur les châssis anciens devra être étudiée avant toute solution destructrice.
- Dans le cas d'ajout d'une seconde menuiserie pour des questions d'isolation, son positionnement se fera à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible de l'extérieur.
- Dans le cas d'un remplacement, on reprendra la mise en œuvre ancienne, et l'intégration de la nouvelle menuiserie se fera dans le respect des proportions et des partitions des menuiseries d'origine de la façade. Les carreaux devront être plus hauts que larges.
- Dans le cas **du bâtiment exceptionnel ou d'un bâtiment remarquable**, les menuiseries seront en bois, dans le cas d'un **bâtiment d'intérêt patrimonial ou d'un bâtiment rural** l'aluminium pourra être autorisé, le bois restant toutefois la solution la meilleure.

a) Création et composition de percements

- On respectera l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale rythmant la façade.
- Les façades des bâtiments de type maison de bourg ne pourront accueillir de nouvelles ouvertures.
- Les baies seront réalisées avec des proportions traditionnelles, plus hautes que larges (hors porte de garage ou de grange) et de forme rectangulaire. Toutefois, des baies plus larges que hautes pourront être tolérées en rez-de-chaussée en façade sur jardin afin de permettre des portes vitrées.
- Dans le cas de la transformation des granges, le nombre total d'ouverture en façade (celles existantes plus celles à créer) sera d'une fenêtre par ferme de charpente, et d'une porte toute les deux fermes.

b) Menuiseries : Fenêtres, contrevents et persiennes

- On maintiendra les persiennes et volets en place et en bon état sur les bâtiments existants. Des systèmes de mécanisation des volets battants pourront être mis en place. Le PVC sera interdit.
- On maintiendra les menuiseries bois sur **le bâtiment exceptionnel et les bâtiments remarquables**.
- **On maintiendra** les menuiseries en bois **sur les bâtiments d'intérêt patrimonial et les bâtiments ruraux** tout en autorisant des châssis métalliques (aluminium, fer) pour les menuiseries de porte vitrées de trois panneaux et plus et pour les menuiseries des nouveaux percements sur **les bâtiments ruraux**.
- On coordonnera toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) dans la même tonalité.
- Les volets roulants ne seront pas autorisés **sur le bâtiment exceptionnel, les bâtiments remarquables** et les parties visibles depuis l'espace public **des bâtiments d'intérêt patrimonial et des bâtiments ruraux**.
- Dans les cas où ils seront autorisés, les coffres seront invisibles en façade et sans saillie par rapport au nu de la façade.
- Pour **le bâtiment exceptionnel et les bâtiments remarquables** seront interdits : le blanc pur, le PVC, les poses « en rénovation » et les petits bois intégrés à l'intérieur du double vitrage, collés à l'intérieur, ou en laiton.

- **Pour tous les autres bâtiments** seront interdits : le blanc pur, les poses « en rénovation » » et les petits bois intégrés à l'intérieur du double vitrage, collés à l'intérieur, ou en laiton, et les fenêtres PVC sur les parties visibles depuis l'espace public.

c) Portes d'entrée

- On réalisera les portes d'entrée en bois plein d'aspect traditionnel de planches verticales jointives ou avec une allège et la partie supérieure vitrée.
- On réalisera les ferronneries de portes de teinte sombre et mate et de dessin sobre.
- Le PVC sera interdit.

d) Portes de granges

- On conservera les portes anciennes des granges encore en place et en état. Dans le cas de remplacement on conservera un aspect d'ouverture traditionnelle à deux battants avec lames verticales larges.
- Dans le cas **d'un bâtiment rural** concernant une grange dans une exploitation en activité, une modification d'ouverture pourra être acceptée dans le cas d'une contrainte de fonctionnement justifiée, sous réserve qu'elle s'intègre de manière qualitative dans la façade.
- Le PVC sera interdit.

III – A2 EXTENSIONS PAVILLONNAIRES (en jaune sur le plan des périmètres)

A – Règles urbaines

- Volumétrie

- La hauteur des constructions devra maintenir la qualité urbaine et ne pas représenter un bâtiment hors d'échelle par rapport au tissu proche dans lequel il s'insère.

B – Règles architecturales

Les bâtiments existants définis ci-dessous, devront se conformer aux règles et interdictions générales, ainsi qu'aux règles urbaines.

Les éléments sans gradation :

- Les bâtiments repérés car visibles depuis l'espace public mais qui ne constituent pas un enjeu patrimonial.
- Les bâtiments qui n'ont pas été repérés car, se trouvant dans des espaces de jardins ou à l'arrière de la voie, ils n'ont pu être vus. En cas de travaux qui ferait apparaître un enjeu patrimonial, une gradation pourrait être définie.
- Le PVC est interdit sur tout élément plein (volets, portes d'entrée, portails, portes de garage, cache-moineau, bardage, clôtures, ...) le long des voies comportant un bâti ancien repéré, notamment dans le bourg de Montreuil.

- Couvertures et ouvrages accompagnant la couverture

- Les toitures sur rue seront à deux versants, avec une pente comprise en 40° et 50°.
- Les annexes accolées seront à une ou deux pentes et reprendront la pente du bâtiment principal ou seront de pente minimale 35°.
- Les toitures ne présenteront pas de volumes complexes.
- Les ardoises et tuiles couleurs ardoises, les tuiles métalliques en plaques et de matériaux composites (résines) et les tuiles à emboîtement seront interdites.

a) Matériaux

- La couverture sera traitée en tuile plate de terre cuite traditionnelle 65/60 unités/m² minimum. Elles seront de couleur brun-rouge.
- Dans le cas de construction d'écriture architecturale contemporaine, des toitures de type zinc prépatiné, ou cuivre pourront être autorisées si le matériau participe de la mise en valeur du projet et si l'ensemble présente une intégration en harmonie avec l'ensemble bâti et l'espace paysager qui l'environnent.
- Dans le cas d'une impossibilité technique avérée (pentes faibles, charge tolérée...), les éléments comportant aujourd'hui une couverture en tuile mécanique pourront, en cas de réfection, mettre en œuvre des tuiles plates de terre cuite à pureau rigoureusement plat (de type Beauvoise, Elysée, Rulli, Néoplate...) au besoin sur justificatif d'un artisan.
- Le pignon sera mis en œuvre avec un débord en rive de 8 cm maximum ou une rive scellée. Les tuiles de rives à rabat seront interdites.

b) Percements en toiture

- Le percement en toiture ne pourra être plus large que les baies se trouvant en façade.
- Un seul niveau d'ouverture sera autorisé qu'il s'agisse de lucarne ou de châssis de toit.

c) Cheminées

- On admettra les cheminées tubulaires en tôle laquée sombre et mat si elles sont non perçues de l'espace public et des espaces de perceptions portés sur la carte des qualités architecturales et paysagères.
 - Les éléments métalliques de surélévation de cheminée ne seront pas autorisés à l'exception des aérateurs.
 - Les arêtes aux angles des maçonneries ne seront pas recouvertes de baguettes plastiques.
 - Les cheminées tubulaires en aluminium et inox, et tout métal non laqué seront interdits.
- d) Autres installations
- On disposera les accessoires de réception d'ondes (paraboles, antennes ...) et autres équipements techniques (pompes à chaleur, climatisation, ...) dans les combles, ou à un emplacement non visible depuis les espaces de perceptions portés sur la carte des qualités architecturales et paysagères.
- e) Capteurs solaires
- Les implantations ne seront pas autorisées sur les parties visibles depuis les espaces de perceptions portés sur la carte des qualités architecturales et paysagères.
 - Les cadres métalliques et les panneaux seront de teinte sombre et mate et devront être disposés dans le plan de la couverture.
 - Les panneaux devront former un pan de toiture complet ou être situés en bas de versant et regroupés.
 - Les panneaux pourront également être posés en bardages verticaux sur des façades non perçues depuis l'espace public.

- **Murs, parements et compositions de façade**

- Les façades seront en maçonnerie enduite avec modénatures en brique, ou recouverte d'un bardage bois.
- Les baguettes plastiques sur les arêtes, seront interdites.

Isolation par l'extérieur

- L'isolation par l'extérieur est autorisée. Un soin sera apporté aux détails de mise en œuvre.

Installations techniques

- On intégrera les installations techniques (compteurs et autres équipements) dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition de celle-ci et en respectant les éléments de modénatures. Elles seront dissimulées derrière des portillons en bois ou en métal, de couleur discrète.
- Les sorties de chaudières à ventouse, les pompes à chaleur, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens seront interdits sur les façades à l'alignement sur l'espace public.

Véranda

- Les vérandas seront traitées en structures métalliques (acier, fonte, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structures en bois. Dans le cas de structure bois, celle-ci pourra être posée sur un muret en brique ou en moellon enduit à pierre vue.

- **Création et composition de percements**

- On respectera l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale rythmant la façade.
- Les baies seront réalisées avec des proportions traditionnelles, plus hautes que larges (hors porte de garage ou de grange) et de forme rectangulaire. Toutefois, des baies plus larges que hautes pourront être tolérées en rez-de-chaussée en façade sur jardin afin de permettre des doubles portes vitrées.
- Des proportions différentes pourront être autorisées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine.

- **Menuiseries**

- Les coffrets des volets roulants seront sans saillie par rapport au nu de la façade.
- Seront interdits : le blanc pur, les petits bois intégrés à l'intérieur du double vitrage, en intérieur, ou en laiton.

IV – ZONE D’ACTIVITE – ENTREE DE VILLE

A – Règles urbaines

- **Organisation et implantation**
 - Aucune construction dans les éléments de paysage portés sur la carte des qualités architecturales et paysagères sur la zone ne sera autorisée afin de préserver le recul et de permettre un traitement paysager de l’entrée.
- **Volumétrie**
 - La hauteur n’excédera pas 8m au point le plus haut tout élément technique compris.

B – Règles architecturales

- **Matériaux**
 - Les bâtiments seront traités en bois peint ou en bardage métallique. La teinte choisie pour le matériau doit permettre une bonne intégration dans le paysage naturel alentours. La teinte sera brun ou vert sombre et de finition mate.
 - Le blanc, tout élément brillant ou réfléchissant et les couleurs inadaptées au contexte paysager sont interdits.
- **Capteurs solaires**
 - Les implantations ne seront pas autorisées sur les parties visibles depuis l’espace public.

C – Règles Paysagères

- Toute nouvelle implantation devra être accompagnée de plantation permettant de limiter l’impact visuel de la construction depuis l’entrée de ville sud. Les essences seront choisies dans la liste en annexe
- Le principe de plantation le long du CR n°1 devra être maintenu.

V – LES ELEMENTS DE PATRIMOINE HYDRAULIQUE ET RELIGIEUX

- Les éléments présentant un intérêt patrimonial liés aux différents usages de l’eau devront être préservés et restaurés : lavoirs, fontaines, ponts, passerelles...
- Les mares seront maintenues à ciel ouvert, et entretenues. Tout comblement sera interdit.
- Les croix en pierre encore en place sur le territoire seront maintenues et restaurées. Leur déplacement sera interdit sauf contrainte avérée de circulation.

VI – REGLES PAYSAGERES

A - Accompagnement des espaces bâtis

1. Le parc :

- Les éléments historiques bâtis du parc, sa structure et ses composantes spatiales (murs, murets, portail, mobilier, escaliers, murs de clôture, ...) seront maintenus et restaurés.
- Les différents niveaux de terrasse existants seront conservés.
- Les allées plantées, et toute composition de jardin qui serait encore en place : bosquets, pelouses, tracé des allées, potagers, verger... seront maintenus sauf mauvais état sanitaire.
- L'ouverture de vue sur la vallée de l'Eure offert par la pelouse s'étendant devant la façade du château sur jardin sera maintenue.

2. Les jardins privés repérés

- Les interventions sur les jardins repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères devront maintenir une identité paysagère visible de l'espace public.
- Les nouvelles implantations et artificialisations du sol hors extension autorisée, annexes et piscine, seront interdites lorsque les jardins sont repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères.
- Les arbres de haute tige seront à préserver.
- Les potagers clos de murs seront à préserver dans leur mode d'occupation.
- Le stockage de matériaux de récupération dégradés ou polluants (tôles rouillées, éléments amiantés) sera interdit.

Annexes

- Les annexes seront en appentis ou à deux pans. Elles seront en bois à bardage vertical ou en maçonnerie de moellon enduits (pierre vue ou enduit plein).
- La couverture sera en tuile plate de terre cuite traditionnelle et pourra également comporter une verrière.

Piscines

- L'aspect de l'ensemble devra permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement : traitement des margelles en pierre, béton imitant la pierre, bois.
- En fonction du positionnement de la piscine dans le terrain, il pourra être demandé la réalisation d'un aménagement paysager ou d'un mur de clôture afin de fermer les vues depuis l'espace public.
- Le liner sera de couleur sable ou foncé.
- Les remblais seront interdits.

3. Les sols

- Les sentes enherbées repérées sur la carte des qualités architecturales et paysagères seront à maintenir dans leur traitement de sols et leur tracé afin notamment d'interdire toute privatisation même partielle de ces liaisons douces.

- Les nouvelles sentes et chemins de randonnées seront soit enherbées, soit en terre, et devront proposer un caractère champêtre correspondant à l'identité du territoire.
- Le traitement des nouveaux sols hors liaison douce se fera en matériaux perméables en utilisant :
 - Pour les surfaces réduites (espaces de fonctionnement permettant l'accès au bâtiment principal) : pavé ou dalles de pierre naturelle ou à défaut pour les sols carrossables des calcaires compactés
 - Pour les espaces de stationnement à ciel ouvert : gravier, terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.

4. Les clôtures sur rue

Les murs de clôture traditionnels repérés sur la « carte des qualités architecturales et paysagères » : les préservations envisagées ci-dessous ne seront possibles que si l'implantation de la clôture existante n'entrave pas la montée des eaux.

Toute nouvelle clôture devra tenir compte du PPRI.

Les clôtures maçonnées pleines

- Tout mur ou muret traditionnel existant repéré sur la carte des qualités architecturales et paysagères sera maintenu et restauré si besoin selon les techniques traditionnelles précisées au II-A 1 b) « Murs, parements et compositions de façade ».
- Il sera demandé la conservation et la restauration des portails existants repérés sur la « carte des qualités architecturales et paysagères ». En cas de remplacement nécessaire, les éléments seront refaits à l'identique.
- **Dans les bourgs et hameaux (A1)**, les nouvelles clôtures maçonnées s'aligneront sur la hauteur moyenne des murs traditionnels alentours, soit environ 2 mètres dans les groupements historiques. Elles seront réalisées en pierre apparentes jointoyées avec un mortier à base de chaux ou en pierre enduite à pierre vue.
- Les ouvertures dans les murs traditionnels hauts seront formées de portails avec piliers en pierre ou en brique. La porte sera en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants.
Une grille en fer forgé ou en fer peint pourra être autorisée si l'ouverture se fait sur un jardin.
- **Dans les extensions pavillonnaires (A2)** : les nouvelles clôtures maçonnées ne concerneront que les murs bahuts et seront en parpaing enduit. Elles se référeront à celles existantes déjà dans ces secteurs en termes de hauteur et définition.
- Toute clôture en plaques préfabriquées béton, en tôle ondulée ou fibrociment, en rondins de bois, en matière plastique ou en grille aluminium sera interdite.
- Toute surélévation de mur haut non prévues à l'origine par des éléments pare-vues fabriqués en matière plastique, aluminium, matériaux de synthèses ou tout autre matériau seront interdites, ainsi que le doublage des grilles ou grillages par des toiles, grillage en matière plastique ou canisses.
- Tout remplacement par un autre type de clôture est interdit.

Les clôtures composées d'une grille ou lisse (bois, PVC ou métallique) sur mur bahut

- Elles seront composées soit d'une grille de montants fins ou d'un grillage, de teinte sombre, soit d'une palissade en planche horizontale ou en tubes fins en fer, sur mur bahut, en enduit plein, doublé d'une haie.

- Pour la composition de la haie on se référera au paragraphe sur les clôtures végétales ci-après.
- Les murs bahuts seront réalisés en pierre apparente jointoyées avec un mortier à base de chaux, en moellons enduits à pierre vue ou maçonnerie enduite de ton pierre locale.
- Le doublage des grilles ou grillages par des toiles, grillage PVC ou canisses sera interdit.
- les grilles aluminium (treillis soudés) seront interdites.

Les clôtures végétales

- Elles seront composées soit :
 - d'une haie végétale constituée de plantations rustiques mélangées (cf. liste en annexe).
 - d'une grille de teinte sombre à maille simple doublée d'une haie vive constituée de plantations rustiques mélangées (cf. liste en annexe).
 - d'un grillage de teinte sombre à maille souple doublé d'une haie vive constituée de plantations rustiques mélangées (cf. liste en annexe).
- Les portails et portillons des clôtures végétales seront de formes simples à barreaudages verticaux en fer rond.
- Les haies mono-spécifiques ou de résineux seront interdites.
- Les espèces agressives, invasives ou inadaptées au contexte écologique seront interdites.

Les clôtures légères en bois

- Ce type de clôture ne sera autorisé que dans les fonds de jardins donnant sur les vallées de L'Eure et de la Blaise et sur un espace agricole.
- Les clôtures seront ajourées et formées d'un assemblage de piquets de châtaigniers, d'acacia ou bois peint.

Les piliers de portails

- Les portails portés sur la carte des qualités architecturales et paysagères seront à maintenir dans leurs mises en œuvre, leurs décors et leurs proportions. En cas de remplacement ils seront refaits à l'identique.
- Les piliers des nouvelles clôtures, reprendront les mises en œuvre traditionnelles de Montreuil en brique ou en pierre et présenteront un aspect et un gabarit en relation avec la clôture.

5. Les clôtures en limites séparatives

- Seules sont autorisées les clôtures traitées en enduit ou composées d'un grillage doublé ou non d'une haie. Elles ne devront pas émerger des clôtures repérées sur rue.
- Pour les clôtures en fond de parcelle donnant sur l'espace agricole, elles seront composées d'un grillage de teinte sombre à maille souple doublée de préférence d'une haie vive constituée de plantations rustiques mélangées (cf. liste en annexe).

6. Les plantations de haies à réaliser

Dans les secteurs marqués au plan, des haies d'arbustes devront être implantées pour permettre l'intégration des bâtiments, en respectant, pour le secteur de Cussay, le recul réglementaire par rapport à l'aqueduc.

7. Les espaces publics majeurs portés sur la carte des qualités architecturales et paysagères

⋮

- L'emprise des espaces publics majeurs sera maintenue, aucune construction pérenne n'y sera autorisée.
- Tous les éléments accompagnant l'espace urbain comme les bornes de protections des pieds de murs, les emmarchements seront conservés.
- En cas de réfection on choisira un revêtement de sol perméable accompagnant qualitativement l'architecture et les plantations présentent sur et autour de l'espace public.
- Les éléments de mobilier urbain présenteront une unité de style, de formes et de matériaux simples, et de teintes permettant un accompagnement discret de l'architecture.
- Les plantations devront être conservées exceptées en cas de force majeure pouvant créer un désordre sur le bâti ou la mise en danger de personnes.
- En cas de remplacement, ou d'aménagement de nouvelles plantations, celles-ci devront respecter l'esprit du site avec des essences végétales adaptées locales.
- Les plantations ne pourront être totalement supprimées.
- Le PVC est interdit sur tout élément plein (volets, portes d'entrée, portails, portes de garage, cache-moineau, bardage, clôtures, ...).

B - A4 Les coteaux

1. A4a Les pentes de coteaux en culture et prairie

- Aucune nouvelle implantation bâtie, ni extension, ni annexe hors nécessité liée au fonctionnement agricole, ne sera autorisée.
- Aucune plantation ne devra, par son développement et par son positionnement, contribuer à la modification de la perception de l'ouverture de l'espace.

2. A4b Les pentes de coteaux en pelouses sèches calcicoles, prairie et boisement

- Aucune nouvelle implantation bâtie, ni extension, ni annexe ne sera autorisée dans les secteurs de prairie ouverte.
- Aucune plantation d'arbres sur les secteurs de pelouses sèches calcicoles n'est autorisée.
- Les boisements implantés hors des secteurs de pelouses sèches calcicoles sont à maintenir.

C - A5 La vallée de l'Eure

- Aucune plantation ne devra, par son développement et par son positionnement, contribuer à la modification de la perception de l'ouverture de l'espace. Elles seront limitées aux essences de la liste en annexe.
- Seules les implantations nécessaires à l'activité agricole et liée à une exploitation existante à la date d'approbation de l'AVAP seront autorisées.
- L'aspect des nouveaux bâtiments agricoles est réglementé dans la partie « règles architecturales ».
- La nécessité d'extension d'un bâtiment agricole pourra se faire dans le même volume que le bâtiment principal.
- Les plantations de ripisylves constituées d'essences locales (cf. liste en annexe), seront maintenues et entretenues (élagage, nettoyage).

- La plantation de nouvelles peupleraies ou de résineux ne correspondant pas à une culture effective sur la vallée sera interdite.
- L'accompagnement paysager des édicules des eaux de Paris devra se composer d'éléments rappelant les lignes bocagères de la vallée afin de les dissimuler au maximum.
- Les fossés à ciel ouvert seront maintenus.
- Prairies :
 - Aucune nouvelle implantation bâtie, ni extension, ni annexe ne sera autorisée dans les secteurs de prairie ouverte.
- Vergers :
 - Les vergers encore existants, mémoire d'un mode d'occupation historique, seront maintenus et entretenus. En cas de problème sanitaire, l'arbre sera remplacé par la même essence, toutefois, en cas de maladie, une autre essence fruitière pourra être mise en place.
- Haies et boqueteaux
 - Les éléments repérés devront être maintenus
 - La coupe pour bois de chauffe sera autorisée sous réserve de respecter l'ensouchement.
 - L'arrachage sans remplacement sera interdit. En cas de remplacement choisir les essences dans la liste en annexe.

D - A6 Les boisements structurants

- Seules les implantations liées à une nécessité d'entretien de ces boisements seront autorisées.
- Il sera demandé la conservation et l'entretien des boisements sauf impossibilité avérée : état sanitaire, risque pour la sécurité des personnes et biens.
- La coupe pour bois de chauffe sera autorisée sous réserve de respecter l'ensouchement.
- L'arrachage sans remplacement sera interdit. En cas de remplacement choisir les essences dans la liste en annexe.

ANNEXES

NUANCIER

Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

Les matériaux sur Montreuil (moellon calcaire, brique et silex) présentent un ensemble de nuances auxquels les enduits devront s'adapter.

Le nuancier de référence est celui du parc naturel de la vallée de Chevreuse.

<http://www.parc-naturel-chevreuse.fr/fileadmin/media/doc/guidecouleurnuancier.pdf>

Couleur des enduits :

Lorsque le matériau est de teinte claire la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus foncée.

Lorsque le matériau est de teinte plus soutenue la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus claire.

La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, elle pourra être légèrement renforcée par l'adjonction de pigments naturels.

Un échantillon sur site pourra être soumis pour avis à l'architecte des bâtiments de France avant exécution.

Menuiseries :

Les menuiseries extérieures et les ferronneries seront peintes (éventuellement huilées ou cirées) pour les protéger contre les intempéries et le vieillissement prématuré.

Les teintes pourront être choisies selon deux options :

- Soit en choisissant des tonalités claires : beige, gris bleu ou gris vert...dans la tradition du XIX^{ème} siècle dans la région.
- Soit en choisissant des teintes soutenues : brun, rouge, bleu foncé ou vert foncé... essentiellement pour les portes et portails.
- Les ocres sont autorisés (cf : <http://www.terresetcouleurs.com/nuancier.html>).

Contrevents :

Les contrevents seront peints de teintes claires ou foncées, toujours en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.

Ferronneries :

Les couleurs des ferronneries seront choisies dans une gamme de couleurs plus foncées que celle des fenêtres (presque noir) et mates : gris, bleu, vert, rouge, brun...

Les teintes (présentées à titre indicatif, se référer au RAL)

Teintes des bardages métalliques :

Toitures métalliques :

- RAL 8012 : brun rouge



- RAL 7016 : gris anthracite



- RAL 7013 : gris brun



Façades métalliques : exemples

- RAL 1019 : gris beige



- RAL 7032 : gris silex



- RAL 6009 : vert sapin



- RAL 6011 : vert réséda



Menuiseries et ouvrages en serrurerie

- RAL 1013 : blanc perle



- RAL 1015 : ivoire clair



- RAL 9018 : blanc papyrus



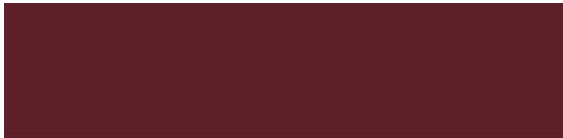
- RAL 6021 : vert pâle



- RAL 5024 : bleu pastel



- RAL 3005 : rouge vin



- RAL 6005 : vert mousse



- RAL 8002 : brun de sécurité



- RAL 8012 : brun rouge



- RAL 8016 : brun acajou



- RAL 8019 : brun gris



Couleurs interdites :

- le blanc pur ;
- les teintes vives ou criardes.

LES ESSENCES VEGETALES CONSEILLEES - EXEMPLES

Les haies :

Les haies champêtres et bocagères permettent de lutter contre l'érosion des sols et jouent également rôle de brise-vent, de réservoir d'eau et de régulateur thermique. Elles permettent l'équilibre des espèces à la fois comme habitat mais aussi comme éléments du réseau de corridor pour la faune.

Elles sont composées d'arbres et d'arbustes d'espèces champêtres :

Arbustes :

Acer campestre / Erable champêtre
Cornus mas / Cornouiller mâle
Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
Carpinus betulus / Charme commun
Crataegus monogyna / Aubépine
Rubus idaeus / Framboisier
Corylus avellana / Noisetier
Prunus spinosa / Prunellier
Euonymus europaeus / Fusain d'Europe
Syringa vulgaris / Lilas commun
Rosa canina / Eglantier
Ligustrum vulgare / Troène commun
Viburnum opulus / Viorne obier
Sambucus nigra / sureau noir
Hippophae rhamnoides / argousier

....

Arbres :

Acer campestre / Erable champêtre
Fagus sylvatica / Hêtre
Sorbus aria / Alisier blanc
Castanea sativa / Châtaignier
Quercus robur / Chêne pédonculé
Quercus petraea / Chêne sessile
Fraxinus excelsior / Frêne
Prunus avium / Merisier
Sorbus aucuparia / Sorbier des oiseleurs
Alnus glutinosa / Aulne
Carpinus betulus / Charme commun
Ulmus campestris / Orme champêtre

....

Plantes grimpantes :

Vitis vinifera / Vigne
Parthenocissus quinquefolia / Vigne vierge
Rosa / Rosier
Clematis / Clématite
Wysteria / Glycine

Les ripisylves :

Elles assurent la variété des paysages et la protection des berges.

La ripisylve est un lieu d'abri, de reproduction et de nourriture pour la faune terrestre et aquatique.

Elles contribuent à la bonne qualité écologique du milieu et tiennent également un rôle de filtre de certains éléments polluants en capturant une partie des intrants agricoles.

Résineux interdit excepté le *Taxodium distichum*.

Arbres :

Fraxinus excelsior / Frêne

Prunus avium / Merisier

Alnus glutinosa / Aulne

Salix alba / Saule blanc

Acer pseudoplatanus / Erable sycomore

Ulmus minor / Orme

Betula bouleau, aulne, frêne, merisier...

Arbustes :

Acer campestre / Erable champêtre

Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin

Carpinus betulus / Charme commun

Crataegus monogyna / Aubépine

Prunus spinosa / Prunellier

Euonymus europaeus / Fusain d'Europe

Ligustrum vulgare / Troène commun

Viburnum lantanae / Viorne lantane

Sambucus nigra / sureau noir

Rosa canina / Eglantier

Aquatiques :

Carex pendula / Laiches

Iris pseudacorus / Iris faux acore

Juncus effusus / Joncs

Phalaris arundinacea / Baldingère

Phragmites australis / Phragmites

GLOSSAIRE

Sources :

- « Architecture, méthode et vocabulaire », Jean-Marie PEROUSE DE MONTCLOS, Editions du Patrimoine, Centre des Monuments Nationaux, 2000.
- DICOBAT, Jean de Vigean, Editions Arcature, 2002.
- « La maison rurale en Ile-de-France », Pierre THIEBAUT, Publications du Moulin de Choiseau, 1995, p. 161 à 164.

Acrotère (ou mur acrotère) : un petit muret situé en bordure de toitures terrasses et permettant le relevé d'étanchéité.

Annexe : Bâtiment jointif ou non à la construction principale et dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Appareillage : Manière de disposer les matériaux composant une maçonnerie.

Appentis : Toit à un seul versant dont le faîtage* s'appuie contre un mur.

Arêtiers : Pièce inclinée de charpente placée à l'encoignure, c'est à dire à l'angle d'une toiture, d'un comble.

Bandeau : Moulure* plate rectangulaire de faible saillie

Calepinage : C'est le dessin, sur un plan ou une élévation, de la disposition d'éléments de formes définies pour former un motif, composer un assemblage, couvrir une surface ou remplir un volume.

Chaînage : Assemblage linéaire de pièce de bois, de pierres, tiges métalliques ou béton armé, noyé dans un mur pour le rigidifier.

Chaîne d'angle : Élément structurant vertical d'un matériau généralement différent de la maçonnerie, servant de renfort au niveau des angles (éléments particulièrement fragile) et participant au ceinturage du bâtiment pour éviter sa dislocation. Il vient en complément éventuel de chaînes positionnées en milieu de parements.

Châssis : Cadre d'un ouvrage menuisé, fixe ou mobile, vitré ou non et composant le vantail d'une croisée ou d'une porte.

Contrevent : Dispositif extérieur de protection d'une fenêtre ou d'une porte qui se rabat (volets extérieurs, persiennes)

Corniche : Forte moulure* en saillie qui couronne et protège une façade.

Croupe : petit versant de forme généralement triangulaire situé à l'extrémité d'un comble, entre deux arêtiers*.

« Décroulage » : Action d'enlever un enduit recouvrant et protégeant les moellons à l'origine afin de laisser ceux-ci apparents.

Embarure : Partie maçonnée en mortier liaisonnant les tuiles faîtières avec les tuiles de couverture et assurant le maintien et l'étanchéité du faîtage.

Extension : augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation.

Faîtage : partie la plus élevée de la toiture.

Ferronneries : Les éléments de ferronnerie sont les grilles de clôture, de garde-corps, de portails, de porte, les heurtoirs, etc. Tout élément

Issu d'un travail en forge ou en fonderie, avec généralement un objectif pratique mais également décoratif.

Géothermie : Principe : Le chauffage géothermique consiste à capter les calories présentes dans le sol pour les restituer dans la maison Sur le terrain Il existe trois solutions de captage permettant l'adaptation à toutes les configurations de terrain. La solution traditionnelle de captage horizontal nécessite, selon les conditions climatiques, une surface extérieure comprise entre 100% et 150% de la surface à chauffer. Lorsque le terrain est trop exigü ou accidenté, le captage se fait à la verticale, au moyen d'une sonde géothermique qui va capter l'énergie en profondeur, entre 50 et 100 mètres. Autre alternative, le captage d'eau sur nappe permet de profiter des nappes présentes dans le sol, souvent à une profondeur de 10 à 20 mètres, dont la température est constante tout au long de l'année. L'énergie est récupérée à l'extérieur par une pompe à chaleur géothermique qui la restitue à l'intérieur de l'habitation par l'intermédiaire d'un circuit de distribution (plancher chauffant, réseau de radiateurs, ventilo-convecteurs).

Herminette : Outils de travail du bois servant, dans le cas qui nous intéresse, au piquetage des bois afin de permettre l'accrochage de l'enduit.

Imposte : Partie généralement vitrée au-dessus d'une porte.

Joint beurré : c'est un joint qui déborde sur les moellons peu ou pas équarris, afin de maintenir les moellons tout en les protégeant et de présenter une surface plane. Il est aussi appelé « à pierre vue » car on voit les moellons affleurer.

Jouée (de lucarne) : paroi latérale de la lucarne.

Lucarnes

A croupe ou lucarne à la capucine : Lucarne à trois versants de toiture.

En bâtière : Lucarne à deux versants de toiture

Pendante, passante ou à foin : Lucarne à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout du toit et descendant légèrement sur la façade.

Rampante (ou chien couché) : Lucarne dont le toit possède un seul versant, incliné dans le même sens que la toiture du bâtiment mais avec une pente plus faible.

Marcéscents : caractérise l'état d'un arbre ou d'un arbuste qui conserve ses feuilles mortes attachées aux branches durant la saison de repos végétatif, comme le charme par exemple.

Mitre : Dispositif placé en haut d'un conduit de cheminée, pour l'empêcher de fumée et que la pluie n'y rentre pas.

Mitron : Couronnement de conduit de fumée, scellé sur la souche de cheminée et éventuellement surmonté d'une mitre*.

Modénature : Disposition de l'ensemble des moulures qui composent le décor de la façade.

Moellon : Petit bloc de pierre calcaire, plus ou moins bien taillé, utilisé pour la construction

Mortier : Mélange obtenu à l'aide d'un liant, de granulats avec adjonction d'eau et éventuellement de pigments utilisés pour lier, enduire ou rejointoyer.

Moulure : Partie saillante qui sert d'ornement dans un ouvrage d'architecture, de menuiserie, etc. en soulignant les formes.

Mur pignon : Mur porteur dont les contours épousent la forme des pentes du comble, par opposition au mur gouttereau.

Mur gouttereau : Mur porteur situé sous l'égout du toit, par opposition au mur pignon.

Ordonnement : Composition rythmée et harmonieuse des différentes parties d'un ensemble architectural.

Parement : Face apparente d'un élément de construction.

Perméabilité : Capacité d'un matériau à être traversé par la vapeur d'eau

Perméance d'un matériau : Quantité de vapeur d'eau qui peut traverser une surface de paroi par unité de temps sous une différence de pression donnée

Persienne : Une persienne est un contrevent fermant une baie, en une seule pièce ou composé de plusieurs vantaux, et comportant (à la différence du volet, qui est plein) un assemblage à claire-voie de lamelles inclinées qui arrêtent les rayons directs du soleil tout en laissant l'air circuler.

Perspiration d'une paroi : On désigne sous le terme de paroi perspirante, toute paroi de l'enveloppe du bâti permettant une meilleure migration de la vapeur d'eau à travers les éléments qui la constituent, tout en restant étanche à l'air.

Piédroit (ou Pied-droit): Montant sur lequel repose le couverture de la baie.

(à) Pierre vue : Se dit d'un enduit exécuté à fleur de parement de la pierre.

Plante invasive : Une plante invasive est une plante exotique*, naturalisée, dont la prolifération crée des dommages aux écosystèmes naturels ou semi-naturels.

Plante exotique : Une plante est dite exotique au territoire lorsqu'elle a été introduite volontairement ou involontairement par l'Homme en dehors de son aire de répartition naturelle.

Pureau : Le pureau est la partie de la tuile, ou de l'ardoise, qui est non recouverte par la tuile ou l'ardoise supérieure.

Solive : Pièce de bois horizontale d'un plancher reposant sur une poutre ou encastrée dans un mur ;

Soubassement : Partie inférieure d'une construction, souvent en légère saillie (quelques centimètres) par rapport au nu de la façade. Parfois traité en enduit pour protéger la maçonnerie contre les éclaboussures des eaux pluviales provenant du toit.

Tabatière ou châssis à tabatière (ou vasistas) : Châssis de petites dimensions ayant la même inclinaison que le toit où on l'a placé(e) et dont le battant pivote autour d'une charnière horizontale fixée à sa partie haute.

Travée : Espace entre deux poutres ou deux murs rempli par un certain nombre de solives*.

Trumeau : La partie d'un mur, d'une cloison comprise entre deux baies. A l'intérieur d'un bâtiment, il s'agit d'un panneau, revêtu de menuiserie, de glace, peinture ornementale, etc. qui occupe cet espace.

Véranda : Construction close légère très vitrée, attenante à la maison dont elle ouvre les pièces l'espace extérieur. La toiture et deux façades au moins sont constituées de panneaux vitrés fixés sur une armature formant verrière. Des traitements de couverture différents peuvent être autorisés et sont portés dans le présent règlement.

Verrière : Surface vitrée verticale de grande dimension située en façade d'une construction.

Volet : Panneau plein de bois ou de métal qui protège une fenêtre, une vitrine ou une porte.