



Urbanisme Aménagement Architecture
2 rue Ernest Furgon - 10160 AIX EN OTHE
Tél. : 03.25.46.28.96 - Email : u2a10@orange.fr



Je reste
avec vous.
*



RÉVISION DE LA ZPPAUP DE MILLY-LA-FORÊT
CRÉATION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
DOSSIER D'APPROBATION — DÉCEMBRE 2019



MILLY-LA-FORET
Yonne

SOMMAIRE

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION	3
2. ANNEXE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : LE DIAGNOSTIC DE L'AVAP	41
3. DOCUMENTS GRAPHIQUES	165
4. RÈGLEMENT	181

*Je reste
avec vous.
**



Urbanisme Aménagement Architecture
2 rue Ernest Furgon - 10160 AIX EN OTHE
Tél. : 03.25.46.28.96 - Email : u2a10@orange.fr



*Je reste
avec vous.
**



RÉVISION DE LA ZPPAU DE MILLY-LA-FORÊT

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUILLET 2013



SOMMAIRE

1. OBJECTIFS ET OUTILS DE L'AVAP	6
2. MOTIFS DE CRÉATION DE L'AVAP	10
3. OBJECTIFS DE L'AIRE	11
4. COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PADD	13
5. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DE L'AVAP	14
6. ANNEXE : DIAGNOSTIC DE L'AVAP	41

*Je reste
avec vous.
**

L'élaboration d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est un acte significatif dans l'histoire d'une ville: c'est la reconnaissance d'un patrimoine à sauvegarder et à mettre en valeur.

Forte de l'héritage urbain, social et culturel présent sur le territoire communal, la ville de Milly-la-Forêt a depuis longtemps souhaité mettre en valeur ce patrimoine et définir un cadre pour sa préservation.

Cette démarche s'inscrit dans une politique globale de projet urbain à l'échelle de la ville, visant à transformer l'image de la ville par la qualité urbaine ; **l'AVAP, tout comme le fut la ZPPAU, sera l'un des éléments de la mise en œuvre du projet de la ville.**

Les enjeux d'une étude du patrimoine urbain sont multiples : valorisation de l'image de son centre historique, mise en évidence de l'histoire de la commune et de son identité, et besoin de comprendre l'évolution de cet ensemble pour en dessiner l'avenir.

En effet, les formes de la ville constituent le cadre spatial de la vie et en transmettent le témoignage.

Elles influent aussi sur le devenir de la ville : édifices et ensembles urbains modèlent par endroits des quartiers où les fonctions qui les ont engendrées ont aujourd'hui disparu. C'est pourquoi la connaissance du passé de la ville est indispensable pour asseoir les actions de préservation et de valorisation des centres historiques. Mais elle est également indispensable pour envisager l'avenir de la ville dans son ensemble.

C'est la connaissance du passé de Milly-la-Forêt, du dynamisme caché de son évolution, qui doit aujourd'hui guider son projet urbain.

La mise en valeur du patrimoine millacois doit ainsi s'appuyer sur le socle "objectif" que constitue l'analyse du tissu urbain, permettant la compréhension de la ville et de son territoire, révélant la logique interne de cet ensemble, mettant en évidence le faisceau des lignes de force composant la cité, témoin des étapes de transformation de la cité dans son histoire.

Sans ce travail identitaire, le "patrimoine" risque d'être perçu de façon anecdotique et muséifiée, et la mise en forme des projets d'aménagement altérera souvent et dégradera quelquefois les qualités du tissu urbain que l'on souhaite préserver.

La mise en évidence de ces enjeux patrimoniaux pourra être concrètement réalisée à travers la mise en place de "l'outil" AVAP, cadre réglementaire permettant la prise en compte des traces du passé dans le développement urbain ; car un développement réellement "durable" se doit de prendre en compte les acquis de l'histoire du territoire.

1. OBJECTIFS ET OUTILS DE L'AVAP

Le patrimoine participe au cadre de vie quotidien de la plupart de nos contemporains. Il concerne tant les **ouvrages d'architecture** (les bâtiments avec leur volume, leur façade, leurs détails) que les **espaces urbains** (rues, places, jardins) et les **abords paysagers** de la cité : voies d'accès, site d'implantation, aire culturelle...

Ce **patrimoine est vivant**. Le protéger, c'est lui donner du sens, une valeur dans notre organisation sociale actuelle. Ainsi, la notion de "**protection du patrimoine**" s'apparente plus à celle de "**gestion du patrimoine**", qui comprend plusieurs étapes :

- **la connaissance** de la valeur ou de l'intérêt de certains éléments, le critère étant la rareté et surtout les qualités (esthétiques, spatiales, d'usage) de réalisations propres aux productions d'époques passées ;
- **le choix de : conservation / réutilisation / élimination**, compte tenu du fonctionnement actuel de la cité, suivant le principe que tout élément conservé ou réutilisé joue un rôle actif grâce à sa mise en valeur ;
- **l'utilisation de techniques** adaptées aux types d'ouvrage concernés.

L'objectif général de l'étude de l'AVAP est de montrer au public, propriétaire de ce patrimoine, qu'il est l'acteur et le producteur du patrimoine de demain, et de lui proposer des "règles de bonne conduite" vis-à-vis de l'héritage de la ville d'aujourd'hui.

Les outils de l'AVAP sont les suivants:

La sensibilisation: Le rapport de présentation sert de base à la sensibilisation du public, en donnant des informations sur l'évolution du tissu urbain au cours des siècles et sur les éléments qui aujourd'hui constituent un patrimoine digne d'être protégé et mis en valeur.

- **Le diagnostic:** il permet, face à un projet d'aménagement situé à l'intérieur du périmètre défini, de connaître les richesses et les problèmes propres au lieu concerné et contient des indications sur le type d'intervention à envisager.
- **L'aspect réglementaire:** Le règlement rassemble les éléments obligatoires portant sur :
 - l'ensemble des interventions sur le bâti, l'espace public, le territoire paysager ;
 - les éléments particuliers repérés sur les plans diagnostic.

Ce document constitue une **base de travail commune** à tous les intervenants (particuliers, commune, services de l'Etat), permet un **meilleur dialogue** sur les projets en amont de leur conception et constitue une annexe réglementaire au document d'urbanisme en vigueur.

Suite au Grenelle II de l'environnement : de la ZPPAU à l'AVAP

Suite au Grenelle II de l'environnement, les ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) doivent être remplacées par des AVAP (Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). L'article 28 de **la loi ENE du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement** crée les nouvelles aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Cet article modifie les articles L. 642-1 à L. 642-7 du Code du patrimoine sur les ZPPAUP et crée trois nouveaux articles (art. L. 642-8 à 10).

Le dispositif des AVAP, sans en remettre en cause les principes fondateurs, se substitue désormais à celui des ZPPAUP. Il a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires, en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP les objectifs de développement durable.

La ZPPAUP de Milly-la-Forêt est concernée par ces évolutions législatives.

Une AVAP

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a pour objet de **promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable**.

Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, et prend en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP est une servitude d'utilité publique.

1. OBJECTIFS ET OUTILS DE L'AVAP

Les évolutions de l'AVAP par rapport à la ZPPAUP

Ces nouveaux documents intègrent notamment une étude environnementale et s'harmonisent avec le PADD du PLU. Le "développement durable" n'est dorénavant pas seulement cantonné aux panneaux solaires et aux éoliennes, mais bien à une réflexion sur la ville et le territoire (renouvellement urbain, prise en compte des aménagements antérieurs, etc.).

Le champ d'application des AVAP est aussi plus large que celui des ZPPAUP. En effet, l'AVAP:

- ne se limite pas à l'adaptation du périmètre de protection des Monuments Historiques, mais peut s'appliquer à n'importe quelle partie du territoire ;
- intègre l'intérêt archéologique d'un territoire (et pas seulement historique) ;
- concernant le contenu de l'AVAP, il est imposé une forme plus précise que pour les ZPPAUP :
 - un rapport de présentation comprenant les objectifs, et auquel est annexé le diagnostic ;
 - les documents graphiques ;
 - le règlement.

Enfin, la concertation des habitants est renforcée.

Le contenu du dossier

Le dossier relatif à la création de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine comporte:

- un diagnostic patrimonial et environnemental,
- un rapport de présentation des objectifs de l'aire. Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme,

1. OBJECTIFS ET OUTILS DE L'AVAP

- un règlement comprenant des prescriptions, des règles, relatives :
 - ✓ aux dimensions des constructions,
 - ✓ à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes,
 - ✓ à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
 - ✓ à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

- un document graphique faisant apparaître:
 - ✓ le périmètre de l'aire,
 - ✓ une typologie des constructions,
 - ✓ les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée,
 - ✓ et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie.

La présente étude d'AVAP s'inscrit dans la continuité des dispositifs de protection patrimoniale mis en place depuis 1987 sur le centre ancien de Milly-la-Forêt.

La révision de l'étude ZPPAU et sa transformation en AVAP a pour objet de **prévoir les lignes directrices des projets d'aménagement dans le respect des enjeux de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.**

L'actualisation réglementaire : la révision de la ZPPAUP implique la création de l'AVAP

Le dispositif des "aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine" est introduit aux articles L.642-1 à L.642-10 du Code du patrimoine par l'article 28 de la *loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement* (loi ENE dite "Grenelle II") et aux articles D.642-1 à R.642-29 par le *décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.*

Ainsi, la révision de la ZPPAU implique la création de l'AVAP et :

- la restructuration des documents et l'actualisation des données,
- l'intégration de l'aspect environnemental,
- la mise en compatibilité avec le PADD du PLU.

L'actualisation du dossier au regard du bilan de la ZPPAUP et des évolutions constatées sur le territoire

Au regard des précédentes études, le premier bilan se doit d'insister sur **la cohérence du projet urbain depuis 1987**. La ZPPAU a accompagné le projet sur une durée de vingt six années. Force est de constater que les orientations données sont pour la majeure partie d'entre-elles toujours d'actualité. Aucune difficulté particulière n'a été identifiée par les services instructeurs interrogés.

2. MOTIF DE CRÉATION DE L'AVAP

A l'aune des nouvelles exigences relatives à l'outil AVAP, quelques points de la ZPPAU de 1987 peuvent ou doivent être améliorés :

- **Les délimitations du périmètre** sont assez floues et ne permettent pas vraiment une gestion équitable des espaces ;
- **Le périmètre de la ZPPAU** divise des parcelles en deux ce qui complexifie la gestion des espaces privés ;
- **L'étude urbaine** s'étant limitée au centre ancien, le périmètre pourrait occulter certains espaces nécessitant une protection particulière,
- **Le repérage sur le document graphique** est à mettre à jour et à préciser ;
- **Les cônes de vues** sont à actualiser car ils entraînent un périmètre assez lourd à gérer ;
- **La règlement** est, dans sa globalité, peu explicite et laisse place à des interprétations possibles en matière de prescriptions ;
- Dans le règlement, **certain thèmes ne sont pas traités** : huisseries (matériaux, taille, forme...), les espaces publics (nature des sols, mobilier urbain...) , le développement durable (mise en œuvre des matériaux...)
- **Les prescriptions en matière de dispositifs de développement durable** doivent être ajoutées, en fonction de la typologie du bâti, de sa valeur patrimoniale.

3. OBJECTIFS DE L'AIRE

CONSTAT

L'organisation urbaine est sans doute le premier élément remarquable de Milly car elle permet de retracer son Histoire et de décrire l'identité d'un territoire entre ruralité et urbanité.

C'est la justesse des espaces, le caractère des rues, l'identité des espaces publics qui font de Milly-la-Forêt une ville spécifique dont l'identité architecturale n'est pas pour autant d'une qualité patrimoniale exceptionnelle.

Le noyau originel est d'un intérêt patrimonial évident. Le reste de la ville est plus discret. La structure urbaine qui a su perdurer au cours des siècles concède au territoire Milliaicois une identité forte et riche. Ainsi, la cohabitation des quartiers, en fonction de leur époque de construction, est évidente. Elle offre une lecture simple et claire des espaces et de leur fonction.

CONSTAT

Hormis le patrimoine d'exception formé notamment par l'ensemble castral et la Chapelle Saint-Blaise des Simples, l'architecture de Milly n'est pas constituée par des bâtiments prestigieux pour leur décor ou leurs matériaux.

Le patrimoine architectural est celui du « quotidien », relevant des activités commerciales, agricoles ou culturelles. Bien que des édifices fassent l'objet d'un relevé précis, il est à noter que c'est bien l'ensemble composé par toutes les constructions qui forme une structure remarquable et représentative des époques d'édification de la ville.

Ce qui fait patrimoine d'un point de vue architectural, c'est donc la somme d'éléments qui forme un tout...

Dans le centre ancien, délimité par le mail planté et dans les faubourgs, le parcellaire est resserré et forme des îlots. Les constructions, dans le centre ancien, sont blotties les unes contre les autres. La densité bâtie trouve un équilibre dans la présence de petites cours intérieures et de jardins qui créent des respirations au sein d'un centre ancien particulièrement dense.



OBJECTIF

Préserver cette trace historique de Milly en protégeant le découpage parcellaire.

Double intérêt de ce système de protection : préservation de la structure urbaine et historique de la commune et favorisation d'un aménagement durable et dense conforme aux objectifs du PLU.

Cette densité permet une économie foncière mais aussi des économies énergétiques. De ce fait, il est possible d'éviter une débauche de moyens visant à réaliser des économies d'énergie en favorisant la réflexion urbaine et environnementale...



OBJECTIF

Proposer un périmètre d'AVAP fondé sur une vision évidente du patrimoine milliaicois. Les analyses architecturale, urbaine et paysagère ont montré une cohérence. Le périmètre AVAP s'est appuyé sur cette évidence pour délimiter une zone déjà très marquée historiquement.

En ce qui concerne les secteurs, ils se sont appuyés sur une vision partagée et sur l'identité de chacun des quartiers concernés :

- Le château de la Bonde et son aire d'influence;
- Le centre ancien de Milly délimité aux anciennes traces des remparts aujourd'hui remplacées par le mail planté et les faubourgs qui sont le signe de l'évolution de Milly au travers, notamment, son essor agricole ;
- La Chapelle Saint-Blaise des Simples, éloignée du centre-ville, qui constitue un élément architectural majeur et qui entretient des rapports particuliers avec son environnement immédiat, aussi bien en terme de co-visibilité que d'espace paysagé.

3. OBJECTIFS DE L'AIRE

CONSTAT

Les matériaux de constructions des maisons milliacoises sont pérennes et locaux. Outre leurs caractéristiques architecturales, ces matériaux offrent une enveloppe protectrice à la pluie mais laissent les édifices respirer. Cet échange avec l'extérieur est essentiel à la préservation de l'architecture milliacoise.

L'aspect vernaculaire de l'architecture est, en terme de développement durable, un point essentiel de l'identité milliacoise...

CONSTAT

Les éléments relevés au titre des analyses paysagères ont montré que le paysage intra-muros de Milly est fragile et discret. Les jardins, les vergers, les anciens terrains maraîchers sont des éléments patrimoniaux caractéristiques de la commune et de son histoire.

La présence de l'Ecole et les paysages humides qui en découlent sont des éléments patrimoniaux de première importance : les canaux, les cressonnières, la présence de nombreux lavoirs sur la commune et le parc du Château de la Bonde...



OBJECTIF

Encourager les constructions durables en terme de mise en œuvre de matériaux.

Encourager les rénovations respectueuses du bâti existant mais aussi de l'environnement et du paysage.

A ce titre, l'AVAP de Milly a intégré dans son règlement un chapitre conséquent sur les prescriptions générales. Ces dernières sont le tronc commun qui décrit précisément les moyens à mettre en œuvre sur l'ensemble du territoire couvert par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. C'est un moyen juste et égalitaire de convier les habitants à enrichir et protéger leur patrimoine.



OBJECTIF

L'équilibre fragile existant entre espaces bâtis et espaces paysagés doit perdurer et être considéré à ce titre comme un élément patrimonial important.

Tout comme les facteurs urbains, les éléments du paysage milliacois sont des témoins du développement de la commune.

La trame bleue, à l'intérieur du périmètre de l'AVAP se situe essentiellement sur le secteur du Château de la Bonde et forme un ensemble remarquable

4. COMPATIBILITÉ DU PADD AVEC LE PLU

Une nouvelle obligation de cohérence a été introduite entre AVAP et PLU (Plan Local d'Urbanisme). L'AVAP doit désormais prendre en compte les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Le PADD de la commune de Milly-la-Forêt énonce comme objectifs :

- **Gérer une relative densification du tissu construit, tout en préservant les cœurs d'îlots et le fonctionnement urbain ;**
- **Préserver les cœurs verts ;**
- **Préserver la qualité architecturale et l'environnement ;**
- **Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien ;**
- **Améliorer le traitement de l'espace public ;**
- **Favoriser l'éco construction ;**
- **Élaborer un règlement qualitatif (mais adapté aux enjeux économiques et différencié), tant pour les constructions anciennes que pour les constructions neuves.**

L'AVAP de Milly-la-Fôret,

- par son objectif de :

- **Préserver la structure urbaine et historique de la commune et favoriser un aménagement durable et dense ;**
- **Préserver le découpage parcellaire ;**
- **Encourager les rénovations respectueuses du bâti existant mais aussi de l'environnement et du paysage ;**
- **Encourager les constructions durables en terme de mise en œuvre de matériaux ;**

- par sa prise en compte du projet urbain,

- par la mise en valeur des qualités des ensembles patrimoniaux en terme de développement durable,

répond clairement et précisément aux orientations du PADD de Milly-la-Forêt.

5. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DE L'AVAP

SOMMAIRE

1. LE PATRIMOINE URBAIN	15
2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL	18
3. LE PATRIMOINE PAYSAGER	21
4. L'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE	23
5. L'AVAP : PÉRIMÈTRE ET SECTEURS	26
6. LE RÈGLEMENT	32
7. LES SYSTÈMES DE PROTECTION	37

*Je reste
avec vous.
**



LE PATRIMOINE URBAIN

LE MAILLAGE URBAIN

ÉVOLUTION HISTORIQUE

Jusqu'au 11^{ème} siècle

Le noyau urbain originel : un ensemble conservé

Milly s'est constitué autour de deux routes en patte d'oie. Le noyau urbain originel est formé par le château de la Bonde qui a conservé les traces historiques de son évolution ainsi que par l'église Notre Dame de l'Assomption et la Maison Cocteau.

Jusqu'au 14^{ème} siècle

Un développement linéaire

La Guerre de Cent ans freine le développement de la ville qui évolue le long des axes principaux constitués par les routes de Moret et de Nemours. L'espace urbain se comble et des voies secondaires viennent découper des parcelles étroites et traversantes sur lesquelles l'habitat est dense et resserré.

A la fin du 15^{ème} siècle

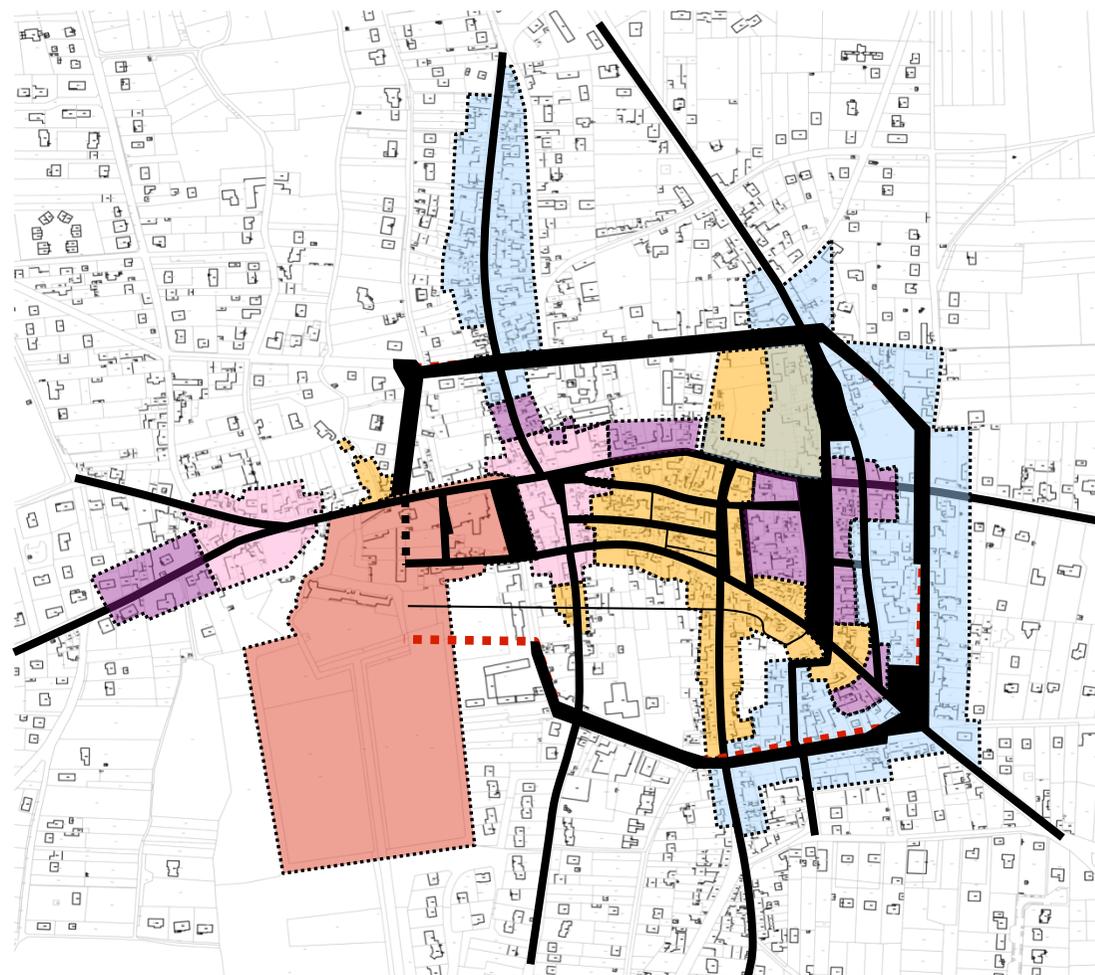
La ville commerçante et les remparts

Le développement de la ville se fait cette fois-ci le long des deux voies de Nemours (axe nord-sud) et vient remplir les vides à l'intérieur des remparts. La trame viaire évolue : c'est un mélange des chemins ruraux et de voies plus structurées et plus importantes. Les parcelles s'organisent autour d'îlots rectangulaires plus larges, sur rue et moins profonds que ceux dessinés lors de la première phase de développement.

Au 19^{ème} siècle

Les faubourgs hors de l'enceinte médiévale

Les faubourgs se développent hors de l'enceinte médiévale. Les remparts ont disparu et sont remplacés par le mail planté qui ceinture toujours Milly. Les faubourgs viennent compléter une trame urbaine riche qui permet la traçabilité de l'évolution de la ville de Milly. Les rues principales sont formées et délimitées par les façades des maisons. Les rues arrières sont ouvertes sur les parcelles cultivées. Les faubourgs forment ainsi une transition entre ville et campagne. En plus des habitations sont construits des bâtiments à caractère « agricole » tel que les séchoirs...



-  JUSQU'AU 11^{ème} SIECLE
-  LE NOYAU URBAIN ORIGINEL
-  JUSQU'AU 14^{ème} SIECLE : LE QUARTIER DE LA GRANDE RUE
-  A LA FIN DU 15^{ème} SIECLE : LE CENTRE COMMERÇANT ET LES REMPARTS
-  A LA FIN DU 18^{ème} SIECLE : LES FAUBOURGS ET LE MAIL

LE PARCELLAIRE

Le parcellaire de Milly-la-Forêt permet de distinguer son évolution et de définir les fonctions et les usages qui sont ou étaient pratiqués sur la parcelle.

Le parcellaire urbain d'origine médiévale se caractérise par des parcelles très étroites et traversantes d'une rue à une autre (le long de la Grande Rue, de la rue des Trois Mômes, de la rue Saint-Jacques, de la Place du Marché, de la rue Charles Cochin...). On retrouve un habitat très dense et refermé sur cours.

On trouve un parcellaire plus large sur rue mais peu profond, en bordure de voie, né d'une urbanisation linéaire : rue Langlois, rue Jean Cocteau, rue Maillard...

C'est l'alignement sur le domaine public qui crée et modélise la rue. Ainsi, le développé de façade donné à voir est plus important et plus travaillé.

Le parcellaire en lanières correspondant à l'urbanisation d'anciens terrains maraîchers : faubourg de Melun, faubourg Saint Jacques.... L'habitat est dense, organisé et aligné à la rue.

Un autre parcellaire en lanières apparaît. Il correspond à l'urbanisation d'anciens terrains maraîchers mais ayant une organisation urbaine différente : l'habitat est dispersé, en retrait de la rue et les parcelles sont plus grandes. C'est l'habitat pavillonnaire. Il se retrouve sur le reste de la commune. Dans le cas d'opérations de lotissements, les lanières ont été découpées en rectangles ou en carrés.

Milly-la-Forêt dispose également **de grandes parcelles** résultant des domaines institutionnels tels que le Château, l'église....





LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Le patrimoine d'exception formé par le quartier du château

Il s'étend de la rue Saint-Pierre à la rue du Lau et de la rivière l'École à la place Grammont. Témoins de la première implantation milliaicoise, ce noyau se trouve aujourd'hui excentré par rapport à la ville et notamment aux remparts formés par le mail planté. Tout ce quartier forme un ensemble exceptionnel aussi bien du point de vue architectural que paysager.

Le patrimoine de la ville nouvelle

Disposé de part et d'autre du quartier du château, il constitue sans aucun doute l'un des éléments architecturaux majeurs de la ville de Milly.

La multiplicité des éléments bâtis génère pourtant une impression de cohésion très forte car la trame urbaine reste très bien dessinée ce qui inclut un ordre et une lisibilité des espaces quasi-parfaite. L'architecture, reste simple aussi bien de par ses volumes que de par les façades des maisons, lorsqu'elles sont données à voir.

Les faubourgs

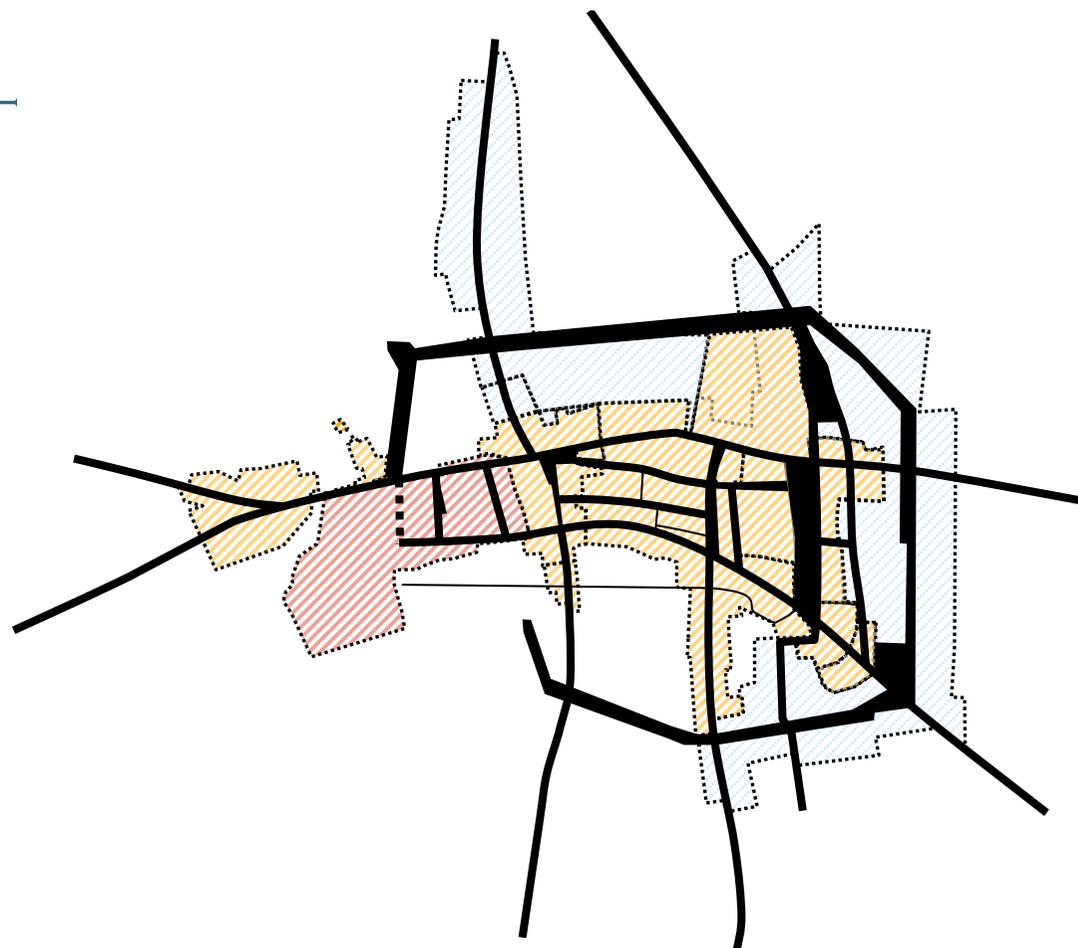
Leurs caractéristiques architecturales se déclinent suivant leur implantation. Ainsi, certains faubourgs accueillent surtout une architecture agricole alors que d'autres, plus à l'est, se voient composés de maisons de typologie bourgeoise.

Ils sont avant tout le reflet de la prospérité de Milly à partir du début du 18^{ème} siècle jusqu'à la fin du 19^{ème}. Ils s'organisent autour des remparts lesquels sont abattus en 1865 pour faire place au mail planté.

Dans les rues constituées par une architecture rurale, les bâtiments sont déclinés en 3 grandes familles :

- La ferme avec porche ;
- Le bâtiment d'usage agricole ;
- La maison de l'exploitant.

Concernant les maisons bourgeoises, elles s'organisent autour du mail planté. Leur façade ainsi que les matériaux qui les composent sont des éléments patrimoniaux essentiels.



LE PATRIMOINE D'EXCEPTION

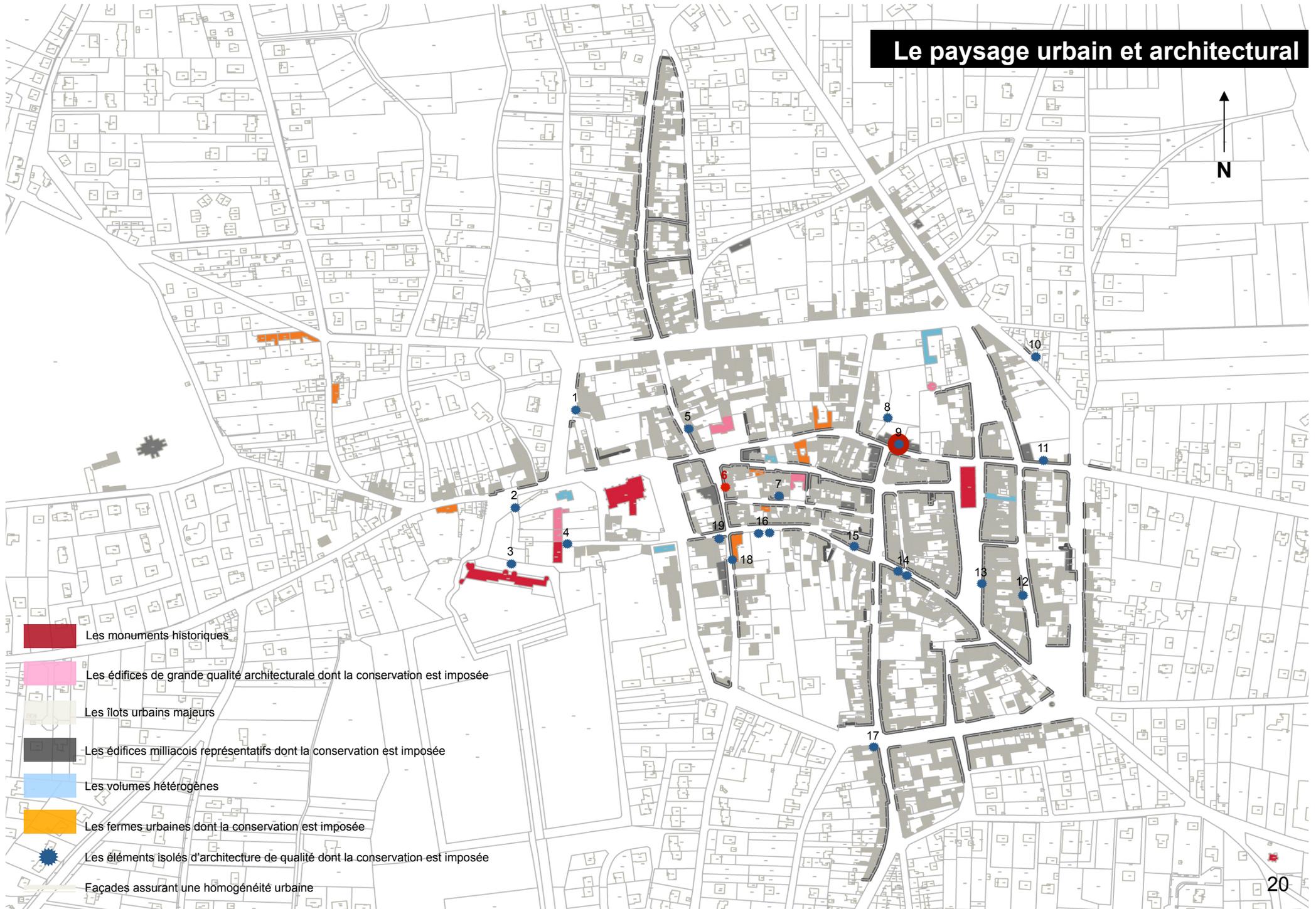


LE PATRIMOINE DE LA VILLE NOUVELLE



LES FAUBOURGS

Le paysage urbain et architectural



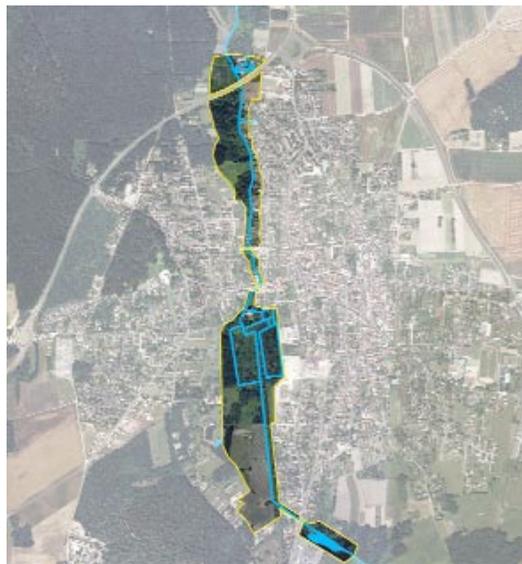


LE PATRIMOINE PAYSAGER

La rivière

L'École est une rivière de la région Île-de-France et un affluent de la Seine. Elle traverse la commune de Milly-la-Forêt. L'école a dessiné des lieux diversifiés le long de son cheminement :

- les prairies humides,
- l'ancienne carrière (étang),
- les canaux du parc du château,
- les douves du château,
- l'hortus médiéval en bordure de ville,
- les roselières,
- les cressonnières.



Sources : PNR du Gâtinais français
Atlas communal de Milly-la-Forêt

Les alignements d'arbres

Le centre ancien de Milly-la-Forêt est ceinturé par des faubourgs plantés. Ces grandes allées pénétrantes d'arbres alignés accompagnent l'automobiliste du centre ancien à la sortie de la commune.



Les sentes

Milly-la-Forêt se caractérise par un réseau de sentes qui relient les rues entre elles et permettent une circulation douce à l'intérieur de l'espace bâti.



Les espaces naturels ouverts

Milly-la-Forêt conserve une activité agricole qui se lit dans le paysage. Ainsi cette commune se caractérise par des espaces naturels ouverts constitués de champs, de prairies, de vergers et de potagers.





L'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

Implantation et modes constructifs



Un mode d'implantation traditionnel propice aux économies d'énergie.

De petits volumes denses et resserrés.

Des matériaux locaux performants

- 1 - Un parcellaire formant des îlots urbains d'origine médiévale avec des parcelles étroites et traversantes : les maisons sont orientées nord-sud, l'habitat est dense et refermé sur cour.
- 2 - Un parcellaire plus large que le précédent mais peu profond né d'une urbanisation linéaire : ici la façade sur rue est plus importante. La grande majorité des constructions est orientée nord-sud.
- 3 - Un parcellaire en lanières, correspondant à l'urbanisation de terrains maraîchers. L'habitat est dense, organisé et aligné à la rue, avec une exposition est-ouest pour la plupart des constructions.
- 4 - Un parcellaire issu du découpage des anciens terrains maraîchers mais ayant abouti à une organisation urbaine différente : tissu lâche, implantation en retrait de la rue, parcelles plus grandes. L'orientation des maisons ne dépend pas de facteurs bioclimatiques ou urbanistiques. Il n'y a pas de grande tendance en matière d'implantation.

Le centre ancien, intra-muros, ainsi que les faubourgs se caractérisent par un bâti dense et accolé ce qui par définition isole les façades au moins sur deux côtés.

Les hauteurs des constructions, pour les plus modestes d'entre elles, sont en général limitées à R +1. Les volumes sont réduits à leur plus simple expression. Les toitures sont, pour le bâti rural, à deux pans et mitoyennes.

Seules les constructions « bourgeoises » sont isolées en milieu de parcelle et se caractérisent par des volumes plus importants, un développé de façade conséquent et des toitures à quatre pans, avec ou sans croupe. Sur les façades, apparaissent des éléments de décor. On souligne ainsi les baies, les niveaux et les toitures par une écriture architecturale plus riche mais qui reste néanmoins simple.

En ce qui concerne les toitures

Elles sont traditionnellement recouvertes de petites tuiles plates. Depuis le 19^{ème} siècle, la tuile mécanique a fait aussi son apparition.

L'ardoise est aussi présente sur le territoire milliaçois mais on la retrouve uniquement sur les toitures des maisons bourgeoises ou sur les bâtiments institutionnels.

En ce qui concerne les façades

Les matériaux locaux traditionnels sont le grès et le calcaire. Les joints entre les pierres sont remplis à nu par les enduits dont l'épaisseur est limitée à son strict minimum. Le bâtiment respire tout en étant protégé des intempéries.

A souligner : quelques bâtiments sont en briques. Il s'agit généralement de bâtiments institutionnels ou de maisons bourgeoises.

L'enduit au plâtre est très présent. Il présente plusieurs couches, la dernière étant réalisée d'un enduit de gros plâtre auquel on ajoute du sable ou un peu de chaux pour plus de dureté et d'étanchéité.

L'AVAP de Milly-la-Forêt au regard des économies d'énergie et de l'exploitation des énergies renouvelables

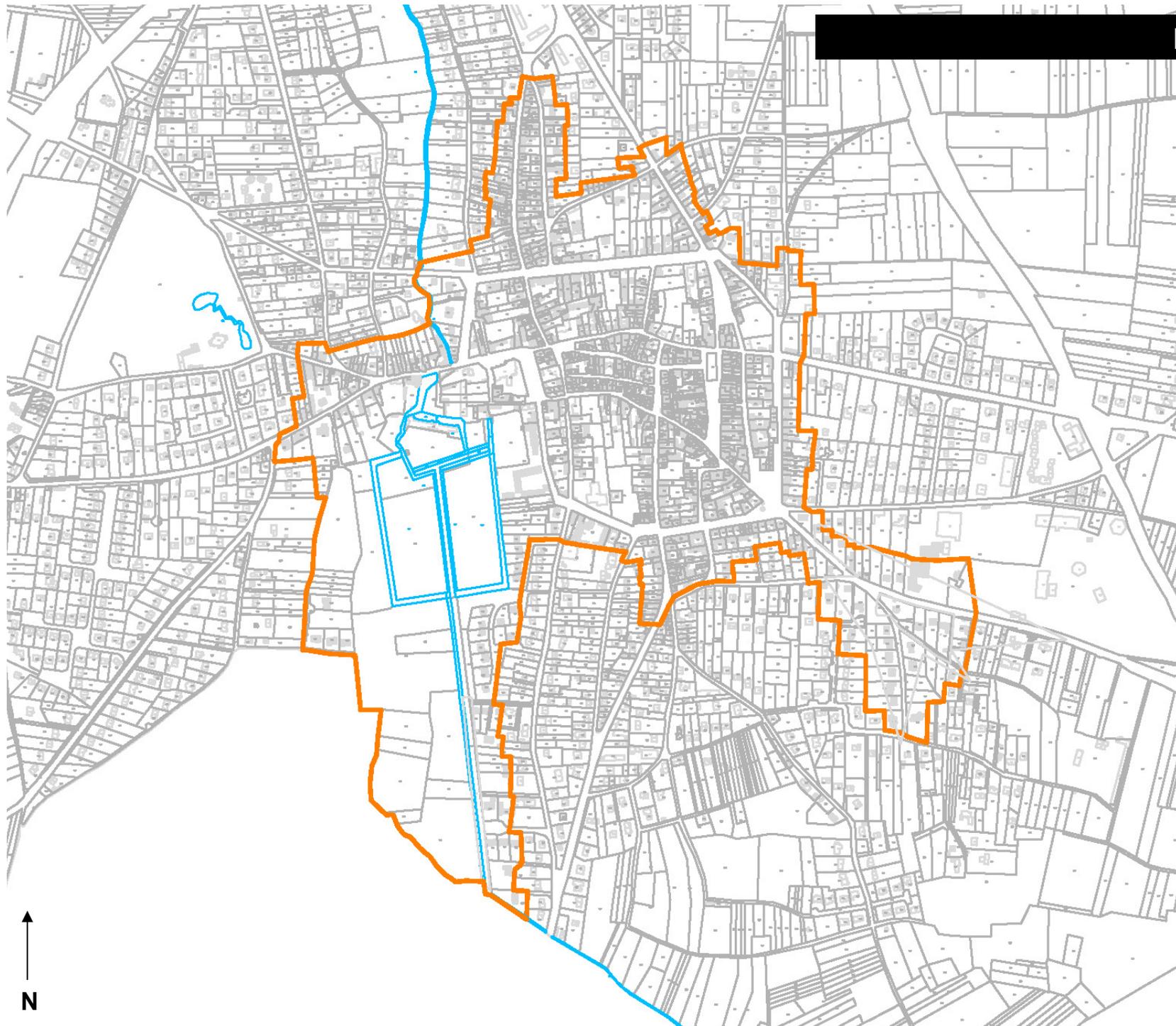
Le périmètre	Les éléments du paysage et les données environnementales	La densité urbaine et le mode d'implantation	L'architecture locale
<p>Le choix d'arrêter le périmètre de l'AVAP aux limites du château, aux faubourgs et au secteur de la Chapelle des Simples a été motivé par l'analyse effectuée sur les aires d'influences des bâtiments et les échanges que ceux-ci entretiennent les uns avec les autres. C'est aussi dans ces secteurs que l'analyse a mis en évidence de nombreuses qualités architecturales, urbaines et paysagères.</p>	<p>Les éléments relevés au titre des analyses paysagères ont montré que le paysage intra-muros de Milly est fragile et discret. Les jardins, les vergers, les anciens terrains maraîchers sont des éléments patrimoniaux caractéristiques de la commune et de son histoire.</p> <p>La présence de l'Ecole et les paysages humides qui en découlent sont des éléments patrimoniaux de première importance : les canaux, les cressonnières, la présence de nombreux lavoirs sur la commune et le parc du Château de la Bonde...</p> <p>Une très grande majorité des parcelles sont étroites ou de petites tailles. La proximité que les constructions entretiennent les unes avec les autres densifie le centre ville au point que les espaces résiduels revêtent une importance capitale dans la gestion des équilibres entre surfaces bâties et non bâties.</p>		<p>Le bâti ancien, répertorié dans le périmètre de l'AVAP, est fait de matériaux pérennes et locaux.</p> <p>Outre leurs caractéristiques architecturales, ces matériaux offrent une enveloppe protectrice à la pluie mais laissent les édifices respirer. Cet échange avec l'extérieur est essentiel à la préservation de l'architecture milliaicoise.</p>

Au regard des économies d'énergie et des possibilités d'exploitation des énergies renouvelables

<p>Sur ces secteurs, la très grande majorité des constructions est issue du 11^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème} et 19^{ème} siècle ce qui lui confère des qualités architecturales, urbaines et paysagères particulières.</p> <p>Le secteur du Château de la Bonde et celui de la Chapelle des Simples sont caractérisés par le fait que la présence des monuments génère des échanges avec les espaces voisins et que le dialogue entre ces monuments et le bâti alentours, doit être maintenu voir conforté. A ce titre, aucun élément perturbateur ne doit venir corrompre cette lecture et notamment les vues qui s'en dégagent.</p> <p>En ce qui concerne le dernier secteur, ce sont les qualités architecturales mais aussi urbaines qui doivent être préservées car elles sont les éléments identitaires et identificateurs de la commune.</p>	<p>Les données climatologiques précisent que le nombre de jours d'ensoleillement reste très légèrement inférieur à celui de la moyenne départementale. Mais la mise en œuvre de panneaux solaires reste envisageable, sauf sur les bâtiments remarquables. Ils peuvent être implantés sur les toitures à condition qu'ils ne se voient pas depuis la rue. Les maisons s'orientant nord-sud ou est-ouest, il est cependant conseillé de procéder à une étude de rendement. Les éoliennes, dans le périmètre de l'AVAP ne sont pas compatibles avec les caractéristiques urbaines des lieux : les parcelles sont petites, le bâti accolé... Sur les plus grands terrains, les éoliennes ne sont pas non plus envisageables, car incompatibles avec les grandes qualités relevées au titre du diagnostic.</p> <p>L'implantation des constructions dans le périmètre de l'AVAP est "serrée". En diminuant l'étalement, elle préserve un paysage de qualité. Ainsi, les « respirations » formées par les petites cours ou les jardins permettent le maintien de l'équilibre entre pleins et vides.</p> <p>L'implantation mitoyenne favorise une meilleure isolation (par la réduction des surfaces exposées aux vents) et une économie d'énergie. Elle préserve aussi les ressources foncières de la commune. Dans cette configuration, les surfaces des constructions (sol, murs, toitures) en contact avec l'extérieur, limitent les pertes ou les apports non désirés de chaleur.</p> <p>Pour un même volume, une même surface et avec les mêmes matériaux, les constructions milliaicoises, plus compactes, consomment moins d'énergie.</p> <p>L'énergie géothermique est envisageable sur les propriétés de grandes tailles mais difficilement dans le centre ancien de Milly. La densité urbaine ne laisse pas beaucoup de possibilités d'installation.</p> <p>Les toitures, de fortes pentes, peuvent être isolées par l'intérieur. Il ne s'agit pas de modifier les volumes qui sont une des caractéristiques principales de l'architecture locale.</p>	<p>L'isolation par l'extérieur, dans le périmètre de l'AVAP et notamment sur le bâti ancien et remarquable, n'est pas compatible avec les éléments qui caractérisent le patrimoine architectural de Milly-la-Forêt.</p> <p>Néanmoins, sur le bâti nouveau, de forme pavillonnaire, il est envisageable de mettre en œuvre une isolation par l'extérieur. La configuration du bâti, généralement implanté en milieu de parcelles et les caractéristiques architecturales de ces constructions ne sont pas en frein à l'utilisation de ces nouvelles technologies. Cette mise en œuvre est envisageable sur le bâti situé notamment sur le secteur de la Chapelle des Simples.</p> <p>La mise en œuvre de menuiseries double vitrage est tout à fait possible dans le périmètre de l'AVAP à condition que les nouvelles menuiseries respectent les caractéristiques énoncées dans le diagnostic.</p>
---	--	--

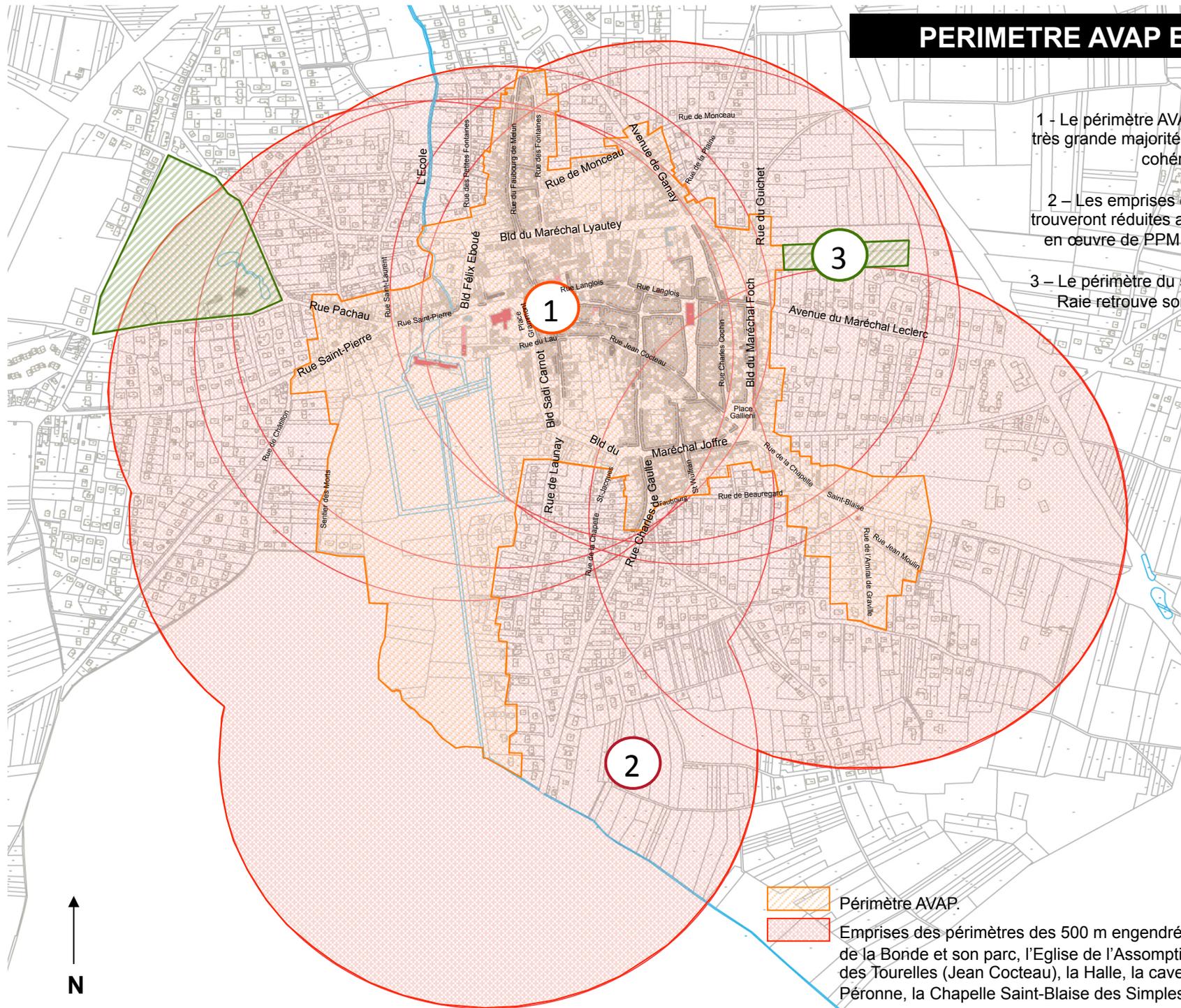


L'AVAP : PÉRIMÈTRE ET SECTEURS



 Périmètre AVAP.

PERIMETRE AVAP ET PERIMETRES MH



1 - Le périmètre AVAP proposé se superpose dans sa très grande majorité aux périmètres des sites inscrits : cohérence des systèmes de protection.

2 - Les emprises des périmètres des 500 mètres se trouveront réduites au périmètre de l'AVAP par la mise en œuvre de PPM (Périmètre de protection Modifié).

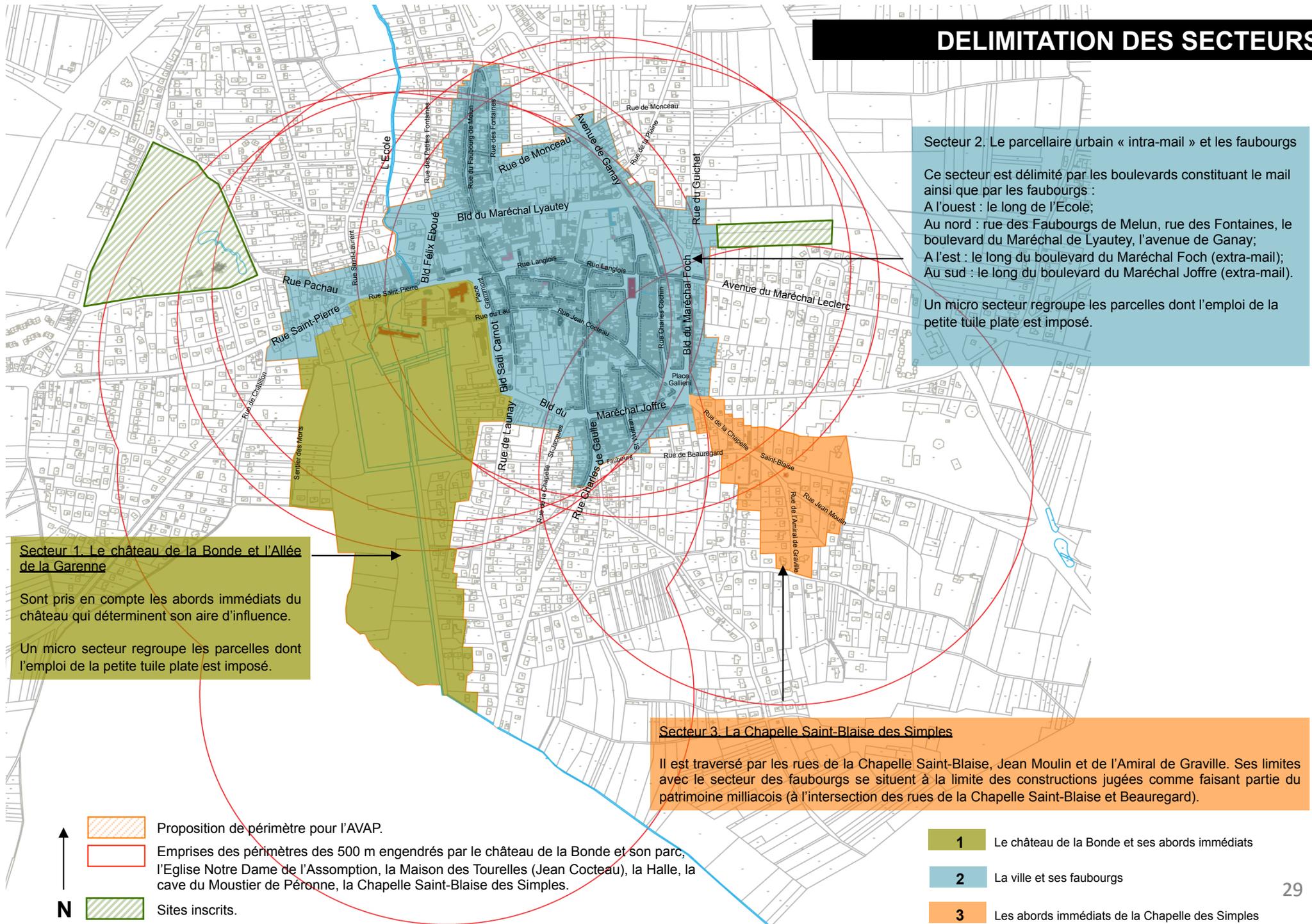
3 - Le périmètre du site inscrit au lieu-dit de la Longue Raie retrouve son aire d'influence car il est sorti du périmètre AVAP.



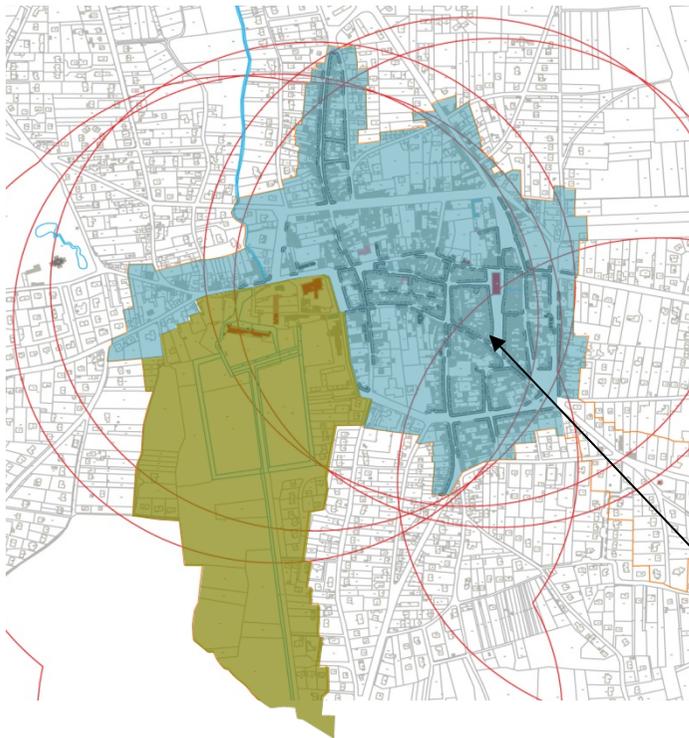
Périmètre AVAP.

Emprises des périmètres des 500 m engendrés par le château de la Bode et son parc, l'Eglise de l'Assomption, la Maison des Tourelles (Jean Cocteau), la Halle, la cave du Moustier de Péronne, la Chapelle Saint-Blaise des Simples.

DELIMITATION DES SECTEURS

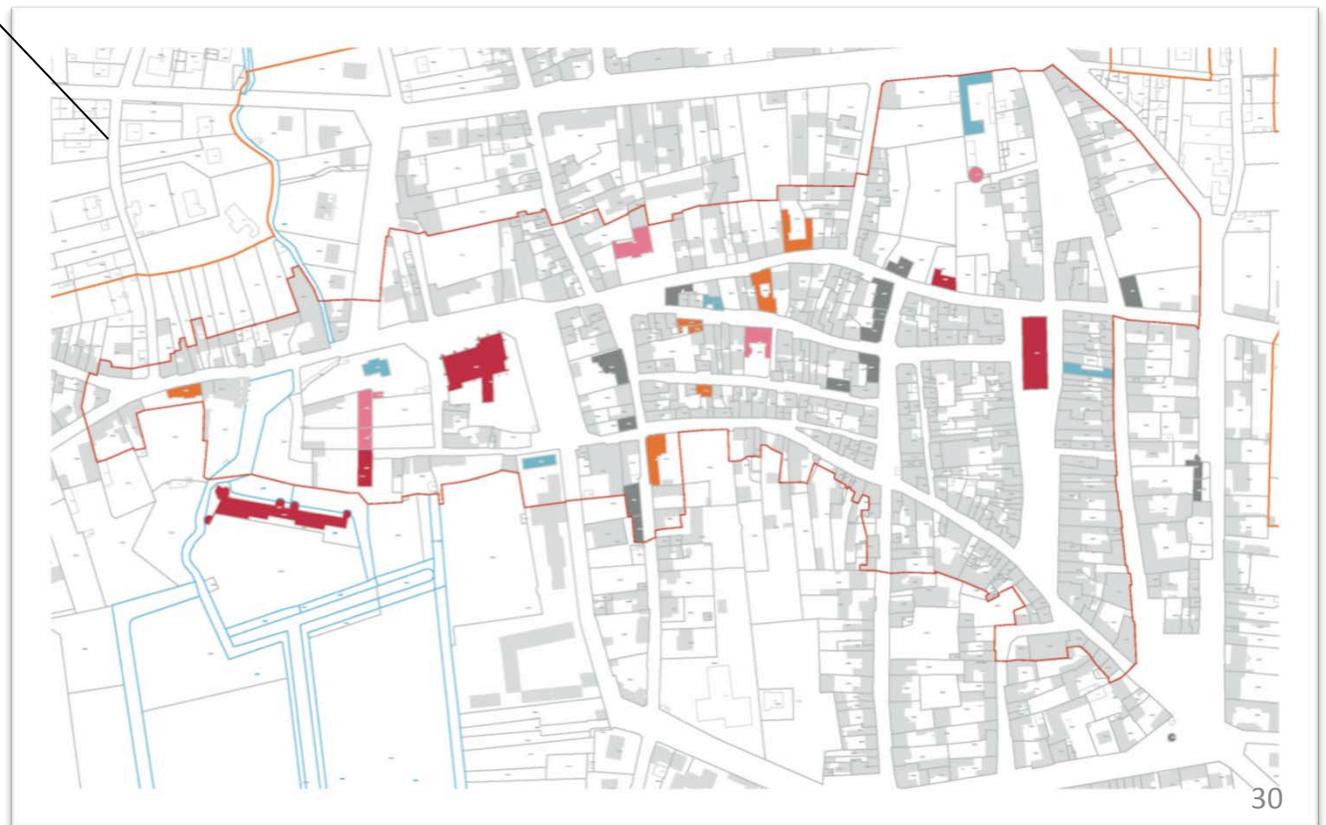


Micro-secteur du centre ancien



Dans le micro-secteur représenté ci-dessous, les toitures des constructions bordant les rues ou visibles directement depuis la rue, (hormis celles construites à l'origine pour recevoir de l'ardoise (19ème siècle) seront recouvertes de petites tuiles plates rectangulaires de terre cuite dites « petits moules » nuancées, panachées (69 à 78 au m² suivant le recouvrement).

Ce micro-secteur se situe aussi bien sur le secteur 1 de l'AVAP que sur le secteur 2.





LE RÈGLEMENT

Enjeux et traduction réglementaire

L'étude des caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales, a permis de cerner les enjeux concernant les différentes composantes du territoire de l'AVAP. Ces grandes entités sont:

- L'ensemble formé par le château de la Bonde et l'Allée de la Garenne;
- Le centre ancien et les faubourgs;
- La Chapelle Saint-Blaise des Simples.

Les prescriptions générales

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Elles répondent aux objectifs de valorisation du patrimoine, d'encadrement de l'évolution de la ville et de prise en compte des enjeux environnementaux exprimés à l'échelle du territoire de l'AVAP. Elles sont déclinées suivant les enjeux propres aux différentes composantes du tissu urbain et suivants les éléments caractéristiques des bâtiments.

Les enjeux architecturaux, urbains et paysagers sont :

- De protéger et de mettre en valeur le patrimoine historique en respectant la trame urbaine, en valorisant l'architecture ancienne dans le respect de sa typologie et de ses caractéristiques;
- D'intégrer en d'encadrer de nouveaux projets urbains afin de permettre à la ville d'évoluer;
- De revaloriser le traitement de l'espace public en favorisant un traitement sobre et épuré de ces espaces au bénéfice de l'architecture;
- De préserver les vues repérées au titre du diagnostic;
- D'améliorer la qualité des devantures commerciales dans le respect de l'immeuble dans lequel elles s'inscrivent;
- D'étendre les prescriptions à la mise en œuvre des plantations afin d'encadrer les solutions de végétalisation en fonction des lieux et des édifices.

Les enjeux environnement font parties du socle commun décrit dans le cadre des prescriptions générales. Il sont :

- D'encadrer les améliorations sur le bâti ancien en fonction de ses caractéristiques architecturales et des impacts sur le paysage;
- D'encadrer la mise en œuvre des équipements techniques et des appareils liés aux nouvelles technologies.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les prescriptions générales reprennent en grande partie le règlement de la ZPPAU car après analyse, il s'avère être le socle commun à tout le territoire couvert par l'AVAP.

Les enjeux architecturaux conduisent aux règles relatives à l'implantation des bâtiments et au maintien de la cohérence des tissus constitutifs du centre ancien, à la préservation des caractéristiques architecturales (volumétrie, composition, matériaux, décors, modénatures et éléments d'architectures).

Ils conduisent également à des règles visant la compatibilité des matériaux mis en œuvre les uns avec les autres et au respect du savoir-faire local. Concernant les constructions neuves, Ces enjeux conduisent aux règles visant d'une part l'implantation d'immeubles neufs dans le tissu ancien de la ville (respect des gabarits et des alignements), d'autre part la possibilité de traitement contemporains réinterprétant les modèles anciens.

Concernant l'espace public, les règles visent également à calibrer les interventions sur l'espace public, dans le respect de du site dans lequel elles s'effectuent. De même, le mobilier urbain est soumis à des recommandations visant la sobriété et l'implantation en quantité limité pour garder la lisibilité générale de l'espace public).

Les enjeux environnementaux conduisent aux règles visant la protection des éléments urbains ou architecturaux ayant un rôle positif dans le traitement des nouvelles technologies visant aux économies d'énergie, la promotion de dispositifs complémentaires en cohérence avec l'architecture ancienne et l'encadrement réglementaire pour l'installation des équipements techniques types climatiseurs et panneaux solaires. Les climatiseurs encombrants disgracieux et bruyants seront dissimulés à la vue depuis l'espace public en étant par exemple intégrés aux constructions ou apposés sur des annexes. De même, les capteurs solaires obéissent à des règles visant la meilleure intégration dans leur environnement de manière à ce qu'ils ne nuisent pas à la perception des qualités architecturales, urbaines et paysagères. Comme ils mènent à la dissimulation partielle de la couverture et à une modification de la composition de la toiture, ils sont interdits sur les immeubles emblématiques et remarquables de la ville et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Le secteur 1 : le château de la Bonde et l'allée de la Garenne

CONTEXTE

Le château de la Bonde, l'Allée de la Garenne et la Maison des Tourelles forment un ensemble exceptionnel et cohérent, et représentent le noyau originel de la commune.

Les abords immédiats du château sont des espaces naturels côté ouest, avec la présence de potagers et de vergers situés sur une zone humide. Des constructions neuves sont présentes côté est. Elles bénéficient pour la plupart de jardins paysagés et arborés.

La Place de l'Eglise Notre Dame de l'Assomption participe aux abords immédiats du château et entretient avec lui et la Maison des Tourelles un échange de proximité.

OBJECTIFS

Il s'agit de conserver un cadre paysager autour du château de la Bonde et de l'Allée de la Garenne.

Les espaces paysagers sont des espaces naturels qui participent à la mise en scène du patrimoine bâti. Il s'agit soit de parcelles privées se situant en zone urbanisée et urbanisable soit de zones protégées, inondables. Ces dernières ont donné lieu à la création de zones non aedificandi.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Ces enjeux conduisent aux règles relatives à la protection des constructions repérées comme étant d'intérêt architectural, à la protection des éléments caractéristiques de la ville ancienne telles que les toitures ainsi qu'à la préservation des jardins potagers et des vergers privés ainsi qu'à la mise en place de zones non aedificandi destinées à maintenir le fragile équilibre existant entre les pleins et les vides. Ces zones participent à la qualité des paysages.

Ils conduisent également à des règles visant l'implantation et la hauteur des nouvelles constructions. D'une manière générale, les constructions neuves devront considérer leur environnement, l'identité et l'échelle des bâtiments avoisinants comme éléments majeurs de référence.

Enfin, la préservation des paysages ainsi que les abords du château impose une réflexion particulière sur la place des extensions et annexes. Les extensions sont tenues de reprendre les règles de volumétrie générale ainsi que les prescriptions relatives aux constructions neuves. Concernant les annexes, elles devront être construites de façon à ne pas être vues depuis la Maison des Tourelles et son parc, l'Allée de la Garenne, l'Eglise Notre Dame de l'Assomption et en cohérence avec l'existant.

Les clôtures restent des éléments sensibles sur ce secteur et sont réglementées à ce titre. C'est pourquoi il est demandé que tout projet de clôture reprenne les registres des clôtures avoisinantes et fasse l'objet d'un croquis précis : matière, dessin, couleur, hauteur...



Secteur 2 : le centre ancien et les faubourgs

CONTEXTE

Le secteur est identifié au titre du diagnostic comme tissu urbain d'origine médiéval avec des parcelles très étroites et traversantes d'une rue à une autre (le long de la Grande Rue, de la rue des Trois Mûles, de la rue Saint-Jacques, de la Place du Marché, de la rue Charles Cochin...). On y retrouve un habitat très dense et refermé sur cours et un parcellaire plus large sur rue mais peu profond, en bordure de voie, né d'une urbanisation linéaire : rue Langlois, rue Jean Cocteau, rue Maillard....

Les parcelles s'organisent autour d'îlots rectangulaires plus larges sur rue et moins profonds que ceux dessinés lors de la première phase de développement.

A la fin du 19^{ème} siècle, le mail est bordé par des maisons bourgeoises qui viennent enrichir les typologies architecturales de la ville de Milly. Les aménagements urbains sont plus riches. Les places sont structurées et sont bordées d'arbres.

Le mail est un espace public structurant de la commune. Il est la trace des anciens remparts de la ville et délimite de manière claire la cité intra-muros. Bien plus qu'un espace de circulation, il est un espace public paysagé où se mêlent voies douces et voies automobiles. Lorsque le mail s'élargit, il donne naissance à des lieux publics de rencontres tels que la place du Colombier ou encore la place Gallieni.

La ville de Milly s'agrandit considérablement au cours du 19^{ème} siècle. Les remparts disparaissent et sont remplacés par le mail planté qui ceinture toujours la ville. A la fin du 19^{ème} siècle, le mail est bordé par des maisons bourgeoises.

Les faubourgs se développent hors de l'enceinte délimitée par le mail et complètent une trame urbaine riche, qui permet la traçabilité de l'évolution de la ville de Milly.

Les rues principales sont formées et délimitées par les façades des maisons. Les rues arrière sont ouvertes sur les parcelles cultivées. Les faubourgs forment ainsi une transition entre ville et campagne. En plus des habitations sont construits des bâtiments à caractère « agricole » tels que les séchoirs...

OBJECTIFS

Il s'agit de préserver et de maintenir le caractère urbain. Pour cela il faut :

- Préserver les caractéristiques urbaines et la qualité des bâtiments existants;
- Qualifier le caractère des espaces publics;
- Maintenir les vues;
- Préserver l'équilibre entre les pleins et les vides (zone non aedificandi).

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Ces enjeux conduisent aux règles relatives à la protection des constructions repérées comme étant d'intérêt architectural, à la protection des éléments caractéristiques de la ville ancienne et notamment des toitures.

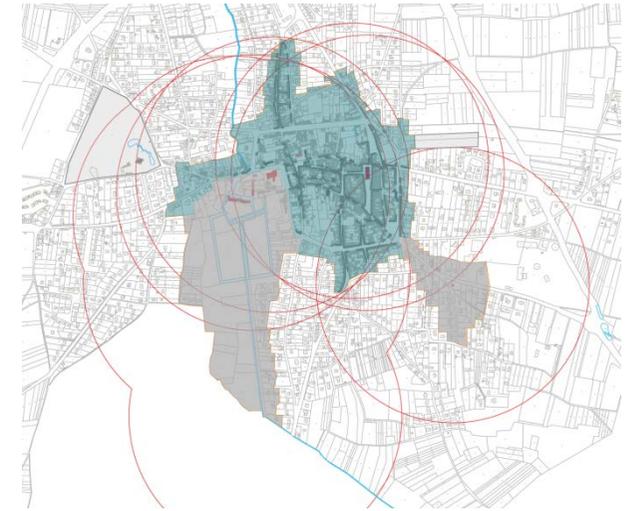
Un grand nombre de zones non aedificandi ont été repérées sur ce secteur car c'est à l'intérieur de ce dernier que se situent les cours privées et les jardins remarquables. Ces espaces vident de toute constructions participent aussi au dégagement des vues sur les édifices remarquables telle que l'Eglise Notre Dame de l'Assomption.

Pour ces jardins, les règles ont été accompagnées de recommandations visant au respect du caractère nature et/ou végétal des lieux.

Enfin, le mail a fait l'objet d'un paragraphe spécifique :

Le mail est la marque des anciens remparts de la ville, qui, sans doute en très mauvais état au 18^{ème} siècle, ont été progressivement arasés, notamment à partir de 1827, date à laquelle les fossés sont comblés. L'ensemble des fossés-remparts-chemins de ronde, est aménagé en boulevards plantés, sauf à l'est où les propriétaires privés s'étaient approprié le chemin de ronde et le mur de la ville pour la clôture de leur terrain.

Les plantations urbaines et publiques de tilleuls, disposées en mails, devront être taillées avec soin afin de conserver aux espaces publics et aux boulevards leur unité. C'est le rappel des anciens remparts qu'il s'agit de préserver autour de la ville et également sur les Places Grammont et Gallieni.



Secteur 3 : la Chapelle Saint-Blaise des Simples

CONTEXTE

Ce secteur est traversé par les rues de la Chapelle Saint-Blaise, Jean Moulin et de l'Amiral de Graville. Ses limites avec le secteur des faubourgs se situent à la limite des constructions jugées comme faisant partie du patrimoine milliaçois (à la fourche des rues de la Chapelle Saint-Blaise et de Beaugard).

Le secteur de la Chapelle des Simples est composé pour sa très grande majorité de constructions neuves et d'équipements publics. La Chapelle, éloignée du centre-ville constitue un élément architectural majeur et entretient des rapports particuliers avec son environnement immédiat, aussi bien en terme de co-visibilité que d'espace paysagé.

OBJECTIFS

Il s'agit de garantir et de préserver les abords de la Chapelle Saint-Blaise.

Pour cela il est nécessaire de :

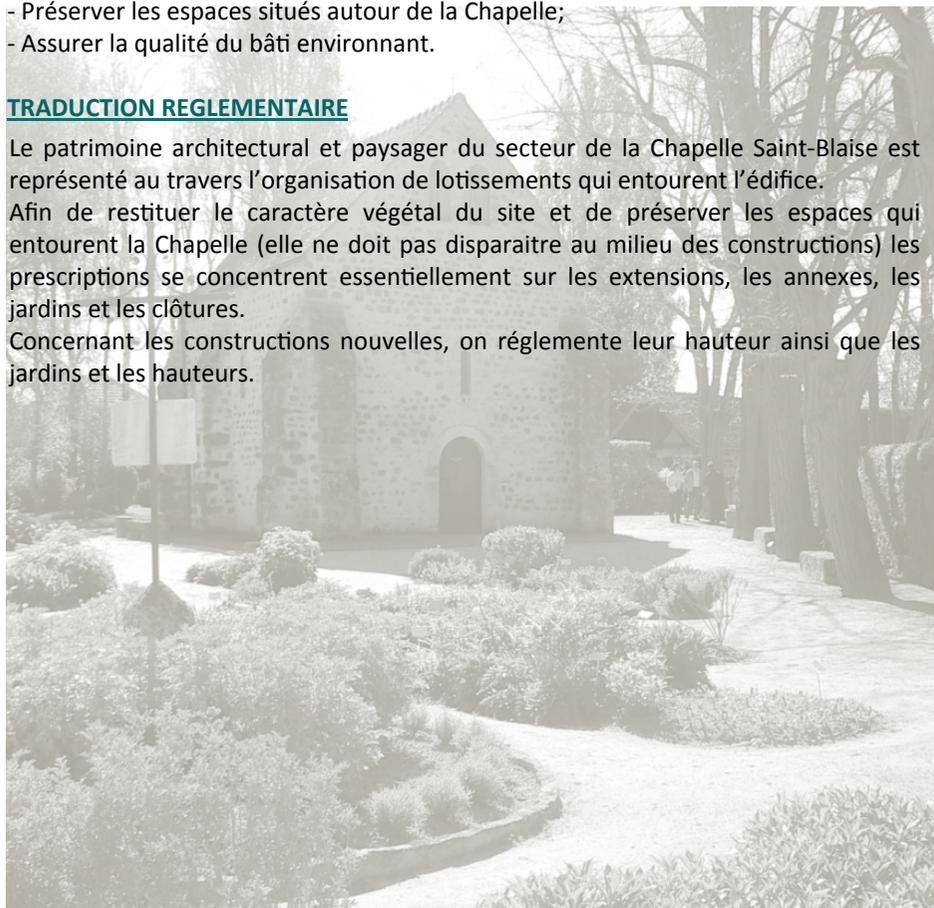
- Restituer le caractère végétal du site;
- Préserver les espaces situés autour de la Chapelle;
- Assurer la qualité du bâti environnant.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le patrimoine architectural et paysager du secteur de la Chapelle Saint-Blaise est représenté au travers l'organisation de lotissements qui entourent l'édifice.

Afin de restituer le caractère végétal du site et de préserver les espaces qui entourent la Chapelle (elle ne doit pas disparaître au milieu des constructions) les prescriptions se concentrent essentiellement sur les extensions, les annexes, les jardins et les clôtures.

Concernant les constructions nouvelles, on régleme leur hauteur ainsi que les jardins et les hauteurs.





LES SYSTÈMES DE PROTECTION

1 – Site inscrit du Parc du Château du Rousset. Arrêté du 18 janvier 1946. Motivation : caractère pittoresque.

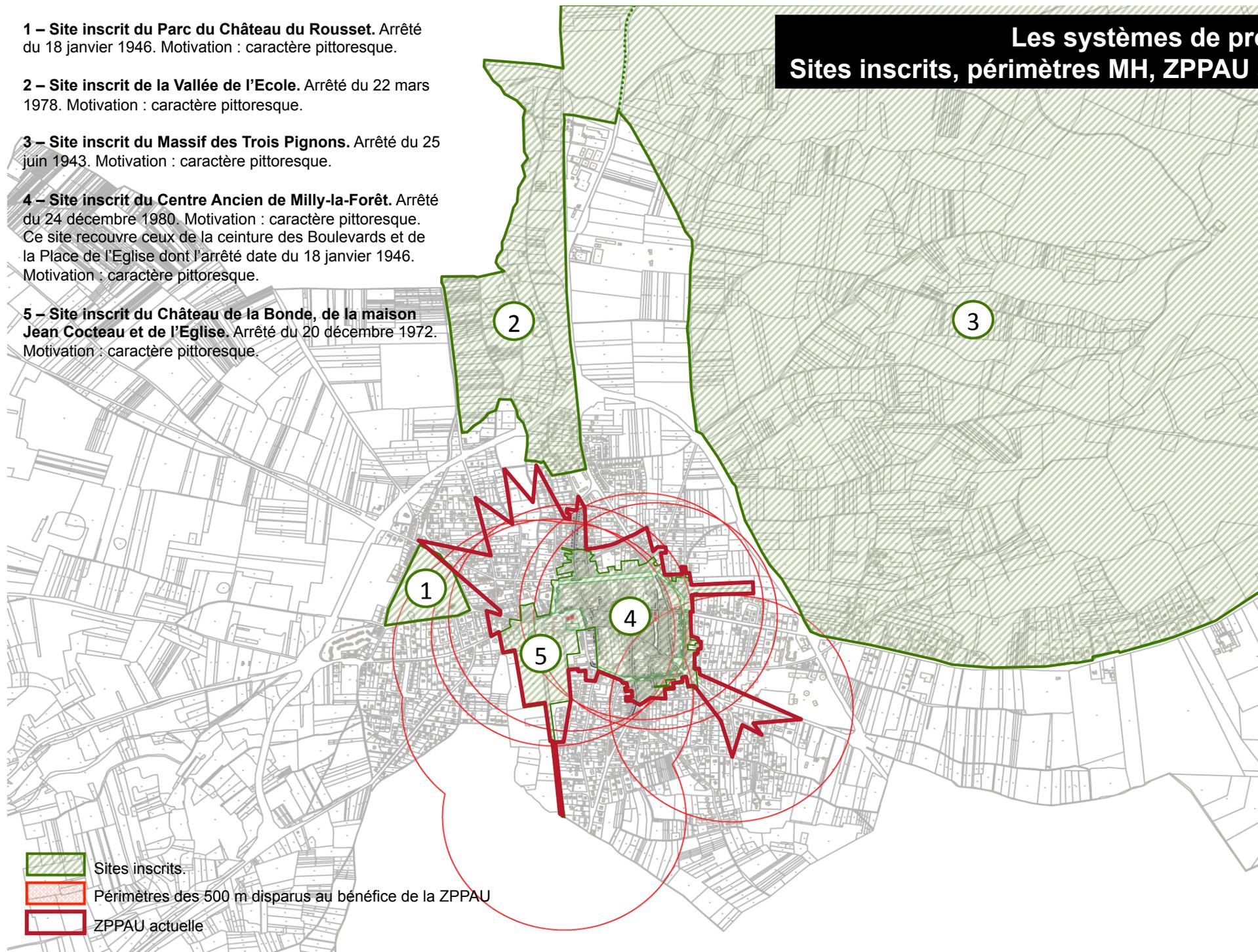
2 – Site inscrit de la Vallée de l'École. Arrêté du 22 mars 1978. Motivation : caractère pittoresque.

3 – Site inscrit du Massif des Trois Pignons. Arrêté du 25 juin 1943. Motivation : caractère pittoresque.

4 – Site inscrit du Centre Ancien de Milly-la-Forêt. Arrêté du 24 décembre 1980. Motivation : caractère pittoresque. Ce site recouvre ceux de la ceinture des Boulevards et de la Place de l'Église dont l'arrêté date du 18 janvier 1946. Motivation : caractère pittoresque.

5 – Site inscrit du Château de la Bonde, de la maison Jean Cocteau et de l'Église. Arrêté du 20 décembre 1972. Motivation : caractère pittoresque.

Les systèmes de protection Sites inscrits, périmètres MH, ZPPAU actuelle





Urbanisme Aménagement Architecture
2 rue Ernest Furgon - 10160 AIX EN OTHE
Tél. : 03.25.46.28.96 - Email : u2a10@orange.fr



RÉVISION DE LA ZPPAU DE MILLY-LA-FORÊT

2. DIAGNOSTIC DE L'AVAP – JUILLET 2013



SOMMAIRE

1 - ETUDE DE LA ZPPAU ACTUELLE ET BILAN OPÉRATIONNEL	43
2 - ANALYSE HISTORIQUE	51
3 - ANALYSE URBAINE	59
4 - ANALYSE ARCHITECTURALE	68
5 - PAYSAGE URBAIN ET ARCHITECTURAL	91
6 - ANALYSE PAYSAGÈRE	103
7 - ANALYSE ENVIRONNEMENTALE	151
8 - SYNTHÈSE	163



1. ÉTUDE DE LA ZPPAU ACTUELLE - BILAN OPÉRATIONNEL

ÉTUDE DE LA ZPPAU ACTUELLE

1. Le périmètre :

- ses délimitations sont assez floues et ne permettent pas vraiment une gestion équitable des espaces,
- Le périmètre de la ZPPAU divise des parcelles en deux ce qui complexifie la gestion des espaces privés,
- la représentation des cônes de vues à l'intérieur même du périmètre de la ZPPAU induit la prise en compte d'habitations qui ne sont pas représentatives du patrimoine architectural de Milly-la-Forêt,
- l'étude urbaine s'étant limitée au centre ancien, le périmètre pourrait occulter certains espaces nécessitant une protection particulière,

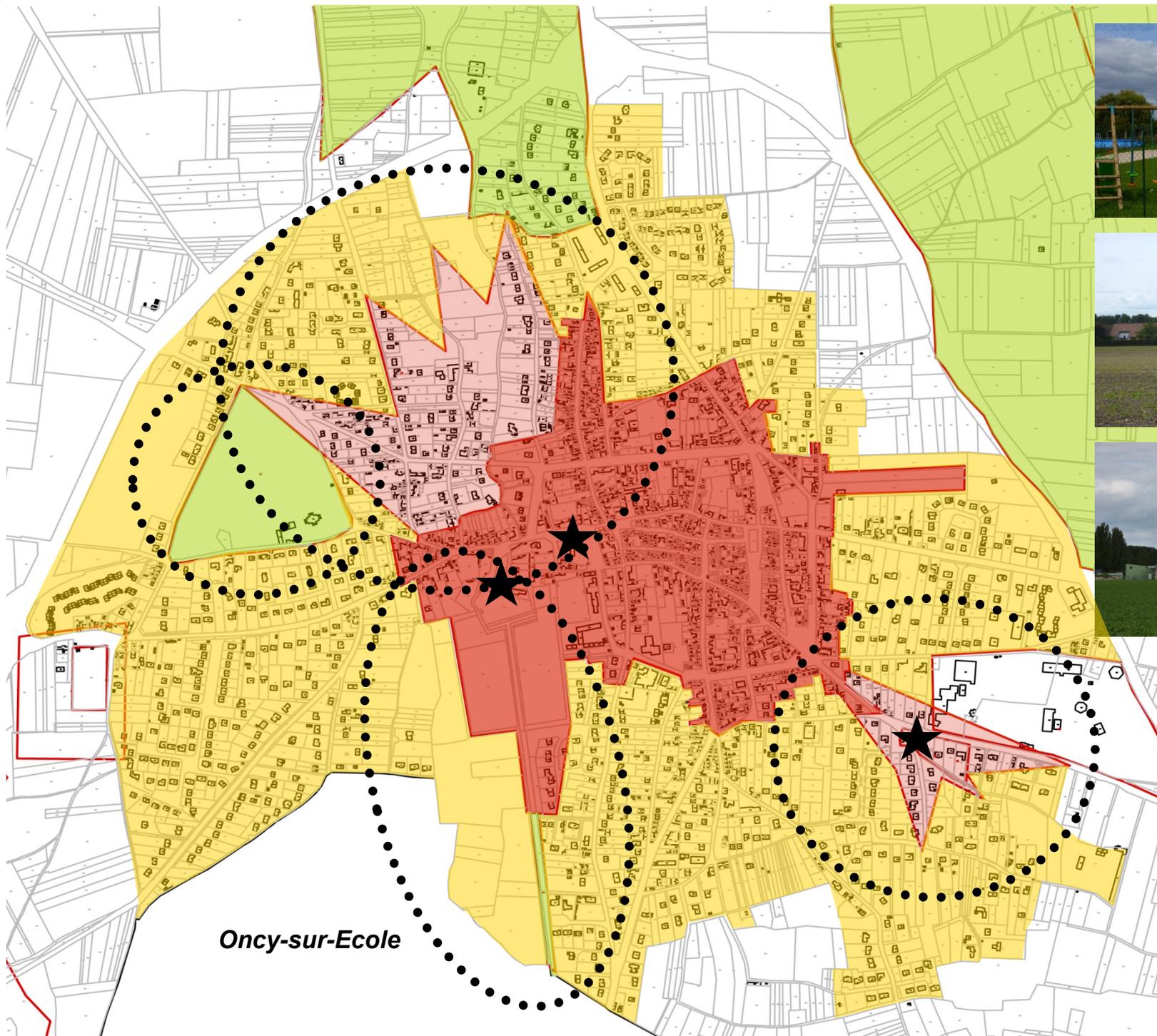
ÉTUDE DE LA ZPPAU ACTUELLE

2. Les prescriptions architecturales :

Elles traitent des prescriptions générales, celles relatives aux bâtiments existants, aux constructions neuves, aux commerces et aux zones d'activités, celles relatives aux toitures, aux clôtures, aux bâtiments annexes, à la coloration et aux plantations.

- ces prescriptions sont justes. Les grands principes édictés sont de qualité et traitent l'ensemble des bâtiments et des plantations. Cependant ces prescriptions restent trop générales ;
- des détails manquent dans la mise en œuvre ou la réalisation, laissant ainsi une trop grande place à la subjectivité ;
- certains thèmes ne sont pas traités : huisseries (matériaux, taille, forme...), les espaces publics (nature des sols, mobilier urbain...) , le développement durable (mise en œuvre des matériaux...)





-  ZPPAU DE SITE URBAIN
-  ZPPAU CONES DE VUE
-  SITES INSCRITS
-  SECTEURS ZPPAU ayant subi une profonde mutation

Lors de l'élaboration de la ZPPAU : 1983

Le constat...

- Diminution continue de l'impact et du poids du pôle culturel et historique : le château, l'église, l'Hôtel de Ville...
- La perte d'attractivité du château (absence de rapport avec le public), de la rivière (plus aucun rôle social), de l'église (désaffectation);
- Concentration forte autour du pôle commercial (place du marché) : problème de stationnement et de circulation piétonnière et automobile;
- Croissance urbaine importante à l'est du centre (développement résidentiel qui risque de provoquer un déséquilibre entre est et ouest)
- Risque de désaffectation du quartier central ce qui entraîne l'apparition de parcelles insuffisamment exploitées, de bâtiments inoccupés, de commerces vacants, de manque d'entretien de certaines constructions.

Les orientations

- Rééquilibrer les fonctions centrales en les recentrant sur la Grande Rue et la Place du Marché;
- Favoriser l'implantation de nouveaux équipements publics et développer ceux qui existent déjà;
- Promouvoir le rôle de trait d'union entre les pôles commerciaux est et d'équipements ouest.

Les supports proposés

- Accroître l'attractivité touristique en renforçant la perception et l'image de marque des monuments majeurs :
Mettre en valeur leurs abords : améliorer leur accessibilité (aménagement des abords de la halle, du colombier et des témoins architecturaux du Moustier de Péronne, aménagement de l'ensemble constitué par l'église, le château, la maison Cocteau, la rivière et ses abords, les ponts et lavoirs).
- Renforcer le poids du pôle d'équipement Ouest par une meilleure utilisation des propriétés communales (gendarmerie et ancienne école).
- Favoriser le retour d'activités et de résidents dans le centre : amélioration et mise en valeur de l'architecture, aménagement des espaces publics urbains majeurs (place de la République, Grande Rue, Place du Marché, Place du Colombier, création d'un parc urbain public au Moustier de Péronne, mise en valeur de l'architecture commerciale.

Les aménagements proposés

Le noyau urbain originel : 5 actions pour mettre en valeur les richesses naturelles, historiques et architecturales du quartier.

1. Améliorer la perception visuelle du château et ouvrir la ville sur la rivière

- Créer un parvis au château et une accessibilité sur la rivière sur au moins deux côtés du plan de la Bonde ;
- Mettre en place du mobilier urbain (bancs) afin que les touristes tout comme les habitants occupent ce lieu ;
- Occuper l'espace de la gendarmerie pour créer un parking, créer un nouvel espace piéton doublant la rue Saint-Pierre, planter des tilleuls, mettre en valeur le lavoir de la Bonde qui serait vu alors sous plusieurs angles.

2. Dégager un parvis à l'église Notre-Dame

3. Rechercher la création de cheminements piétons continus de découverte des monuments

Créer des possibilités d'ouverture sur des espaces privés (impasses) après accord des propriétaires pour créer un circuit continu jouxtant tous les monuments historiques de la ville.

4. Restaurer et réaffecter l'ancienne école en équipement culturel et touristique.

Le quartier de la Grande Rue

1. Réhabilitation des immeubles dégradés du centre

- Proposition d'une OPAH avec incitations financières destinées aux propriétaires et à la ville.

2. Améliorer l'image de marque du quartier

- Lancer des actions de sensibilisation sur la qualité et la spécificité de l'architecture traditionnelle milliaquoise
- Aménager des espaces urbains appartenant au domaine public ; réfection des sols, éclairage urbain, mobilier urbain, plantations nouvelles, atténuation des nuisances (câbles électriques...)

Pour la Grande Rue

Réaménagement à « la manière » des rues piétonnes : traitement du sol, éclairage, mobilier urbain, sans interdire l'accès aux automobiles.

Pour la place de la République

Allée centrale jusque devant la mairie avec rangées de tilleuls (mail planté) et stationnement en épis (34 places).

Les aménagements proposés

Places du Marché et du Colombier, le Moustier de Péronne

1. La place du Marché

Entourer la halle et prolonger sa travée principale et longitudinale en une allée centrale à la place, une aire dallée en pavés de grès, affectée à la circulation automobile. De part et d'autre de cette allée, réalisation d'une résille de pavés en bandes encadrant des plages d'asphalte suggérant des places de stationnement. Paver les trottoirs.

2. La place du Colombier

Au nord, allée de tilleuls taillée en mail à la manière des boulevards, au sud, partie réservée uniquement au stationnement et à la circulation avec un parking central au traitement minéral ponctué de lampadaires. A l'ouest, à l'impasse du Colombier, une allée centrale en pavés axée sur la perspective du monument, deux rangées de tilleuls plantés et taillés en mail abritant un stationnement en épis.

3. Le Moustier de Péronne

A l'époque de la ZPPAU, la parcelle n'appartenait pas à la ville. L'étude s'orientait vers une possible acquisition qui permettait d'envisager les aménagements suivants :

Ouverture au public d'un parc urbain en plein centre ville;

Le regroupement des éléments architecturaux rendant possible une mise en valeur conjointe des édifices;

La création d'un passage public ouvert aux piétons entre l'impasse du Colombier et la rue Langlois;

L'aménagement d'un petit parc de stationnement le long de l'entrée du passage côté rue Langlois.

Conclusion

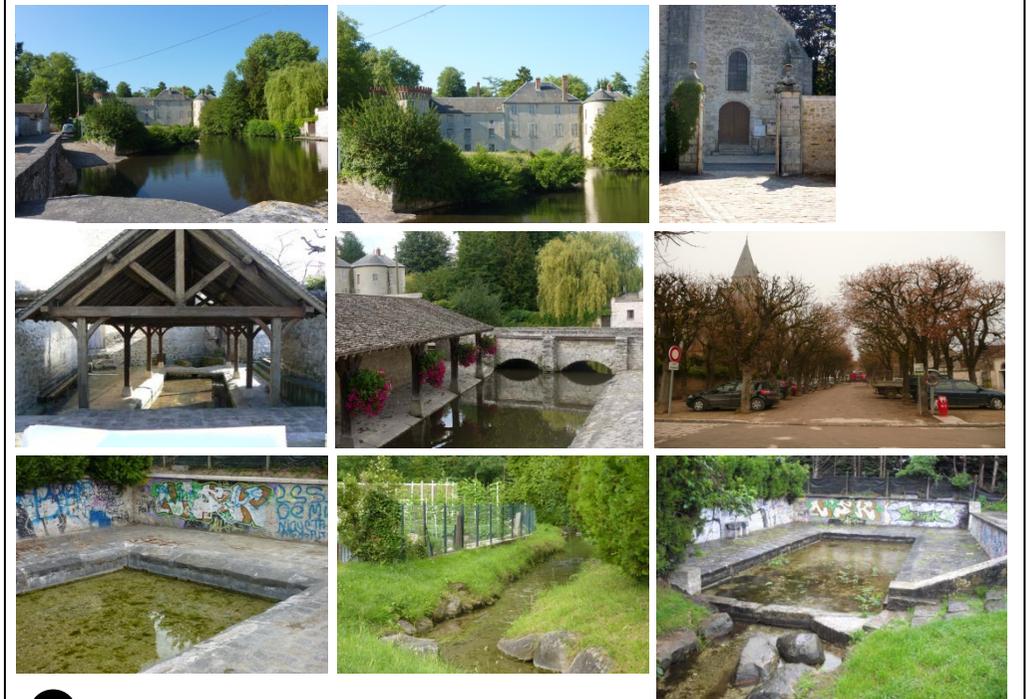
1. Réhabilitation de l'ancienne école en musée Jean Cocteau;
2. Aménagement des abords du château, de l'église et des lavoirs;
3. Aménagement de la Grande Rue;
4. Aménagement de la Place de la République;
5. Acquisition et aménagement du Moustier de Péronne;
6. Aménagement de la Place du Colombier;
7. Aménagement de la Place du Marché.

8. Actions transversales : OPAH et mise en œuvre d'un plan de circulation.

Aujourd'hui à Milly-la-Forêt



1



2

Aujourd'hui à Milly-la-Forêt



3



6



4



7



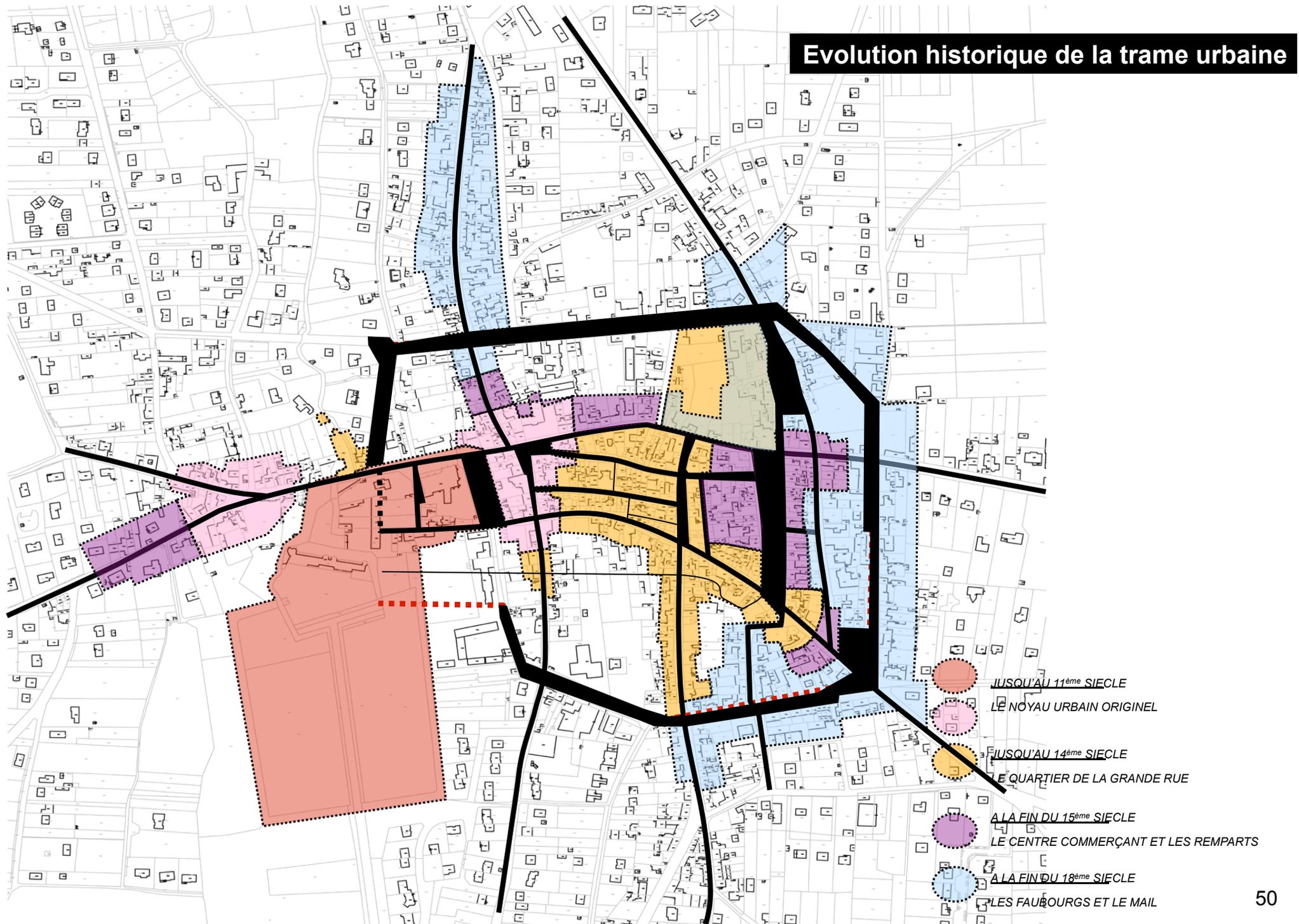
5

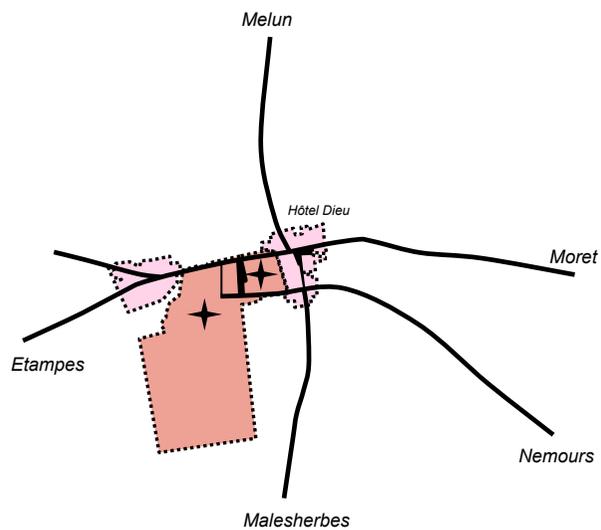




2 - EVOLUTION HISTORIQUE

Evolution historique de la trame urbaine





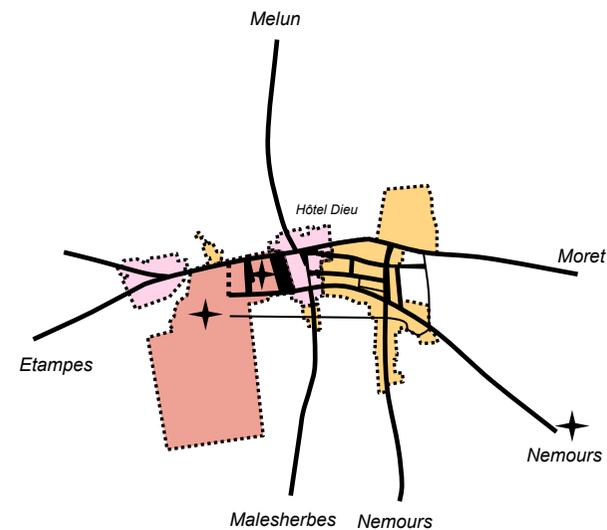
Jusqu'au 11^{ème} siècle
Le noyau urbain originel : un ensemble conservé

Milly s'est constitué autour de deux routes en pattes d'oie. Le noyau urbain originel est formé par le château de la Bonde qui a conservé les traces historiques de son évolution ainsi que par l'église Notre-Dame de l'Assomption et la Maison Cocteau.

Cet ensemble est implanté sur la rivière. Il a évolué au fil du temps mais a conservé la trame urbaine et architecturale d'origine. Toutes les routes et les rues convergent vers le château et le groupe qu'il forme avec l'Eglise et la maison Cocteau.

L'Eglise Notre-Dame était à la chapelle du château. Elle fut détruite durant la Guerre de Cent ans et reconstruite au 15^{ème} siècle par l'Amiral de Graville, en même temps que le corps de logis central du château. Cet édifice sera à l'articulation du domaine et du bourg commerçant.

La maison Cocteau fait partie du domaine castral. Elle correspond à une ancienne liaison entre le château et la ville et forme une porte d'accès.

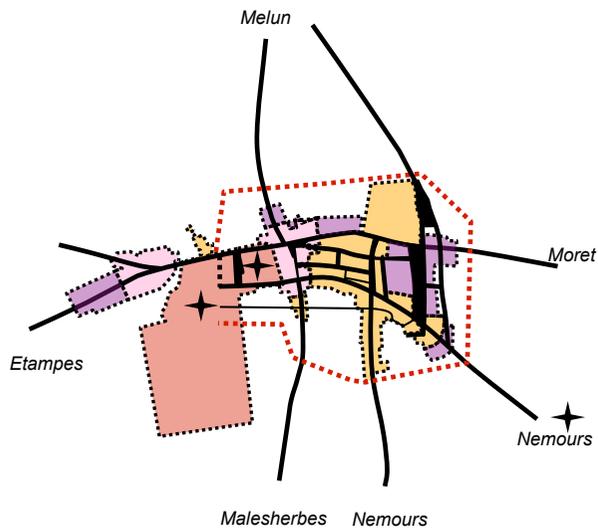


Jusqu'au 14^{ème} siècle
Un développement linéaire

La Guerre de Cent ans freine le développement de la ville qui évolue le long des axes principaux constitués par les routes de Moret et de Nemours. L'espace urbain se comble et des voies secondaires viennent découper des parcelles étroites et traversantes sur lesquelles l'habitat est dense et resserré.

Les vues aériennes démontrent que cette première strate d'urbanisation est toujours visible et se distingue encore du reste de la ville, notamment à l'intérieur du mail.



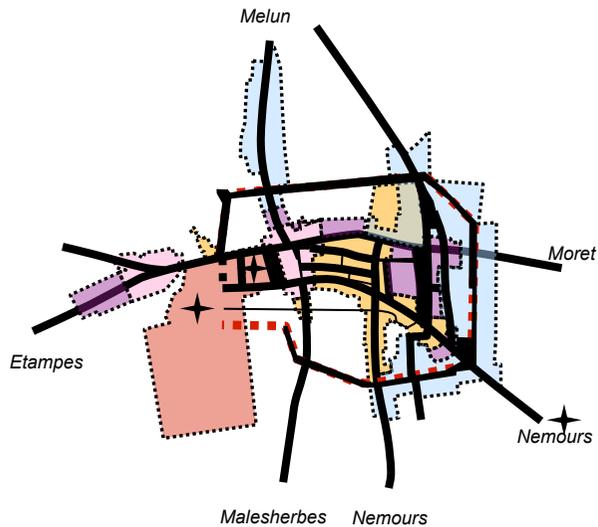
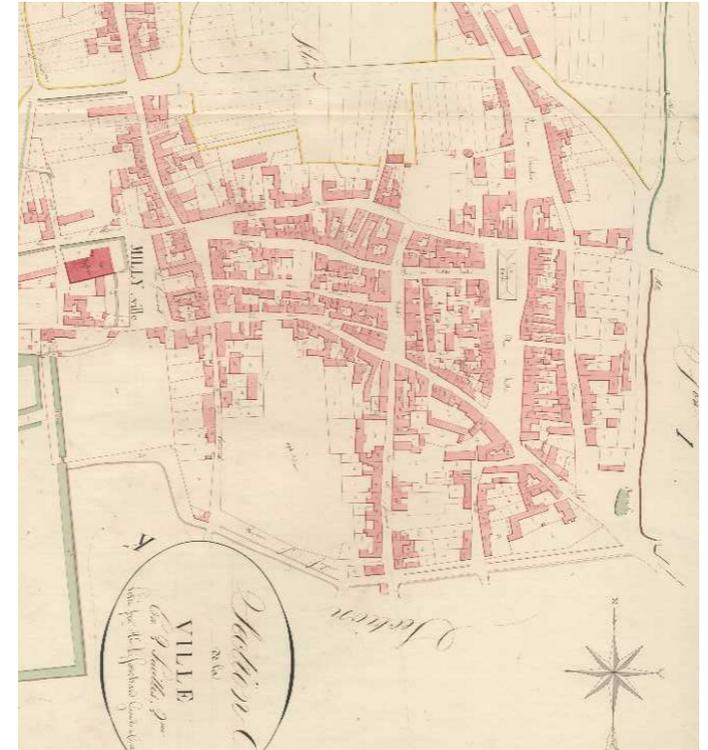


**A la fin du 15^{ème} siècle
La ville commerçante et les remparts**

La position initiale autour de laquelle s'est développée Milly, à la croisée de deux routes importantes, en fait une ville à vocation commerciale. Après la Guerre de Cent ans, l'Amiral de Gravelle impulse la reconstruction de la ville à l'intérieur des remparts qui viennent désormais ceinturer le bourg et plus seulement l'ensemble castral. Ce nouveau centre rappelle celui des villes neuves médiévales. Les habitants suivent les règles fixées dans une charte énonçant droits et obligations. Par lettre patente datant de 1479, un droit de bâtir la Halle et d'y tenir foire est accordé. Construire au milieu d'une place, elle constitue, tout comme le château, un nouveau centre et démontre l'importance commerciale de Milly.

Le développement de la ville se fait cette fois-ci le long des deux voies de Nemours (axe nord-sud) et vient remplir les vides à l'intérieur des remparts. La trame viaire évolue : c'est un mélange des chemins ruraux et de voies plus structurées et plus importantes. Les parcelles s'organisent autour d'îlots rectangulaires plus larges, sur rue et moins profonds que ceux dessinés lors de la première phase de développement, ce qui aura une incidence sur l'identité même des constructions, notamment en ce qui concerne le dessin des façades qui constituent désormais la rue. Cette organisation urbaine persiste encore aujourd'hui.

Quelques îlots restent vides, notamment ceux situés à l'est du château. Ils le resteront jusqu'à la seconde moitié du 19^{ème} siècle, marquant ainsi un fort ralentissement du développement de la commune.



**Au 19^{ème} siècle
Les faubourgs hors de l'enceinte médiévale**

La ville de Milly se développe considérablement au cours du 19^{ème} siècle. Les faubourgs s'étendent hors de l'enceinte médiévale. Les remparts ont disparu et sont remplacés par le mail planté qui ceinture toujours Milly. Les faubourgs viennent compléter une trame urbaine riche qui permet la traçabilité de l'évolution de la ville de Milly. Les rues principales sont formées et délimitées par les façades des maisons. Les rues arrières sont ouvertes sur les parcelles cultivées. Les faubourgs forment ainsi une transition entre ville et campagne. En plus des habitations, sont construits des bâtiments à caractère rural ou agricole tel que les séchoirs.

A la fin du 19^{ème} siècle, le mail est bordé de maisons bourgeoises qui viennent enrichir les typologies architecturales de la ville de Milly. Les aménagements urbains se font plus riches. Les places sont structurées et sont bordées d'arbres. La ville de Milly renvoie une image urbaine structurée qui complète celle du bourg médiéval de l'hyper-centre.



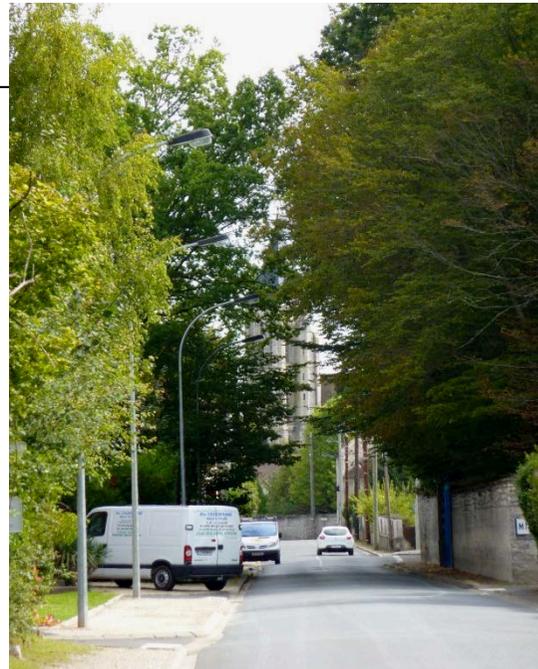
Conclusion

L'histoire de l'évolution de la ville se décrit par quartier suivant la chronologie des évènements.

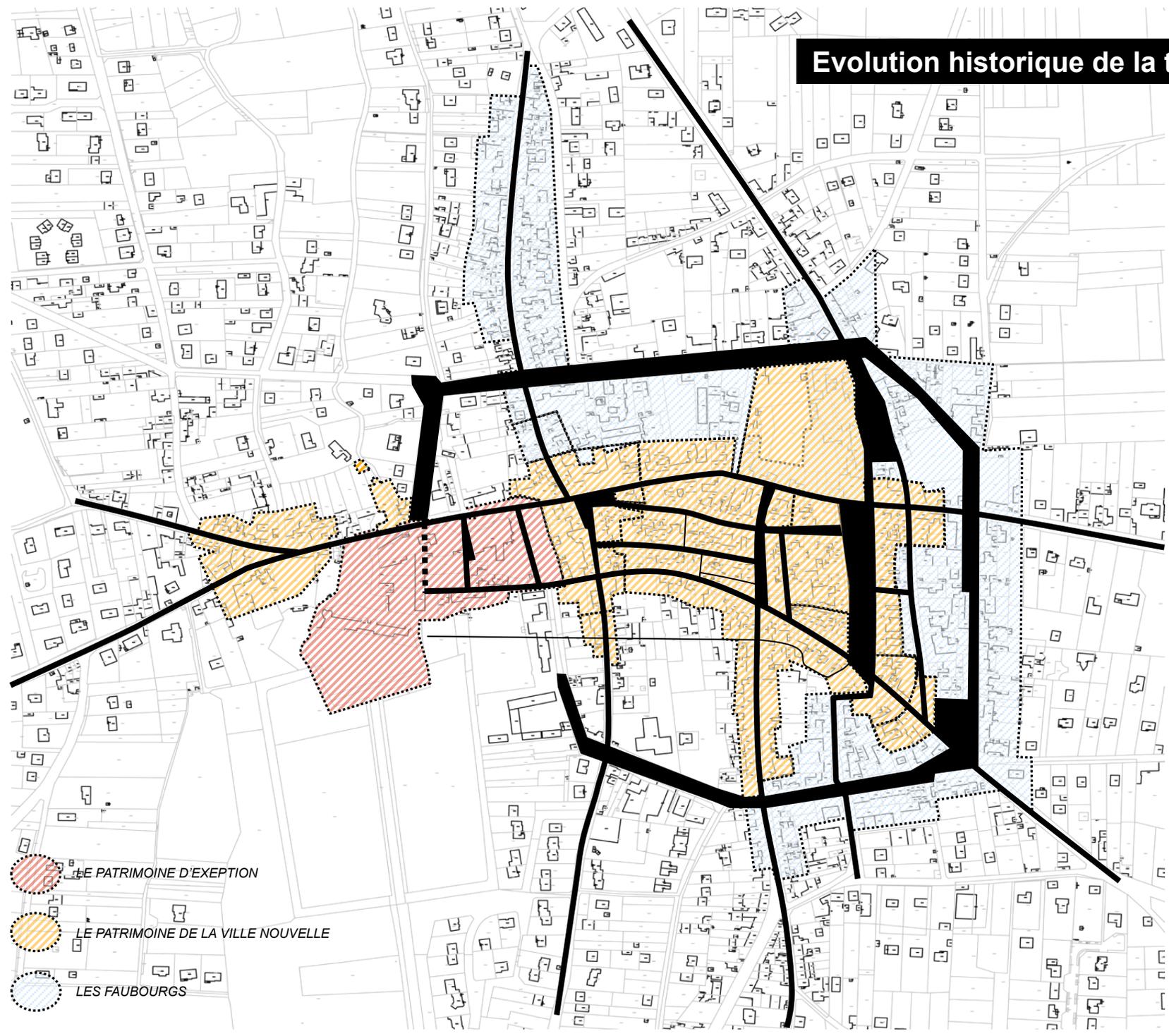
L'organisation urbaine est sans doute le premier élément remarquable de Milly car elle permet de retracer son Histoire et de décrire l'identité d'un territoire entre ruralité et ville.

C'est la justesse des espaces, le caractère des rues, l'identité des espaces publics qui font de Milly-la-Forêt une ville spécifique dont l'identité architecturale n'est pas pour autant d'une qualité patrimoniale exceptionnelle.

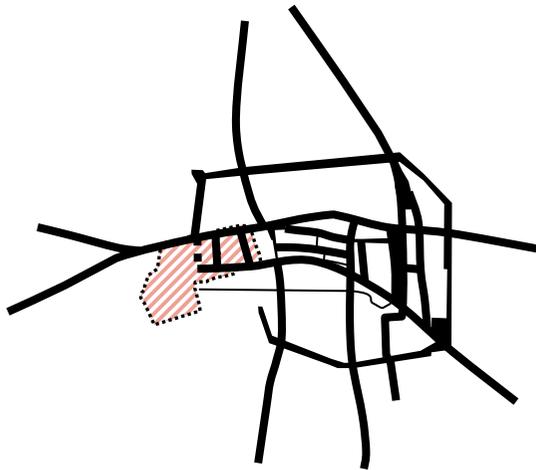
Le noyau originel est d'un intérêt patrimonial évident. Le reste de la ville est plus discret. La structure urbaine qui a su perdurer au cours des siècles concède au territoire milliacois une identité forte et riche. Ainsi, la cohabitation des quartiers, en fonction de leur époque de construction, est évidente. Elle offre une lecture simple et claire des espaces et de leur fonction.



Evolution historique de la trame architecturale



-  LE PATRIMOINE D'EXEPTION
-  LE PATRIMOINE DE LA VILLE NOUVELLE
-  LES FAUBOURGS



Le patrimoine d'exception formé par le quartier du château

Il s'étend de la rue Saint-Pierre à la rue du Lau et de la rivière l'Ecole à la place Grammont.

Témoins de la première implantation Milliaicoise, ce noyau se trouve aujourd'hui excentré par rapport à la ville et notamment aux remparts formés aujourd'hui par le mail planté.

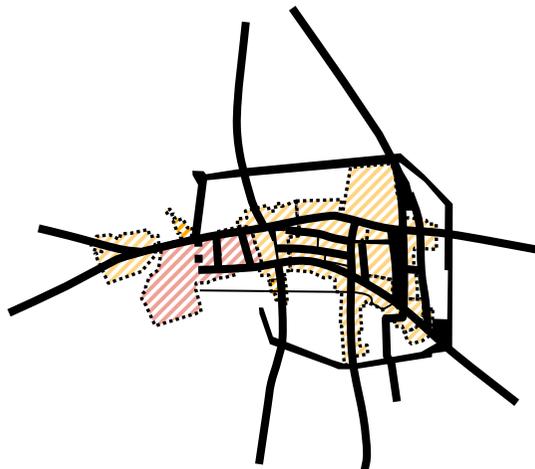
Tout ce quartier forme un ensemble exceptionnel aussi du point de vue architectural que paysager.

Les deux tours encadrant le château sont des témoins de l'ancien donjon du château médiéval.

Les corps de bâtiments prolongeant les tours d'entrée ont été remaniés au 18^{ème} siècle.

Le pont de la Bonde construit en 1856 ainsi que les abords immédiats renvoient une image extrêmement qualitative du site où règne une harmonie particulière entre espaces bâtis et éléments naturels structurés par la végétation et la présence de l'eau.

L'église Notre Dame flanquée de son clocher de 57 mètres reste un point d'appel malgré la forte urbanisation de Milly.



Le patrimoine de la ville nouvelle

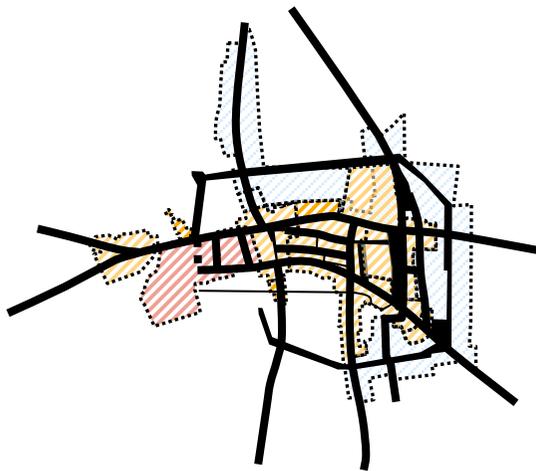
Disposé de part et d'autre du quartier du château, il constitue sans aucun doute l'un des éléments architecturaux majeurs de la ville de Milly.

La multiplicité des éléments bâtis génère pourtant une impression de cohésion très forte car la trame urbaine reste très bien dessinée ce qui inclut un ordre et une lisibilité des espaces quasi-parfaite.

L'architecture, bien que d'une grande qualité reste simple aussi bien de par ses volumes que de par les façades des maisons, lorsqu'elles sont données à voir.

La halle est une construction majeure mais d'autres éléments sont à repérer dans le cadre de la future AVAP. Moins évidents, ils constituent participant pourtant à l'identité du territoire :

- Les alignements sur rues traçant de grandes perspectives face aux éléments majeurs de la ville ;
- Les volumes, formes et matériaux de façades ou de couverture dont le rôle principal est d'assurer une continuité de bâti mais aussi une certaine pérennité des ambiances de Milly ;
- Les éléments de clôtures qui assurent une continuité urbaine et une transition entre masses bâties et rues ;
- Les revêtements de sol...



Les faubourgs

Leurs caractéristiques architecturales se déclinent suivant leur implantation. Ainsi, certains d'entre eux accueillent surtout une architecture agricole, alors que d'autres, plus à l'est se voient composés de maisons de typologie bourgeoise.

Ils sont avant tout le reflet de la prospérité de Milly à partir du début du 18^{ème} siècle jusqu'à la fin du 19^{ème}. Ils s'organisent autour des remparts lesquels sont abattus en 1865 pour faire place au mail planté.

Dans les rues constituées d'une architecture rurale, les bâtiments sont déclinés en 3 grandes familles :

- La ferme avec porche ;
- Le bâtiment d'usage agricole ;
- La maison de l'exploitant.

Concernant les maisons bourgeoises, elles s'implantent le long du mail planté. Leur façade ainsi que les matériaux qui les composent sont des éléments patrimoniaux essentiels.



Conclusion

Hormis pour le patrimoine d'exception, le patrimoine architectural est celui du « quotidien », relevant des activités commerciales, agricoles ou culturelles. Bien que des édifices fassent l'objet d'un relevé précis, il est à noter que c'est bien l'ensemble composé par toutes les constructions qui forme une structure remarquable et représentative des époques d'édification de la ville.

Ce qui fait patrimoine d'un point de vue architectural, c'est donc la somme d'éléments qui forme un tout... Les édifices majeurs de la ville sont aujourd'hui excentrés et bien qu'ils aient bénéficié de travaux remarquables, ils restent un peu en retrait du cœur de Milly.

Le bâti non monumental reflète l'essor économique de Milly ce qui par définition traduit la composition architecturale en terme d'époque de construction et non pas de style Milliaçois.

Les styles cohabitent pourtant extrêmement bien entre eux : il n'y a pas de rupture brutale et tous les éléments suivent la logique de l'évolution urbaine.

Il en est de même pour les quartiers « nouveaux ». Le développement notoire de la ville au cours des 50 dernières années a su faire perdurer cet urbanisme « cohérent » ce qui n'est pas forcément le cas de l'architecture elle-même qui commence tout juste à faire preuve d'engagement (au regard des dernières décennies)...





3. ANALYSE URBAINE

ANALYSE URBAINE

1. Évolution humaine de la commune

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	3 180	3 492	3 795	4 307	4 604	4 728
Densité moyenne (hab/km ²)	94,1	103,3	112,3	127,4	136,2	139,9

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremens - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Augmentation de 48,7% de la population en 38 ans soit 1 548 habitants.

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble	1 234	1 386	1 622	1 795	2 039	2 224
Résidences principales	990	1 155	1 321	1 554	1 786	1 989
Résidences secondaires et logements occasionnels	172	135	140	156	127	112
Logements vacants	72	96	161	85	126	123

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremens - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Augmentation de 100,9% des résidences principales en 38 ans soit 999 nouvelles habitations.

ANALYSE URBAINE

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2006	%	1999	%
Ensemble	2 224	100,0	2 039	100,0
Résidences principales	1 989	89,4	1 786	87,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	112	5,0	127	6,2
Logements vacants	123	5,5	126	6,2
Maisons	1 695	76,2	1 575	77,2
Appartements	521	23,4	386	18,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Prépondérance de l'habitat individuel.

Près de 8 résidences principales sur 10 sont des maisons.

LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2006	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,3	4,1
- maison	4,9	4,5
- appartement	2,6	2,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Le nombre moyen de pièces pour une maison est de 4,9.

LOG T5 - Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	1 925	100,0
Avant 1949	739	38,4
De 1949 à 1974	371	19,3
De 1975 à 1989	520	27,0
De 1990 à 2003	295	15,3

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

61,6% des résidences principales sont construites après 1949 et 42,3% après 1974.

ANALYSE URBAINE

2. Morphologie urbaine de la commune

Le parcellaire de Milly-la-Forêt permet de distinguer son évolution et de définir les fonctions et les usages qui sont ou étaient pratiqués sur la parcelle.



ANALYSE URBAINE

- **Un parcellaire urbain d'origine médiévale** : parcelles très étroites et traversantes d'une rue à une autre (le long de la Grande Rue, de la rue des Trois Mômes, de la rue Saint-Jacques, de la Place du Marché, de la rue Charles Cochin...). On retrouve un habitat très dense et refermé sur cours.



ANALYSE URBAINE

- **un parcellaire plus large sur rue** mais peu profond, en bordure de voie, né d'une urbanisation linéaire : rue Langlois, rue Jean Cocteau, rue Maillard...

C'est l'alignement sur le domaine public qui crée et modélise la rue. Ainsi, le développé de façade donné à voir est plus important et plus travaillé.



ANALYSE URBAINE

- **un parcellaire en lanières** correspondant à l'urbanisation d'anciens terrains maraîchers : faubourg de Melun, faubourg Saint Jacques.... L'habitat est dense, organisé et aligné à la rue.



ANALYSE URBAINE

- **un parcellaire en lanières** correspondant à l'urbanisation d'anciens terrains maraîchers mais ayant une organisation urbaine différente : l'habitat est dispersé, en retrait de la rue et les parcelles sont plus grandes. C'est l'habitat pavillonnaire. Il se retrouve sur le reste de la commune. Dans le cas d'opérations de lotissements, les lanières ont été découpées en rectangles ou en carrés.



ANALYSE URBAINE

- **de grandes parcelles** résultent des domaines institutionnels tels que le Château, l'église....





4 - ANALYSE ARCHITECTURALE

ANALYSE ARCHITECTURALE

1. Généralités

Le site urbain de Milly a connu une croissance relativement longue et lente sauf depuis les années 1968, date à laquelle la ville a vu sa démographie augmenter de manière considérable.

Dans ce même temps, la ville de Milly a procédé à de nombreuses interventions sur les espaces publics et les propriétés communales : traitements qualitatifs des places, gestion de l'espace public, restauration des propriétés communales.

2. Les spécificités de l'architecture milliacoise

Les toitures ;

- Les ouvertures en toiture et les cheminées ;
- Les façades et les ambiances ;
- Les devantures commerciales ;
- Les porches et les clôtures ;
- « L'architecture contemporaine ».

ANALYSE ARCHITECTURALE

Les toitures

▪ Les volumes

Élément essentiel qui, de par ses proportions et l'homogénéité de ses matériaux, donne une très grande cohérence au paysage urbain.

Les maisons sont généralement peu hautes (r+1 tout au plus en ce qui concerne les maisons les plus modestes) et les pentes ainsi que les volumes rendent les toits très perceptibles depuis la rue.

Les toits s'imbriquent et sont parallèles à la rue ce qui souligne les espaces publics et intensifie la densité du bâti.



ANALYSE ARCHITECTURALE

Les toitures

En général, les toits sont soit :

- à deux pans, c'est le cas des maisons mitoyennes et celui des bâtiments plus agricoles (anciennes granges ou séchoirs) et des constructions annexes (garages, communs...);
- à trois ou quatre pans avec une ou deux croupes, au carrefour des rues ou encore pour les maisons bourgeoises, isolées sur les parcelles.

Les pentes sont généralement entre 35 et 50°.



ANALYSE ARCHITECTURALE

Les toitures

▪ Les matériaux de couverture

L'unité morphologique évoquée précédemment provient des formes de toitures mais aussi des matériaux de couverture.

Les maisons traditionnelles sont recouvertes de petites tuiles plates ou plus rarement d'ardoises (maisons bourgeoises).

La petite taille des tuiles crée des lignes horizontales, parallèles à la rue. Les tonalités varient de l'ocre au brun.

Aujourd'hui, la tuile plate petit moule a tendance à être remplacée par de la tuile mécanique, laquelle crée un contraste très fort avec le bâti traditionnel.



ANALYSE ARCHITECTURALE

Les toitures

Les tuiles mécaniques (à emboîtement ou de type romaine) dessinent quant à elles des lignes verticales dont le sens s'oppose à celui des tuiles plates. Outre le graphisme, les couleurs varient du chocolat au jaune-orangé...



ANALYSE ARCHITECTURALE

Les toitures

▪ Les ouvertures de toit et les cheminées

Les combles sont généralement éclairés par des lucarnes à hauteur de l'égout ou avec un léger retrait. Elles sont à deux pans ou à capucines.

Les côtés sont enduits comme la façade.

Les lucarnes peuvent aussi marquer un débord vis-à-vis de la façade (lucarne à foin avec poulie).

Enfin, certaines sont aussi à deux versants, sans croupe et dessinent un fronton.



ANALYSE ARCHITECTURALE

Les toitures

Les tabatières traditionnelles permettaient l'éclairage naturel des combles. Elles sont aujourd'hui remplacées par des fenêtres de toit.

Cette solution est tout à fait acceptable si ces fenêtres sont bien dimensionnées et positionnées de manière judicieuse en tenant compte de la façade (alignement avec les autres ouvertures).



ANALYSE ARCHITECTURALE

Les toitures

Les souches de cheminées regroupent souvent plusieurs conduits. Elles sont de ce fait de taille relativement importante, aussi bien par leur largeur que par leur hauteur. Cette dernière nécessitant de dépasser des faîtages des toits, elle tranche avec les lignes horizontales dessinées par les toitures.

Elles sont généralement construites en briques et sont agrémentées de relief.



ANALYSE ARCHITECTURALE

Les éléments « perturbateurs »

Antennes, fils électriques, câbles téléphoniques encombrent le ciel et perturbent la vue...

Depuis la création de la ZPPAU, beaucoup d'efforts ont été entrepris afin de réduire au mieux les nuisances causées par ce type d'éléments techniques.

Aujourd'hui, les perspectives sur les monuments sont dégagées et les toitures moins encombrées.



ANALYSE ARCHITECTURALE

Les façades

L'architecture traditionnelle milliacoise se traduit par les éléments suivants :

- une façade enduite en plâtre et sable ;
- les entourages de fenêtres, corniches et bandeaux filants et refends latéraux qui se détachent et sont réalisés en plâtre plus fin que celui de la façade, généralement de couleur blanche ;
- des volets à persiennes, demi-pleins en rez-de-chaussée.

Au 18^{ème} siècle, la maison milliacoise se traduit par une mise en œuvre architecturale très simple. C'est à partir de cette époque qu'apparaissent les baies cintrées (en anse de panier). Les baies sont rectangulaires, disposées dans le sens de la hauteur.

Au cours du 19^{ème}, les éléments de décor se font plus riches.



ANALYSE ARCHITECTURALE

Les façades

L'Eclectisme de la fin du 19^{ème} siècle fait disparaître l'enduit sur les façades laissant place à la brique. L'usage du plâtre reste réservé aux éléments de décor (chaînage d'angle ou tour de baies).

Les volets à persiennes en bois disparaissent au profit des volets pliants métalliques persiennes en rez-de-chaussée sur un tiers de la hauteur et sur la totalité des volets à l'étage.

Dans les années 1920-1930, la façade se fait en pierres apparentes. Les éléments de modénatures sont traités en briques. Ce type de construction trouve son essor dans les quartiers périphériques avec l'implantation des villas.



ANALYSE ARCHITECTURALE

Les façades

▪ Les matériaux de façades

Les matériaux locaux traditionnels sont le grès et le calcaire. Les joints entre les pierres sont remplis à nu par les enduits (dont l'épaisseur est limitée à son strict minimum).

L'enduit au plâtre est extrêmement courant dans l'architecture milliaquoise. Il présente plusieurs couches, la dernière étant réalisée par un enduit de gros plâtre auquel on ajoute du sable et un peu de chaux pour plus de dureté.



ANALYSE ARCHITECTURALE

Les façades

▪ Les altérations

Elles ont deux origines : celles produites par le temps et celles produites par un manque de savoir-faire.

Lorsque la façade vieillit, il arrive que l'enduit se détache du mur par plaques laissant apparaître les moellons de pierres.

Lorsque la façade fait l'objet d'un ravalement ou d'un projet de rénovation, il arrive que les modifications apportées altèrent la composition d'origine et son aspect.

Ainsi, une surélévation du bâtiment ou une ouverture de baie peuvent dénaturer l'immeuble.

Attention au dégarnissage systématique des enduits. Dans la majorité des cas, les façades devaient être enduites pour bénéficier d'une protection. L'effet de mode qui consiste aujourd'hui à laisser les matériaux apparents peut provoquer des désordres et surtout altérer l'architecture originelle de la commune.



ANALYSE ARCHITECTURALE

Les ambiances



ANALYSE ARCHITECTURALE

Les devantures commerciales

Milly se caractérise par ses nombreux commerces qui créent une animation incontestable, notamment sur la place du Marché et autour de cet axe central.

Dans la majorité des cas, ces devantures sont plutôt bien intégrées à l'immeuble mais étant donné le nombre important de magasins, quelques maladresses subsistent.

L'architecture traditionnelle de Milly consiste dans la mise en œuvre de coffrage bois du 19^{ème} et du 20^{ème} siècle.

Ces apports architecturaux respectent les façades et procèdent à une insertion commerciale de qualité, tout en sobriété.

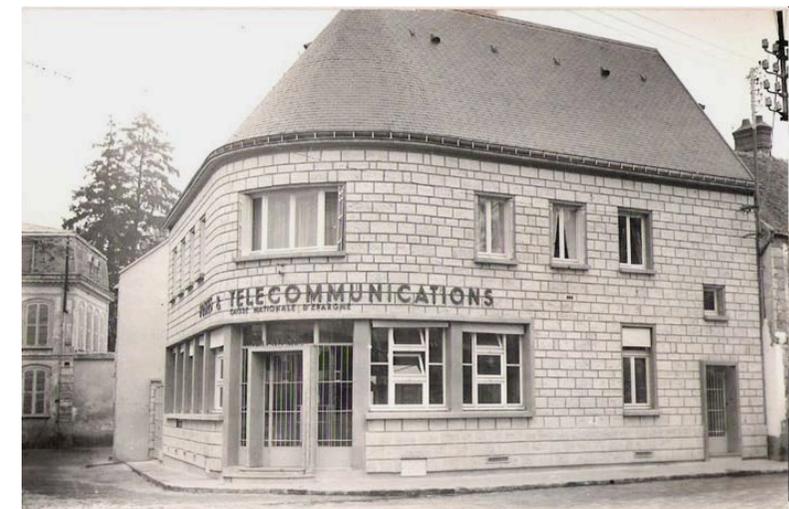
Un des principes essentiels de composition des devantures commerciales est le respect des immeubles qui les abritent.

Afin de concilier commerces et respect du patrimoine, et au vu du constat réalisé sur place, **un cahier de prescriptions destiné uniquement aux commerces et plus spécifiquement aux devantures et aux enseignes doit être réalisé en accompagnement de la ZPPAUP.**



ANALYSE ARCHITECTURALE

Les devantures commerciales



ANALYSE ARCHITECTURALE

Les devantures commerciales



ANALYSE ARCHITECTURALE

Les devantures commerciales



ANALYSE ARCHITECTURALE

Les devantures commerciales

▪ Constat

- Problème des devantures d'un même commerce au rez-de-chaussée de plusieurs immeubles ;
- Problème d'occupation dans un seul immeuble de plusieurs enseignes commerciales ;
- Construction éventrée en rez-de-chaussée : déséquilibre de la façade ;
- Disparition des éléments de structure de l'immeuble ;
- Décor excessif (fausse pierre et faux bois) et démultiplication des enseignes ;
- Mobilier extérieur à caractère publicitaire ;
- problème annexe : la place de la voiture sur la Place du Marché...

- De très bons exemples sur la commune pour inciter les commerçants à réaliser des projets de qualité.



ANALYSE ARCHITECTURALE

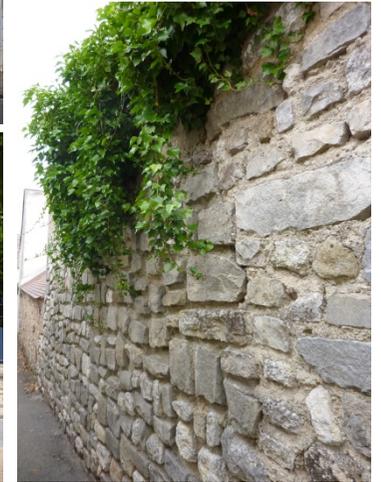
Les porches et les clôtures

Jusqu'au 19^{ème} siècle, les clôtures étaient généralement constituées de hauts murs, en continuité de la maison et percés d'un porche en bois.

A partir du 19^{ème} siècle, apparaissent les grilles de clôtures métalliques posées sur mur bahut. Le porche devient portail tenu entre deux poteaux. Cette configuration se retrouve généralement sur les propriétés bourgeoises, positionnées en retrait de la rue.

Depuis les années 1950, les clôtures sont plus ajourées, composées de bois, béton ou grillage sur mur bahut (ou non).

Leur diversité brouille la perception de la rue et crée une confusion dans le paysage urbain.



ANALYSE ARCHITECTURALE

Les porches et les clôtures

Quatre types de clôtures traditionnelles milliacoises caractérisent le paysage urbain :

- Les murs bahuts pleins laissant déborder la végétation des jardins (entre 2 m et 2,50 m) ;
- Celles construites en moellons de grès, enduites au plâtre, chaux et sable « à pierre vue », avec chaperon en tuiles plates ;
- Celles avec ouverture sous linteau bois ;
- Les murs pleins.



ANALYSE ARCHITECTURALE

« L'architecture contemporaine »

L'architecture contemporaine se fait extrêmement rare à Milly-la-Forêt.

Concernant les maisons individuelles, c'est l'habitat de type pavillonnaire qui est privilégié.

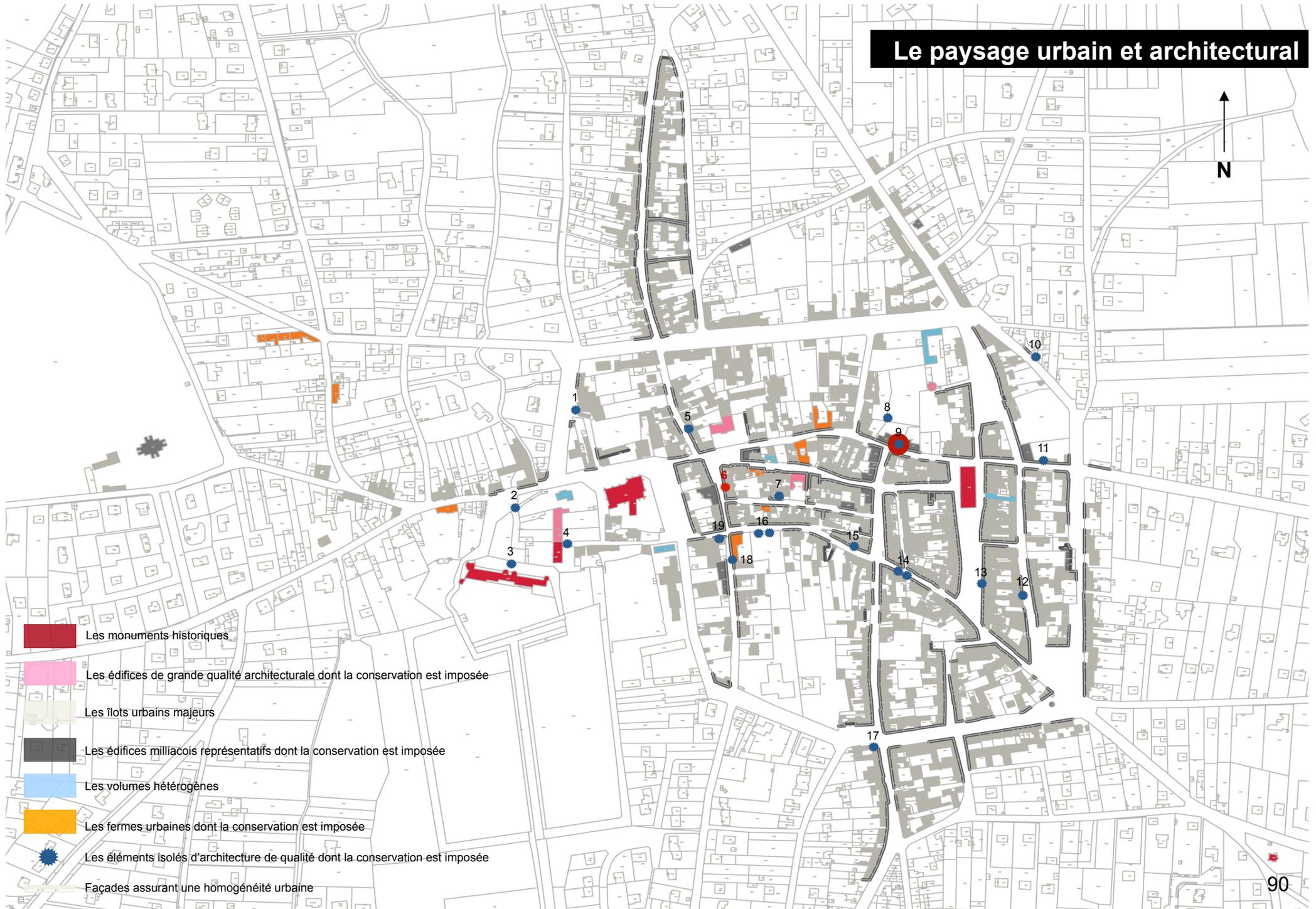
Quelques constructions se sont cependant affranchies du modèle standard pour s'orienter vers des lignes plus actuelles, jouant la carte de l'insertion paysagère avec succès.



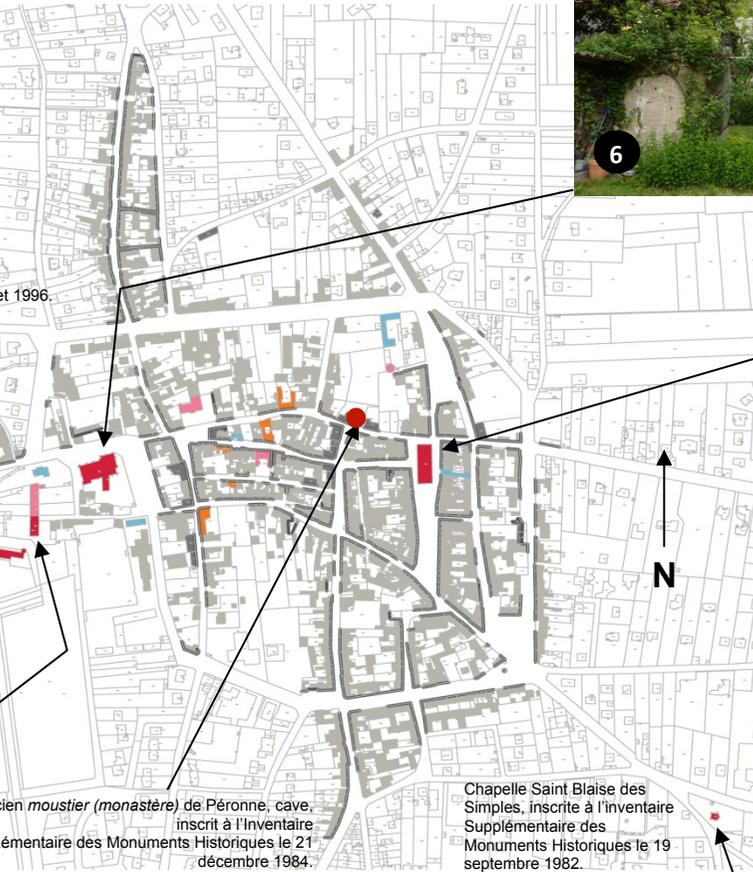


5 - PAYSAGE URBAIN ET ARCHITECTURAL

Le paysage urbain et architectural



Le paysage urbain et architectural Les monuments historiques protégés



L'église Notre Dame de l'Assomption, inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 6 mars 1926.



Le château de la Bonde, inscrit partiellement à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 16 juillet 1996.



Maison à tourelles (maison Cocteau), inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 12 mars 1969.



Halle médiévale datée de 1479, Classée Monument Historique le 28 novembre 1923.



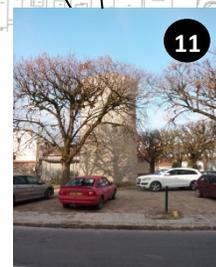
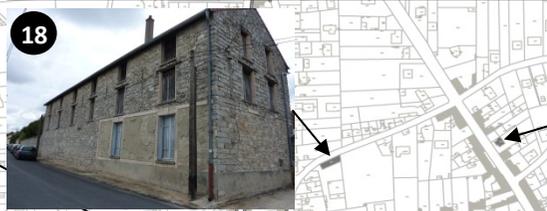
Ancien moustier (monastère) de Péronne, cave, inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 21 décembre 1984.

Chapelle Saint Blaise des Simples, inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 19 septembre 1982.



Le paysage urbain et architectural

Les édifices représentatifs et de grande qualité architecturale

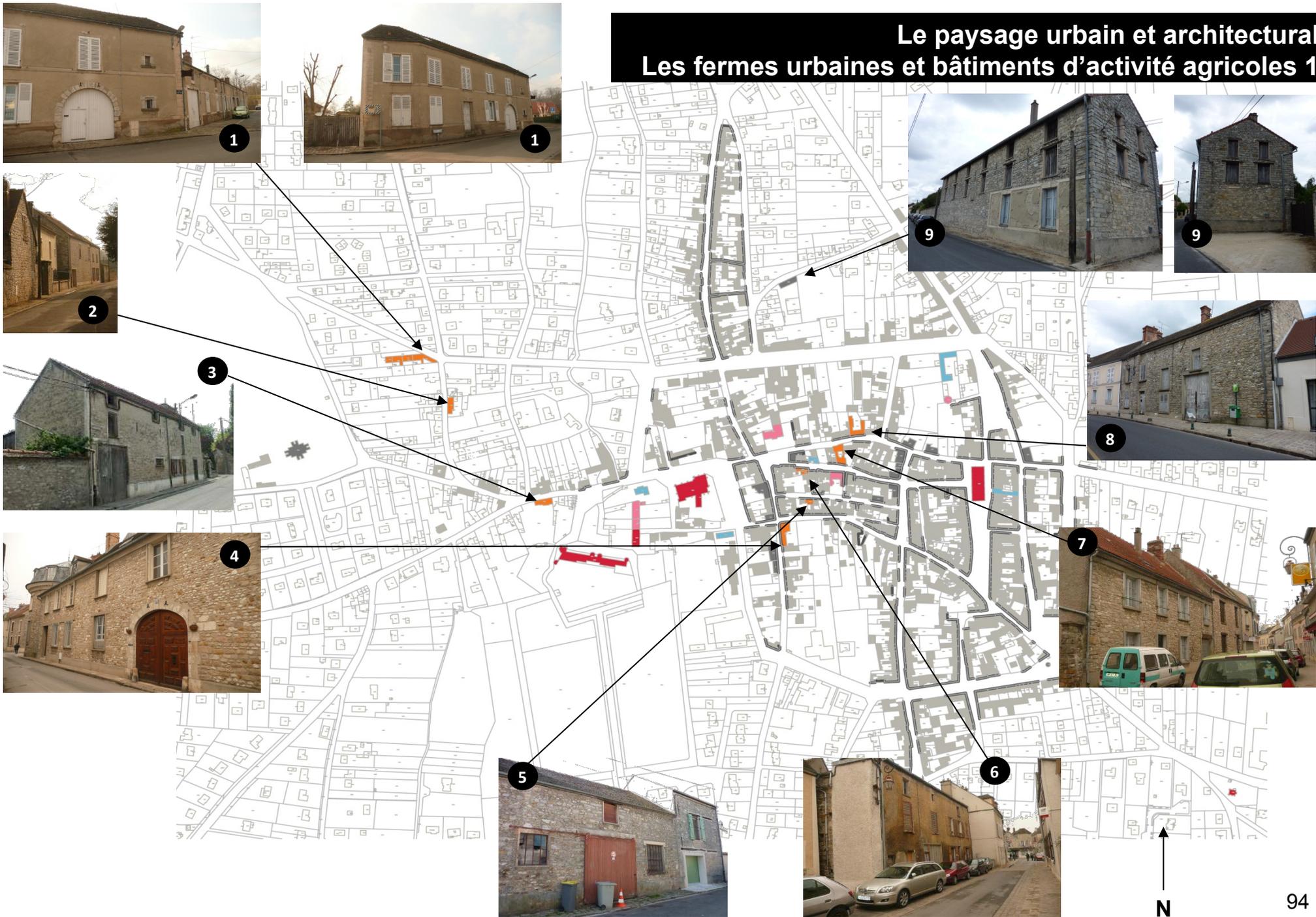


Le paysage urbain et architectural Les éléments isolés



Le paysage urbain et architectural

Les fermes urbaines et bâtiments d'activité agricoles 1



Le paysage urbain et architectural

Les fermes urbaines et bâtiments d'activité agricoles 2



Rue du Général de Gaulle



Séchoir rue Saint-Laurent



Rue Saint-Pierre



Rue de la Chapelle Saint-Jacques



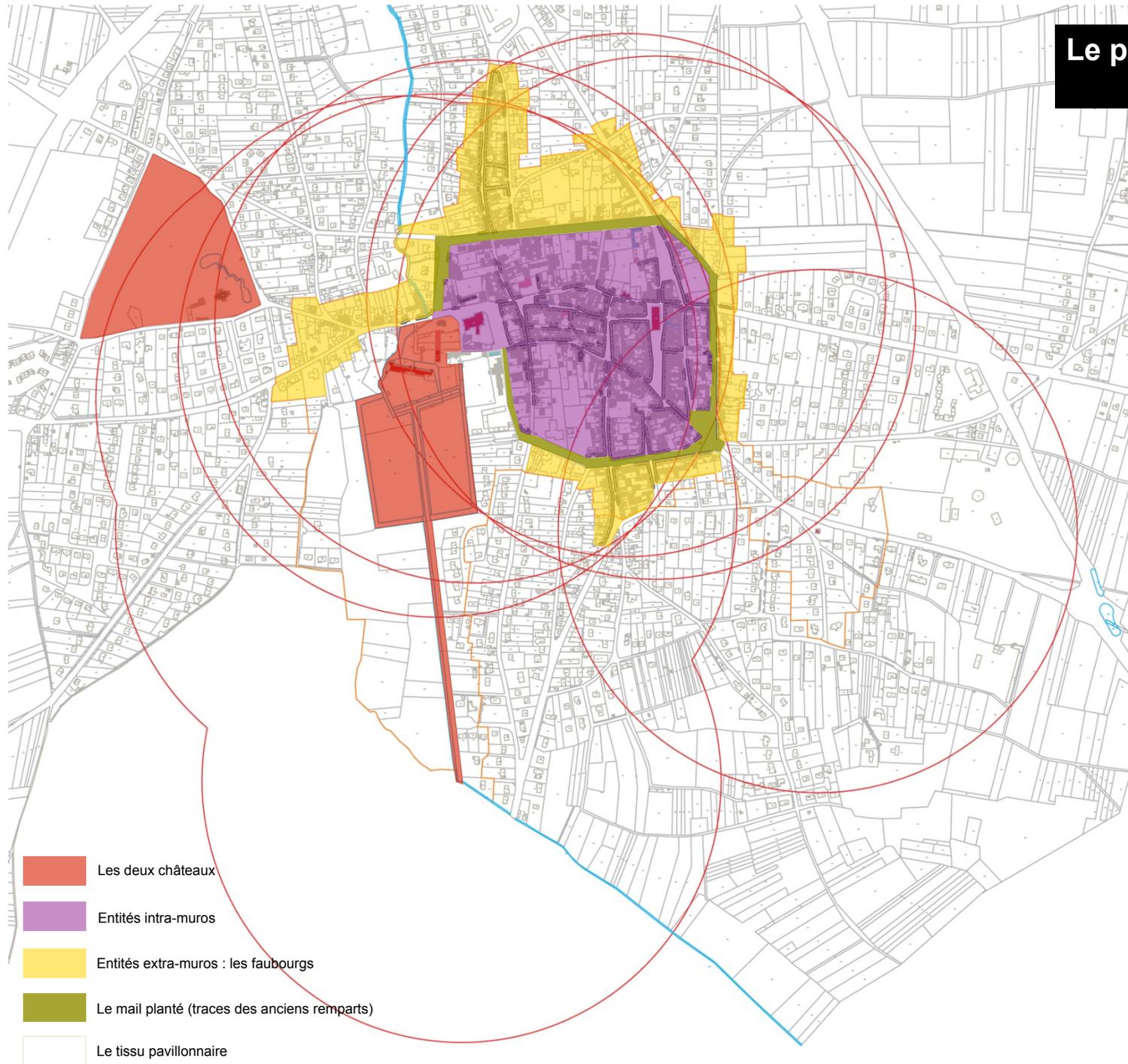
Rue Saint-Brément



Rue du Faubourg Saint-Jacques

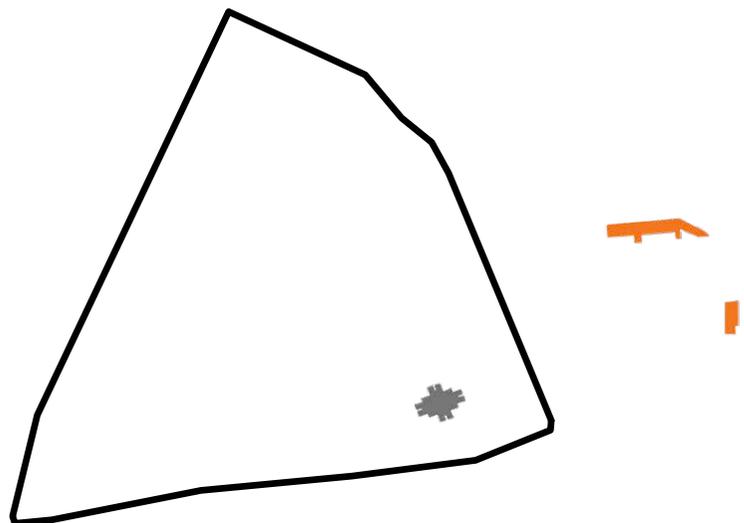
Le paysage urbain et architectural

Morphologie urbaine



- Les deux châteaux
- Entités intra-muros
- Entités extra-muros : les faubourgs
- Le mail planté (traces des anciens remparts)
- Le tissu pavillonnaire

Le squelette urbain : façades et clôtures



-  Les monuments historiques
-  Les édifices de grande qualité architecturale dont la conservation est imposée
-  Les îlots urbains majeurs
-  Les édifices milliacois représentatifs dont la conservation est imposée
-  Les volumes hétérogènes
-  Les fermes urbaines dont la conservation est imposée
-  Les éléments isolés d'architecture de qualité dont la conservation est imposée
-  Façades assurant une homogénéité urbaine
-  Clôtures assurant une homogénéité urbaine





Le rapport entre les vides et les pleins Vues en négatif du parcellaire Faubourg de Melun

1

Vue sur les espaces libres (cours, jardins...)

Le faubourg de Melun se distingue par un parcellaire en lanières. Ce dernier projette sur la rue un bâti homogène où les façades font front.

Les clôtures sont un élément de continuité essentiel.

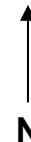
Le bâti est resserré. Les espaces libres sont à l'intérieur des parcelles, délimités pour la majorité par les masses bâties.

Enjeu : La « langue » dessinée par le faubourg de Melun se caractérise par une fragilité dans les rapports entre les pleins et les vides. Les cours et jardins doivent être préservés.

2

Vue sur les masses bâties

Elles n'ont presque pas changées depuis l'apparition des faubourgs. L'habitat est dense et organisé. Cette rigueur urbaine est soulignée par l'alignement à la rue.





Le rapport entre les vides et les pleins Vues en négatif du parcellaire Ilots parcellaire médiéval

1 Vue sur les espaces libres (cours, jardins...)
 Les îlots urbains d'origine médiévale se caractérisent par des parcelles longues, étroites et traversantes.
 Les espaces libres sont constitués par de petites cours.

Enjeu : préserver ces espaces de respiration et empêcher toutes constructions obstruant l'espace.

2 Vue sur les masses bâties
 Denses, les masses bâties occupent quasiment tout l'espace parcellaire.
 Alignées à la rues, les constructions ont une double orientation : une sur l'espace public et une sur l'espace privé représenté par la cour.





Le rapport entre les vides et les pleins Vues en négatif du parcellaire Ilots parcellaire large

1

Vue sur les espaces libres (cours, jardins...)
Les cours constituent les espaces arrière. Les façades sont plus sobres. Les espaces libres constituent une respiration et s'ouvrent parfois sur la rue. Lorsque c'est le cas, les clôtures poursuivent l'alignement sur l'espace public.

Enjeu : préserver ces espaces de respiration et empêcher toutes constructions obstruant l'espace.

2

Vue sur les masses bâties
Le développé de façade sur rue est plus important que sur le parcellaire précédent. Les constructions sont plus travaillées. C'est l'alignement à la rue qui prédomine bien plus que le rapport à l'espace arrière.

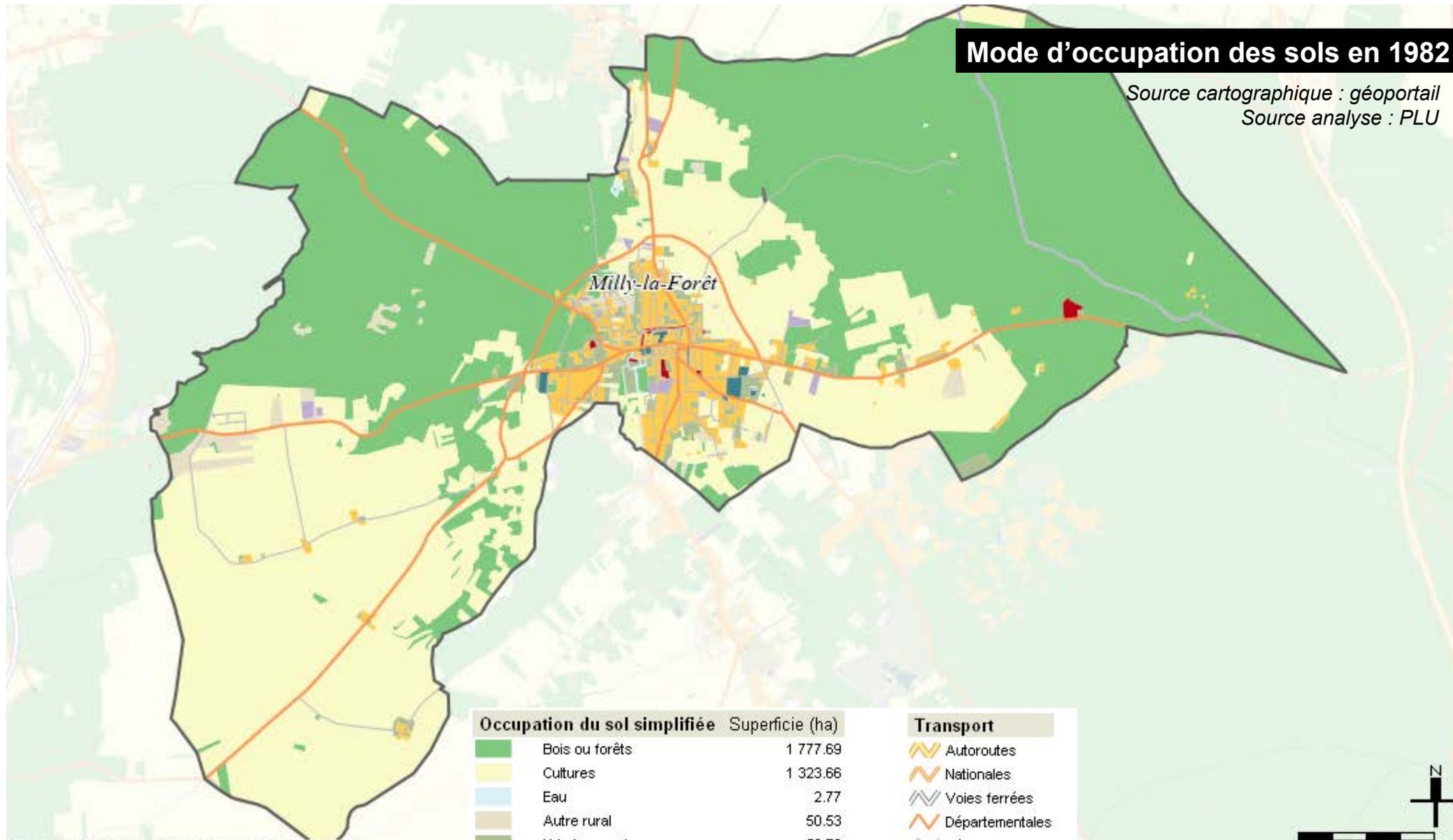




6 - ANALYSE PAYSAGÈRE

Mode d'occupation des sols en 1982

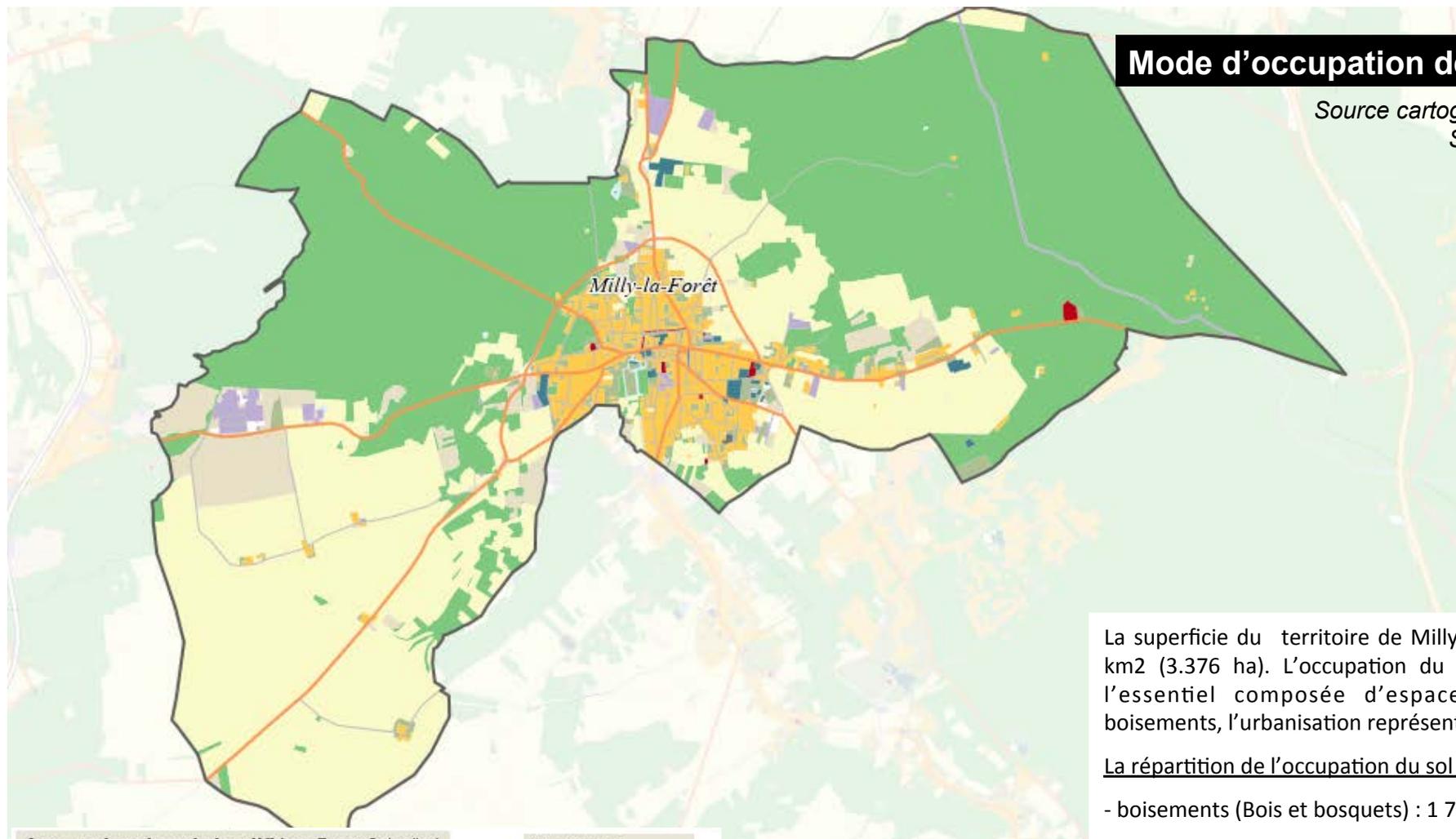
Source cartographique : géoportail
Source analyse : PLU



Occupation du sol simplifiée		Superficie (ha)	Transport	
	Bois ou forêts	1 777.69		Autoroutes
	Cultures	1 323.66		Nationales
	Eau	2.77		Voies ferrées
	Autre rural	50.53		Départementales
	Urbain ouvert	56.76		Réseau routier
	Habitat individuel	131.60		
	Habitat collectif	4.70		
	Activités	19.90		
	Equipements	6.63		
	Transports	0.96		
	Chantiers	0.48		

Mode d'occupation des sols en 2008

Source cartographique : géoportail
Source analyse : PLU



La superficie du territoire de Milly-la-Forêt est de 33,76 km² (3.376 ha). L'occupation du sol actuelle est pour l'essentiel composée d'espaces agricoles et de boisements, l'urbanisation représentant moins de 10 %.

La répartition de l'occupation du sol est la suivante :

- boisements (Bois et bosquets) : 1 760 hectares ;
- grandes cultures : 1 105 hectares ;
- site construit : 305 ha (urbain construit et urbain ouvert).

L'urbanisation est essentiellement localisée à l'intérieur de la déviation de la RD 837. On observera que la densité de population s'élève à 4 800 habitants / 181 ha (logements) = 26,5 habitants/ha, et la densité en logements à \approx 2 300 / 181 ha = 12,7 logements / ha.

Occupation du sol simplifiée		Superficie (ha)
	Bois ou forêts	1 777.69
	Cultures	1 323.66
	Eau	2.77
	Autre rural	50.53
	Urbain ouvert	56.76
	Habitat individuel	131.60
	Habitat collectif	4.70
	Activités	19.90
	Equipements	6.63
	Transports	0.96
	Chantiers	0.48

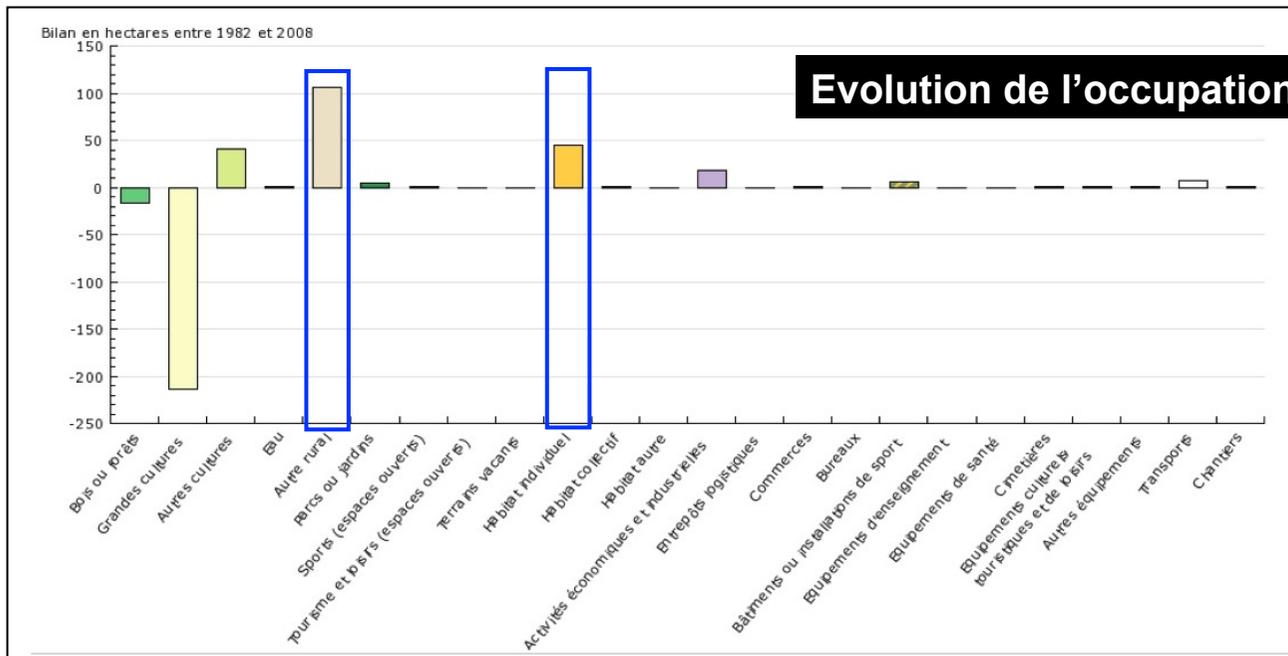
Transport	
	Autoroutes
	Nationales
	Voies ferrées
	Départementales
	Réseau routier

Evolution de l'occupation des sols en hectares entre 1982 et 2008

MOS	Surface 1982	Disparition	Apparition	Surface 2008	Bilan	Variation
1 Bois ou forêts	1 777,69	-27,46	10,38	1 760,61	-17,08	-0,96 %
2 Grandes cultures	1 319,02	-224,70	11,11	1 105,43	-213,59	-16,19 %
3 Autres cultures	4,65	-1,71	41,75	44,69	40,05	862,11 %
4 Eau	2,77	0,00	0,65	3,41	0,65	23,40 %
5 Autre rural	50,53	-22,55	128,17	156,15	105,62	209,03 %
Rural	3 154,64	-89,13	4,78	3 070,28	-84,36	-2,67 %
6 Parcs ou jardins	47,16	-14,93	20,23	52,46	5,30	11,24 %
7 Sports (espaces ouverts)	3,09	-0,43	1,28	3,94	0,85	27,41 %
8 Tourisme et loisirs (espaces ouverts)	4,10	0,00	0,00	4,10	0,00	0,00 %
9 Terrains vacants	2,41	-1,27	0,00	1,14	-1,27	-52,67 %
Urbain ouvert	56,76	-16,45	21,33	61,64	4,88	8,60 %
10 Habitat individuel	131,60	-3,98	49,11	176,72	45,12	34,29 %
11 Habitat collectif	2,12	-0,74	1,02	2,40	0,28	13,06 %
12 Habitat autre	2,58	-0,39	0,00	2,20	-0,39	-14,98 %
13 Activités économiques et industrielles	19,90	-3,35	21,46	38,01	18,11	91,00 %
14 Entrepôts logistiques	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
15 Commerces	0,00	0,00	0,29	0,29	0,29	0,00 %
16 Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
17 Bâtiments ou installations de sport	0,57	0,00	6,40	6,97	6,40	1 127,23 %
18 Equipements d'enseignement	3,12	-0,10	0,00	3,03	-0,10	-3,05 %
19 Equipements de santé	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
20 Cimetières	1,45	0,00	0,76	2,21	0,76	52,32 %
21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs	0,00	0,00	0,17	0,17	0,17	0,00 %
22 Autres équipements	1,48	0,00	0,98	2,46	0,98	65,76 %
23 Transports	0,96	-0,14	7,89	8,71	7,75	805,86 %
24 Chantiers	0,48	-0,48	0,57	0,57	0,09	19,67 %
Urbain construit	164,27	-2,82	82,30	243,75	79,48	48,38 %
Total	3 375,67	-108,40	108,40	3 375,67	0,00	0,00 %

Source cartographique : IAURIF

Source analyse : PLU



Evolution de l'occupation des sols en hectares entre 1982 et 2008

Source cartographique : IAURIF

Source analyse : PLU

Le plateau des 6 Fermes La Pierre Droite



1



2



3



3



2. La ferme du Corbeau

3. La ferme du Tertre

1. La ferme du Paly

4. La ferme de la Grange Rouge

6. La ferme de Rovre (disparue)

5. La ferme du Coudreau

La Pierre Droite



6



4

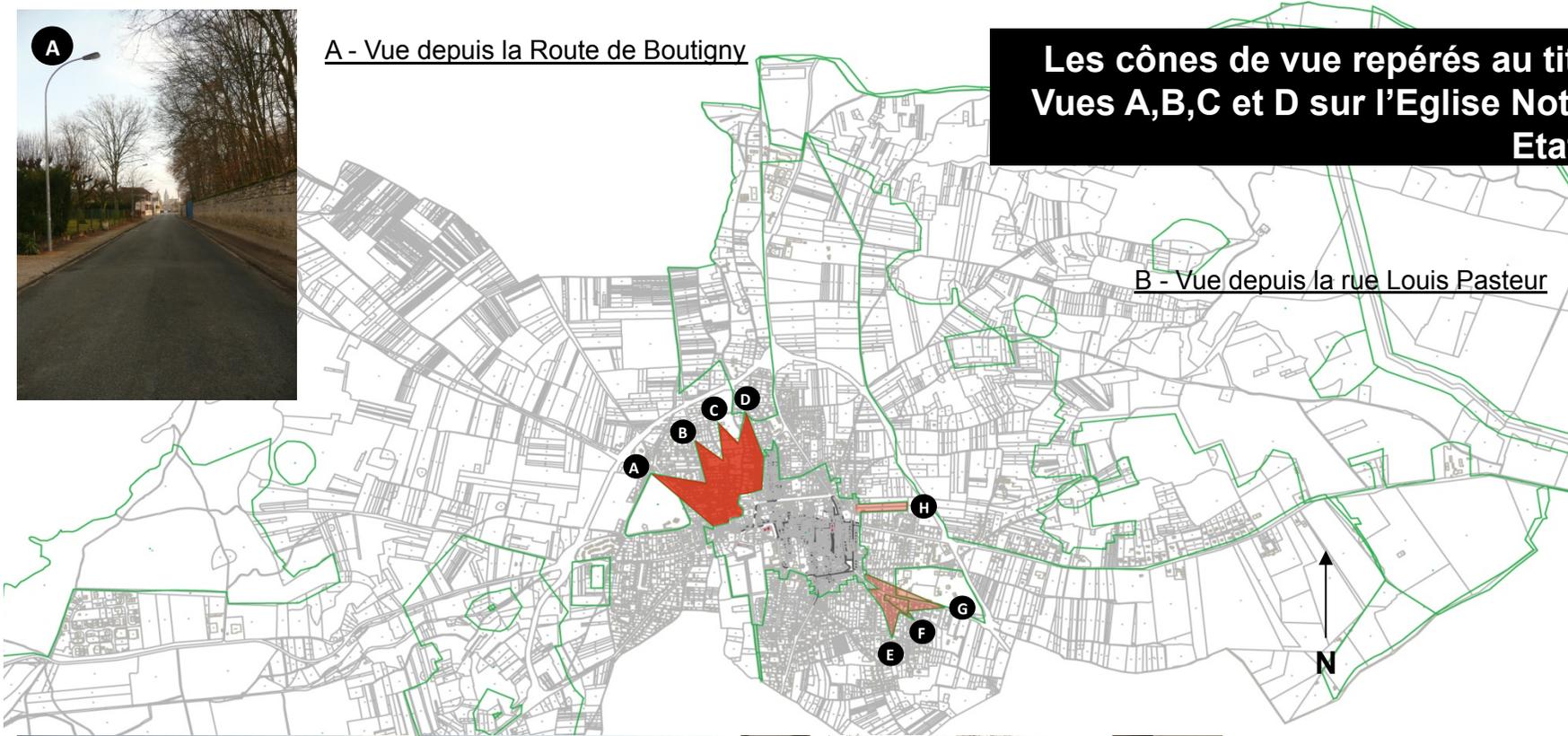


4

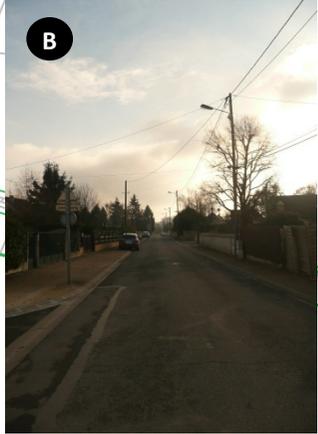
**Les cônes de vue repérés au titre de la ZPPAUP
Vues A,B,C et D sur l'Eglise Notre-Dame de Milly
Etat des lieux actuel**



A - Vue depuis la Route de Boutigny



B - Vue depuis la rue Louis Pasteur



C - Vue depuis le chemin Saint-Laurent



D - Vue depuis la rue du Coudray

**Les cônes de vue repérés au titre de la ZPPAUP
Vues E, F et G sur la Chapelle St-Blaise des Simples
Etat des lieux actuel**



E - Vue depuis la rue de l'Amiral de Graville



F - Vue depuis la rue Jean Moulin

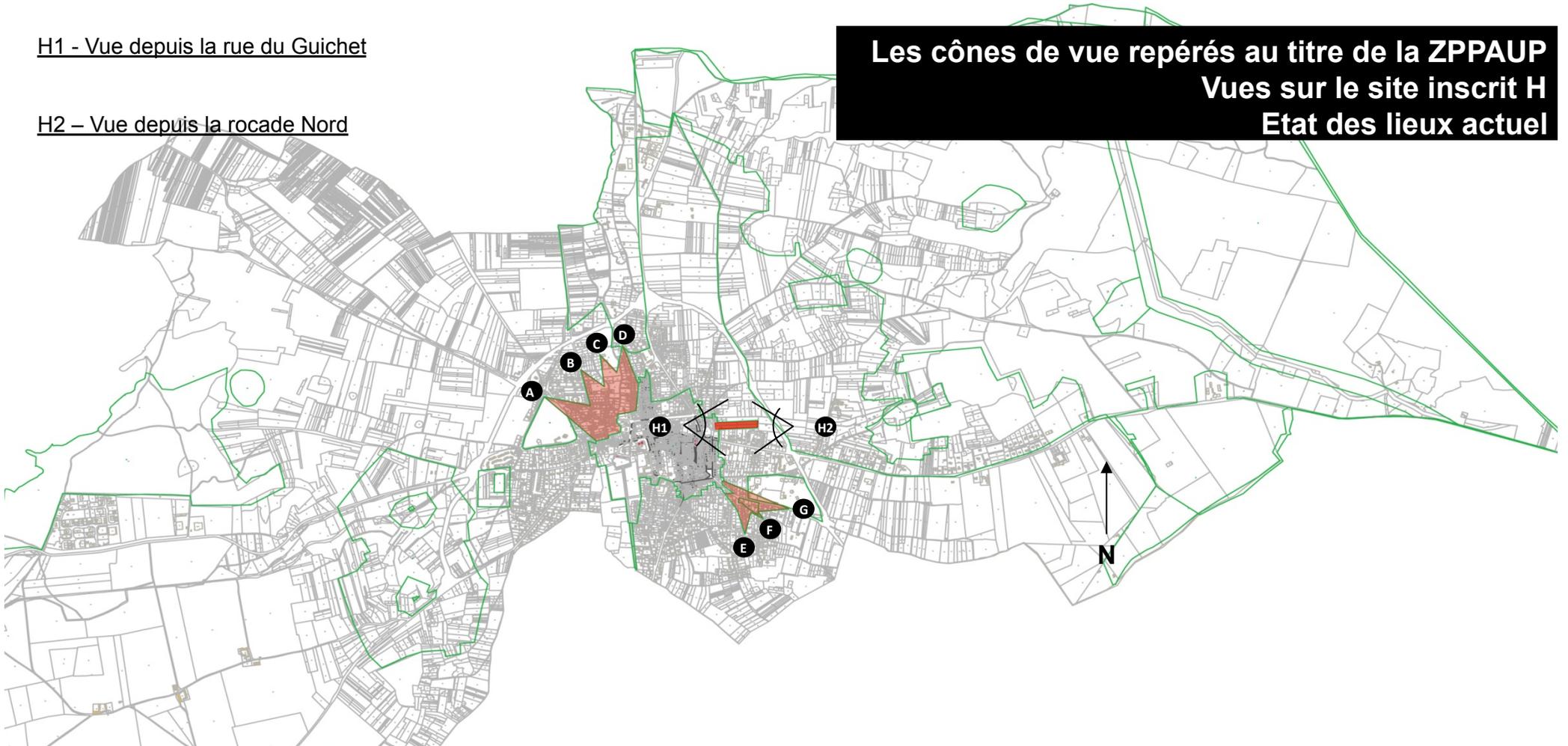


F - Vue depuis la rue de la Chapelle Saint-Blaise

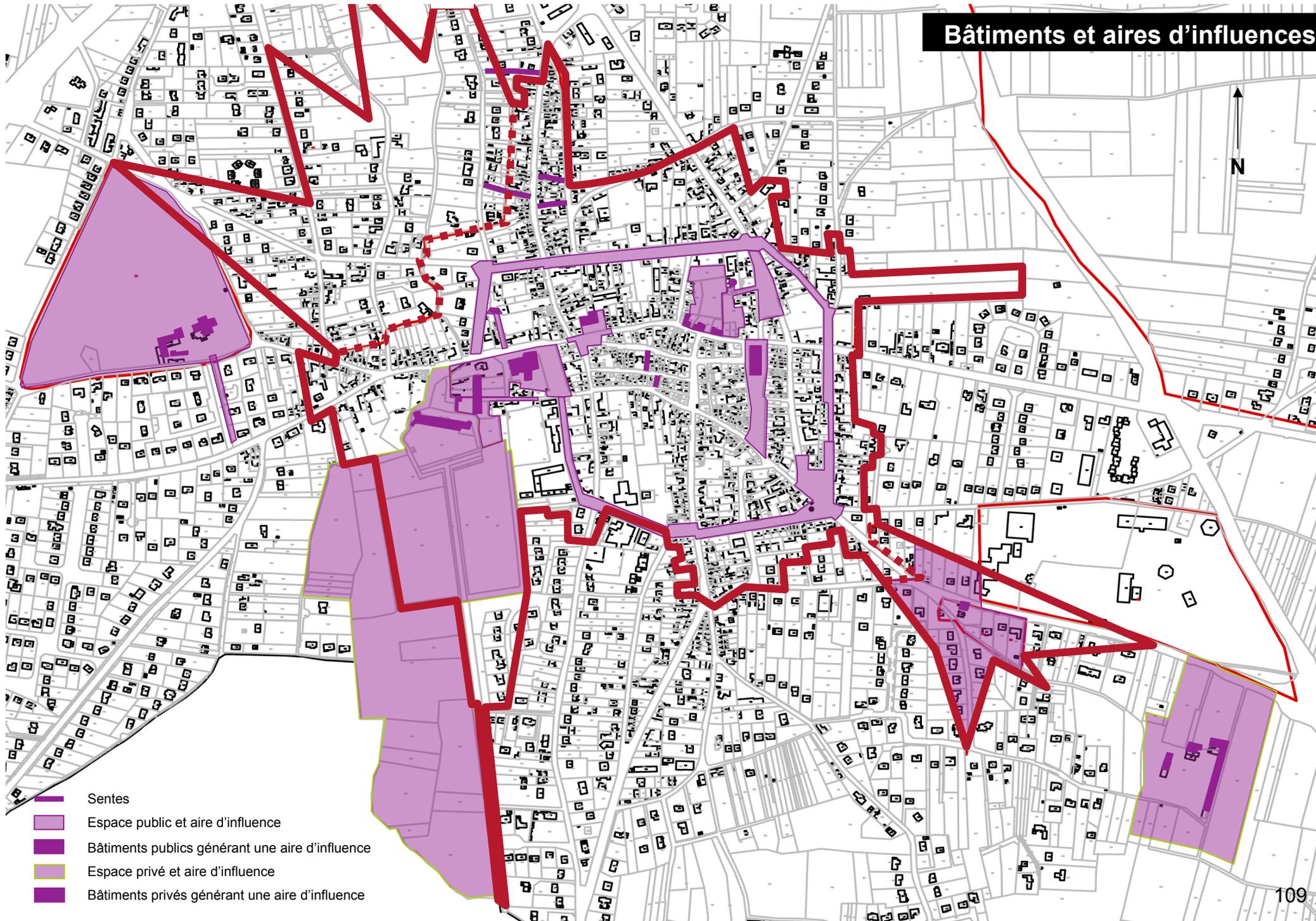
H1 - Vue depuis la rue du Guichet

H2 – Vue depuis la rocade Nord

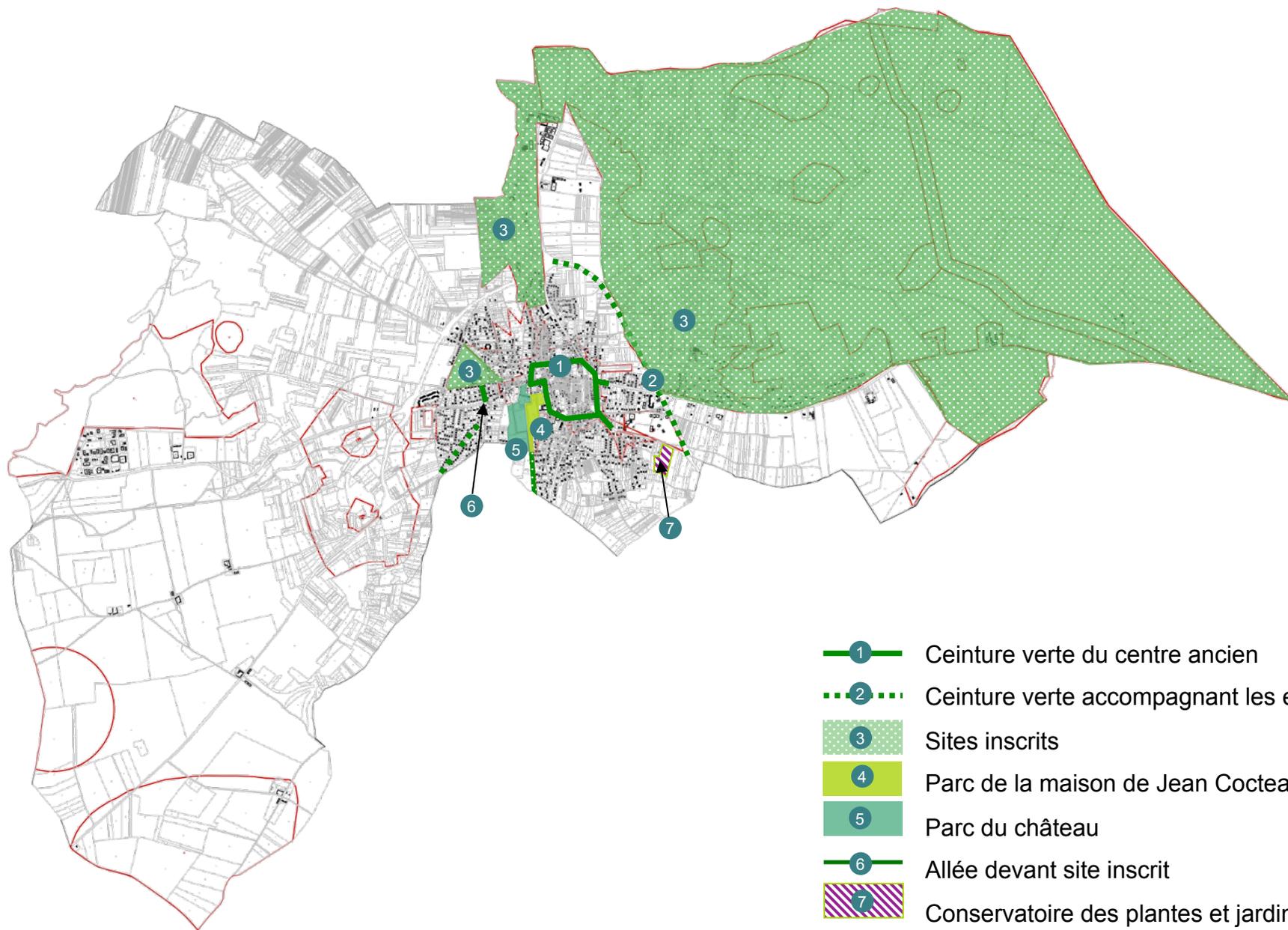
**Les cônes de vue repérés au titre de la ZPPAUP
Vues sur le site inscrit H
Etat des lieux actuel**



Bâtiments et aires d'influences

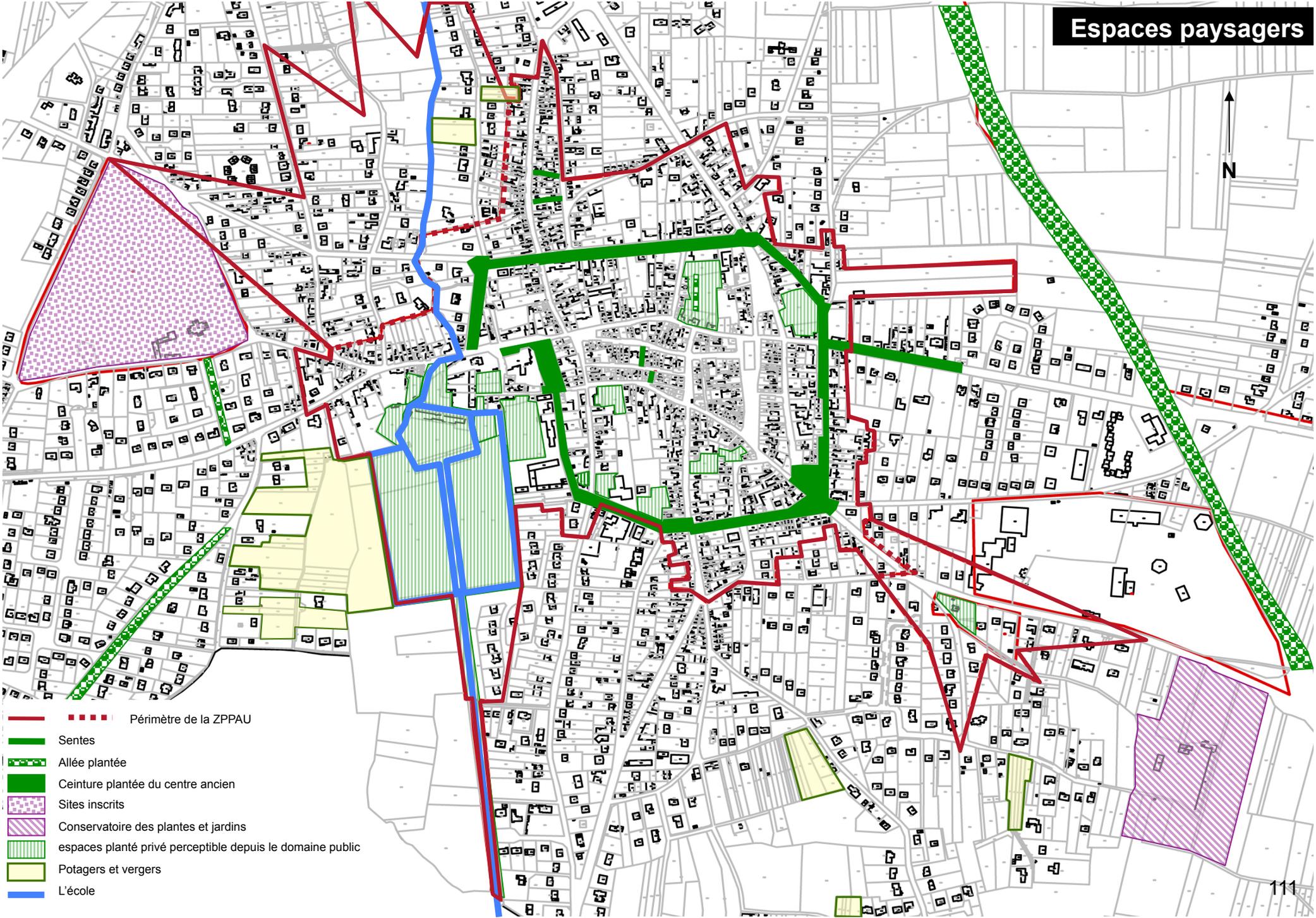


Espaces naturels



- 1 — Ceinture verte du centre ancien
- 2 - - - Ceinture verte accompagnant les extérieurs
- 3 [dotted] Sites inscrits
- 4 [light green] Parc de la maison de Jean Cocteau
- 5 [medium green] Parc du château
- 6 — Allée devant site inscrit
- 7 [hatched] Conservatoire des plantes et jardins

Espaces paysagers



- - - Périmètre de la ZPPAU
- Sentes
- Allée plantée
- Ceinture plantée du centre ancien
- Sites inscrits
- Conservatoire des plantes et jardins
- espaces planté privé perceptible depuis le domaine public
- Potagers et vergers
- L'école

ANALYSE PAYSAGÈRE

Analyse du paysage urbain communal

Milly-la-Forêt comporte de nombreux espaces publics qui composent et rythment le centre ancien. Ces lieux doivent être préservés et réhabilités dans un même esprit afin de garantir un cadre de vie agréable et homogène.



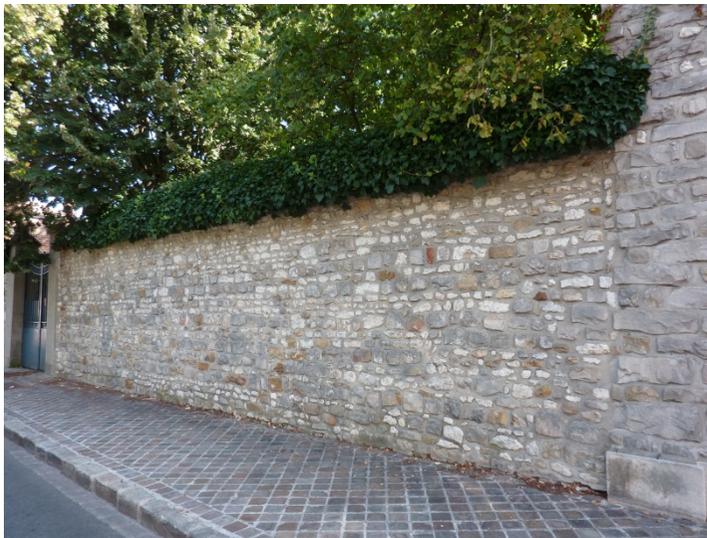
ANALYSE PAYSAGÈRE

Le paysage urbain communal est marqué par les espaces publics : les places, les sentes, les intersections, les trottoirs... tous ces espaces qui caractérisent une commune par leur traitement.



ANALYSE PAYSAGÈRE

Le traitement des espaces publics à la jonction des espaces privés est de grande qualité.

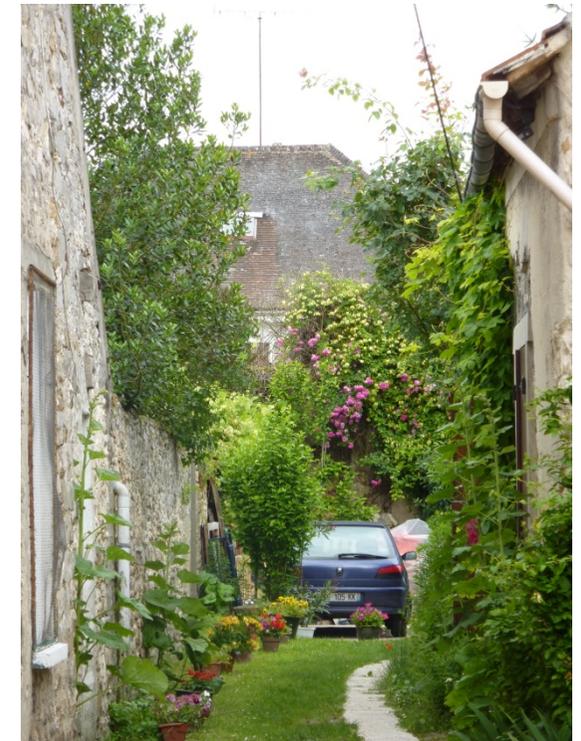
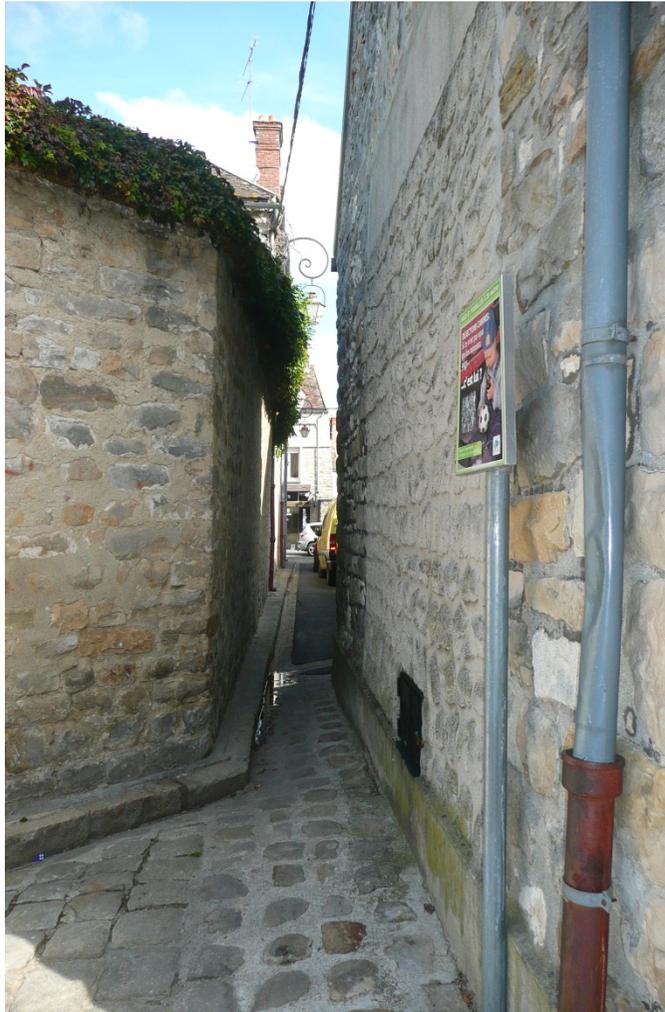


ANALYSE PAYSAGÈRE



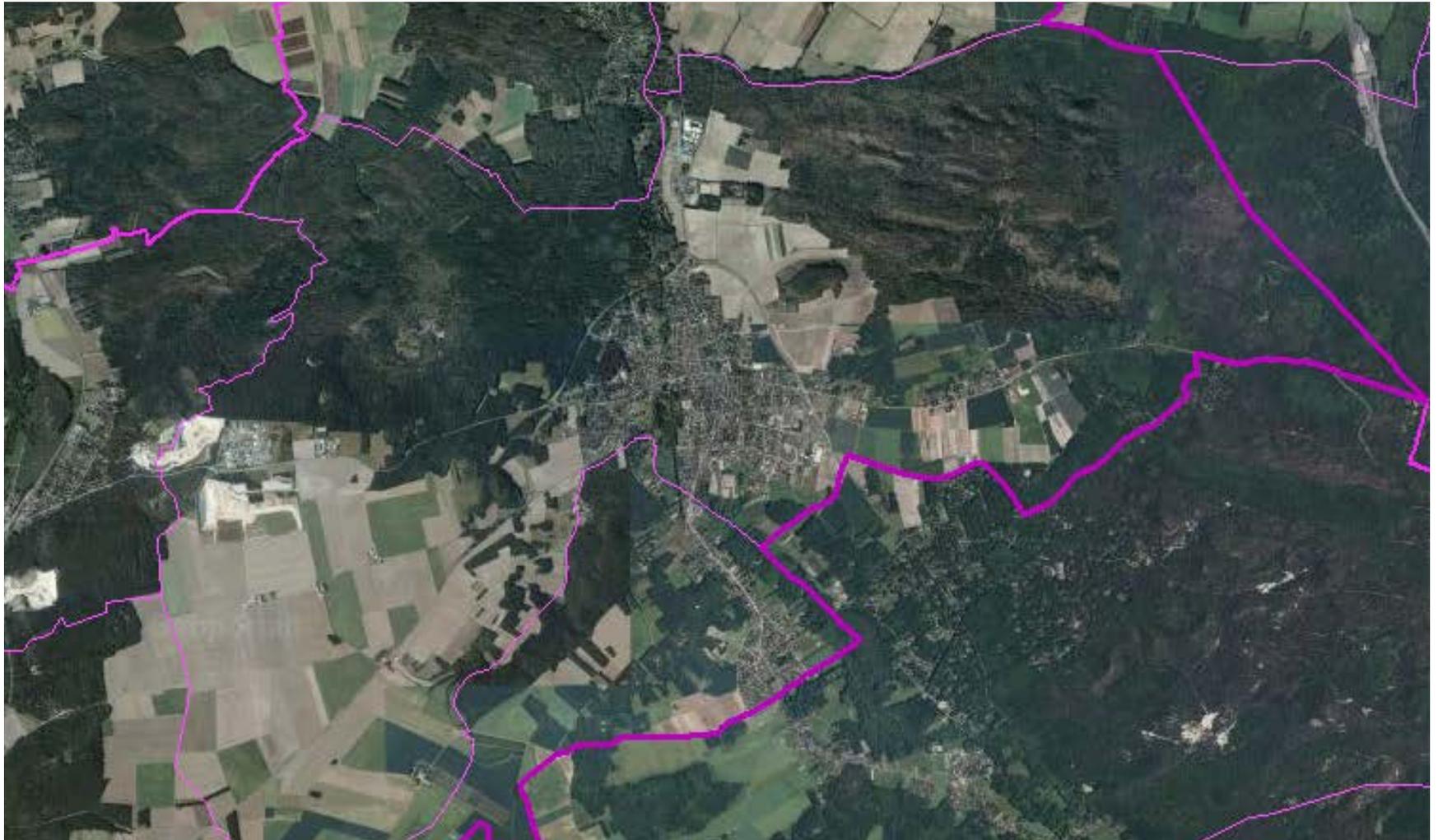
ANALYSE PAYSAGÈRE

Milly-la-Forêt se caractérise par un réseau de sentes qui relient les rues entre elles et permettent une circulation douce à l'intérieur de l'espace bâti.



ANALYSE PAYSAGÈRE

Analyse du paysage végétal



ANALYSE PAYSAGÈRE

1. La ceinture verte du centre ancien



ANALYSE PAYSAGÈRE

2. La ceinture verte accompagnant les extérieurs



ANALYSE PAYSAGÈRE

3. Les sites inscrits



ANALYSE PAYSAGÈRE

4. Parc de la maison Cocteau



ANALYSE PAYSAGÈRE

4. Parc de la maison Cocteau



ANALYSE PAYSAGÈRE

4. Parc de la maison Cocteau



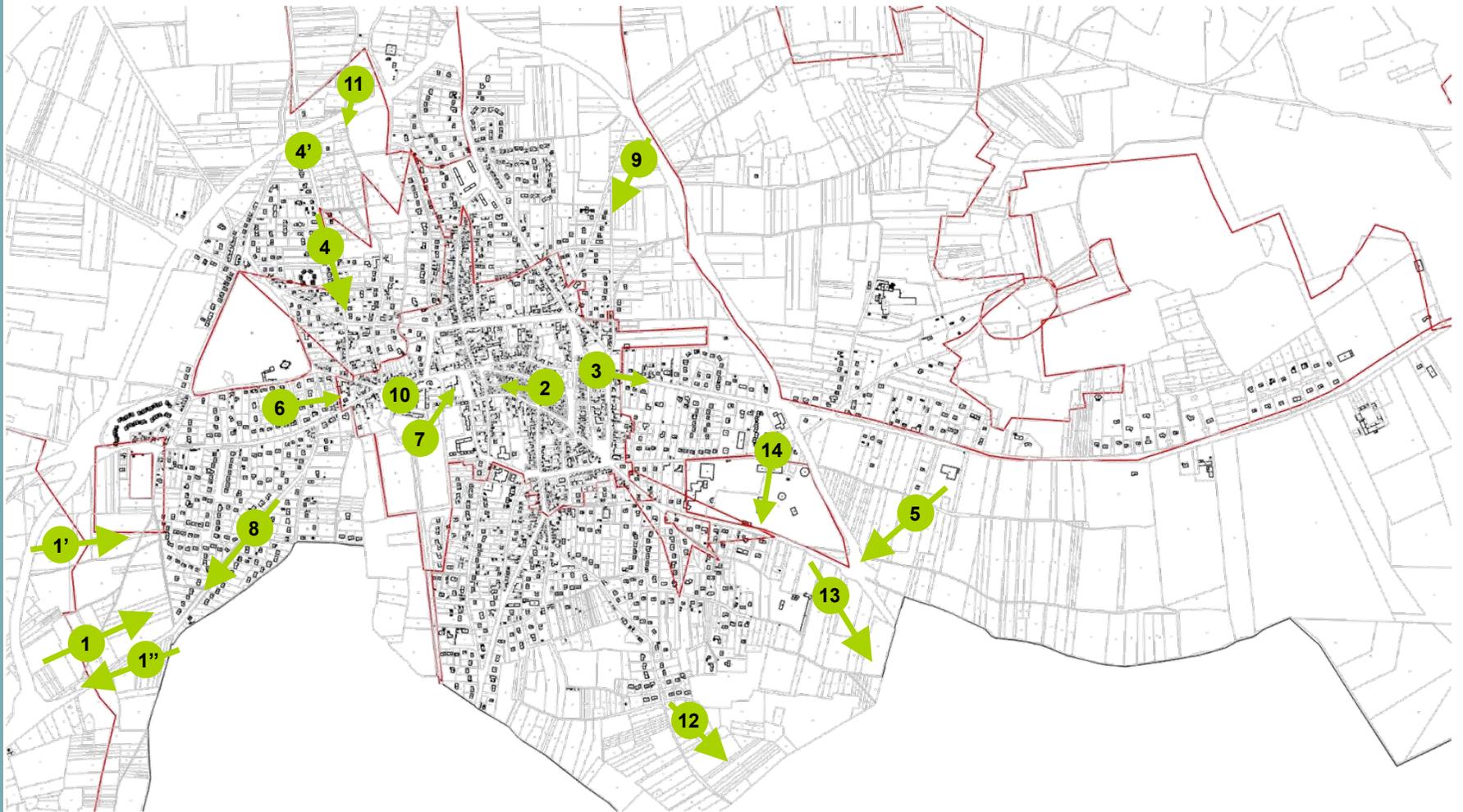
ANALYSE PAYSAGÈRE

5. Le Château



ANALYSE PAYSAGÈRE

Analyse des cônes de vue et des percées



REPÉRAGE DES CÔNES DE VUE ET PERCÉES

1. Rocade Nord



REPÉRAGE DES CÔNES DE VUE ET PERCÉES

1'. Rocade Nord



REPÉRAGE DES CÔNES DE VUE ET PERCÉES

1". Rocade Nord



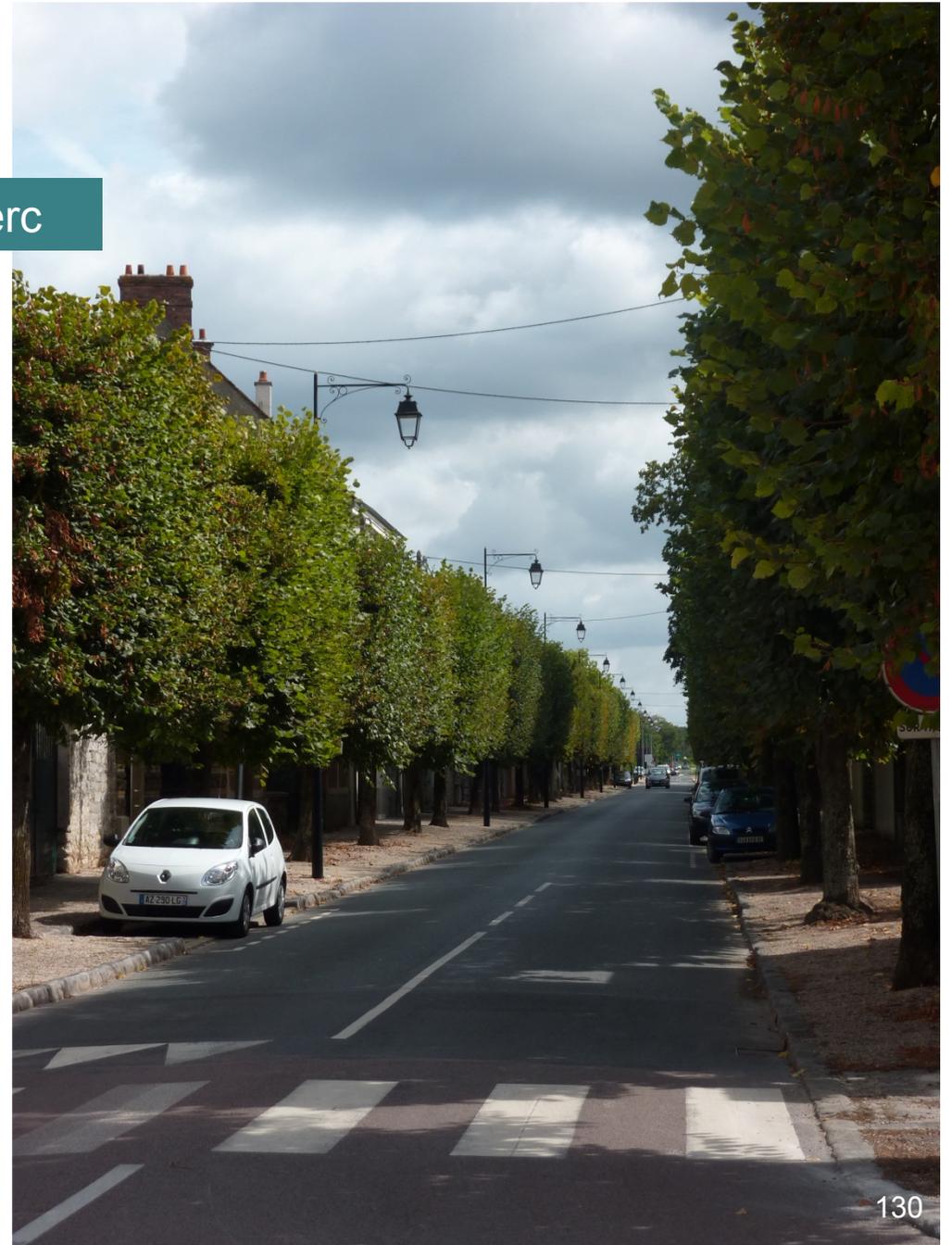
REPÉRAGE DES CÔNES DE VUE ET PERCÉES

2. La rue des trois môles



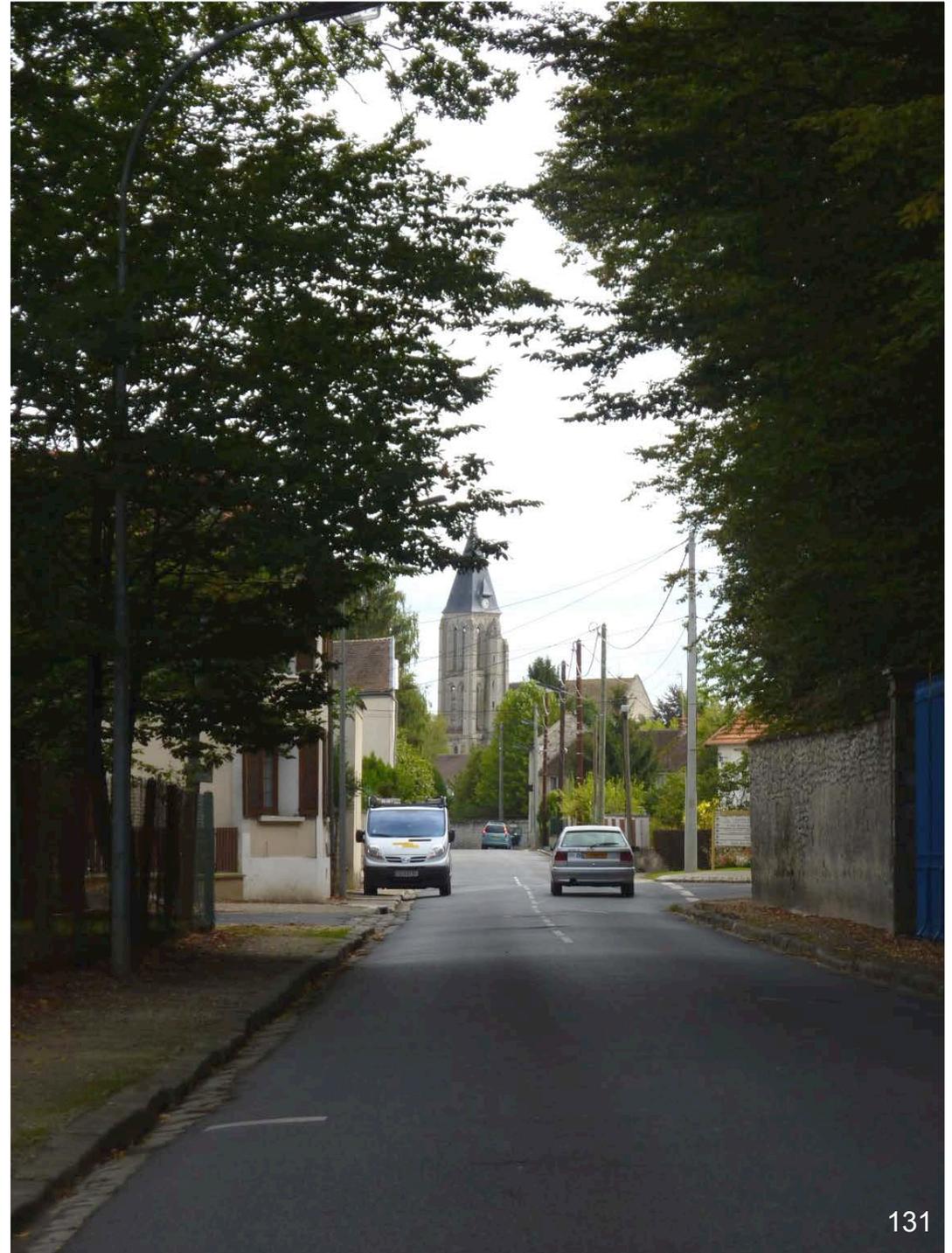
REPÉRAGE DES CÔNES DE VUE ET PERCÉES

3. Avenue du Maréchal Leclerc



REPÉRAGE DES CÔNES DE VUE ET PERCÉES

4. Route de Boutigny



REPÉRAGE DES CÔNES DE VUE ET PERCÉES

4'. Route de Boutigny



REPÉRAGE DES CÔNES DE VUE ET PERCÉES

5. Route de Fontainebleau



REPÉRAGE DES CÔNES DE VUE ET PERCÉES

5. Route de Fontainebleau



REPÉRAGE DES CÔNES DE VUE ET PERCÉES

6. Allée des Tilleuls



REPÉRAGE DES CÔNES DE VUE ET PERCÉES

7. Parc de la maison Cocteau



REPÉRAGE DES CÔNES DE VUE ET PERCÉES

8. Route de Gironville



REPÉRAGE DES CÔNES DE VUE ET PERCÉES

9. Rocade nord



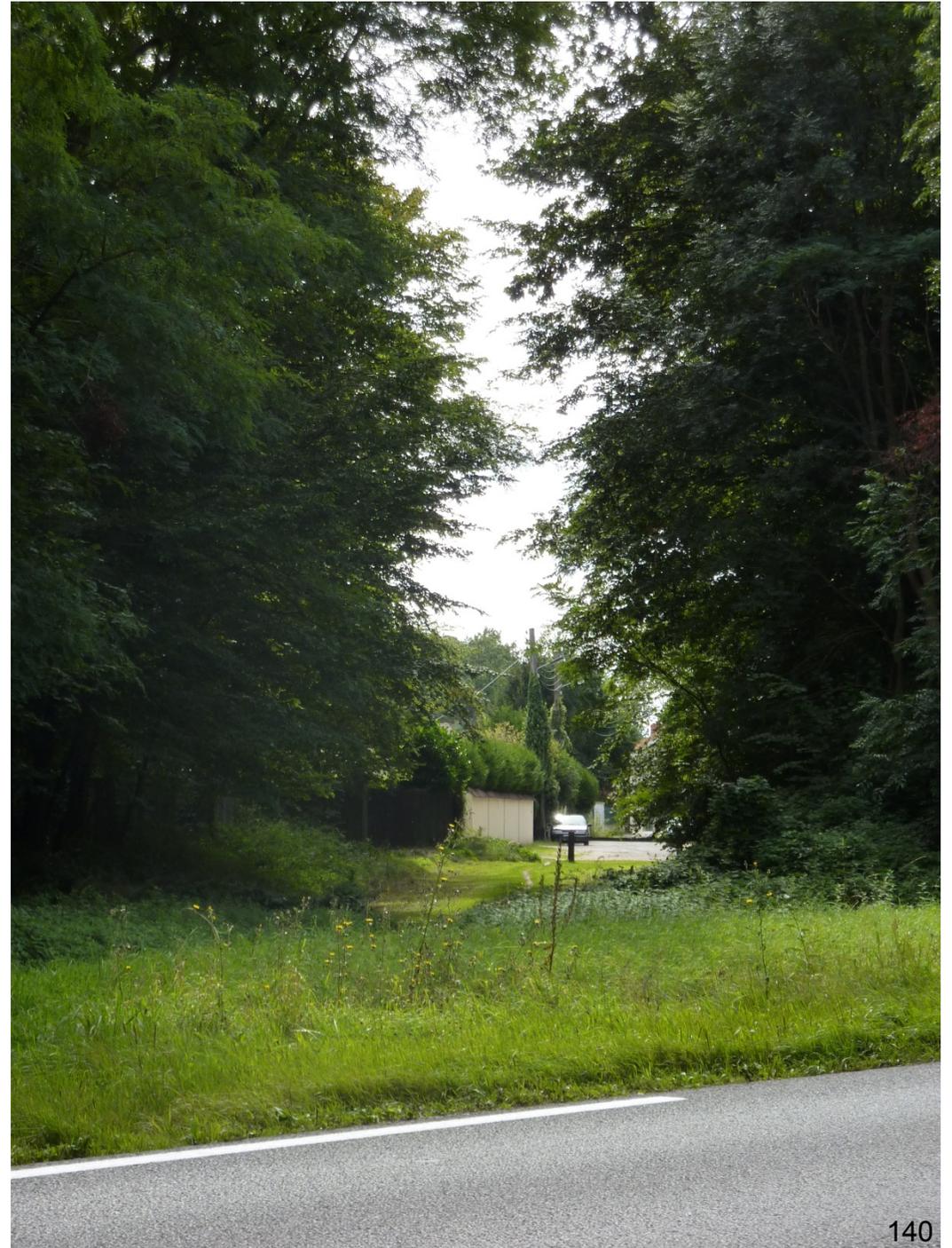
REPÉRAGE DES CÔNES DE VUE ET PERCÉES

10. Rue Saint Pierre



REPÉRAGE DES CÔNES DE VUE ET PERCÉES

11. Chemin de St Laurent



REPÉRAGE DES CÔNES DE VUE ET PERCÉES

12. Rue des jardins



REPÉRAGE DES CÔNES DE VUE ET PERCÉES

12. Rue des jardins



REPÉRAGE DES CÔNES DE VUE ET PERCÉES

13. Route de Nemours



REPÉRAGE DES CÔNES DE VUE ET PERCÉES

14. Chemin de Paray



ANALYSE PAYSAGÈRE

Les insertions paysagères



Habitat récent situé dans le périmètre des sites inscrits avec insertion paysagère de qualité sur le domaine public.

ANALYSE PAYSAGÈRE



ANALYSE PAYSAGÈRE

La présence de l'eau à Milly-la-Forêt

L'eau est présente sur le territoire de la commune.



ANALYSE PAYSAGÈRE

La présence de l'eau à Milly-la-Forêt





7 - ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

Source : Circulaire de mise en œuvre des AVAP Mars 2012

Les objectifs de l'AVAP

- Promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.
- Elaborer une démarche construite et une vision partagée.

Les champs couverts par l'AVAP

- Le patrimoine : Architecture, Urbanisme, Paysage, Histoire, Archéologie, Culture locale.
- Les milieux naturels : Espaces naturels, Végétaux, Trames et voies naturelles.
- Le développement durable : Objectifs du Grenelle II, Compatibilité entre le PADD et l'AVAP.

Le diagnostic est le document qui va fonder l'AVAP.

Il est composé de :

- La délimitation du périmètre de l'AVAP.
- L'analyse des évolutions passées et des caractéristiques actuelles de la commune.
- Des orientations du PADD.
- La justification des dispositions retenues dans le règlement.

1 - Concernant le patrimoine

- Analyse du territoire concerné : géomorphologie, structure paysagère, évolution et état de l'occupation bâtie et des espaces.
- Histoire et logique d'insertion dans le site.
- Morphologie urbaine.
- Typologie et qualité architecturale, organisation des espaces.
- Etat de conservation du bâti et du paysage.
- Éléments d'intérêts identifiés.

2 - Concernant l'environnement

- Analyse des tissus bâtis et des espaces et leur capacité esthétique et paysagère à recevoir des installations touchant les énergies renouvelables.
- Analyse de l'implantation des constructions des modes constructifs existants et des matériaux utilisés, en tenant compte de l'époque des constructions et au regard des objectifs de développement durable.
- Démarche « appliquée » (non-exhaustive).
- Deux objectifs : économie d'énergie et exploitation des énergies renouvelables.
- Justifier la capacité du patrimoine à répondre ou non à ces 2 objectifs.

La synthèse du diagnostic

- Reprend les conclusions et propose les objectifs à atteindre.
- Permet d'évaluer l'opportunité du périmètre de l'AVAP, les prospections et les prescriptions de l'AVAP.
- Détermine l'impact sur le patrimoine des dispositifs de développement durable.

Les objectifs de la révision du plan local d'urbanisme sont les suivants :

- préserver la qualité et le cadre de vie,
- préserver la qualité architecturale et rurale ainsi que l'environnement de Milly,
- définir au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins de la commune, notamment en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de transports et de déplacements, d'équipements et de services,
- assurer l'équilibre entre renouvellement et développement urbains et la préservation de l'espace rural,
- protéger l'environnement, notamment les espaces naturels, forestiers et les paysages,
- préserver les activités agricoles et économiques, existantes et potentielles.

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable sont les suivantes :

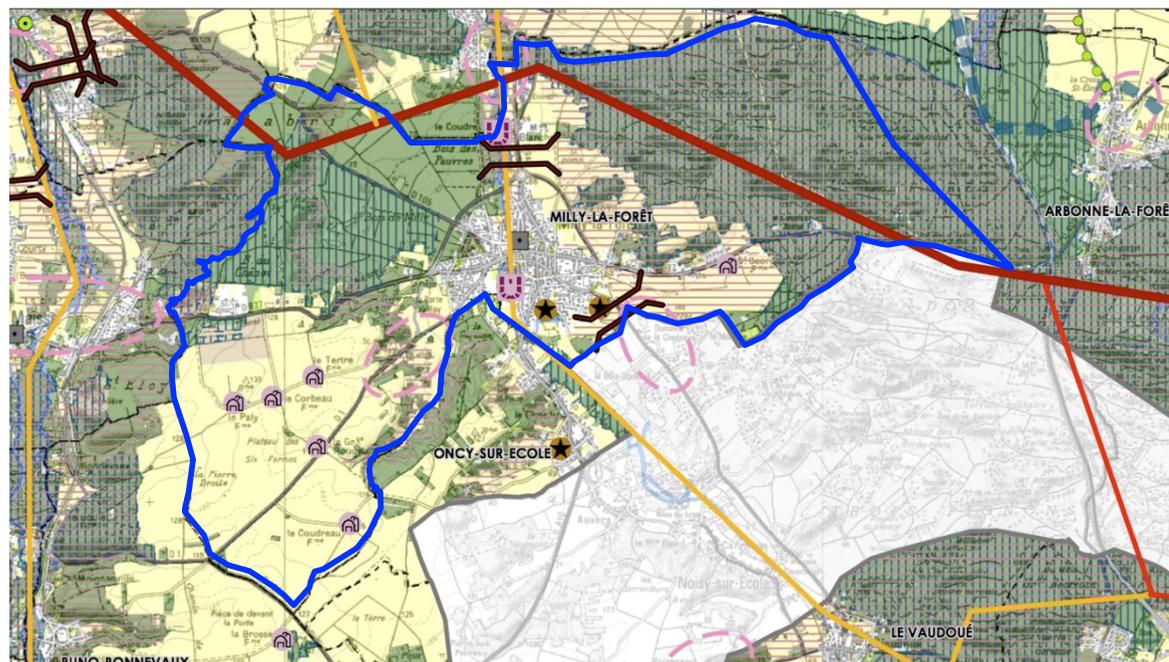
- l'équilibre démographie - logements - emplois - équipements,
- la centralité et développement économique,
- la mise en valeur des espaces naturels et construits,
- poser les bases d'un plan de déplacements.

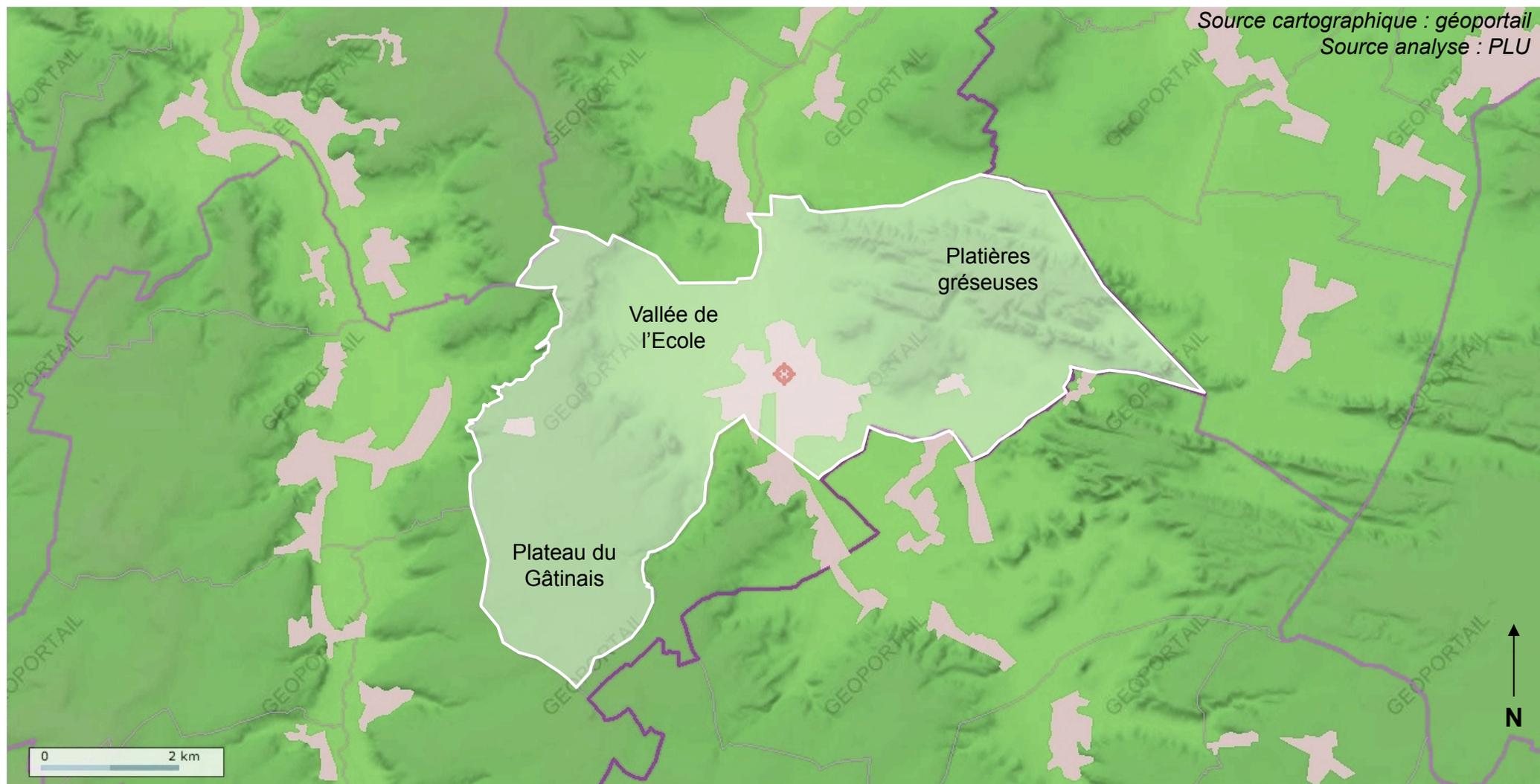
L'occupation du sol, entre 1982 et 2008 (sur une période de 26 ans), est marquée par une réduction de plus de 170 hectares de terres agricoles, au profit des carrières et des friches (« autre rural » : 100 ha), de l'habitat (45 ha) et des zones d'activités (18 ha).

La charte du PNR limite l'extension de l'urbanisation à un maximum de 13 hectares d'ici 2023 (échéance de la charte). Cette règle est respectée dans le PLU.

Source : PLU

Le schéma de développement ci-dessous est fixé par la Charte 2011 - 2023.



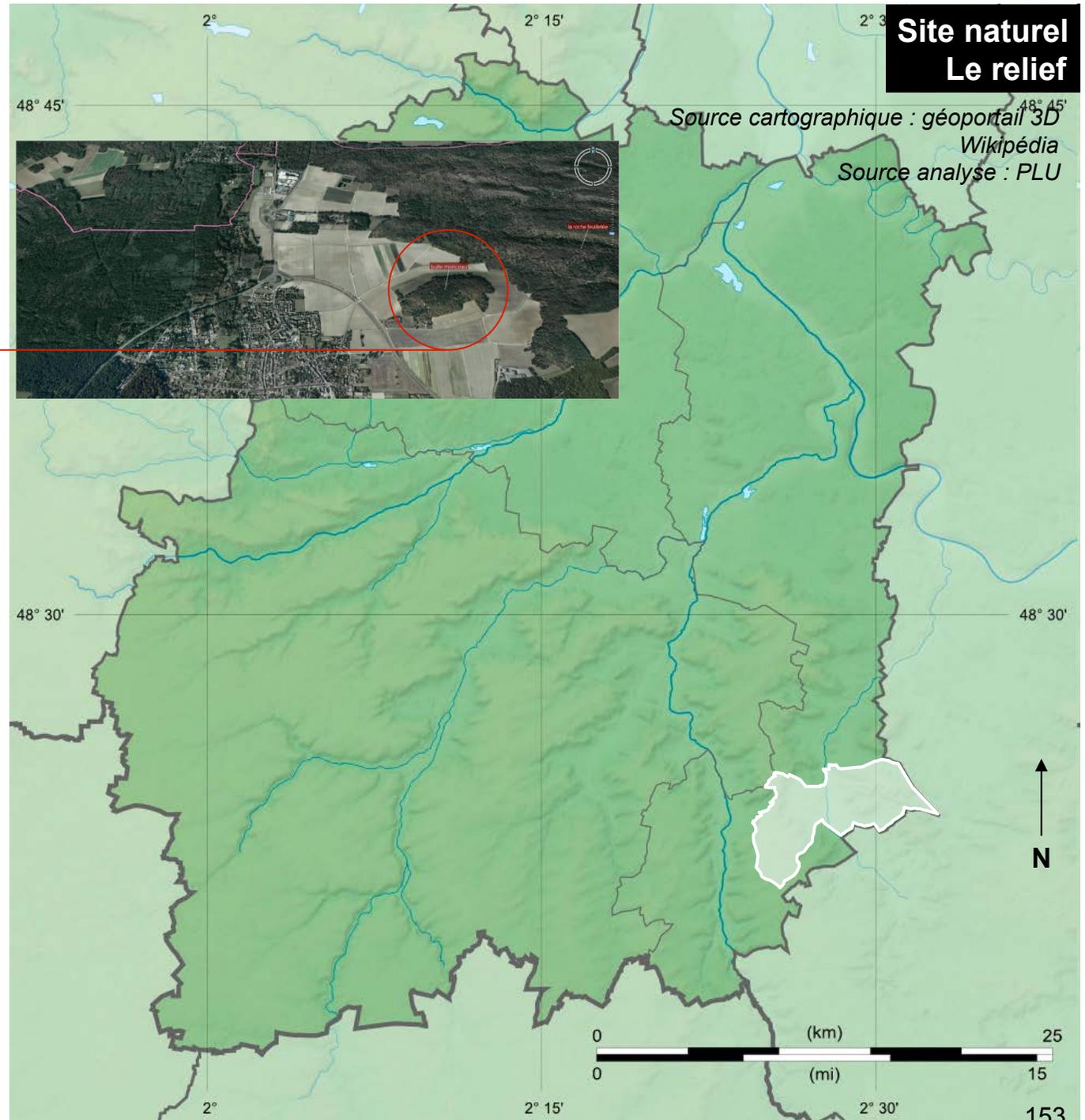


Etablie à environ 65 m d'altitude, Milly se situe dans la plaine alluviale de l'Ecole. L'étude de la carte ci-dessus laisse apparaître une assez forte dénivellation : les points les plus bas culminent en effet à 65 mètres, et les plus hauts à 129 m NGF¹ (au sommet du plateau gréseux, à l'Est, et sur le plateau calcaire, à l'Ouest).

Le bourg est implanté dans la vallée de l'Ecole.

Celle-ci est surplombée par le rebord de la frange Nord-Ouest du Gâtinais, à l'Ouest, et par le massif gréseux de la Forêt de Fontainebleau, à l'Est. Majoritairement plane, la vallée ne présente pas de vallonnements particuliers, en dehors de buttes-témoins situées en position avancée par rapport au relief, telle que la Butte Monceau, surmontée d'un couronnement boisé.

L'espace bâti, initialement implanté en rive droite, s'étend maintenant de part et d'autre de la varenne inondable de l'Ecole. Le plateau du Gâtinais et la vallée colluviale sont ponctués de fermes isolées.



D'après la carte géologique au 1/50 000 de Malesherbes (n°293), éditée par le BRGM, les formations rencontrées au niveau de la commune sont, de la surface vers la profondeur (épaisseur de la couche entre parenthèse) :

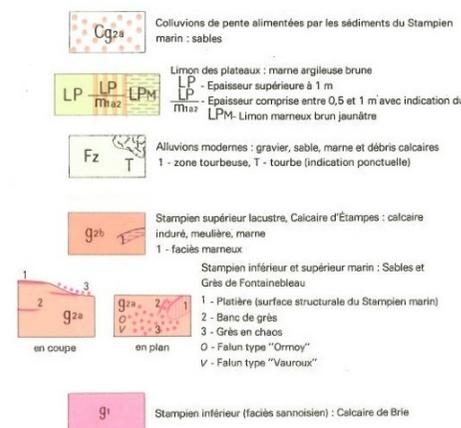
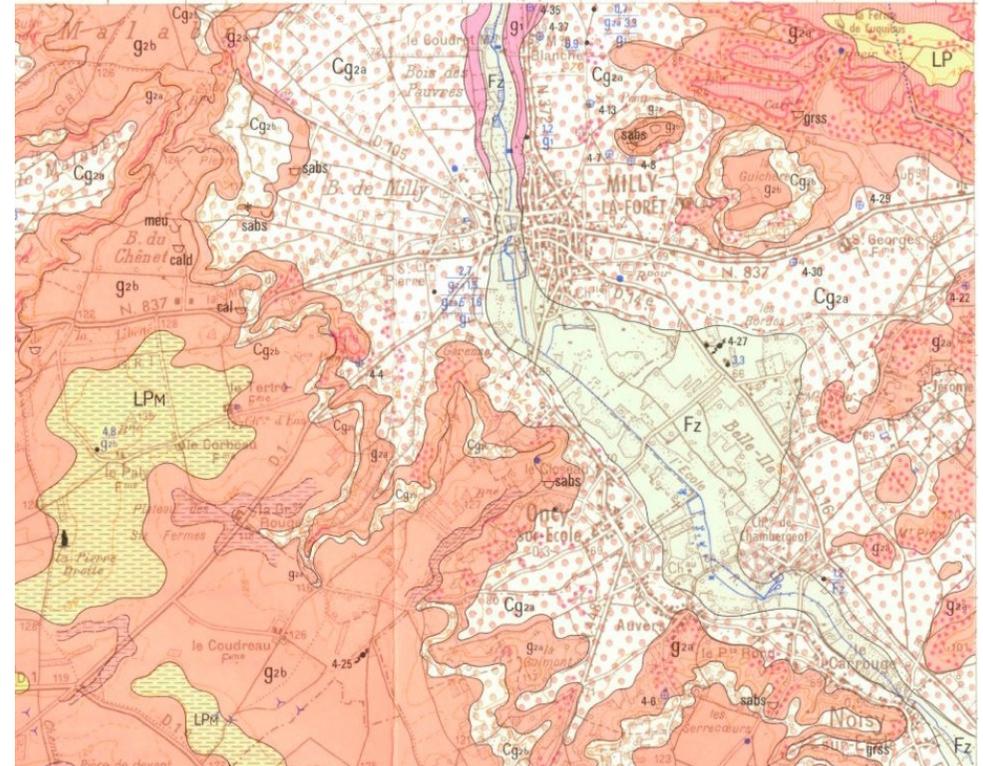
- **LP : limon des plateaux** : ils recouvrent principalement le sommet des plateaux calcaires de la haute Beauce et du Gâtinais. Il sont représentés sur la carte quand leur épaisseur dépasse 1 mètre.
- **G2 b : stampien supérieur lacustre (calcaire d'Etampes)** : son épaisseur moyenne est de 25 mètres.
- **G2 a : stampien marin (sables et grès de Fontainebleau)** : son épaisseur moyenne est de 20 mètres. Les sables sont généralement blancs, fins à très fins, bien classés ; ils sont azoïques et leur teneur en argile est très faible. Les grès ont un ciment siliceux qui leur confère une extrême dureté. Ils affleurent en bancs massifs d'une puissance de 3 à 6 mètres.
- **Cg2a : colluvions de pente (sables)** : alimentées par les sables marins du Stampien. Ces sables se sont accumulés, particulièrement dans la région de Milly.
- **Fz : alluvions modernes (graviers, sables, marnes)** : le fond de la vallée est occupé par une épaisseur parfois importante de matériaux provenant du Stampien marin que des calcaires sus-jacents.
- **G1 : stampien inférieur (calcaire de Brie)** : entre Milly et la limite Nord de la feuille, l'École coule sur les formations calcaires (cote + 62).

La zone de la forêt de Fontainebleau doit son aspect caractéristique aux formations grés-sableuses du Stampien marin. C'est à l'Est de Milly-la-Forêt que l'on peut observer les alignements caractéristiques des affleurements de grès. Ces bancs tabulaires de 3 à 6 mètres de puissance, couronnent les reliefs : c'est le platier, parfois recouvert de lambeaux de calcaire lacustre.

Les sables sous-jacents, d'une épaisseur importante, affleurent sur les pentes des reliefs ou disparaissent sous les amas chaotiques des blocs de grès éboulés du sommet. Les bas de pente et les fonds de vallée sont masqués par un colluvionnement important, d'une épaisseur souvent supérieure au mètre. Les colluvionnements de calcaire sont signalés par la culture du maïs et les sols sableux par la culture de fraisiers ou (plus rarement), d'asperges.

Source cartographique : BRGM
Source analyse : PLU

Site naturel La géologie



La carte du BRGM identifie les caractéristiques du sous-sol de Milly-la-Forêt (de haut en bas) :

- LP : limon des plateaux ;
- G2 b : stampien supérieur lacustre (calcaire d'Etampes) ;
- G2 a : stampien marin (sables et grès de Fontainebleau) ;
- Cg2a : colluvions (sables) ;
- Fz : alluvions modernes (gravier, sables, marnes) ;
- G1 : stampien inférieur (calcaire de Brie).

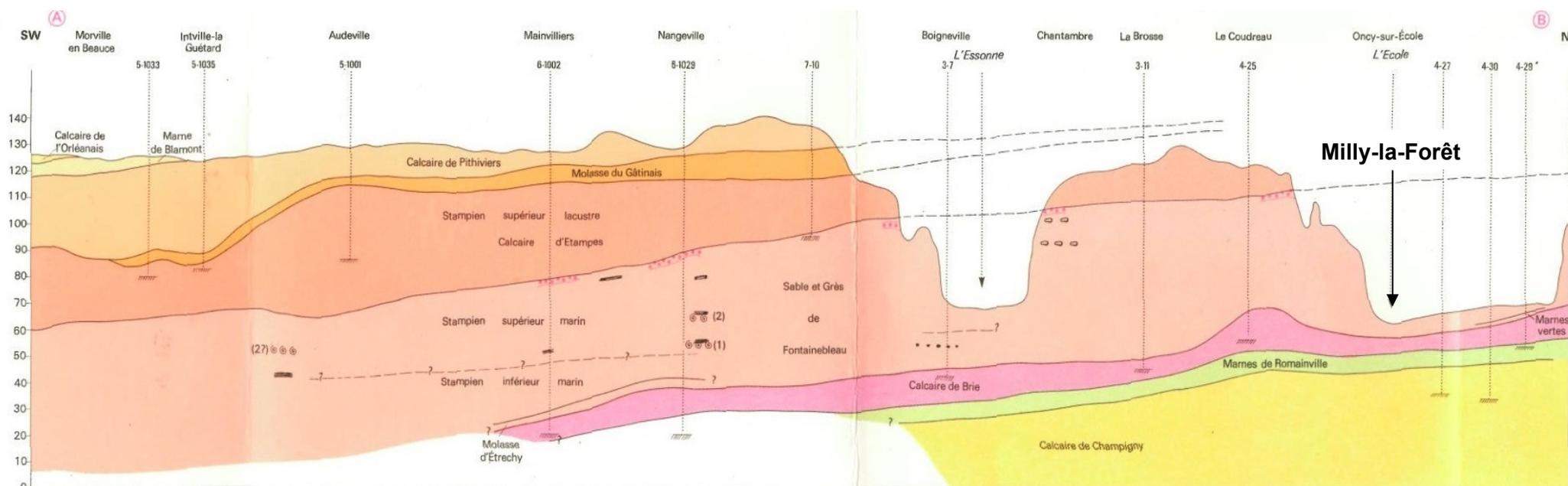
Site naturel La géologie

Source cartographique : BRGM
Source analyse : PLU

Milly-la-Forêt présente un aléa faible ou nul, au regard de la présence d'argile dans les sols, sur la majeure partie de son territoire.

Cet état de choses s'explique par la nature des substrats présents localement :

- à l'Ouest : un plateau calcaire (extrémité du Gâtinais),
- au centre : une zone de colluvions sableuses,
- à l'Est : les amas gréseux du massif des Trois Pignons.



Etat général de la climatologie

Source : Station Météorologie Nationale de Brétigny-sur-Orge
Climatologie mensuelle à la station départementale de Brétigny-sur-Orge de 1948 à 2002.
Source analyse : PLU

Les données climatiques proviennent de la station de Melun - Villaroche et sont complétées par des points d'observation localisés. Elles sont donc en partie applicables au territoire de Milly-la-Forêt. L'Essonne est influencée par le climat océanique du Bassin Parisien, caractérisé par des précipitations réparties toute l'année, avec cependant une pluviosité plus instable l'hiver. La région peut être néanmoins caractérisée par un climat océanique "dégradé" : l'influence continentale est ressentie en période hivernale.

La température moyenne annuelle est de 10,6 ° C. L'écart thermique maximum est de 16,1° et traduit l'abaissement des températures pendant l'hiver. Le nombre de jours de gelée sous abri est en moyenne de 40 jours par an (de début novembre à mi-avril).

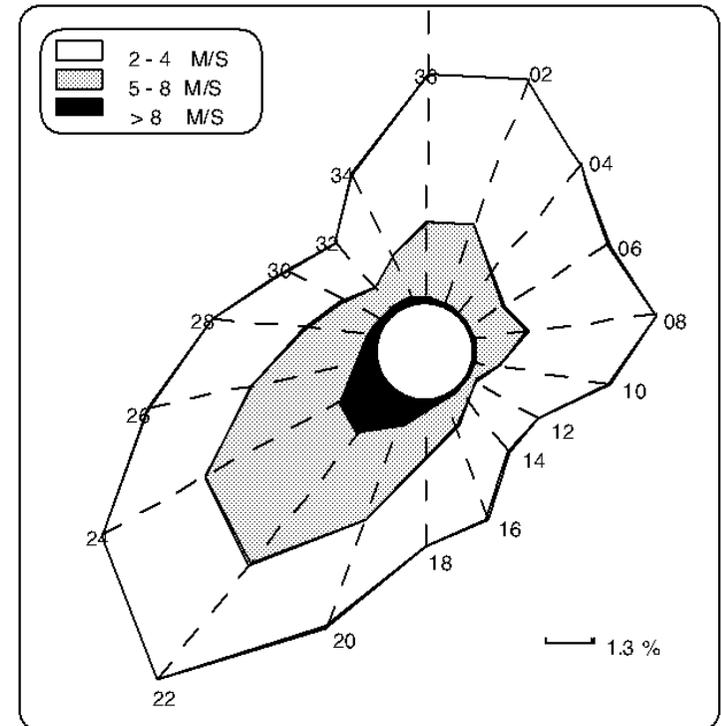
Les précipitations moyennes annuelles sont de 660 mm.

Leur fréquence est relativement élevée : environ 170 jours de pluie par an. Les précipitations sont relativement bien réparties sur toute l'année avec des minima observés en février, avril et août et des maxima en janvier et mai. Le nombre de jours de brouillard se situe dans la normale : il est d'environ 45 jours en moyenne par an, concentrés sur les mois de septembre et février.

Régionalement, les vents dominants (en fréquence et en intensité) sont principalement de secteur ouest / sud - ouest et sud / sud - ouest, mais aussi de secteur nord à nord - est. A l'opposé, les vents de secteur sud-est et nord- ouest sont très faibles en intensité comme en fréquence.

Station Météorologie Nationale de Melun-Villaroche - Département de Seine-et-Marne - Commune : Montereau sur le Jard - Lieu-dit : Aérodrome de Melun - Période : janvier 1960 à décembre 1990. Altitude : 91.0 m - Latitude - 48°37'0 N - Longitude : 02°41'0 - Hauteur anémomètre : 10 m - Fréquences moyennes des directions du vent en % par groupes de vitesses : 2-4 m / s, 5-8 m / s, sup. à 8 m/s - Type de données : Valeurs trihoraires de 00 à 21 heures UTC.

Les étiages sont assez prononcés. Les crues sont caractérisées par une lente montée et une durée du maximum s'étalant sur un à plusieurs jours. Elles se produisent, pour les plus puissantes, de décembre à mars, lorsque le régime océanique d'hiver est bien établi. Si quelques crues apparaissent en été, dues à une situation orageuse, elles sont de plus courte durée et beaucoup moins importantes.



Fréquence des vents inférieurs à 2 m/s : 12.4 %
Nombre de cas observés : 87 600 –
Nombre de cas manquants : 2 928.

Station Météorologie Nationale de Brétigny-sur-Orge - Département de l'Essonne.

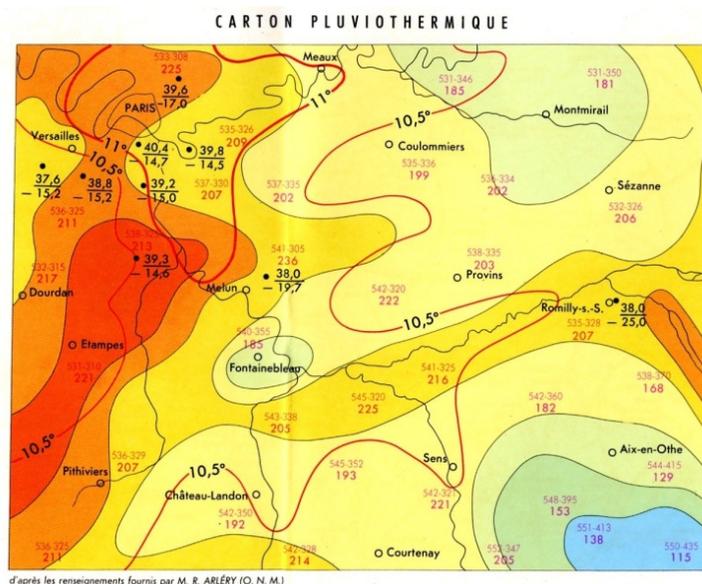
Milly-la-Forêt bénéficie d'un climat océanique dégradé aux hivers frais et étés doux, avec des précipitations régulières sur l'ensemble de l'année. En moyenne annuelle, la température s'établit à 10,8 degrés Celsius, avec une moyenne maximale annuelle de 15,2 °C et une moyenne minimale de 6,4 °C. Le record de température la plus basse fut établi le 17 janvier 1985 avec -19,8 °C.

Source : Station Météorologie Nationale de Brétigny-sur-Orge
 Climatologie mensuelle à la station départementale de Brétigny-sur-Orge de 1948 à 2002.
 Source analyse : PLU

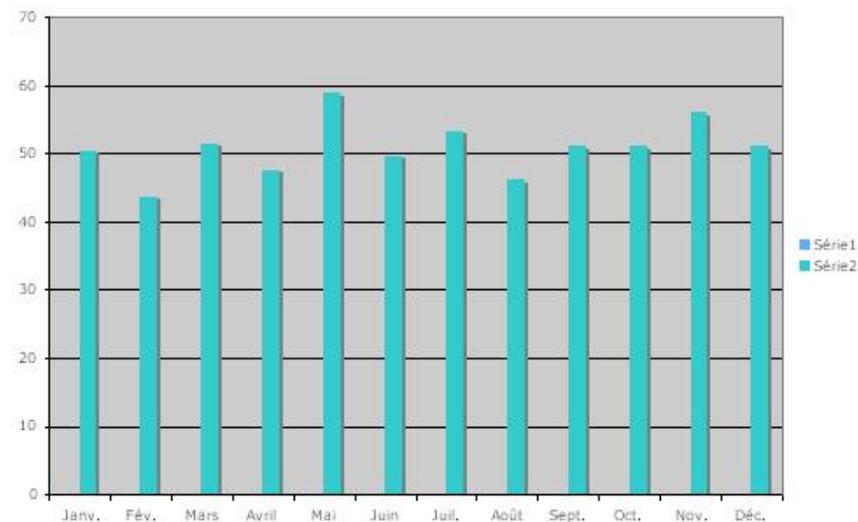
Etat général de la climatologie

La moindre densité urbaine explique une différence négative de deux à trois degrés relevée entre Milly-la-Forêt et Paris. L'ensoleillement totalise 1 798 heures. Il est comparable à l'ensemble des régions situées au nord de la Loire. Mais il est moindre qu'au nord du département, en raison de la présence fréquente de nappes de brume à proximité de l'École, des champs et de sa vaste forêt. Enfin, les précipitations s'établissent à 598,3 millimètres annuels, avec une moyenne mensuelle proche de cinquante millimètres et une pointe à soixante-trois millimètres en mai.

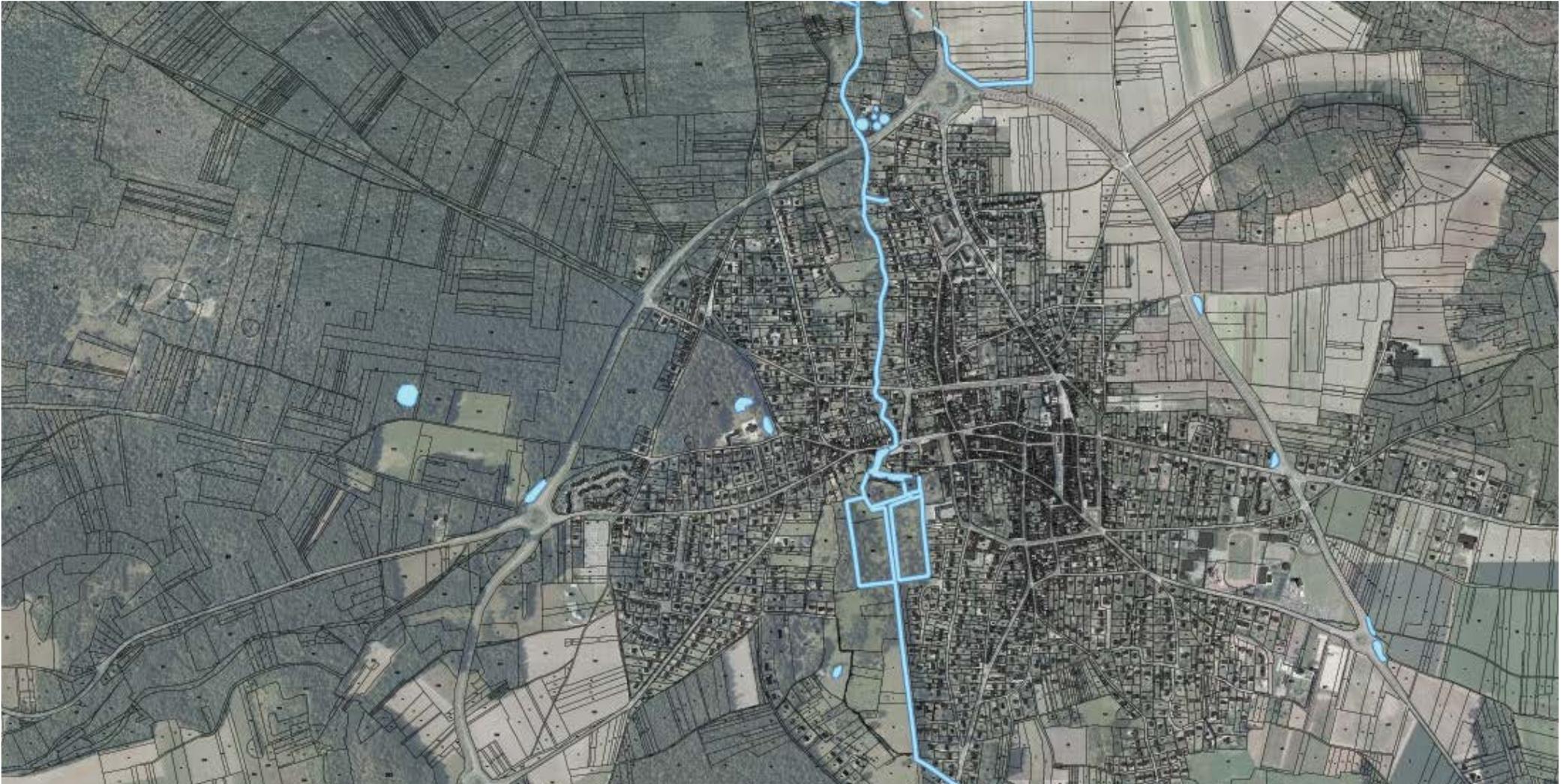
Données climatologiques à Milly-la-Forêt



Précipitations : moyennes mensuelles 1961 - 1991



Mois	jan.	fév.	mar.	avril	mai	juin.	juil..	août.	sep.	oct.	nov.	déc.	année
Température mini moyenne (°C)	0,7	1,0	2,8	4,8	8,3	11,1	13,0	12,8	10,4	7,2	3,5	1,7	6,4
Température moyenne (°C)	3,4	4,3	7,1	9,7	13,4	16,4	18,8	18,5	15,6	11,5	6,7	4,3	10,8
Température maxi moyenne (°C)	6,1	7,6	11,4	14,6	18,6	21,8	24,5	24,2	20,8	15,8	9,9	6,8	15,2
Ensoleillement (h)	59	89	134	176	203	221	240	228	183	133	79	53	1 798
Précipitations (mm)	47,6	42,5	44,4	45,6	53,7	51,0	52,2	48,5	55,6	51,6	54,1	51,5	598,3



La vallée de l'École présente un bassin versant de 290 km². Elle prend sa source non loin du village du Vaudoué. Elle se jette dans la Seine à Ponthierry après un parcours de 26,7 km. L'École a deux ruisseaux affluents contributeurs : le Ru de Rebais, 9,3 km et le ruisseau de Moulignon, 8,7 km. Sur son haut cours, l'École est bordée d'anciens prés humides et de marais, marais d'Auvers, de Chambergeot, d'Oncy ... Ces zones humides, tourbeuses fonctionnent comme des éponges, régularisent le cours de la rivière, absorbant les fortes pluies. Certains de ces marais ont souffert de la construction de lotissements, de décharges, ou de comblements.

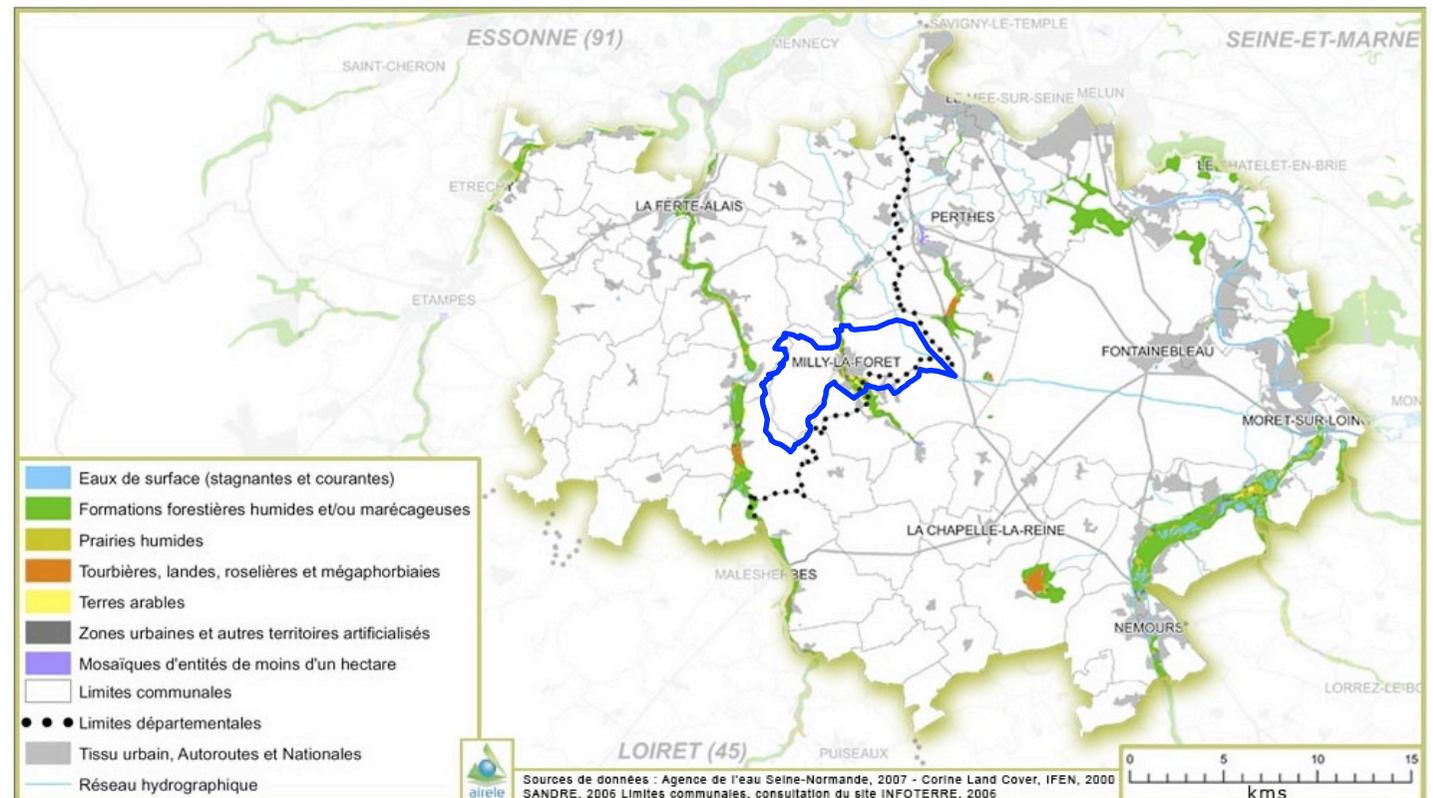
L'Ecole est une petite rivière alimentée par la nappe de Beauce, ce qui lui confère un régime hydrologique d'une grande stabilité avec des épisodes de crues peu marquées.

Malgré un lit artificiellement créé pour alimenter en eau une succession de moulins et de minoteries et de sévères opérations de recalibrage dans les années 1970, un nombre significatif de biefs conserve une pente suffisante pour la mise en place d'une morphodynamique intéressante avec un fort potentiel biologique.

En amont de Milly-la-forêt, la qualité biologique est bonne à très bonne et baisse à l'aval de Milly-la-Forêt (rejets polluants).

L'Ecole se distingue par sa richesse piscicole qui demeure relativement intéressante mais bien en-dessous des potentialités biologiques du cours d'eau, compte tenu de la simplification des habitats et des altérations de sa qualité.

Les nitrates provenant de la nappe de Beauce sont des paramètres déclassants.



Implantation et modes constructifs



Un mode d'implantation traditionnel propice aux économies d'énergie.

De petits volumes denses et resserrés.

Des matériaux locaux performants

- 1 - Un parcellaire formant des îlots urbains d'origine médiévale avec des parcelles étroites et traversantes : les maisons sont orientées nord-sud, l'habitat est dense et refermé sur cour.
- 2 - Un parcellaire plus large que le précédent mais peu profond né d'une urbanisation linéaire : ici la façade sur rue est plus importante. La grande majorité des constructions est orientée nord-sud.
- 3 - Un parcellaire en lanières, correspondant à l'urbanisation de terrains maraîchers. L'habitat est dense, organisé et aligné à la rue, avec une exposition est-ouest pour la plupart des constructions.
- 4 - Un parcellaire issu du découpage des anciens terrains maraîchers mais ayant abouti à une organisation urbaine différente : tissu lâche, implantation en retrait de la rue, parcelles plus grandes. L'orientation des maisons ne dépend pas de facteurs bioclimatiques ou urbanistiques. Il n'y a pas de grande tendance en matière d'implantation.

Le centre ancien, intra-muros, ainsi que les faubourgs se caractérisent par un bâti dense et accolé ce qui par définition isole les façades au moins sur deux côtés.

Les hauteurs des constructions, pour les plus modestes d'entre elles, sont en général limitées à R +1. Les volumes sont réduits à leur plus simple expression. Les toitures sont, pour le bâti rural, à deux pans et mitoyennes.

Seules les constructions « bourgeoises » sont isolées en milieu de parcelle et se caractérisent par des volumes plus importants, un développé de façade conséquent et des toitures à quatre pans, avec ou sans croupe.

Sur les façades, apparaissent des éléments de décor. On souligne ainsi les baies, les niveaux et les toitures par une écriture architecturale plus riche mais qui reste néanmoins simple.

En ce qui concerne les toitures
Elles sont traditionnellement recouvertes de petites tuiles plates. Depuis le 19^{ème} siècle, la tuile mécanique a fait aussi son apparition. L'ardoise est aussi présente sur le territoire milliaçois mais on la retrouve uniquement sur les toitures des maisons bourgeoises ou sur les bâtiments institutionnels.

En ce qui concerne les façades
Les matériaux locaux traditionnels sont le grès et le calcaire. Les joints entre les pierres sont remplis à nu par les enduits dont l'épaisseur est limitée à son strict minimum. Le bâtiment respire tout en étant protégé des intempéries.

A souligner : quelques bâtiments sont en briques. Il s'agit généralement de bâtiments institutionnels ou de maisons bourgeoises.

L'enduit au plâtre est très présent. Il présente plusieurs couches, la dernière étant réalisée d'un enduit de gros plâtre auquel on ajoute du sable ou un peu de chaux pour plus de dureté et d'étanchéité.

L'AVAP de Milly-la-Forêt au regard des économies d'énergie et de l'exploitation des énergies renouvelables

Le périmètre	Les éléments du paysage et les données environnementales	La densité urbaine et le mode d'implantation	L'architecture locale
<p>Le choix d'arrêter le périmètre de l'AVAP aux limites du château, aux faubourgs et au secteur de la Chapelle des Simples a été motivé par l'analyse effectuée sur les aires d'influences des bâtiments et les échanges que ceux-ci entretiennent les uns avec les autres. C'est aussi dans ces secteurs que l'analyse a mis en évidence de nombreuses qualités architecturales, urbaines et paysagères.</p>	<p>Les éléments relevés au titre des analyses paysagères ont montré que le paysage intra-muros de Milly est fragile et discret. Les jardins, les vergers, les anciens terrains maraîchers sont des éléments patrimoniaux caractéristiques de la commune et de son histoire.</p> <p>La présence de l'Ecole et les paysages humides qui en découlent sont des éléments patrimoniaux de première importance : les canaux, les cressonnières, la présence de nombreux lavoirs sur la commune et le parc du Château de la Bonde...</p> <p>Une très grande majorité des parcelles sont étroites ou de petites tailles. La proximité que les constructions entretiennent les unes avec les autres densifie le centre ville au point que les espaces résiduels revêtent une importance capitale dans la gestion des équilibres entre surfaces bâties et non bâties.</p>		<p>Le bâti ancien, répertorié dans le périmètre de l'AVAP, est fait de matériaux pérennes et locaux.</p> <p>Outre leurs caractéristiques architecturales, ces matériaux offrent une enveloppe protectrice à la pluie mais laissent les édifices respirer. Cet échange avec l'extérieur est essentiel à la préservation de l'architecture milliaicoise.</p>

Au regard des économies d'énergie et des possibilités d'exploitation des énergies renouvelables

<p>Sur ces secteurs, la très grande majorité des constructions est issue du 11^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème} et 19^{ème} siècle ce qui lui confère des qualités architecturales, urbaines et paysagères particulières.</p> <p>Le secteur du Château de la Bonde et celui de la Chapelle des Simples sont caractérisés par le fait que la présence des monuments génère des échanges avec les espaces voisins et que le dialogue entre ces monuments et le bâti alentours, doit être maintenu voir conforté. A ce titre, aucun élément perturbateur ne doit venir corrompre cette lecture et notamment les vues qui s'en dégagent.</p> <p>En ce qui concerne le dernier secteur, ce sont les qualités architecturales mais aussi urbaines qui doivent être préservées car elles sont les éléments identitaires et identificateurs de la commune.</p>	<p>Les données climatologiques précisent que le nombre de jours d'ensoleillement reste très légèrement inférieur à celui de la moyenne départementale. Mais la mise en œuvre de panneaux solaires reste envisageable, sauf sur les bâtiments remarquables. Ils peuvent être implantés sur les toitures à condition qu'ils ne se voient pas depuis la rue. Les maisons s'orientant nord-sud ou est-ouest, il est cependant conseillé de procéder à une étude de rendement. Les éoliennes, dans le périmètre de l'AVAP ne sont pas compatibles avec les caractéristiques urbaines des lieux : les parcelles sont petites, le bâti accolé... Sur les plus grands terrains, les éoliennes ne sont pas non plus envisageables, car incompatibles avec les grandes qualités relevées au titre du diagnostic.</p> <p>L'implantation des constructions dans le périmètre de l'AVAP est "serrée". En diminuant l'étalement, elle préserve un paysage de qualité. Ainsi, les « respirations » formées par les petites cours ou les jardins permettent le maintien de l'équilibre entre pleins et vides.</p> <p>L'implantation mitoyenne favorise une meilleure isolation (par la réduction des surfaces exposées aux vents) et une économie d'énergie. Elle préserve aussi les ressources foncières de la commune. Dans cette configuration, les surfaces des constructions (sol, murs, toitures) en contact avec l'extérieur, limitent les pertes ou les apports non désirés de chaleur.</p> <p>Pour un même volume, une même surface et avec les mêmes matériaux, les constructions milliaicoises, plus compactes, consomment moins d'énergie.</p> <p>L'énergie géothermique est envisageable sur les propriétés de grandes tailles mais difficilement dans le centre ancien de Milly. La densité urbaine ne laisse pas beaucoup de possibilités d'installation.</p> <p>Les toitures, de fortes pentes, peuvent être isolées par l'intérieur. Il ne s'agit pas de modifier les volumes qui sont une des caractéristiques principales de l'architecture locale.</p>	<p>L'isolation par l'extérieur, dans le périmètre de l'AVAP et notamment sur le bâti ancien et remarquable, n'est pas compatible avec les éléments qui caractérisent le patrimoine architectural de Milly-la-Forêt.</p> <p>Néanmoins, sur le bâti nouveau, de forme pavillonnaire, il est envisageable de mettre en œuvre une isolation par l'extérieur. La configuration du bâti, généralement implanté en milieu de parcelles et les caractéristiques architecturales de ces constructions ne sont pas en frein à l'utilisation de ces nouvelles technologies. Cette mise en œuvre est envisageable sur le bâti situé notamment sur le secteur de la Chapelle des Simples.</p> <p>La mise en œuvre de menuiseries double vitrage est tout à fait possible dans le périmètre de l'AVAP à condition que les nouvelles menuiseries respectent les caractéristiques énoncées dans le diagnostic.</p>
---	--	--



8 - SYNTHÈSE DE L'AVAP

1 L'organisation urbaine est sans doute le premier élément remarquable de Milly car elle permet de retracer son Histoire et de décrire l'identité d'un territoire entre ruralité et urbanité. C'est la justesse des espaces, le caractère des rues, l'identité des espaces publics qui font de Milly-la-Forêt une ville spécifique dont l'identité architecturale n'est pas pour autant d'une qualité patrimoniale exceptionnelle.

Le noyau originel est d'un intérêt patrimonial évident. Le reste de la ville est plus discret. La structure urbaine qui a su perdurer au cours des siècles concède au territoire milliaicois une identité forte et riche. Ainsi, la cohabitation des quartiers, en fonction de leur époque de construction, est évidente. Elle offre une lecture simple et claire des espaces et de leur fonction.

2 Hormis pour le patrimoine d'exception formé notamment par l'ensemble castral et la Chapelle Saint-Blaise des Simples, l'architecture de Milly n'est pas constituée par des bâtiments prestigieux pour leur décor ou leur matériaux.

Le patrimoine architectural est celui du « quotidien », relevant des activités commerciales, agricoles ou culturelles. Bien que des édifices fassent l'objet d'un relevé précis, il est à noter que c'est bien l'ensemble composé par toutes les constructions qui forme une structure remarquable et représentative des époques d'édification de la ville.

Ce qui fait patrimoine d'un point de vue architectural, c'est donc la somme d'éléments qui forme un tout...

3 Dans le centre ancien, délimité par le mail planté et dans les faubourgs, le parcellaire est resserré et forme des flots. Les constructions, dans le centre ancien, sont blotties les unes contre les autres. La densité bâtie trouve un équilibre dans la présence de petites cours intérieures et de jardins qui créent des respirations au sein d'un centre ancien particulièrement dense.

4 Les matériaux de constructions des maisons milliaicoises sont pérennes et locaux. Outre leurs caractéristiques architecturales, ces matériaux offrent une enveloppe protectrice à la pluie mais laissent les édifices respirer. Cet échange avec l'extérieur est essentiel à la préservation de l'architecture milliaicoise.

L'aspect vernaculaire de l'architecture est, en terme de développement durable, un point essentiel de l'identité milliaicoise...

5 Les éléments relevés au titre des analyses paysagères ont montré que le paysage intramuros de Milly est fragile et discret. Les jardins, les vergers, les anciens terrains maraîchers sont des éléments patrimoniaux caractéristiques de la commune et de son histoire.

La présence de l'Ecole et les paysages humides qui en découlent sont des éléments patrimoniaux de première importance : les canaux, les cressonnières, la présence de nombreux lavoirs sur la commune et le parc du Château de la Bonde...

1 Préserver cette trace historique de Milly en protégeant le découpage parcellaire. Double intérêt de ce système de protection : préservation de la structure urbaine et historique de la commune et favorisation d'un aménagement durable et dense conforme aux objectifs du PLU. Cette densité permet une économie foncière mais aussi des économies énergétiques. De ce fait, il est possible d'éviter une débauche de moyens visant à réaliser des économies d'énergie en favorisant la réflexion urbaine et environnementale...

2 Proposer un périmètre d'AVAP fondé sur une vision évidente du patrimoine Milliaicois. Les analyses architecturale, urbaine et paysagère ont montré une cohérence. Le périmètre AVAP s'est appuyé sur cette évidence pour délimiter une zone déjà très marquée historiquement.

En ce qui concerne les secteurs, ils se sont appuyés sur une vision partagée et sur l'identité de chacun des quartiers concernés :

- Le château de la Bonde et son aire d'influence;
- Le centre ancien de Milly délimité aux anciennes traces des remparts aujourd'hui remplacées par le mail planté et les faubourgs qui sont le signe de l'évolution de Milly au travers, notamment son essor agricole ;
- La Chapelle Saint-Blaise des Simples, éloignée du centre-ville, qui constitue un élément architectural majeur et qui entretient des rapports particuliers avec son environnement immédiat, aussi bien en terme de co-visibilité que d'espace paysagé.

3 Encourager les constructions durables en terme de mise en œuvre de matériaux. Encourager les rénovations respectueuses du bâti existant mais aussi de l'environnement et du paysage.

A ce titre, l'AVAP de Milly a intégré dans son règlement un chapitre conséquent sur les prescriptions générales. Ces dernières sont le tronc commun qui décrit précisément les moyens à mettre en œuvre sur l'ensemble du territoire couvert par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. C'est un moyen juste et égalitaire de convier les habitants à enrichir et protéger leur patrimoine.

4 L'équilibre fragile existant entre espaces bâtis et espaces paysagés doit perdurer et être considéré à ce titre comme un élément patrimonial important.

Tout comme les facteurs urbains, les éléments du paysage milliaicois sont des témoins du développement de la commune.

5 La trame bleue, à l'intérieur du périmètre de l'AVAP se situe essentiellement sur le secteur du Château de la Bonde et forme un ensemble remarquable



Urbanisme Aménagement Architecture
2 rue Ernest Furgon - 10160 AIX EN OTHE
Tél. : 03.25.46.28.96 - Email : u2a10@orange.fr



*Je reste
avec vous.
**



RÉVISION DE LA ZPPAU DE MILLY-LA-FORÊT

3. DOCUMENTS GRAPHIQUES - JUILLET 2013



SOMMAIRE

1. SYSTÈMES DE PROTECTION EXISTANTS

167

2. L'AVAP : PÉRIMÈTRE ET SECTEURS

170

3. LES ZONES NON AEDIFICANDI

176

*Je reste
avec vous.
**



SYSTÈMES DE PROTECTION EXISTANTS

1 – Site inscrit du Parc du Château du Rousset. Arrêté du 18 janvier 1946. Motivation : caractère pittoresque.

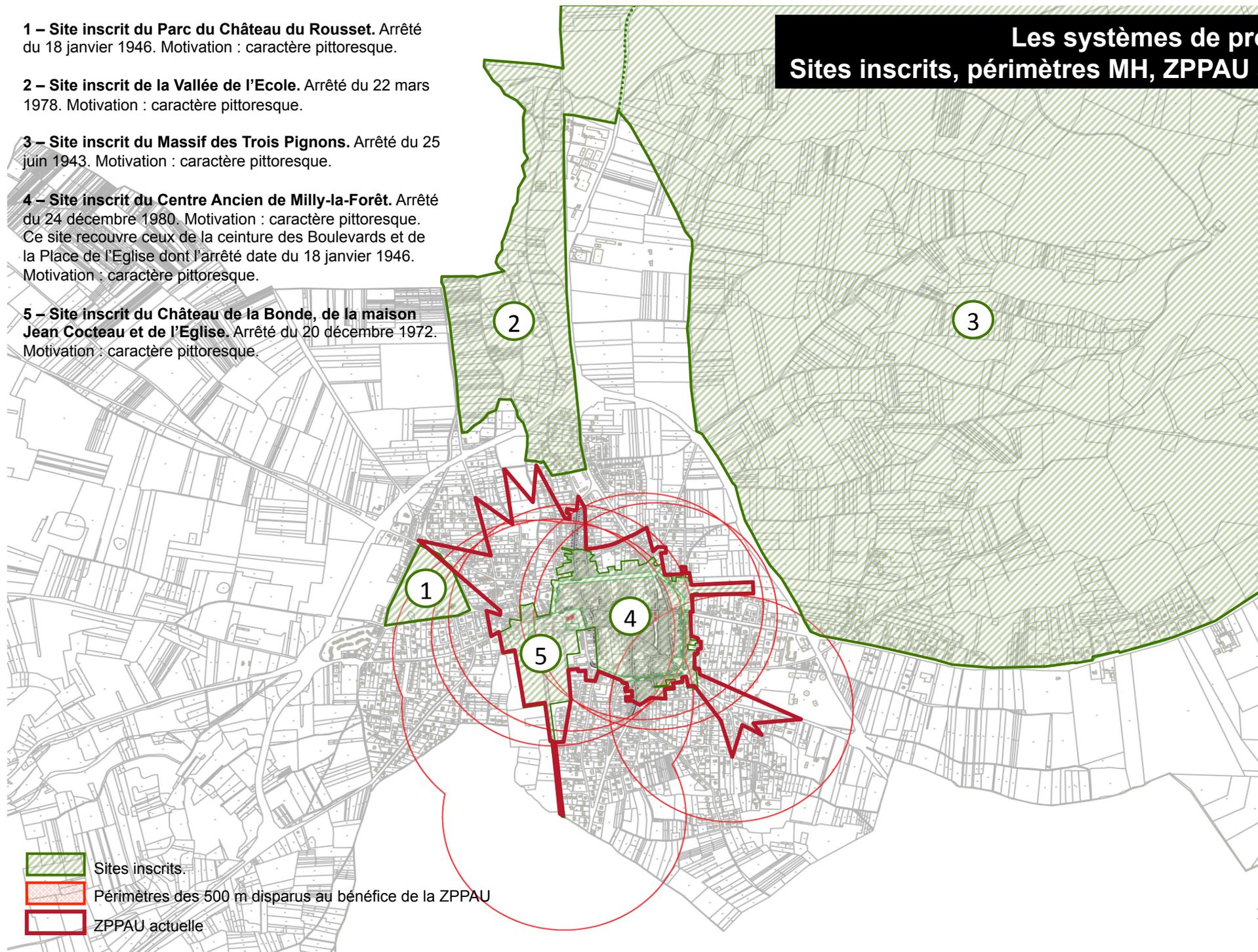
2 – Site inscrit de la Vallée de l'École. Arrêté du 22 mars 1978. Motivation : caractère pittoresque.

3 – Site inscrit du Massif des Trois Pignons. Arrêté du 25 juin 1943. Motivation : caractère pittoresque.

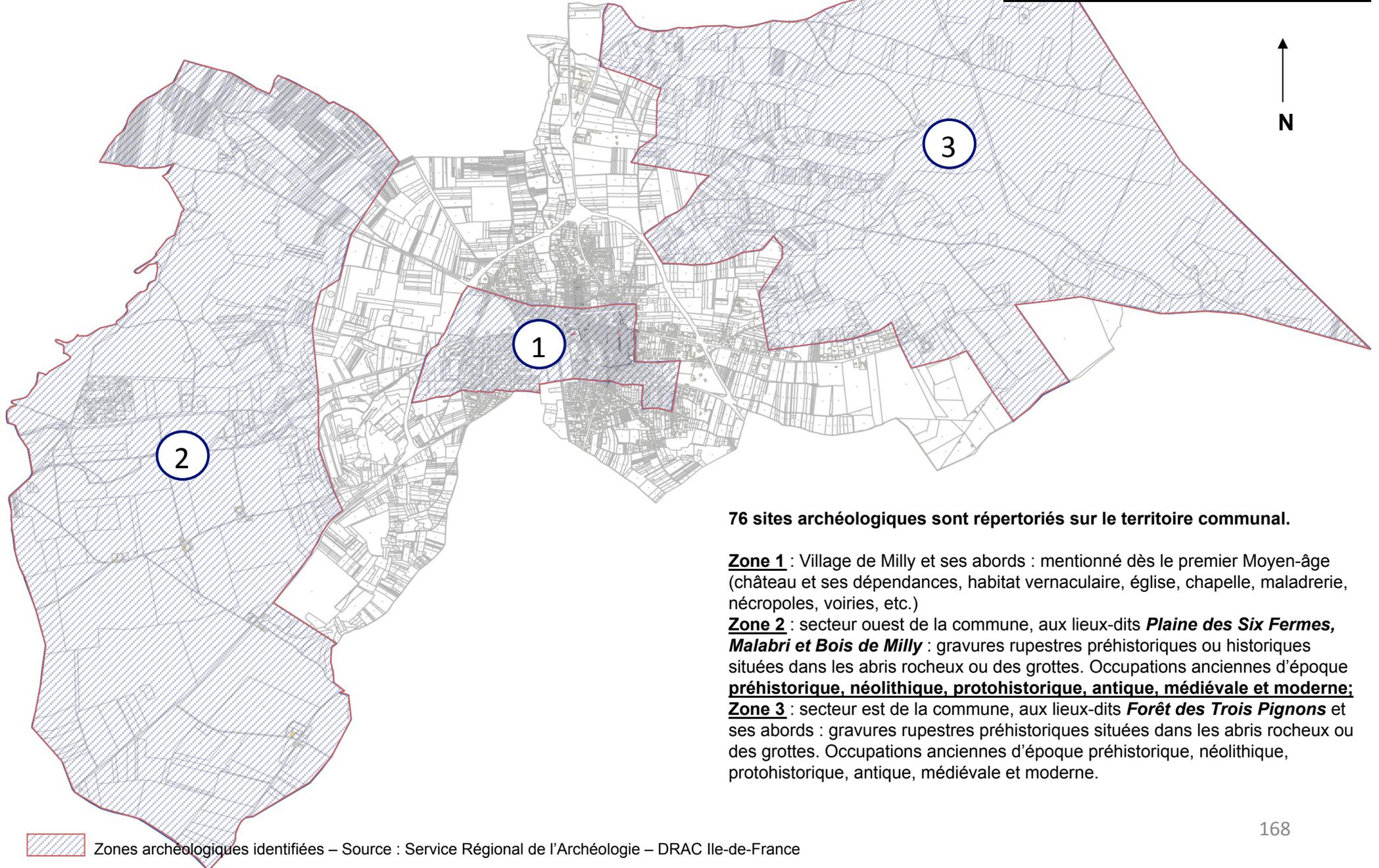
4 – Site inscrit du Centre Ancien de Milly-la-Forêt. Arrêté du 24 décembre 1980. Motivation : caractère pittoresque. Ce site recouvre ceux de la ceinture des Boulevards et de la Place de l'Église dont l'arrêté date du 18 janvier 1946. Motivation : caractère pittoresque.

5 – Site inscrit du Château de la Bonde, de la maison Jean Cocteau et de l'Église. Arrêté du 20 décembre 1972. Motivation : caractère pittoresque.

Les systèmes de protection Sites inscrits, périmètres MH, ZPPAU actuelle



Les systèmes de protection Zonages archéologiques



76 sites archéologiques sont répertoriés sur le territoire communal.

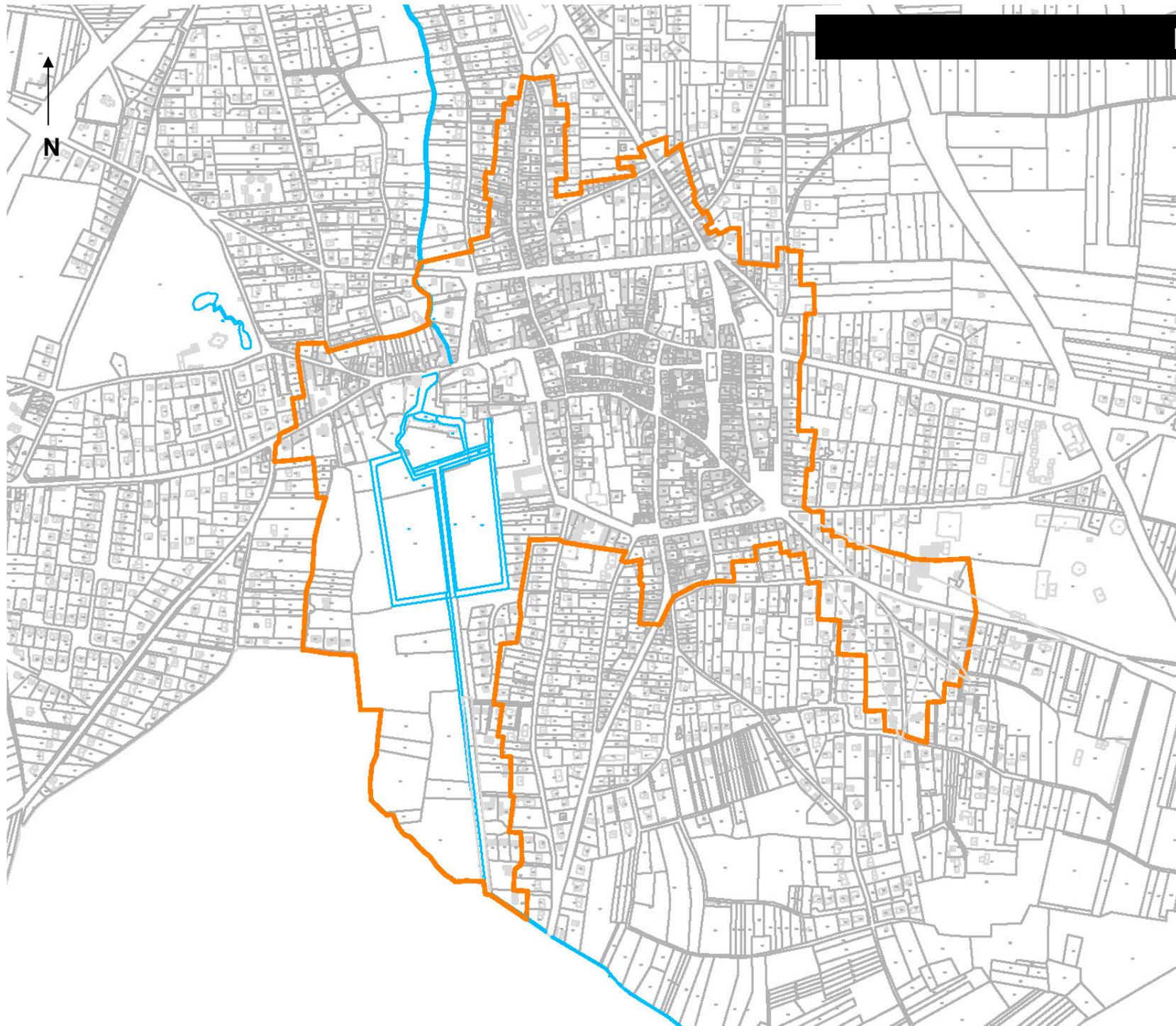
Zone 1 : Village de Milly et ses abords : mentionné dès le premier Moyen-âge (château et ses dépendances, habitat vernaculaire, église, chapelle, maladrerie, nécropoles, voiries, etc.)

Zone 2 : secteur ouest de la commune, aux lieux-dits **Plaine des Six Fermes, Malabri et Bois de Milly** : gravures rupestres préhistoriques ou historiques situées dans les abris rocheux ou des grottes. Occupations anciennes d'époque **préhistorique, néolithique, protohistorique, antique, médiévale et moderne**;

Zone 3 : secteur est de la commune, aux lieux-dits **Forêt des Trois Pignons** et ses abords : gravures rupestres préhistoriques situées dans les abris rocheux ou des grottes. Occupations anciennes d'époque préhistorique, néolithique, protohistorique, antique, médiévale et moderne.

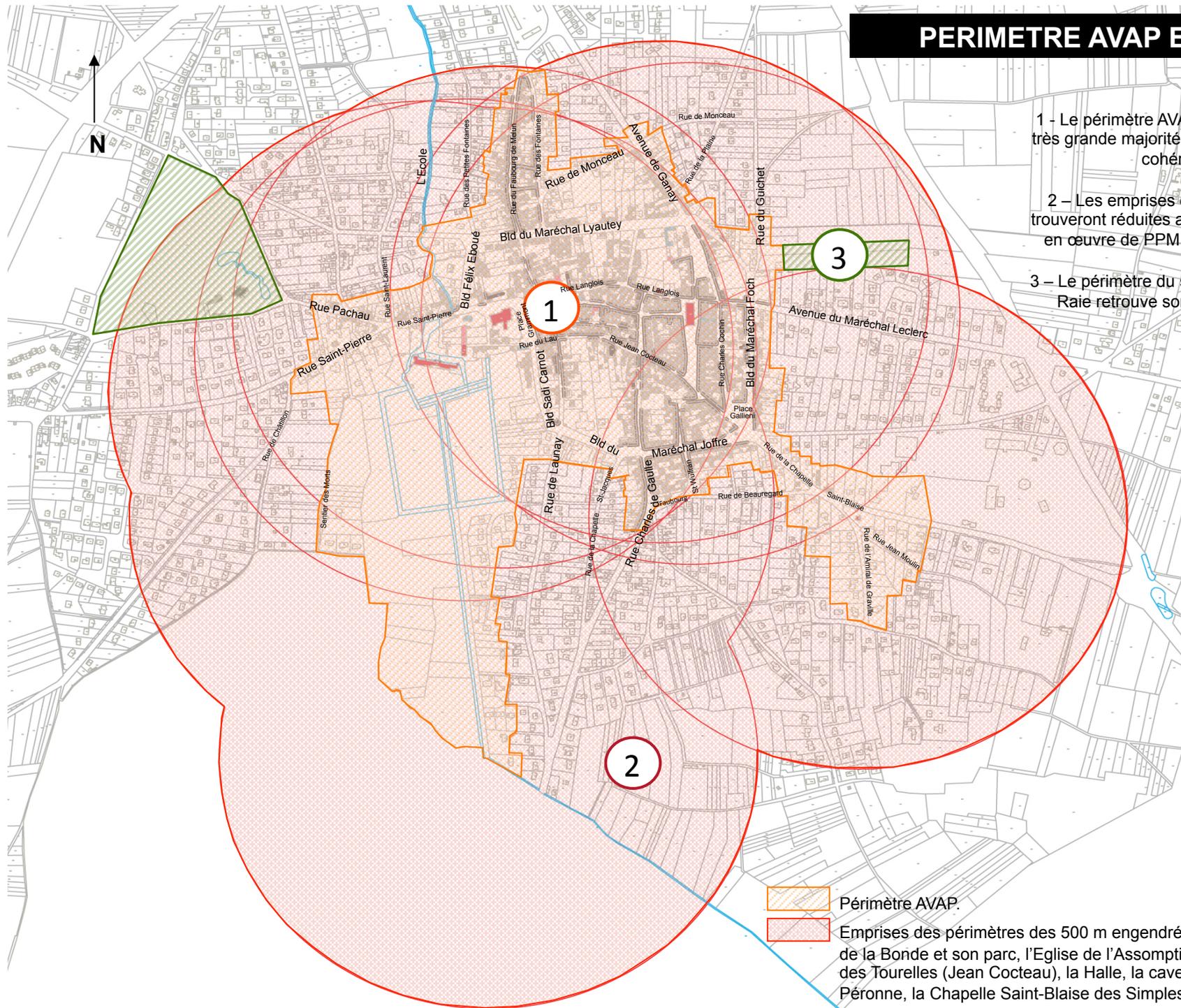


L'AVAP : PÉRIMÈTRE ET SECTEURS

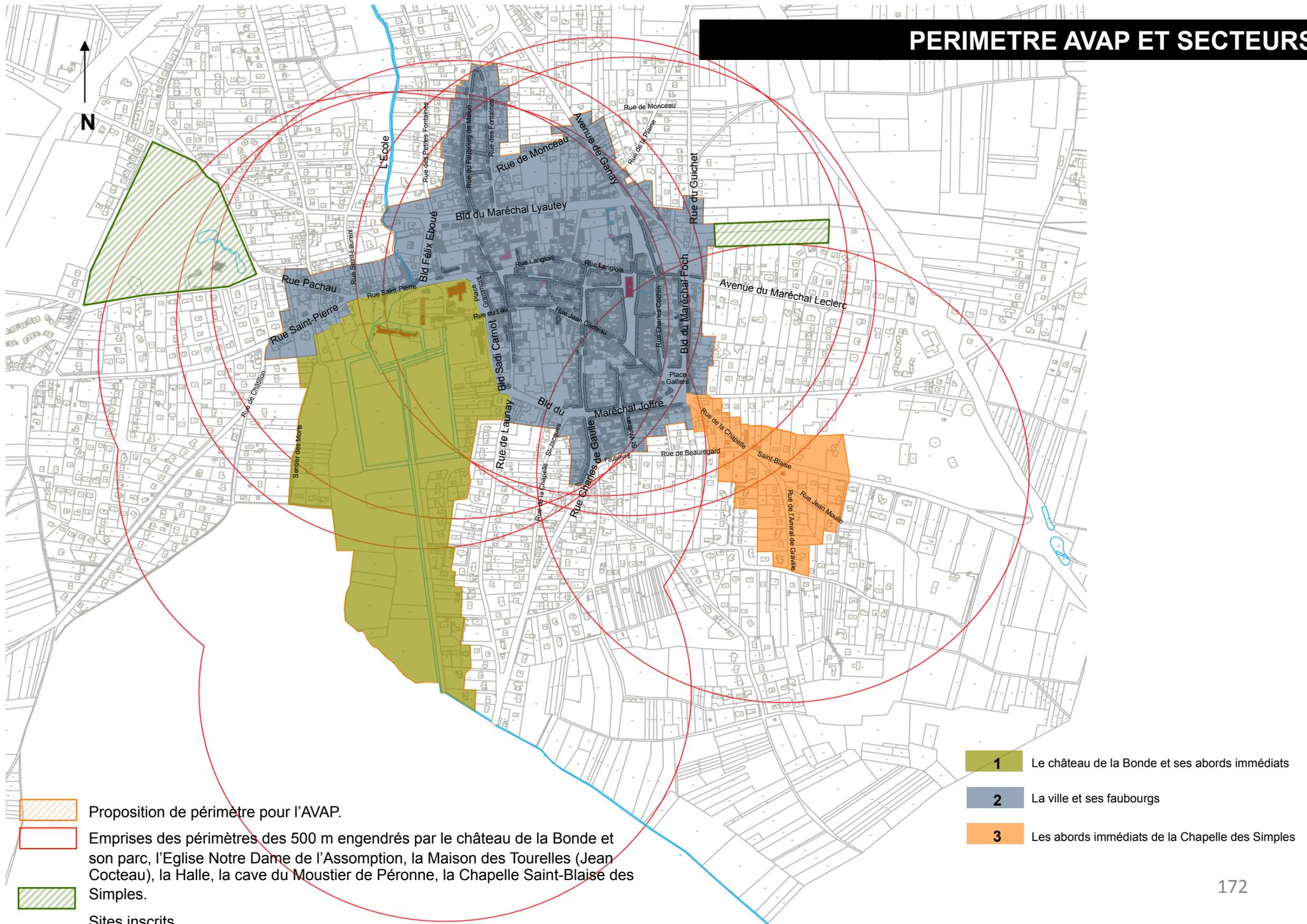


 Périètre AVAP.

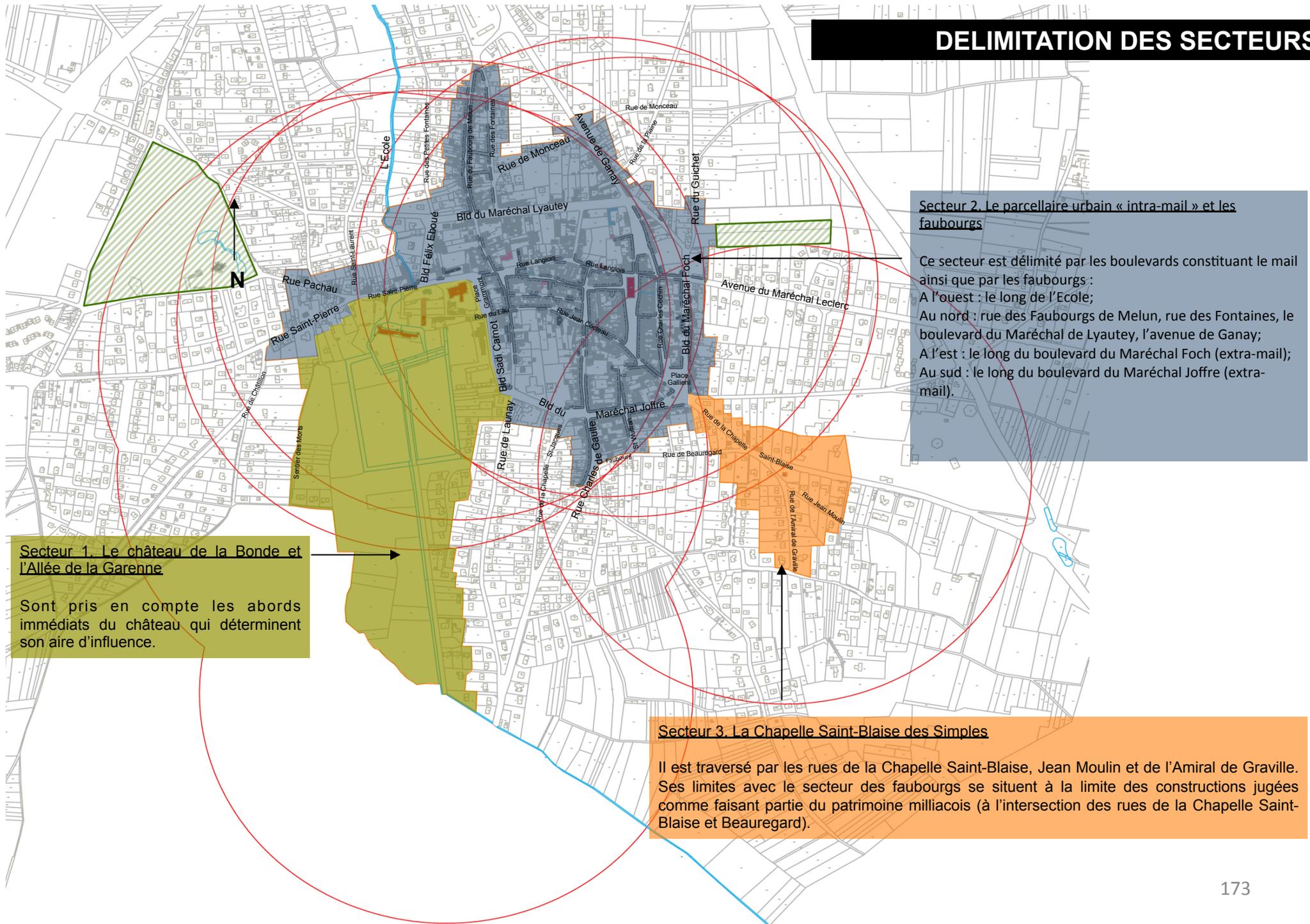
PERIMETRE AVAP ET PERIMETRES MH



PERIMETRE AVAP ET SECTEURS



DELIMITATION DES SECTEURS



Secteur 1. Le château de la Bonde et l'Allée de la Garenne

Sont pris en compte les abords immédiats du château qui déterminent son aire d'influence.

Secteur 2. Le parcellaire urbain « intra-mail » et les faubourgs

Ce secteur est délimité par les boulevards constituant le mail ainsi que par les faubourgs :
A l'ouest : le long de l'Ecole;
Au nord : rue des Faubourgs de Melun, rue des Fontaines, le boulevard du Maréchal de Lyautey, l'avenue de Ganay;
A l'est : le long du boulevard du Maréchal Foch (extra-mail);
Au sud : le long du boulevard du Maréchal Joffre (extra-mail).

Secteur 3. La Chapelle Saint-Blaise des Simples

Il est traversé par les rues de la Chapelle Saint-Blaise, Jean Moulin et de l'Amiral de Graville. Ses limites avec le secteur des faubourgs se situent à la limite des constructions jugées comme faisant partie du patrimoine millacois (à l'intersection des rues de la Chapelle Saint-Blaise et Beauregard).

2. Le secteur est identifié au titre du diagnostic comme tissu urbain d'origine médiévale avec d'une part des parcelles très étroites et traversantes d'une rue à une autre (le long de la Grande-Rue, de la rue des Trois Mûles, de la rue Saint-Jacques, de la Place du Marché, de la rue Charles Cochin...). On y retrouve un habitat très dense et fermé sur cours. D'autre part un parcellaire plus large sur rue mais peu profond, en bordure de voie, né d'une urbanisation linéaire : rue Langlois, rue Jean Cocteau, rue Maillard....

Le secteur est aussi composé de parcelles plus importantes, venues combler le vide laissé entre les faubourgs et le mail. Les parcelles s'organisent autour d'îlots rectangulaires plus larges sur rue et moins profonds que ceux dessinés lors de la première phase de développement, ce qui aura une incidence sur l'identité même des constructions, notamment en ce qui concerne le dessin des façades qui constituent désormais la rue.

A la fin du 19ème siècle, le mail est bordé de maisons bourgeoises qui viennent enrichir les typologies architecturales de la ville de Milly. Les aménagements urbains sont plus riches. Les places sont structurées et sont bordées d'arbres. La ville de Milly renvoie une image urbaine structurée qui complète celle du bourg médiéval de l'hyper-centre.

Enfin, le mail est un espace public structurant de la commune. Le mail est la trace des anciens remparts de la ville, il délimite de manière claire la cité intra-muros. Bien plus qu'un espace de circulation, il est un espace public paysagé où se mêlent voies douces et voies automobiles. Lorsque le mail s'élargit, il donne naissance à des lieux publics de rencontre tels que la place du Colombier ou encore la place Gallieni.

1. Le château de la Bonde (y compris l'Allée de la Garenne) et la maison des Tourelles forment un ensemble exceptionnel et cohérent. Après le quartier Saint-Pierre (aujourd'hui disparu), ils forment le noyau originel de la Commune.

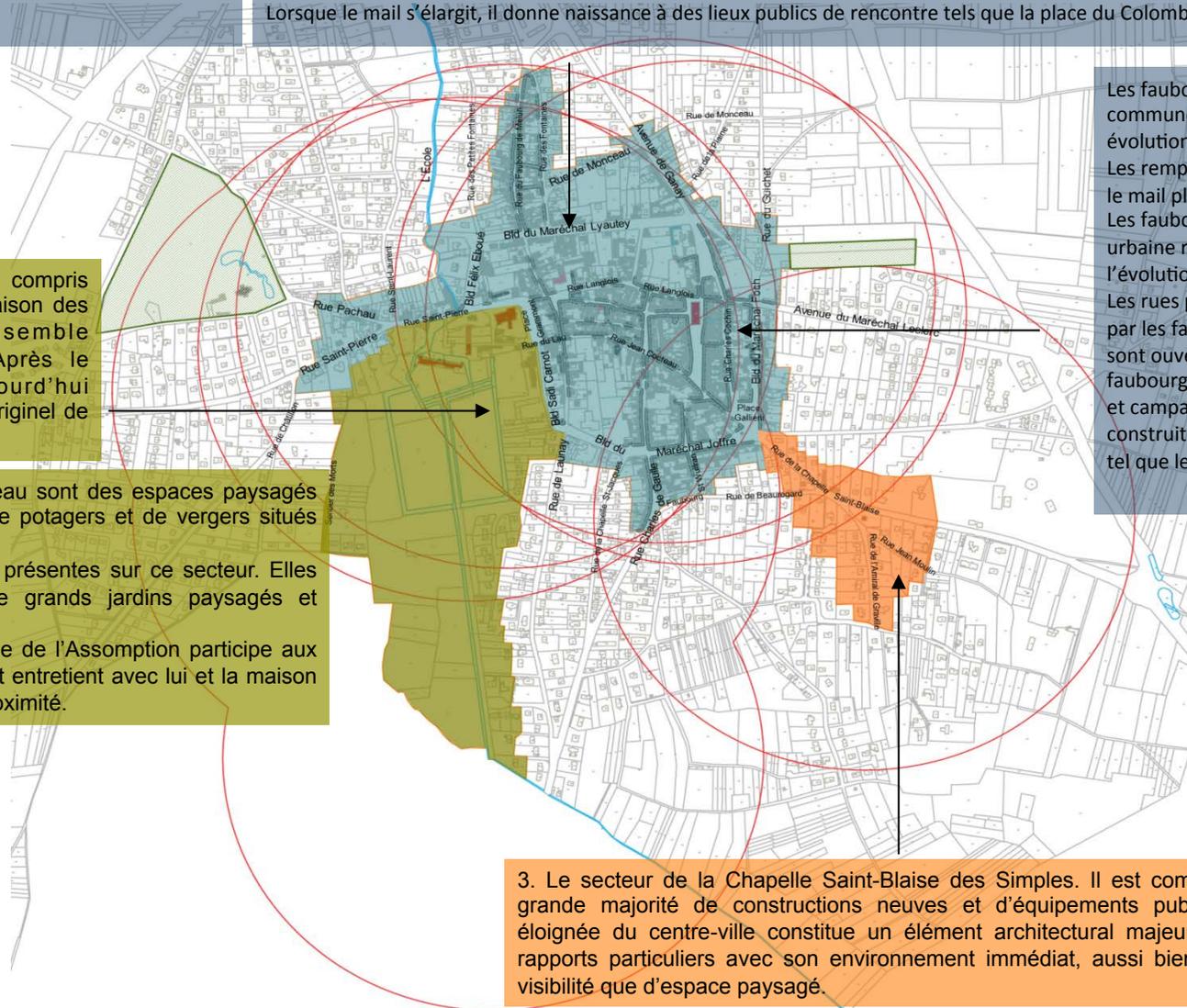
Les abords immédiats du château sont des espaces paysagés pour partie avec la présence de potagers et de vergers situés sur une zone humide.

Des constructions neuves sont présentes sur ce secteur. Elles bénéficient pour la plupart de grands jardins paysagés et arborés.

La place de l'Eglise Notre-Dame de l'Assomption participe aux abords immédiats du château et entretient avec lui et la maison des Tourelles un échange de proximité.

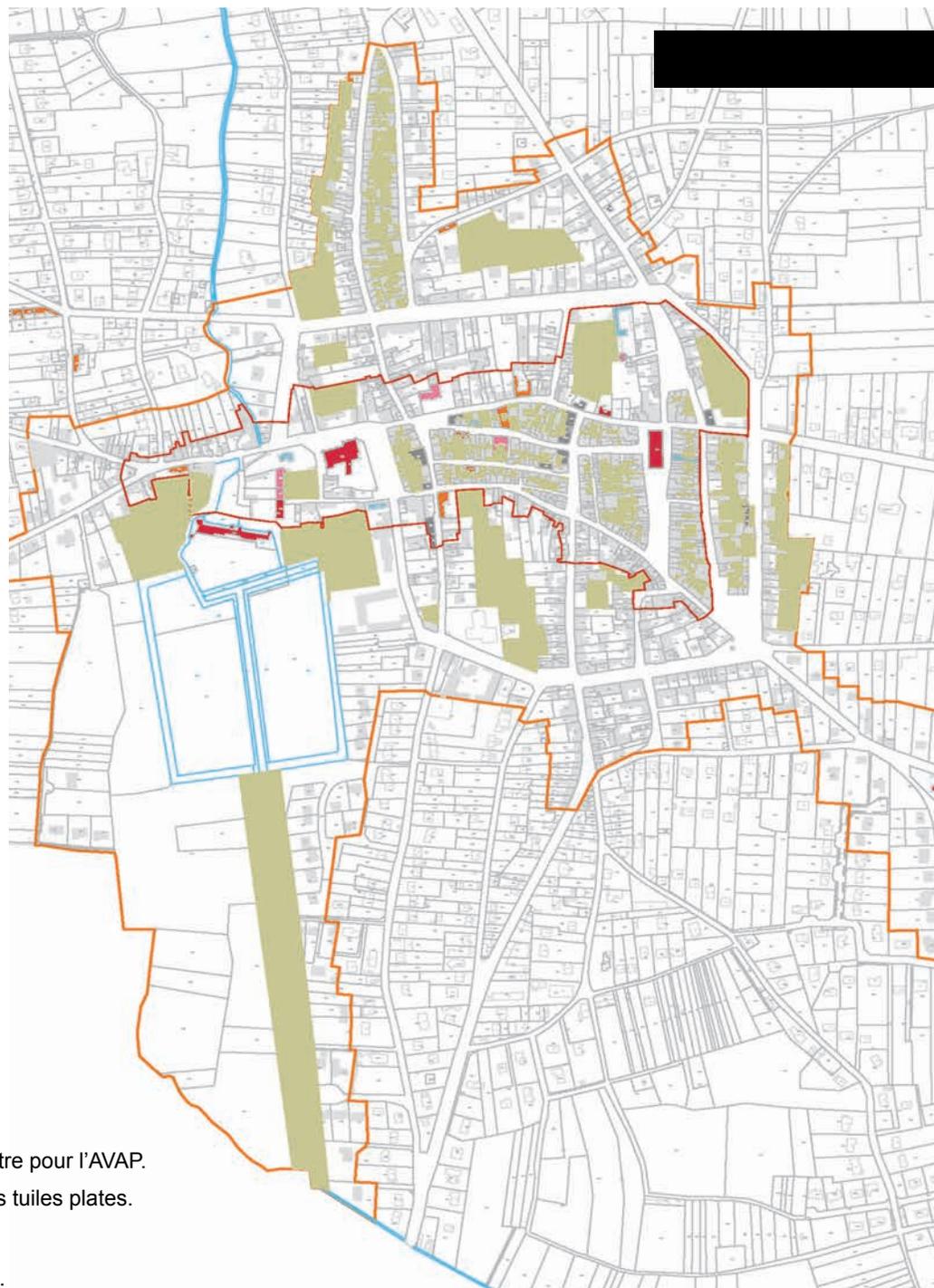
Les faubourgs et le développement de la commune hors de l'enceinte médiévale : cette évolution date du 18ème siècle. Les remparts ont disparu et sont remplacés par le mail planté qui ceinture toujours Milly. Les faubourgs viennent compléter une trame urbaine riche qui permet la traçabilité de l'évolution de la ville de Milly. Les rues principales sont formées et délimitées par les façades des maisons. Les rues arrières sont ouvertes sur les parcelles cultivées. Les faubourgs forment ainsi une transition entre ville et campagne. En plus des habitations sont construits des bâtiments à caractère « agricole » tel que les séchoirs...

3. Le secteur de la Chapelle Saint-Blaise des Simples. Il est composé pour sa très grande majorité de constructions neuves et d'équipements publics. La Chapelle, éloignée du centre-ville constitue un élément architectural majeur et entretient des rapports particuliers avec son environnement immédiat, aussi bien en terme de visibilité que d'espace paysagé.



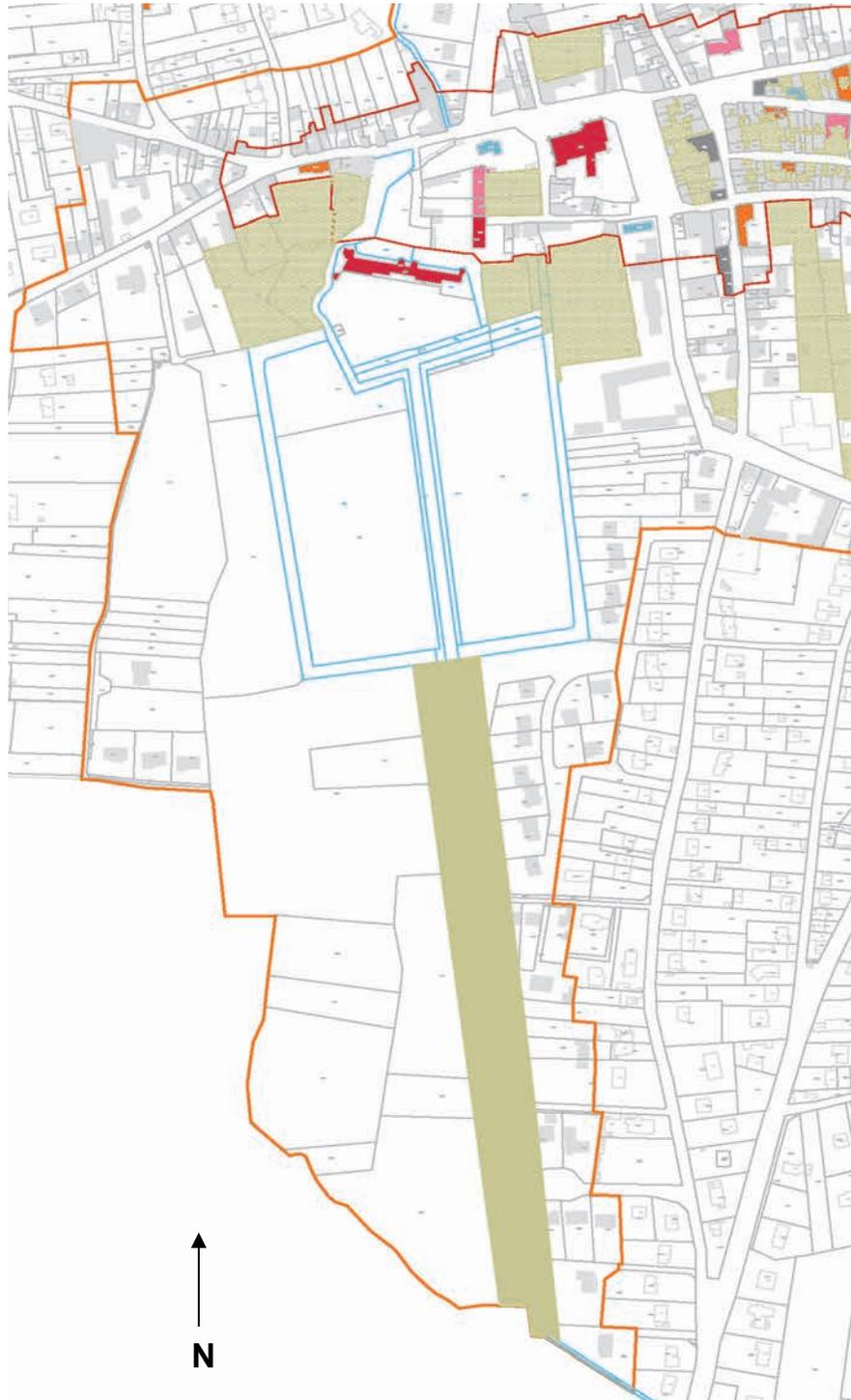


ZONES NON AEDIFICANDI

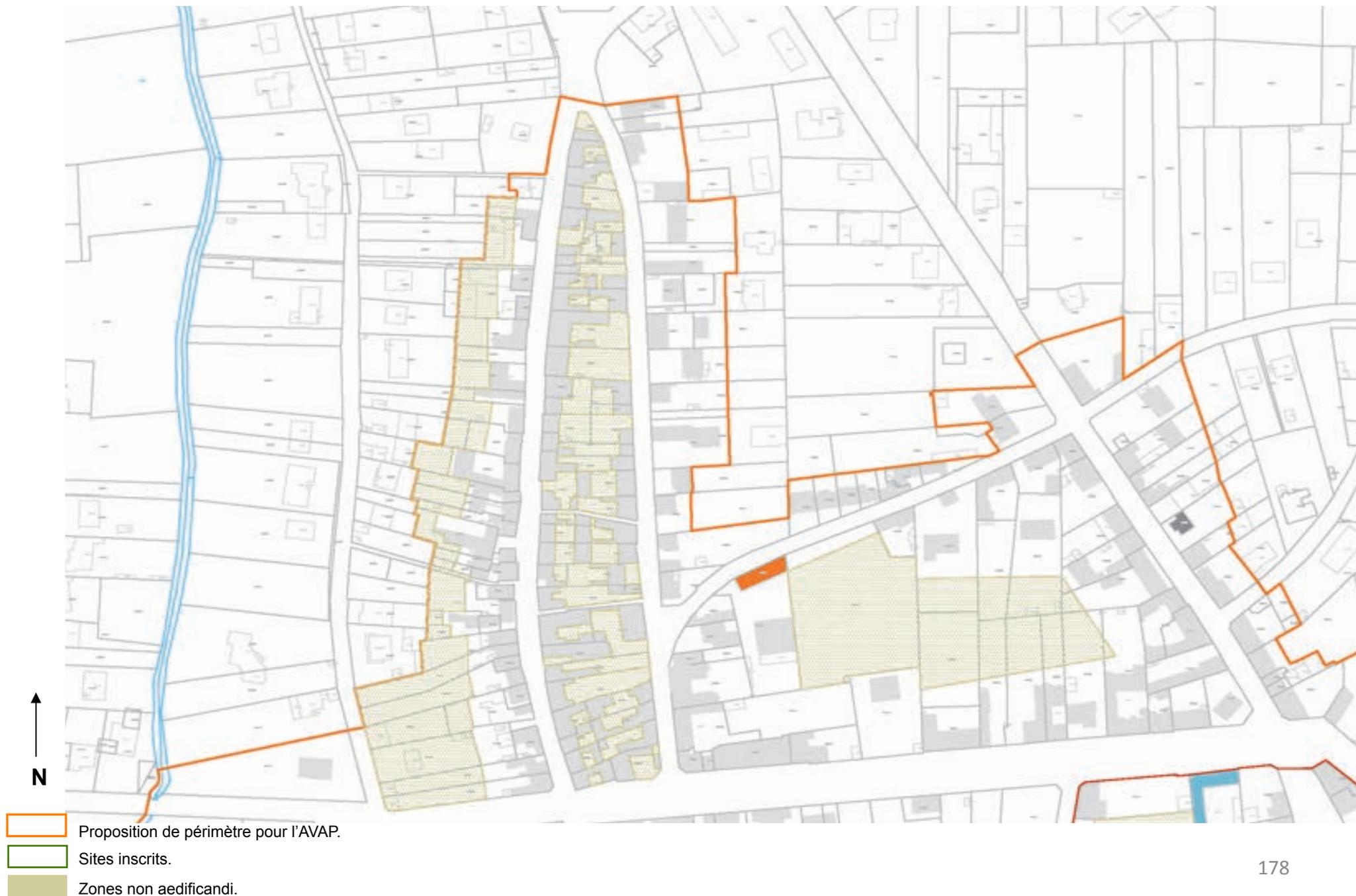


-  Proposition de périmètre pour l'AVAP.
-  Micro-secteur à petites tuiles plates.
-  Sites inscrits.
-  Zones non aedificandi.

Zones non aedificandi - Secteur 1



-  Proposition de périmètre pour l'AVAP.
-  Sites inscrits.
-  Zones non aedificandi.





-  Proposition de périmètre pour l'AVAP.
-  Micro-secteur à petites tuiles plates.
-  Sites inscrits.
-  Zones non aedificandi.



Urbanisme Aménagement Architecture
2 rue Ernest Furgon - 10160 AIX EN OTHE
Tél. : 03.25.46.28.96 - Email : u2a10@orange.fr



*Je reste
avec vous.
**



RÉVISION DE LA ZPPAU DE MILLY-LA-FORÊT

4. RÈGLEMENT AVAP- JUILLET 2013



SOMMAIRE

1. LE CADRE LÉGISLATIF	183
2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	193
3. SECTEUR 1 : LES ABORDS DU CHÂTEAU	218
4. SECTEUR 2 : MAIL ET FAUBOURGS	226
5. SECTEUR 3 : LA CHAPELLE SAINT-BLAISE	234
6 - GLOSSAIRE	237

*Je reste
avec vous.
**

1. LE CADRE LÉGISLATIF

1 - Cadre législatif

Démarche partenariale de reconnaissance culturelle entre l'Etat et la commune, document contractuel d'aide à la décision pour les élus et mode de gestion consensuel du territoire, l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est une servitude d'urbanisme en accompagnement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'AVAP a pour objectif de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

Elle comprend :

- Un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental ainsi qu'un rapport de présentation qui exposent les motifs et les objectifs relatifs à la création de l'AVAP et les particularités historiques, patrimoniales, architecturales, urbaines et environnementales et paysagères du territoire retenu.
- Un règlement avec des prescriptions et recommandations à prendre en compte pour l'établissement des projets afin d'assurer une bonne gestion et une mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés.
- Un périmètre correspondant à la délimitation de la zone protégée incluant les éléments identifiés du patrimoine à préserver dans une perspective architecturale, urbaine et paysagère.

2 - Contenu du dossier

L'AVAP s'applique sur une partie du territoire communal, délimitée sur les documents graphiques sous l'appellation de « périmètre de l'AVAP ».

Le dossier comprend :

- Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental et le rapport de présentation
- Le plan de délimitation indiquant les secteurs du périmètre de l'AVAP.
- Le présent règlement.

Le présent règlement de l'AVAP est indissociable du document graphique dont il est le complément.

1. LE CADRE LÉGISLATIF

3 - La portée de l'AVAP

La loi du 7 janvier 1983 complétée par la loi du 8 janvier 1993 en créant les Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (devenues Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine par la Loi du 12 juillet 2010 dite du Grenelle II de l'Environnement) a répondu essentiellement à trois objectifs :

- adapter la servitude des abords des monuments historiques aux circonstances de lieux et lui donner un corps de règles, ainsi qu'aux sites inscrits,
- améliorer la protection du patrimoine urbain et paysager,
- donner aux communes un rôle actif et responsable dans la gestion et la mise en valeur de leur patrimoine.

Comme la servitude des abords de monuments historiques et celle des sites inscrits, l'AVAP est une servitude d'utilité publique. Elle ne remplace pas le PLU, mais vient le compléter (au titre des annexes et servitudes d'utilité publique).

L'AVAP détermine donc un périmètre et des modalités de protection et de mise en valeur adaptés aux caractéristiques du patrimoine local qui s'appliquent à l'intérieur de ce périmètre et qui s'appliquent à l'intérieur de ce périmètre.

4 - Effets sur les périmètres de protection autour des monuments historiques

Quelle que soit la localisation du monument au sein ou hors du périmètre de l'AVAP, la création de l'AVAP a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des monuments historiques sur le territoire de celle-ci. Au-delà, des parties résiduelles de périmètres d'abords continuent de s'appliquer.

Dans cette mesure, il peut y avoir lieu de délimiter l'AVAP de manière à réduire au minimum ces parties résiduelles. Il peut aussi être envisagé de rectifier voire de supprimer ces parties résiduelles par une procédure de périmètre de protection modifié en application de l'article L.621-30-1 du code du patrimoine.

En cas de transformation d'une ZPPAUP en AVAP, la création de cette dernière implique que la servitude au titre des abords redevient applicable en dehors de l'aire sans besoin de procédure particulière autre qu'une notification du préfet auprès des collectivités intéressées en vue, le cas échéant, de la mise à jour du PLU (annexe servitudes).

Dans ce cas, comme dans le cas d'absence de transformation d'une ZPPAUP en AVAP, il sera, dans la plupart des cas, opportun de réévaluer le dispositif des abords et de conduire une démarche de périmètre de protection modifié. Cette démarche s'effectue par procédure de PLU lorsque l'élaboration ou la révision de celui-ci est conjointe à la création de l'AVAP.

1. LE CADRE LÉGISLATIF

5 - Effets sur les sites classés et les sites inscrits

La création d'une AVAP n'a aucun effet sur l'application des servitudes de sites classés dans lesquels les demandes d'autorisation de travaux sont soumises à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'environnement.

En revanche, la création d'une AVAP a pour effet de suspendre, sur le territoire qu'elle concerne, l'application des servitudes de sites inscrits.

6 - Archéologie

L'article L 531-14 du code du patrimoine régit les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques.

Il prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune intéressée qui doit la transmettre au service régional de l'archéologie.

Les articles L 521-1 et suivants du code du patrimoine prévoient que des prescriptions d'archéologie préventive soient émises lorsque des projets publics ou privés affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. La prescription de ces mesures d'archéologie préventive est organisée par la communication des demandes d'autorisations d'urbanisme (ou de déclaration préalable), des déclarations de travaux d'affouillement et des projets de ZAC et d'aménagement soumis à étude d'impact, au Service Régional de l'Archéologie (SRA) – direction régionale des affaires culturelles de Corse (DRAC).

Concernant les dossiers de demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager) et les dossiers de ZAC, la consultation du SRA est réalisée à l'initiative de l'autorité compétente en matière d'urbanisme lorsque ces projets sont situés dans une zone de présomption de prescription, ou encore à l'initiative du maire de la commune ou du porteur de projet (pétitionnaire...). Hors des zones de présomption de prescription, les demandes de permis d'aménager pour des opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, ainsi que les dossiers de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, sont systématiquement transmis au SRA pour instruction au titre de l'archéologie préventive.

Pour les dossiers d'aménagement ou de travaux soumis à étude d'impact et non soumis à autorisation d'urbanisme, leur transmission au SRA est automatique sur l'ensemble du territoire national.

Il ressort de ces dispositions qu'une zone de présomption de prescription délimitée par le Préfet de région provoque la saisie du SRA sur tous les dossiers d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager et ZAC). Cette consultation est alors de droit et automatique.

1. LE CADRE LÉGISLATIF

Dans tous les cas, cette consultation est opérée en complément de la transmission systématique des dossiers d'aménagement ou de travaux soumis à étude d'impact. Lorsqu'une prescription est édictée par le SRA, le projet objet de la demande d'autorisation d'urbanisme ou d'aménagement ne peut être mis en œuvre avant l'accomplissement de la prescription.

7 - Effet sur le régime de la publicité extérieure et enseignes

Suivant l'article L. 581-8 du code de l'environnement, la publicité est interdite dans les AVAP.

Il peut être dérogé à cette interdiction par l'institution de zones de publicité restreinte ou de secteurs soumis au régime général fixé en application de l'article L. 581-9 du code de l'environnement.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions sont fixées par le code de l'environnement et ses textes d'application.

8 - Effet sur le Plan Local d'urbanisme

Les AVAP, comme toutes les servitudes d'utilité publique, sont annexées aux PLU.

Une nouvelle obligation de cohérence a été introduite entre AVAP et PLU. L'AVAP doit désormais prendre en compte les orientations du PADD. Cette obligation répond au souhait d'une part, de ne pas faire de l'AVAP une servitude indépendante de la démarche d'urbanisme, d'autre part, d'associer l'approche environnementale de l'AVAP à celle du PLU, le PLU étant exposé aux mêmes objectifs de protection environnementale et de développement durable.

Le PADD n'émettant que des « orientations générales d'aménagement et d'urbanisme », le rapport que doit entretenir l'AVAP avec ce dernier est un rapport non de conformité mais de compatibilité. A défaut, il est prévu, l'application de la procédure mentionnée à l'article L.123-16 du code de l'urbanisme.

Cette mise en compatibilité concerne également, en tant que de besoin les dispositions réglementaires du PLU.

Il est recommandé de ne pas faire usage dans le périmètre de l'AVAP des possibilités de protection offertes par le 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, ni du R.111-21, la qualification des protections devant relever de l'AVAP qui leur est dédiée.

1. LE CADRE LÉGISLATIF

9 - Régimes d'autorisation de travaux

Tous les travaux en AVAP, sauf ceux concernant les monuments historiques classés, sont soumis à une autorisation préalable en vertu des dispositions de l'article L.642-6 du code du patrimoine. Les régimes d'autorisation de travaux sont :

- soit l'autorisation d'urbanisme en application du code de l'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir),
- soit l'autorisation spéciale en application du code du patrimoine.

En AVAP, comme c'était le cas en ZPPAUP depuis la réforme des autorisations de travaux entrée en vigueur le 1er octobre 2007, tout dossier de demande d'autorisation de travaux contient impérativement une notice présentant la description des matériaux qu'il est envisagé d'utiliser ainsi que les modalités d'exécution de ces travaux. Cette obligation prévue en droit de l'urbanisme pour les travaux en AVAP soumis à formalité au titre du droit de l'urbanisme (articles R.431-14 (PC) et R.431-36 (DP) du code de l'urbanisme) a été étendue par l'article D.642-14 du code du patrimoine aux projets de travaux soumis à autorisation préalable en application de l'article L.642-6 du code du patrimoine.

Tous les travaux de démolition en AVAP sont soumis à permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme sous réserve des dispenses prévues à l'article R.421-29 du même code.

Une déclaration préalable pour un projet de travaux comportant des travaux de démolition est radicalement irrecevable. Un tel dossier s'il a été transmis à tort à l'ABF par le maire est immédiatement renvoyé à l'autorité compétente sur ce motif.

10 - Travaux devant faire l'objet d'une demande d'autorisation

Tous travaux ou toutes interventions, tendant à modifier l'aspect extérieur d'ouvrages et d'immeubles nus ou bâtis, situé dans le périmètre de l'AVAP, sont soumis à autorisation préalable.

- démolition ou construction de bâtiments
- transformation ou modification de bâti existant
- travaux de peinture ou de couverture
- aménagement d'abords de jardin ou de cour y compris revêtements de sol et plantations
- construction de clôture
- installation de panneaux de signalisation ou d'information
- travaux de terrassement, remblais et déblais et affouillements
- installation de réseaux aériens (électricité, téléphone)

1. LE CADRE LÉGISLATIF

- installation de compteurs de distribution
- création ou aménagement de parking
- installation d'enseignes et pré-enseignes
- installation de climatiseur
- aménagement de terrasse
- installation de mobilier urbain et aménagement d'espace public
- modification de devanture commerciale
- installation de bâche ou store
- installation de grille de protection
- etc.

11 - Contenu de la demande d'autorisation

Le dossier de demande d'autorisation de travaux doit comprendre toutes les pièces nécessaires à la bonne compréhension du projet.

Avant toute intervention dans le cadre de l'AVAP, qu'il s'agisse de restauration, d'aménagement, de réhabilitation, de transformation, d'extension ou de démolition, une analyse détaillée de l'immeuble devra être faite, accompagnée d'un inventaire des éléments à préserver et à conserver ou à réutiliser.

Relevé

Présentation de l'état actuel. Un état des lieux en plan, coupe et élévations accompagné d'un reportage photographique.

Projet

- L'élévation des façades sur voies publiques et sur cours ou jardins ainsi que les pignons et parties de murs en héberge de toiture.
- Un plan de couverture faisant apparaître l'ensemble des souches et des ouvrages saillants en toitures.
- Un plan de masse montrant l'aménagement des abords.
- Un dessin pour les revêtements de sols destinés aux espaces libres
- L'élévation des murs sur les éventuels passages publics, et les clôtures.
- L'ensemble des plans de détail nécessaires à la bonne maîtrise du projet :
 - ✓ menuiseries
 - ✓ souches de cheminées
 - ✓ éléments de modénature à restaurer ou remplacer
 - ✓ stores et bâches

1. LE CADRE LÉGISLATIF

- ✓ ouvrages de serrurerie à remplacer ou restaurer
- ✓ devantures commerciales ou percements en rez-de-chaussée
- ✓ enseignes et pré-enseignes.

Dans le cas de démolitions ou d'adossement, l'élévation des murs d'adossement ou pignons dégagés à la suite des travaux pourra être nécessaire.

Ces pièces graphiques pourront être accompagnées d'un descriptif écrit présentant la nature des travaux envisagés ainsi que la qualité des matériaux et les finitions projetées.

Toute modification doit être présentée dans son contexte :

- l'élévation d'un immeuble doit faire apparaître les héberges mitoyennes,
- pour une devanture commerciale, l'élévation doit montrer l'insertion du projet dans l'ensemble de la façade.

Insertion paysagère et urbaine

Tout document graphique tel que perspective, profil ou photomontage permettant de juger l'insertion paysagère ou urbaine du projet et son impact.

- une note paysagère décrivant les conditions et les moyens retenus pour garantir l'insertion du projet, plantations d'accompagnement, matériaux et couleur etc. . .
- un soin particulier sera apporté à l'intégration des projets dans les panoramas et points de vue ou cônes de vision, protégés au titre de l'AVAP,
- dans le plan sont distingués des panorama et points de vue de référence dans lesquels l'insertion des projets doit être vérifiée.

12 - Instruction des demandes

Les modalités d'instruction des demandes d'autorisation de travaux évoluent par rapport au régime antérieur. Cette évolution porte essentiellement sur les conditions d'avis de l'architecte des Bâtiments de France et sur le traitement des recours contre cet avis.

Il est conseillé de se reporter au formulaire CERFA correspondant.

Avis de l'architecte des Bâtiments de France

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est obligatoire, quel que soit le régime d'autorisation de travaux. Celui-ci dispose d'un mois à compter de sa saisine par l'autorité compétente pour émettre son avis.

1. LE CADRE LÉGISLATIF

Toutefois, s'il estime le dossier incomplet, il en avise l'autorité compétente dans un délai permettant à celle-ci de notifier au demandeur, dans le mois suivant le dépôt de la demande en mairie, un courrier de demande de pièces complémentaires.

Si l'architecte des Bâtiments de France ne rend pas d'avis dans un délai d'un mois, il est réputé avoir émis un avis favorable tacite.

Recours contre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France, quel que soit son sens, peut faire l'objet d'un recours formé par l'autorité compétente auprès du préfet de région dans l'hypothèse où cette dernière n'est pas d'accord avec le sens de cet avis ou une au moins des prescriptions proposées par l'ABF. A défaut, cet avis s'impose à l'autorité compétente.

La possibilité de recours de l'autorité compétente est interne à la procédure d'instruction de la demande d'autorisation de travaux.

Cette procédure de recours peut s'exercer dans le cadre de tous les régimes d'autorisations de travaux, en particulier pour les déclarations préalables et pour les autorisations spéciales. Elle se traduit par la transmission, par l'autorité compétente, du dossier accompagné de son projet de décision.

Dans le cadre de la procédure de recours, le préfet de région ou le ministre, en cas d'évocation, n'émettent pas un avis qui se substitue à celui de l'ABF, mais se prononcent sur le projet de décision de l'autorité compétente.

Pour saisir la commission locale en tant que de besoin et pour se prononcer sur le recours, le préfet de région peut déléguer sa signature au directeur régional des affaires culturelles. Il peut mettre fin à tout moment à cette délégation ou décider d'agir lui-même pour un dossier particulier.

Dans le cas de l'instruction d'un recours relatif à une demande de permis, le préfet a libre choix de consulter ou non la commission locale. L'absence de consultation ne peut entraîner aucun vice de procédure.

Selon les dispositions prévues par le règlement intérieur de la commission, le préfet peut saisir cette instance d'une convocation par voie postale ou par voie électronique.

Lorsque cette instance siège, l'architecte des Bâtiments de France compétent est entendu pour présenter d'éventuelles observations.

Il ne peut donc représenter le directeur régional des affaires culturelles en tant que membre de l'instance et se retire au moment de la délibération.

Lorsque le quorum, établi au regard des membres présents, ne peut être atteint, le préfet de région peut cependant prendre sa décision dans le délai imparti sans que cette circonstance puisse lui être opposée.

1. LE CADRE LÉGISLATIF

La procédure de recours prévoit également la possibilité d'une évocation des dossiers relevant d'un intérêt national par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés. Cette évocation n'est possible que dans le cadre du recours formé auprès du préfet de région. Le délai d'instruction de la demande d'autorisation est alors porté à six mois, y compris en ce qui concerne les déclarations préalables et les autorisations spéciales de travaux.

Lorsque le ministre décide d'exercer son pouvoir d'évocation, il ne peut le faire qu'avant l'expiration du délai dont dispose le préfet de région pour se prononcer, que la commission locale ait été consultée ou non. Parallèlement à la transmission de la décision d'évocation à l'autorité compétente, copie en est faite au demandeur.

La décision du ministre est notifiée à l'autorité compétente dans les quatre mois suivant la date de dépôt d'un dossier complet de demande de permis ou de déclaration préalable, de manière à ce qu'elle puisse prendre la décision avant l'échéance de l'instruction de la demande, portée dans ce cas à six mois.

13 - Démolition

La démolition d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble est subordonnée à l'obtention du permis de démolir, conformément aux articles : L - 430 - 1 à L -430- 9 et R - 430 - 1 à R - 430 – 20 du Code de l'Urbanisme.

Lors des démolitions, tout matériau ou élément architectural, ayant une valeur artistique ou archéologique reconnue par l'Architecte des Bâtiments de France ou des Services Archéologiques compétents, sera conservé ou déposé à fin de réemploi à l'intérieur de la commune de Milly-la-Forêt.

La visite préalable des lieux par l'architecte des Bâtiments de France ou son représentant peut être nécessaire.

14 - Arrêté de péril

L'arrêté du Maire, prescrivant la réparation ou la démolition des bâtiments menaçant ruine et faisant l'objet des procédures prévues par les articles L - 511 - 1 à L - 511 - 4 du Code de la Construction et de l'Habitation, ne pourra être pris qu'après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, qui sera invité à assister à l'expertise prévue à l'article L - 511 - 2 du CCH.

Tout matériau ou élément architectural ayant une valeur artistique ou archéologique reconnue par l'Architecte des Bâtiments de France sera déposé à fin de réemploi ou pour en assurer la sauvegarde dans le cadre d'un musée.

En cas de péril imminent donnant lieu à l'application de la procédure prévue à l'article L-511 - 3 du Code de la Construction, le Maire en informe l'Architecte des Bâtiments de France en même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire.

1. LE CADRE LÉGISLATIF

Si l'immeuble est protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques ou à conserver conformément aux dispositions de l'AVAP, toutes les mesures provisoires nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens tout en permettant la conservation de l'édifice et sa restauration ultérieure seront prises.

15 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent applicables sur le territoire de la commune dotée ou non d'un document d'urbanisme, en vertu de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme suivants:

- R 111-2 (salubrité et sécurité publiques),
- R 111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique),
- R 111-15 (respect de l'environnement).

L'article R 111-21 (respect des caractères et des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, des sites et des perspectives monumentales) ne s'applique plus dans le territoire couvert par une AVAP, que la commune soit dotée ou non d'un document d'urbanisme.

Peuvent également être mis en œuvre :

- les dispositions du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles,
- le droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement concerté,
- les plans de sauvegarde et de mise en valeur,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les participations exigibles des constructeurs.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2.1 - LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

Les autorisations de travaux (démolition ou modification des bâtiments existants, construction neuve) ne seront délivrées que dans la mesure où ces travaux :

- d'une part, ne porteront pas atteinte aux éléments caractérisant la qualité et la spécificité du site urbain,
- d'autre part, s'efforceront d'en réduire les éléments d'altération et de nuisance.

En aucune manière, une construction nouvelle établie en adjonction d'une construction existante ne devra masquer un fragment d'architecture ou de sculpture existante de qualité (arc, bas-relief, baie moulurée, etc.).

Les mises à jour, au cours des travaux, de fragments d'architecture ou de sculpture ancienne de qualité - inconnus au moment de la délivrance de l'autorisation de travaux – devront être signalées aussitôt en mairie et auprès du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, la destruction ou la dépose de ces éléments étant sujette à l'obtention d'une nouvelle autorisation de démolir. Ainsi, les travaux engagés ne seront poursuivis que dans la mesure où ils ne préjugeront pas de la destination éventuelle de ces éléments architecturaux ou archéologiques.

2.2 - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

2.2.1 - L'implantation des constructions

Tous les alignements caractérisant fortement les espaces urbains existants doivent être maintenus et matérialisés soit par des façades principales ou **pignons ouverts*** des constructions, soit par des murs de clôture, construits à l'aplomb et en continuité de ces alignements.

Les constructions et clôtures devront s'efforcer de maintenir le caractère très "fermé" des ensembles bâtis, notamment le long des boulevards ceinturant le centre-ville, en rappel des anciennes fortifications.

En aucune manière les démolitions d'édifices existants ne devront dégager ou créer de façon permanente des façades aveugles d'une hauteur supérieure à 2.50 m, si visible depuis l'espace public.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2.2.2 - L'aspect extérieur des constructions

Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères. En particulier, les murs de clôture à l'alignement seront réalisés avec les mêmes matériaux et auront le même aspect que les façades construites à l'alignement ; leur hauteur sera comprise entre 2 et 3 mètres.

Les façades devront présenter l'aspect des matériaux traditionnels énoncés dans le diagnostic du rapport de présentation, dans le chapitre relatif à l'analyse architecturale, à savoir : murs en pierres de grès, de calcaire, de brique, enduits chaux ou plâtre et chaux...

2.2.3 - Les toitures

Les toitures à forte pente et couvertures anciennes seront conservées et restaurées avec les mêmes matériaux et selon les techniques traditionnelles. Dans des cas très spécifiques et sur l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des matériaux de substitution pourront être utilisés.

Les surélévations ne seront autorisées que si elles conservent à la toiture les mêmes orientations et mêmes inclinaisons de ses pans.

A l'occasion des travaux de restauration et de restructuration, les pentes et formes des toits ne seront pas modifiées, sauf motif impérieux, et notamment si des éléments anciens indiquent des dispositions antérieures différentes. Dans le cas de constructions anciennes dont la toiture aurait été modifiée ultérieurement, une restitution du comble pourra être conseillée, voire demandée, afin de permettre un retour aux dispositions d'origine.

Lors des réfections de **chevronnage ou de lattis***, l'irrégularité donnée aux formes par les charpentes anciennes et le temps passé sera maintenue.

Les **coyaux*** ainsi que les **dévirures*** des toits seront conservés.

Pour les constructions d'intérêt architectural, la règle générale est la réfection à l'identique. Le détail du traitement des **rives***, des **faîtages*** et des **égouts de toit*** sera joint à la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Les souches de cheminées à créer seront de volume massif, implantées dans la partie haute du comble et réalisées en briques selon l'appareillage traditionnel.

Les gouttières seront réalisées en cuivre ou en zinc.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2.2.3 bis - Interventions sur les combles, les toitures destinées à l'amélioration des performances énergétiques

Les toitures seront isolées par l'intérieur en sous-face des toits ou sur le plancher du comble qui est la méthode la plus performante car le volume du comble participe à l'économie générale comme espace tampon. La surélévation des toitures est à éviter sauf exception lorsque cette opération ne serait pas perceptible ni en égout, ni en pignon.

2.2.4 - Les lucarnes

Lors des réfections de couverture, les lucarnes anciennes seront conservées et restaurées à l'identique. Les créations éventuelles de lucarnes visibles depuis l'espace public devront reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer (**lucarne à frontons, capucine, meunière ou bien à foin***). Leur localisation et leur nombre devront être en harmonie avec les percements existants de la façade qu'elles surmontent. L'équilibre sera à trouver avec l'Architecte des Bâtiments de France. Le type de lucarne sera en cohérence avec l'aspect traditionnel des façades.

Lorsque le bâtiment dispose d'une **corniche*** remarquable, aucune lucarne engagée ne pourra être créée afin de conserver cet élément de modénature. Le nombre et la dimension de ces éléments seront projetés en cohérence avec le caractère et la dimension de la façade.

2.2.5 - Les châssis de toit et les verrières

Les châssis de toit sont des ouvertures vitrées, positionnées en toiture qui sont souvent de taille n'excédant pas 0.50 m² de surface. Leur installation a pour vocation d'apporter de la lumière dans les combles.

En règle générale :

Dans le périmètre couvert par l'AVAP et sur les parties de toiture donnant sur l'espace public, les châssis de toit ne doivent être considérés que comme des jours « secondaires » et, par conséquent, être limités en nombre et en dimensions suivant les secteurs de l'AVAP. Ils doivent composer avec le caractère architectural de la façade et son époque de construction.

Ils seront implantés dans la partie inférieure du comble. Leurs proportions seront plus hautes que larges. Ils seront posés encastrés sans faire saillie et en continuité du pan de la couverture

Les châssis de toit en **brisis*** sont interdits sur les **combles à la Mansart***.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, les châssis de toit ne doivent pas excéder l53xH78 cm.

Lorsqu'ils sont positionnés sur cour ou sur jardin, les dimensions pourront atteindre l78xH98 cm ou l78xH118 cm.

Les verrières désignent des vitrages de grandes dimensions. Les proportions généralement importantes de ces éléments de couvertures créent des effets de vide en toiture. Il convient donc de privilégier leur mise en œuvre côté cour et jardin. La mise en œuvre des verrières doit donc rester exceptionnelle et doit être de dimension modeste, proportionnée à la surface du toit, avec des profilés représentant une surface la plus mince possible et de couleur sombre. Les verrières seront intégrées aux pans de toiture, sans surépaisseur ou effet de capot.

2.2.5 bis - Intervention sur les toitures : mise en place de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

Les capteurs solaires de production d'eau chaude sanitaire ou d'électricité ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles depuis tout lieu accessible au public et s'ils sont parfaitement intégrés à la composition architecturale des éléments de la construction (façade, toiture, terrasse...), notamment, posés dans les conditions définies ci-après :

- Les capteurs solaires de production d'eau chaude sanitaire, lorsqu'ils sont tolérés, doivent être intégrés à la toiture dans les mêmes conditions que les fenêtres de toit. Ils ne peuvent être disposés en façades ou pignons que sur les bâtiments non repérés au titre de l'A.V.A.P. (à l'exclusion des bâtiments en rose clair et gris foncé dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P.) et s'apparenter par leur aspect à une travée de fenêtres. Ils seront situés en partie basse de la toiture.

- Les capteurs solaires de production d'électricité sont autorisés s'il s'agit de dispositifs collectifs de production d'énergie coopérative ou mutualisée, sur des toitures non accessibles, d'importantes superficies.

Les dispositifs individuels sont tolérés en façades ou toiture sur les bâtiments non repérés au titre de l'A.V.A.P. (à l'exclusion des bâtiments en rose clair et gris foncé dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P.) et doivent s'apparenter par leur aspect à une verrière ou une travée de fenêtres.

D'une manière générale, on privilégiera l'implantation des ces équipements sur des bâtiments secondaires ou annexes, non visibles depuis l'espace public.

2.2.6 - Les façades

Les façades enduites à **modénatures*** seront conservées et restaurées selon les techniques traditionnelles ; les enduits seront en plâtre et chaux et sable, ou chaux et sable, selon l'enduit d'origine, dressés à la truelle et talochés ou lissés*. Les enduits **tyroliens*** fins sont autorisés sur les bâtiments en comportant d'origine.

Les **moules*** des **bandeaux filants***, corniches, entourages de baies, **chaînages*** verticaux seront réalisés au mortier, conservés et restaurés ainsi que les parements feints existants, fausses coupes de pierres et briques.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les murs ou parties en pierre de taille (encadrement de baies ou porches, chaînages verticaux) ou en briques conçus à l'origine pour être apparents et eux seuls, seront traités en matériaux apparents.

Ils seront remis en état; les joints entre les pierres seront beurrés au nu de la pierre au mortier de chaux et de sable; **les joints en creux ou les joints rubans*** sont interdits. Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre, la brique ou les joints.

Lorsque la restauration de ces parties en pierre de taille sera nécessaire, on utilisera une pierre qui, par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, se rapprochera le plus de la pierre d'origine.

Dans le cadre d'une demande de restauration, les façades de maisons de ville, initialement enduites et à modénatures dont les **moellons*** de calcaire ou de grès ont été mis à nu, seront recouvertes à nouveau d'un enduit plâtre et chaux et sable ou chaux et sable dressé à la truelle, taloché ou lissé, pour des raisons de restitution de la qualité d'ensemble de l'édifice.

Seules certaines constructions secondaires ou à caractère plus rural, ainsi que les pignons construits en moellons, pourront se satisfaire d'un simple enduit dit « **à pierre vue*** », c'est-à-dire laissant à peine apparaître du nu du mur les aspérités majeures des pierres.

2.2.6 bis - Interventions sur les murs de façades, destinées à l'amélioration des performances énergétiques

Pour les bâtiments repérés au titre du diagnostic comme représentatifs de l'architecture milliaquoise (bâtiments en rose clair et gris foncé dans le plan de délimitation de l'A.V.A.P.), les dispositifs d'isolation des murs se feront par l'intérieur de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor, la modénature : façades en pierres de grès ou calcaire, en briques ou enduites de plâtre ou plâtre et chaux.

La stabilité et la conservation des maçonneries anciennes sont liées à la capacité de ces matériaux de « respirer », c'est-à-dire d'assurer les échanges hygrothermiques. On écartera donc les solutions conduisant à étancher les parements des murs.

Dans tous les cas, il faudra conserver la composition des modénatures qui caractérisent le bâtiment.

2.2.7 - Les percements et ouvertures des pignons et façades

En cas de création de nouvelles baies, on veillera à harmoniser les nouveaux percements avec ceux existants.

Les percements complémentaires éventuels de baies, s'ils sont indispensables, devront respecter la composition de la façade et les dimensions et proportions des baies préexistantes.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les constructions existantes présentant un mur **pignon aveugle*** donnant directement sur le domaine public pourront être percées de **baies*** dont le nombre et les dimensions seront limitées.

Sur les bâtiments identifiés dans le rapport de présentation au titre des bâtiments remarquables (fermes urbaines et séchoirs), les créations relatives aux ouvertures de baies ne sont pas autorisées sur un mur pignon aveugle donnant ou pas sur le domaine public.

A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé de restituer ou de rouvrir une baie transformée.

Les ouvertures seront maintenues dans leurs proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement) et leurs menuiseries traditionnelles seront conservées et restaurées ou restituées.

Les **linteaux*** en bois apparents sont proscrits pour les nouveaux percements, sauf en ce qui concerne les portes de garages ou de grange.

2.2.8 - Les menuiseries et les ferronneries

Les nouvelles menuiseries devront s'adapter à la baie existante.

- Menuiseries

Dans le dessin ou dans leurs dimensions, les menuiseries traditionnelles seront de préférence conservées et restaurées. Dans le cas où leur conservation n'est pas possible, elles seront remplacées par des menuiseries similaires.

- **châssis*** de fenêtre à trois ou quatre grands carreaux par vantail dans la hauteur .
- châssis à petits carreaux si existants à l'origine ;
- **volets*** en bois à persiennes pour les étages, **demi-persiennés et demi-pleins*** pour les rez-de-chaussée (**volets persiennés à larges lames à la française***) ; les volets métalliques se repliant en tableau* ou les volets roulants en bois uniquement sont autorisés uniquement dans le cas où ils existaient à l'origine sur l'édifice ;
- les vantaux* des porches sont en lames de bois verticales pleines et peintes ;
- les portes de garages seront pleines, sans **oculus*** ni partie vitrée, en bois, à lames assemblées verticalement et peintes de teinte sobre et de préférence foncée.
- les portes d'entrée seront réalisées en bois plein. Elles pourront comporter deux panneaux ou une moitié haute vitrée.

S'il n'existe aucune trace visible des anciens volets, la mise en œuvre de volets persiennés, à larges lames à la française, est la règle.

Les vitrages miroir sont interdits.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

A titre indicatif, un nuancier des teintes recommandées est consultable au Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.

Dans le cas où des fenêtres non conformes à ces prescriptions seraient posées, l'Architecte des Bâtiments de France pourra demander la restitution des modèles d'origine.

- Ferronneries : les barres d'appui des fenêtres, les barreaudages, les grilles, les marquises...

Les ferronneries qui existent devront être conservées. Les ferrures et peintures seront peintes dans les mêmes tons que les menuiseries qu'elles supportent et accompagnent. Les grilles et barres d'appui seront peintes en tons foncés, suivant le nuancier des teintes recommandées du Parc Naturel Régional du Gâtinais.

2.2.8 bis - Mesures destinées à l'amélioration des performances énergétiques des menuiseries de portes et fenêtres

Il est possible de remplacer les menuiseries anciennes par des menuiseries double ou triple vitrages sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- **Les nouvelles menuiseries devront respecter le dessin et la matériau d'origine.** En cas de remplacement, la section des profils doit se rapprocher le plus possible de celles des menuiseries existantes. Afin de vérifier leur harmonie, des dessins de détails ou échantillons peuvent être exigés.

- La pose de fenêtres dites « de rénovation » s'intégrant dans les anciens châssis dormants conservés est à éviter. Lorsque la menuiserie le permet (battants suffisamment larges pour pouvoir poser les nouveaux verres, plus épais), on procédera au remplacement du verre d'origine par un verre plus performant.

Un double vitrage de rénovation ou un survitrage non visible de l'extérieur pourra être installé sur la menuiserie ancienne.

2.2.9 - Les murs de clôtures existants

Les pierres des murs en maçonnerie, moellons de pierres ou pierres de taille, devront être conservées et restaurées (encadrement de baies ou porches, chaînages verticaux). Les murs en pierres ou en briques conçus à l'origine pour être apparents devront être laissés apparents. Les autres matériaux ou parements devront être enduits.

Seuls certains murs de clôture construits en moellons pourront se satisfaire d'un simple enduit dit « à pierre vue* », c'est-à-dire laissant à peine apparaître du nu du mur les aspérités majeures des pierres.

Lorsque la restauration de ces parties en pierre sera nécessaire, on utilisera une pierre qui, par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, se rapprochera le plus de la pierre d'origine.

Seuls les percements nécessaires à l'accessibilité de la parcelle (création d'un accès piétons et d'un accès véhicule s'ils n'existent pas) sont autorisés.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2.2.10 - Les autres clôtures

Clôture sur rue : les clôtures composées d'un **mur bahut*** et surmontées d'une grille devront être conservées et restaurées. Leur modèle sera adapté à l'époque de la construction de la maison. Les portillons et grilles métalliques seront conservés et restaurés. Ils seront peints suivant les teintes du nuancier disponible auprès du Parc Naturel Régional du Gâtinais.

Les éléments manquants (portail, grille, ...) seront restitués suivant le modèle existant ou un modèle en cohérence avec l'architecture et le type de clôture.

Pour les clôtures mixtes, les murs pourront être surmontés d'un **dispositif à claire voie*** et accompagnés d'une haie mélangée dont les essences seront locales.

Clôture mitoyenne : sur les limites latérales et arrière, les murs de clôtures existants seront conservés, restitués ou réhabilités selon l'art de bâtir traditionnel.

En l'absence de mur entre parcelles, les clôtures pourront être constituées de haies mélangées d'essences locales. Les clôtures légères en grillage auront des piquets bois ou métal peints.

Elles seront doublées de haies aux essences variées et locales ou rustiques. Les haies de végétaux mono-spécifiques type thuyas sont interdites. Les clôtures plastiques, les clôtures de type brande et cannisse, les préfabriqués béton sont interdits.

2.2.11 - Vues et perspectives

Le diagnostic a mis en valeur des zones particulières au titre des paysages et des vues sensibles. Certains secteurs ont été définis comme étant sensibles du fait des perspectives remarquables ou des points de vue sur des éléments du patrimoine milliaçois.

Les espaces libres de constructions et de plantations permettent des vues vers des objets paysagés remarquables.

Dans les cônes de vue repérés dans le plan de l'AVAP, toute construction, aménagement, clôture haute ou plantation d'arbre de haute tige susceptible de fermer ou dénaturer la perspective et le point de vue sera interdite.

2.2.12 - Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; sauf impossibilité technique, ils doivent être inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe.

Lorsque les ouvrages techniques ne sont pas inscrits dans un bâti, ils doivent être peints en noir ou gris foncé.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2.3 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS

2.3.1 - Les objectifs environnementaux

Les constructions neuves devront mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique, dans la mesure où ils ne sont pas contradictoires avec les autres prescriptions du règlement de l'AVAP, afin de favoriser les économies d'énergie et le confort des habitations.

Ces principes devront respecter, dès la conception, tous les principes urbains et architecturaux énoncés au titre de l'AVAP.

- **L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques** est admise, sur les couvertures non visibles de l'espace public, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène.
- **Concernant les capteurs solaires thermiques**, l'installation de panneaux est admise, sur les toitures non visibles de l'espace public, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

Dans tous les cas, la pose des panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques devra être envisagée en priorité sur les bâtiments annexes, garages ou abris de jardins.

- **La pose de capteurs à tubes** n'est pas autorisée en toiture en pente.
- **Les façades solaires** sont autorisées sur les constructions neuves et les extensions de constructions. La façade doit alors s'inscrire dans un projet architectural et ne pas être visible depuis l'espace public.
- **L'installation d'éolienne domestique** n'est pas autorisée dans le secteur de l'AVAP : zone de sensibilité patrimoniale et zone de sensibilité acoustique majeures.
- La façade doit s'inscrire dans un projet architectural.
- **Le doublage des façades** est admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect des autres façades de l'immeuble et des immeubles mitoyens.
- **Les ouvrages techniques des pompes à chaleur** ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; sauf impossibilité technique, ils doivent être inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2.3.2 - Implantation sur voie

Les constructions nouvelles devront préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation respectera le principe de continuité du tissu bâti.

Les bâtiments principaux sur une parcelle non bâtie seront implantés à l'alignement du bâti. Ponctuellement, un recul pourra être autorisé, voire demandé, s'il maintient la cohérence du tissu existant sans rompre la continuité urbaine afin de dégager un élément bâti ou paysager intéressant.

Les bâtiments qui seront édifiés sur une parcelle déjà bâtie seront implantés en fonction des limites parcellaires, en cohérence avec la typologie des parcelles environnantes.

Les constructions nouvelles s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement ou aux limites séparatives selon la cohérence du tissu bâti environnant.

Le long du mail constitué par les boulevards Félix Eboué, du Maréchal Lyautey, du Maréchal Foch, du Maréchal Joffre et Sadi Carnot, les constructions nouvelles avec pignon sur rue ne devront pas comporter d'ouverture sur pignon.

2.3.3 - Continuité du bâti

Les volumes contemporains reprendront, dans un souci de continuité dans le temps et dans l'espace, la traduction du découpage parcellaire ancien dans le cas de regroupement foncier.

Le long des voies et des espaces publics, les bâtiments seront construits en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre. Sur les parcelles de grande largeur, le retrait sur limite latérale pourra être admis, sous réserve que la continuité urbaine en façade sur voie soit maintenue.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, la continuité urbaine sera assurée par le rythme de portails, portes, clôtures hautes pleines ou surmontées de grilles implantées en prolongement du volume construit.

Exceptionnellement, une interruption de la continuité urbaine pourra être imposée pour permettre la mise en valeur d'éléments bâtis exceptionnels ou le dégagement d'une transparence vers le cœur d'îlot.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2.3.4 - Les zones non aedificandi : cœurs d'îlots, unités foncières remarquables...

Les cours et les jardins repérés au titre de l'AVAP comme éléments indissociables ou indivisibles ne peuvent faire l'objet de division parcellaire ou d'adjonction de constructions.

Les cœurs d'îlots organisés par les espaces formant cour sont une des caractéristiques urbaines de la ville de Milly. Ces espaces « vides » (cour et jardins) constituent un tout avec les espaces « pleins » (construits).

Aucune construction mettant en péril ce fragile équilibre n'est autorisée sur ces parcelles repérées en vert au titre de l'AVAP (cf. cartographie). Seuls les abris de jardins, les guérites ou les aires de jeux sont autorisés sur ces parcelles.

2.3.5 - Hauteur

Les hauteurs des constructions nouvelles doivent être similaires à celles des bâtiments existants du secteur ou de l'îlot.

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

2.3.6 - Toitures

Les volumes des toitures respecteront les lignes générales (orientation des lignes et des pentes) et la coloration principale des toitures et édifices du voisinage.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises, sous réserve d'une bonne intégration dans la volumétrie pour les constructions basses et annexes en appentis dont la pente pourra être plus faible. Les accessoires de couverture seront réalisés de façon à n'être que très peu visibles ; les gaines de fumée et de ventilation seront regroupées dans des souches à forte section.

Les matériaux de couverture devront être en cohérence avec les matériaux environnants dominants. Les gouttières seront en zinc et en cuivre.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2.3.7 - Façades

Les façades des constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés aux façades des immeubles traditionnels milliaçois.

Les notions de verticalité de l'ensemble des éléments de structure doivent l'emporter sur l'horizontalité notamment en ce qui concerne les percements qui devront être de forme rectangulaire, disposés verticalement. Les balcons, loggias et bow-windows filants sont interdits. Ils ne pourront être autorisés que ponctuellement et s'ils sont justifiés par une composition architecturale attachée à la mise en valeur d'une situation urbaine particulière (angle de rue, terme de perspective...).

Les revêtements de pierre de la région, les enduits de teinte naturelle présentant une finition de type traditionnel (dressés à la truelle et talochés ou lissés ainsi que les enduits tyroliens fins), les bétons bruts présentant un parement extérieur traité (lissé, cannelé, d'agrégat de couleur naturelle...) ou toute traduction contemporaine des « modénatures » spécifiques aux façades traditionnelles milliaçoises sont recommandés.

2.3.8 - Menuiseries

Les menuiseries seront conçues en cohérence avec l'architecture de l'édifice, avec un souci de maintien de la qualité et dans un esprit de développement durable (recyclable). Elles seront teintées selon le nuancier disponible au Parc Naturel Régional du Gâtinais et en accord avec le bâti environnant.

Les vitrages miroir sont interdits.

Les portes d'entrée seront peintes dans la même gamme de couleurs que le reste des menuiseries mais d'une teinte plus foncée.

Les **pentures***, **ferrures***, grilles et ferronneries seront peintes de la même couleur que la menuiserie sur laquelle elles s'implantent.

Les volets et les portes en PVC ne sont pas autorisés.

La mise en œuvre de volets roulants est autorisée à condition que les coffres soient encastrés et non apparents depuis l'extérieur. Ils seront en bois ou en métal, de teinte foncée et en cohérence avec le caractère de l'édifice.

2.3.9 - Portes de garage

Les portes de garage donnant sur le domaine public seront soit en bois, à lames verticales ou horizontales, ou en métal, peintes, sans hublot. Elles seront de teinte foncée, en accord avec le nuancier du Parc Naturel Régional du Gâtinais.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2.3.10 - Clôtures

La continuité et la qualité du tissu urbain sont assurées par les clôtures ou les haies qui relient les constructions, bordent les rues et les chemins, séparent les parcelles entre elles.

Les nouvelles clôtures doivent être traitées en cohérence avec le paysage et les éléments existants, sous la forme de :

- murs de maçonnerie en pierres ou en parpaings enduits ;
- murs bahuts maçonnés et enduits surmontés d'une grille ;
- haies bocagères doublées si nécessaire d'un grillage implanté en arrière de parcelle et derrière la haie.

Les types de clôtures préconisées seront détaillés par secteur.

Les percements dans les murs de clôture seront fermés par un portail de bois plein ou d'une grille ferronée. ces éléments devront être d'une hauteur en rapport avec celle du mur et des éventuelles piles d'entrée.

Sont interdits :

- Les clôtures réalisées à l'aide d'éléments préfabriqués de type palplanches de bois ou de béton.
- Les portails et clôtures en bois vernis ou lasuré ou en matériaux de type PVC.

2.3.11 - Les extensions

Les extensions sont à composer avec le bâtiment principal de façon à former avec celui-ci un ensemble cohérent.

2.3.12 - Annexes et garages

- Annexes inférieures à 7m²

Les annexes inférieures à 7 m² peuvent être démontables ou non, avec ou sans fondation (type abris de jardin). Elles sont limitées à une seule par propriété et peuvent avoir des caractéristiques différentes de celles du bâtiment principal. Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être en cohérence avec le bâtiment principal.

- Annexes supérieures à 7m² et garages

Ils devront être en cohérence avec les caractéristiques du bâtiment principal (enduit, matériaux, couleurs). Dans certains cas, les toitures des annexes de faible importance pourront être de pente plus faible, voire terrasse. Tout abri de garage préfabriqué est interdit.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2.3.13 - Vues et perspectives

Le diagnostic a mis en valeur des zones particulières au titre des paysages et des vues sensibles. Certains secteurs ont été définis comme étant sensibles du fait des perspectives remarquables ou des points de vue sur des éléments du patrimoine milliacois.

Les espaces libres de constructions et de plantations permettent des vues vers des objets paysagers remarquables.

Dans les cônes de vue repérés dans le périmètre de l'AVAP, toute construction, aménagement, clôture haute ou plantation d'arbre de haute tige susceptible de fermer ou dénaturer la perspective et point de vue sera interdite. Seules les constructions situées sur la partie du périmètre de l'AVAP doivent respecter cette règle.

2.3.14 - Jardins et espaces verts

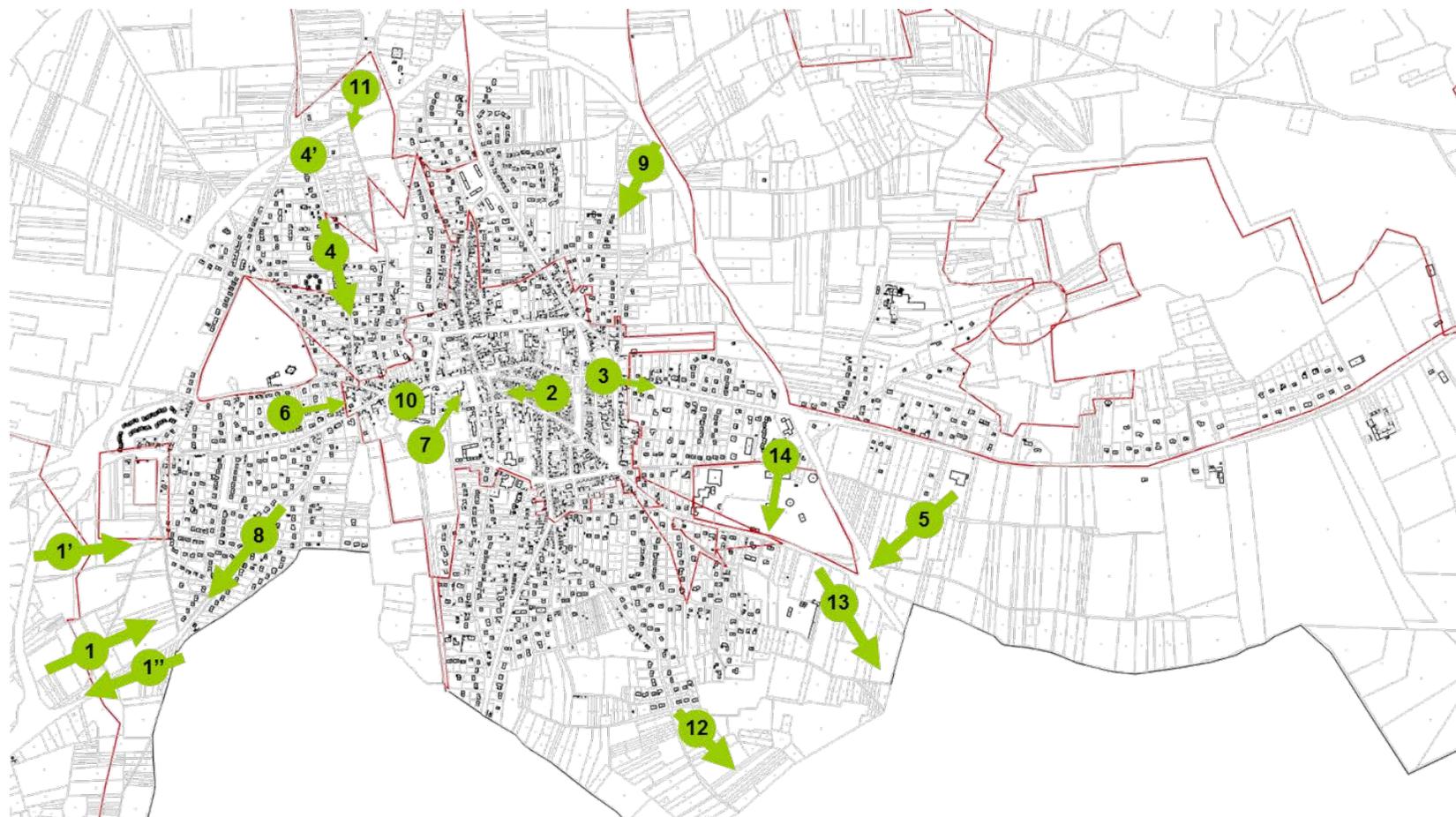
Les jardins et les espaces verts devront conservés leur aspect naturel. Les allées et autres cheminements devront être réalisés en stabilisé non bitumineux.

2.3.15 - Les cours et les surfaces de stationnement

Les cours et les surfaces de stationnement seront traitées en matériaux naturels ou d'aspect naturel : sable, granit, béton désactivé, pelouse consolidée, pelouse...

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Cartographie des cônes de vue



2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2.4 - LES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics, comme le tracé urbain, découlent de la formation de la ville.

L'objectif des recommandations ci-après est de maintenir et de valoriser les paysages et les espaces publics suivant leur caractère particulier.

2.4.1 - Tracé et caractère des espaces publics

Recommandations

Le tracé et la composition des espaces publics, tout en intégrant les fonctions et les besoins, devront préserver leur identité. Ainsi, les fonctions de stationnements ou les fonctions commerciales ne devront pas être les éléments dominants de composition de l'espace public.

2.4.2 - Matériaux et traitement des sols

Recommandations

Les pavages ou dallages anciens seront conservés et restaurés.

Pour les parties neuves on utilisera des matériaux naturels dont la nature, la teinte, l'aspect et la mise en œuvre sont en harmonie avec les matériaux des sols traditionnels de Milly.

2.4.3 - Plantations

Recommandations

On intégrera dans l'aménagement des espaces publics des plantations d'arbres de hautes tiges dont l'essence et la trame de plantation seront rustiques et locales : esplanades de stationnements (arbres d'alignement), rues et places (essence ornementale), chemins (feuillus locaux...).

Les arbres seront implantés et gérés de façon à ne pas perturber les perspectives repérées au titre de l'AVAP.

Le long des boulevards constituant le mail (boulevards Félix Eboué, Maréchal Lyautey, Maréchal Foch, Maréchal Joffre et Sadi Carnot) on veillera à ce que les arbres soient replantés de manière à maintenir le caractère de l'ensemble. Le remplacement des arbres, lorsque ce sera nécessaire, se fera par tranches afin de ne pas dénaturer le site.

On privilégiera le fleurissement en pleine terre.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2.4.4 - Les éléments isolés d'architecture de qualité

Recommandations

Les lavoirs, les croix, ainsi que tous les éléments du petit patrimoine repérés au titre de l'AVAP sur la cartographie relative au paysage urbain et architectural (représentés par une étoile noire), seront conservés et valorisés dans l'aménagement des espaces publics.

Ils seront restaurés selon les techniques mises en œuvre et les matériaux d'origine

2.4.5 - Le mobilier urbain, l'éclairage public et la signalétique

Recommandations

Les éléments de mobilier et d'éclairage devront être implantés de façon à ne pas perturber les perspectives et les paysages urbains.

Un gamme cohérente de mobilier et d'éclairage devra être choisie.

Les éléments de signalisation (routière et d'information) devront être regroupés et implantés de façon à limiter leur impact visuel.

Les équipements divers et infrastructures lourdes (armoires d'éclairage urbain, transformateurs, conteneurs à déchets...) seront dissimulés, intégrés au bâti ou enfouis.

2.4.6 - Les réseaux

Recommandations

Les réseaux de toute nature seront enfouis, dissimulés ou encastrés.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2.5 - LES DEVANTURES COMMERCIALES

2.5.1 - Insertion à la rue et à la place

L'aménagement de la façade commerciale (devanture, enseigne, banne, éclairage) doit respecter l'architecture de l'immeuble et son environnement.

L'agencement de la devanture devra respecter le rythme parcellaire. Le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs lignes séparatives ne pourra se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant. Les devantures devront correspondre au rythme du découpage de chaque façade et respecter leurs structures respectives.

Les devantures ne dépasseront pas en hauteur le niveau inférieur du bandeau marquant le niveau bas du premier étage. Les auvents fixes sont interdits.

Les emprises sur la voie publique seront limitées par le règlement de voirie en vigueur. Seuls pourront être autorisés les aménagements précaires réduits ou le simple mobilier et les étalages mobiles, dans la mesure où ils n'apporteront aucune gêne pour la circulation piétonnière.

2.5.2 - Insertion à l'immeuble

Les devantures dégageront totalement les portes d'entrée d'immeubles et accès aux étages qui seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble.

L'agencement de la devanture devra faire correspondre autant que possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs;

La mise à nu des poutres, poteaux et piliers de bois en façade n'est pas autorisée. On lui préférera des tableaux maçonnés et enduits reprenant les éléments de modénature de la façade en étage.

2.5.3 - Vitrine avec ou sans devanture

Les devantures en applique pourront être constituées à l'image des devantures traditionnelles milliacoises d'un coffrage en bois peint, dans les tons prescrits pour les menuiseries traditionnelles.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les devantures et les vitrines doivent respecter l'architecture de la façade existante et dans certains cas, permettent de la restituer.

Les principes suivants sont à appliquer :

- Dans le cas d'une construction neuve, le projet de vitrine sera conçu dès l'origine du projet, y compris en ce qui concerne l'enseigne, les éléments d'obturation et les systèmes de sécurité.
- Les menuiseries et les façades en bois de devantures seront peintes dans une teinte en harmonie avec la tonalité générale de l'immeuble. Les dispositifs de fermeture devront être intégrés à la façade.
- Les devantures seront conçues avec des matériaux traditionnels (pierre, bois) ainsi qu'avec des matériaux ayant des qualités liées au développement durable.

Le nombre des matériaux employés pour la réalisation de la devanture est limité à 3, dont un seul pour le châssis des baies vitrées.

- Les système d'occultation, de protection et de fermeture nocturne devront être dissimulés au maximum en position d'ouverture.
- Les tentes et bannes mobiles sont autorisées dans la limite des règlements de voirie en vigueur à condition d'être totalement dissimulées en position de fermeture et ne porter aucune publicité de marque.

2.5.4 - Les enseignes

Un commerce ne peut disposer que d'une seule enseigne perpendiculaire par façade. Les enseignes devront respecter les rythmes architecturaux des bâtiments.

L'enseigne sera placée entre le haut des baies du rez-de-chaussée et la barre d'appui des fenêtres du 1^{er} étage au maximum et proportionnée à l'architecture de l'immeuble et à l'échelle de la rue.

Les enseignes parallèles à la façade :

Elles seront réalisées sur un panneau en cohérence avec la structure générale du bâtiment. Ce dernier n'excèdera pas 15 cm d'épaisseur.

Ce panneau sera peint ou réalisé par le biais d'un support de type plexiglass afin de privilégier la transparence. Les lettres seront, soit peintes, soit découpées ou rapportées sur le panneau et n'excéderont pas 35 cm de hauteur, soit réalisées de manière « détachée », fixées directement sur la maçonnerie de la façade.

Dans tous les cas, l'enseigne ne comportera que le nom du commerce, inscrit sur une seule ligne.

Pour les devantures en appliques, les enseignes doivent être intégrées dans le panneau.

Les caissons entièrement lumineux ne sont pas autorisés ainsi que les panneaux clignotants ou diffusants des informations.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les enseignes en potence ou en drapeau :

Ce sont les enseignes situées dans un plan perpendiculaire à la façade. Est autorisée une enseigne en drapeau ou pendante, placée perpendiculairement à la façade, à raison d'une enseigne perpendiculaire par devanture commerciale. L'enseigne doit être d'une qualité décorative adaptée au caractère des lieux. Les enseignes perpendiculaires ne pourront être fixées dans des éléments de décor et seront posées au milieu d'une partie maçonnée.

Ce type d'enseigne ne dépassera pas une surface d'1/2 mètre carré, soit environ 70x70 cm au maximum.

L'éclairage sera indirect et continu. Les sources lumineuses seront discrètes et s'intégreront au mieux au commerce. Les caissons lumineux à lumière diffuse ne sont pas admis.

L'orientation des flux lumineux devra se concentrer sur les enseignes.

On apportera une attention toute particulière à la « chaleur » de la lumière car elle caractérise la couleur du flux lumineux.

Les enseignes clignotantes ou cinétiques sont interdites.

Les enseignes au sol ou sur clôture :

Elles ne sont pas autorisées dans le périmètre de l'AVAP.

2.5.5 - Les terrasses commerciales

- Les aménagements de terrasses commerciales sur l'espace public ou privé, ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère du lieu, mais au contraire concourir à la qualité du cadre bâti.

Rappel : Les installations commerciales sur domaine public sont soumises à autorisation et doivent conserver un caractère temporaire quotidien.

- Les aménagements destinés à pérenniser une terrasse commerciale ne sont pas autorisés sauf autorisation administrative.
- Les parasols, lambrequins et stores à caractère publicitaire, sont interdits. Le mobilier (sièges et tables) participe à la qualité architecturale et doit être de qualité adaptée au caractère des lieux.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2.6 - LES EQUIPEMENTS TECHNIQUES ET NOUVELLES TECHNOLOGIES

2.6.1 - Coffrets de branchement et de coupure

Le positionnement des divers organes techniques tels que les coffrets de branchement ou de coupure doit être étudié de façon à être le plus discret possible.

2.6.2 - Branchements

Les branchements s'effectueront en souterrain. La remontée depuis le sol le long des façades est interdite.

2.6.3 - Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble.

2.6.4 - Ventilation Mécanique Contrôlée et chaudière à ventouse

L'installation de groupes d'extraction et de conduites d'air en apparent sur toiture ou en applique sur façade est interdite.

Les groupes apparents existants doivent être systématiquement intégrés aux bâtiments ou supprimés. On veillera à ce que l'installation de chaudière à ventouse se fasse dans le respect du bâti existant en évitant toute sortie sur la façade donnant sur le domaine public.

2.6.5 - Les équipements de réception

Les équipements de réception (antennes, paraboles, etc.) seront disposés de façon à ne pas être visibles du domaine public. On cherchera à intégrer les antennes par le choix d'un emplacement peu ou pas visible, utilisation des combles par exemple. Dans tous les cas, un positionnement en façade principale est strictement interdit.

L'installation des antennes paraboliques est autorisée sous réserve qu'elles restent totalement invisibles depuis l'espace public. Lorsque cela est possible, elles devront être implantées dans les combles ou dans les jardins. En cas d'implantation sur la façade, elles devront être placées en-dessous du niveau du faitage et seront de teinte neutre et de diamètre réduit.

Les paraboles seront peintes soit d'une teinte sombre, soit de la couleur du matériau sur lequel elles se positionnent.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2.6.6 - Les échangeurs de chaleur, les climatiseurs, les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques et éoliennes

Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public. On privilégiera l'implantation sur les bâtiments annexes.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2.7 - LES PLANTATIONS

Il est important d'étendre les recommandations architecturales aux plantations.

En effet, les végétaux font partie intégrante de l'aménagement de la ville et des conseils s'imposent quant à leur choix selon la circonstance.

- Il faut adapter le choix des plantations aux caractéristiques géologiques du terrain.

Il est préférable de connaître la composition du sol afin d'évaluer les espèces qui s'y adapteront le mieux.

A défaut, on observera les plantations alentours ayant poussé spontanément et on choisira des espèces similaires.

- On pourra se servir de plantations comme des éléments architecturaux, par exemple, pour matérialiser une séparation ou habiller un mur aveugle.

Palette végétale recommandée (source PLU – Agence EU CREAL et Parc Naturel Régional du Gâtinais)

Utiliser des espèces autochtones qui sont déjà acclimatées et qui évitent la transmission de maladies.

L'utilisation systématique de végétaux horticoles persistants (feuillus ou conifères) comme les thuyas, lauriers,... banalise le paysage et conduit à un environnement stérile. L'emploi de feuillus caducs, en particulier d'espèces locales, est favorable à la faune (oiseaux, insectes, petits mammifères) qui confortent l'image naturelle s'intégrant au mieux au paysage rural. Les végétaux champêtres confortent en même temps l'image de campagne car ils s'intègrent mieux au milieu rural.

- Arbres d'alignement le long du cheminement piéton rejoignant l'avenue de Ganay :

Tilleul à petites feuilles, Erable champêtre.

- Haie libre le long de la voie douce :

Une haie libre associe comme une haie taillée des arbustes caducs et persistants, champêtres ou plus horticoles, à floraisons et fructifications échelonnées. La taille est plus ou moins sévère après la floraison de chaque espèce ou l'hiver. Sa hauteur est comprise entre 1 et 3 m. Il est préférable d'associer différentes espèces au sein de la haie.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les avantages d'une haie associant différentes espèces sont les suivants :

- **un meilleur équilibre écologique.** Plus la variété végétale est importante, plus la faune peuplant la haie et le nombre d'animaux se nourrissant des baies est importante.
- **une meilleure résistance aux maladies et au gel.** Si une espèce végétale est atteinte et meurt, les autres vont tout naturellement occuper sa place. De plus, le mélange des espèces limite la contamination des plantes d'une même espèce entre elles.
- **une meilleure intégration au paysage environnant.** Les haies mixtes changent continuellement de teintes au cours des saisons grâce à la succession des fleurs, des feuillages et des fruits.
- **un meilleur garnissage.** Les espèces se complètent entre elles et forment ainsi une protection plus rapide et efficace.

- Plantes vivaces

La présence en pied de mur, dans l'espace public, de massifs de plantes mêlant souvent arbustes et plantes vivaces fleuries est particulièrement agréable, bien caractéristique des villages ruraux et bien plus efficace qu'un fleurissement de ville en jardinière souvent très typé.

L'emploi de plantes vivaces tels que les iris, pivoines, asters, marguerites, géranium, delphinium, chardons, campanules, verveines, valérianes, acanthes, sauges vivaces, achillées, sedum, etc. offre également l'avantage de réduire l'entretien du jardin.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Palette de végétaux (fournie à titre indicatif)

Cette liste d'essences s'inspire pour beaucoup de la flore forestière des boisements et des quelques haies et bosquets existants sur le territoire du Parc. Cette liste est donnée à titre indicatif et est à adapter suivant le contexte.

Le choix des végétaux doit notamment s'effectuer suivant :

- l'exposition,
- le type de sol (acidité, humidité),
- l'effet désiré (haie basse, brise-vent,...).

✱ Les plantes suivies de ce symbole présentent un caractère de toxicité, notamment par ingestion et sont à utiliser avec précaution pour les espaces destinés aux jeunes enfants.

Liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée

Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i> ou <i>B. alba</i>)	Merisier (<i>Prunus avium</i>)
Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i> ou <i>B. pendula</i>)	Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)	Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Noyer noir (<i>Juglans nigra</i>)
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Orme (<i>Ulmus resistans</i> - variété résistante à la graphiose)
Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)	Poirier (<i>Pyrus pyraeaster</i> ou <i>P. communis</i>)
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i> ou <i>M. communis</i>)
Chêne sessile ou rouvre (<i>Quercus petraea</i> ou <i>Q. sessiliflora</i>)	Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	Tremble (<i>Populus tremula</i>)
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	Arbres fruitiers (Pommier, poirier, cerisier, prunier) de variété traditionnelle

N.B. Pour le tilleul, les variétés *Tilia tomentosa* et *Tilia x euchlora* sont à proscrire car le nectar serait toxique pour les abeilles.

Liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies en limites séparatives

Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre, selon les sols) :

Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i> et <i>C. laevigata</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)	Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)
Cognassier (<i>Cydonia vulgaris</i>)	Sureau (<i>Sambucus nigra</i>)
Eglantier ou Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>)	Viorne lantane/Viorne manceienne (<i>Viburnum lantana</i>)✱
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)✱
Noisetier (<i>Corylus avellana</i> et <i>Corylus maxima</i>)	

N.B. On veillera à respecter la réglementation vis-à-vis de la hauteur de la haie en limite de propriété.

Petits arbustes (en général inférieurs à 2 m à maturité) :

Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)
Bourdaie (<i>Frangula alnus</i>)✱	Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)✱
Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>)✱	Genêt (<i>Cytisus scoparius</i>)✱
Cassis (<i>Ribes nigrum</i>)	Groseillier à maquereau (<i>Ribes uva-crispa</i>)
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)✱

Persistants et semi-persistants

Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)✱	Nerprun alaterné (<i>Rhamnus alaternus</i>)
Charmille (<i>Carpinus betulus</i> , essence marcescente qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver)	Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i> , semi-persistant)✱
Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)✱, espèce de mi-ombre	Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>) - à utiliser en nombre limité dans une haie libre

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Liste de plantes grimpantes

Chèvrefeuille (<i>Lonicera periclymenum</i> , <i>L. henryi</i> -variété semi-persistante-, <i>L. japonica</i> 'halliana' - variété persistante)✕	Hortensia grimpant (<i>Hydrangea petiolaris</i>)
Clématite (<i>Clematis</i>)✕	Houblon (<i>Humulus lupulus</i>)
Glycine (<i>Wisteria sinensis</i>)✕	Lierre commun (<i>Hedera helix</i>)✕
	Rosiers grimpants
	Vignes (<i>Vitis vinifera</i>)

Liste d'arbres et arbustes de zones humides

Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	Saule blanc (<i>Salix alba</i>)
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Saule cendré (<i>Salix cinerea</i>)
Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)	Tremble (<i>Populus tremula</i>)
Saule des vanniers ou osier commun (<i>Salix viminalis</i>)	

Liste de plantes de zones humides

Acore (<i>Acorus gramineus</i> , <i>Acorus calamus</i>)	Menthe aquatique (<i>Mentha aquatica</i>)
Baldingère (<i>Phalaris arundinacea</i>)	Populage des marais (<i>Caltha palustris</i>)
Iris (<i>Iris pseudacorus</i>)	Reine des Prés (<i>Filipendula ulmaria</i>)
Jonc (<i>Juncus effusus</i> , <i>J. ensifolius</i> ou <i>Scirpus lacustris</i>)	Roseau commun (<i>Phragmites communis</i>)
Laîche des rives (<i>Carex riparia</i>)	Sagittaire (<i>Sagittaria latifolia</i>)
Lycophe d'Europe (<i>Lycopus europaeus</i>)	Salicaire (<i>Lythrum salicaria</i>)

Exemples de composition végétale

Ces exemples ne sont pas exhaustifs et sont donnés à titre indicatif ; la nature du sol peut être déterminée à partir de l'observation du sol et de la végétation déjà présente.

Bande boisée pour un sol acide, pauvre et à tendance séchante, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Chêne sessile ou rouvre (<i>Quercus petraea</i>)	Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i> ou <i>B. pendula</i>)	Bourdaie (<i>Frangula alnus</i>)
Merisier de sol acide (<i>Prunus avium</i>)	Genêt (<i>Cytisus scoparius</i>)

Haie champêtre pour un sol neutre et frais, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	Charmille (<i>Carpinus betulus</i>)
Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)	Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)
Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)	Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)
Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)

Haie champêtre pour un sol calcaire et superficiel, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)
Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Lilas (<i>Syringa vulgaris</i>)
Nerprun alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>)	Merisier de sol calcaire (<i>Prunus avium</i>)

Principes de composition

Alterner les essences ci-dessus afin d'éviter les plantations monotones et monospécifiques : nombre à adapter suivant le linéaire concerné - plus le linéaire est important, plus on pourra utiliser d'essences différentes. Par exemple, pour un linéaire de 12 mètres, on pourra utiliser 3 à 4 espèces, en alternance ou groupées par trois.

Le registre des essences proposées est champêtre, il faudra donc éviter les feuillages panachés et les variétés trop sophistiquées.

Afin de limiter l'entretien, il est conseillé de mettre en place un paillage naturel (broyat de branches, paille) au pied des végétaux, pour limiter la repousse des mauvaises herbes et limiter l'évaporation. Soulignons que la conduite en haies libres pour les arbustes, avec des végétaux variés, nécessite moins d'entretien, favorise la biodiversité, renforce la résistance des plants (au contraire d'une haie monospécifique), et donne un caractère plus "naturel".

Cette liste peut être complétée de quelques essences ornementales à utiliser dans l'espace clos du

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

jardin ou dans la haie de manière plus modérée :

Abélia (<i>Abelia x grandiflora</i>)	Lilas (<i>Syringa vulgaris</i>)
Argousier (<i>Hippophae rhamnoides</i>)	Lilas de Californie, Céanothe (<i>Céanothus</i>)
Callicarpa (<i>Callicarpa bodinieri</i>)	Oranger du Mexique (<i>Choisya ternata</i>)
Cistes (<i>Cistus</i>)	Osmanthe (<i>Osmanthus heterophyllus</i>)
Cytise (<i>Laburnum anagyroides</i>)X	Potentille (<i>Potentilla fruticosa</i>)
Deutzia (<i>Deutzia</i>)	Seringat (<i>Philadelphus</i>)
Escallonia (<i>Escallonia</i>)	Spirée (<i>Spiraea arguta, thunbergii, x vanhouttei</i>)
Groseillier à fleurs (<i>Ribes sanguineum</i>)	Symphorine (<i>Symphoricarpos albus</i>)
Laurier-tin (<i>Viburnum tinus</i>)X	

Afin de procéder à la sélection des végétaux adaptés à votre projet, l'équipe du Parc du Gâtinais français et plus particulièrement le chargé de mission paysage, reste à votre disposition pour des conseils adaptés.

Le fleurissement durable

Pourquoi évoluer vers un fleurissement durable ?

La production de végétaux génère comme toute autre activité de nombreux impacts environnementaux via :

- des consommations d'eau et d'énergie (chauffage des serres) ;
- des utilisations de ressources naturelles non renouvelables comme la tourbe qui contribue à la disparition d'écosystèmes ;
- de la consommation de produits polluants : pesticides, engrais ;
- de la production de déchets ;
- du transports : substrats, végétaux, matériels ;
- du renouvellement des massifs à chaque saison ce qui augmente les nuisances, sans compter le coût de la main d'œuvre ;
- de l'utilisation de plantes exigeantes en intrants (eau, engrais...), difficiles à cultiver.

Le choix des espèces à planter

Le choix des espèces est une étape cruciale puisqu'il va permettre de réaliser les objectifs esthétiques définis pour chaque zone. Une attention particulière sera apportée au respect des paramètres liés au développement correct des plantes et au **potentiel invasif de chaque variété**.

Il faut aussi prendre en compte la durée de fleurissement, pour la période hivernale l'utilisation de plantes à feuillage persistant, d'arbustes à floraison ou fructification hivernales à bois colorés rendent les massifs plus vivants en hiver. Associer toutes les formes végétales (de la strate herbacée à la strate arborée) pour garder une diversité. Jouer sur les associations : arbustes à fleurs, vivaces, bisannuelles vivaces, bulbes... Varier les volumes.

On aura donc intérêt à s'inspirer des formes traditionnelles de fleurissement du Gâtinais : plantations de vivaces, bulbes, grimpantes et arbustes en pied de murs et le long des maisons, ce qui permet de faire une transition entre espace privé et espace public. Les types de végétaux utilisés s'inspireront des végétaux traditionnellement utilisés, en évitant notamment les feuillages panachés et les variétés à connotation trop horticoles.

Plantes déconseillées car banalisantes

Ces plantes sont déconseillées car elles ne sont pas originaires de la région et ont une tendance à uniformiser les paysages. Souvent plantées en haies monospécifiques, et comparées à du "béton vert", elles ne présentent que peu d'intérêt au niveau écologique et sont très fragiles aux attaques parasitaires.

Bambou	Houx / Ilex (<i>sauf Ilex aquifolium</i>)
Berberis	Laurier palme ou cerise (<i>Prunus laurocerasus</i>)
Cyprés de Leyland (<i>Cupressocyparis leylandii</i>)	Laurier du Portugal (<i>Prunus lusitanica</i>)
Éléagnus à feuillage panaché	Thuya (<i>Thuja</i>)
Eucalyptus (<i>Eucalyptus</i>)	Végétaux à feuillage pourpre (Prunier et noisetier pourpres notamment)
Faux Cyprés (<i>Chamaecyparis</i>)	

Plantes proscrites car invasives

Ces plantes sont proscrites car elles ont tendance à se propager facilement (alors qu'elles ne sont pas originaires de la région), aux dépens d'espèces locales, et diminuent ainsi la biodiversité. Certaines espèces comme la Renouée du Japon, le Buddleja ou le Raisin d'Amérique, présentent un caractère éminemment invasif et bouleversent l'écosystème ; elles posent de réels problèmes sur le territoire du Parc du Gâtinais français aujourd'hui.

La liste qui suit est donnée à titre indicatif et ne recense que les plantes reconnues invasives. Les espèces potentiellement invasives ne sont pas mentionnées. De plus, l'exhaustivité est relative car de nombreuses variétés sont créées chaque année.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les plantes fortement invasives sur le territoire du Parc du Gâtinais français sont indiquées en gras.

Arborée ou arbustive

Allante ou Faux-vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)

Araujia (*Araujia sericifera*)

Arbre aux papillons (*Buddleia davidii*)

Aristolochie toujours verte (*Aristolochia sempervirens*)

Aucuba (*Aucuba japonica*)

Bambous (*Phyllostachis*)

Cèdre de l'Atlas (*Cedrus atlantica*)

Censier tardif (*Prunus serotina*)

Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*)

Cyprès de Lambert (*Cupressus macrocarpa*)

Erable negundo (*Acer negundo*)

Faux indigo (*Amorpha fruticosa*)

Figuier de Barbarie (*Opuntia ficus-indica*)

Fusain du Japon (*Euonymus japonicus*)

Genêt blanc (*Cytisus multiflorus*)

Genêt strié (*Cytisus striatus*)

Hakea (*Hakea sericea*)

Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)

Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)

Mahonia (*Mahonia aquifolium*)

Mimosa (*Acacia dealbata*, *A. longifolia*, *A. saligna* et *A. retinodes*)

Mûrier blanc (*Morus alba*)

Oponce monacantha (*Opuntia monacantha*)

Pittosporum du Japon (*Pittosporum tobira*)

Pyracantha coccinea (*Pyracantha coccinea*)

Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)

Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)

Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)

Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)

Troène à feuilles brillantes (*Ligustrum lucidum*)

Vigne-vierge (*Parthenocissus quinquefolia*, *P. inserta*)

Yucca (*Yucca filamentosa*)

Aquatique

Azolla fausse-fougère (*Azolla filiculoides*)

Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)

Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)

Grande Elodée (*Lagarosiphon major*)

Jacinthe d'eau (*Eichornia crassipes*)

Jonc grêle (*Juncus tenuis*)

Jussie (*Ludwigia grandiflora* et *L. peploides*)

Luzerne arborescente (*Medicago arborea*)

Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)

Papyrus (*Cyperus eragrostis* et *C. difformis*)

Petite lentille d'eau (*Lemna minor* et *L. turionifera*)

Vivace, herbacée

Alysson blanc (*Berteroa incana*)

Amarante réfléchie (*Amaranthus retroflexus*)

Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)

Ambroisie tenuifolia (*Ambrosia tenuifolia*)

Andryale à feuilles entières (*Andryala integrifolia*)

Armoise annuelle (*Artemisia annua*)

Armoise des Frères Vertot (*Artemisia verlotiorum*)

Asperge à feuille de myrte (*Elodea asparagoides*)

Asters américains (*Aster lanceolatus*, *A. novi-belgii*, *A. squamatus*, *A. x salignus*)

Atriplex sagittata (*Atriplex sagittata*)

Balsamines / Impatiens (*Impatiens glandulifera*, *I. parviflora*, *I. balfourii*, *I. capensis*)

Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)

Bident (*Bidens frondosa* et *B. connata*)

Bourreau des arbres (*Periploca graeca*)

Brome purgatif (*Bromus catharticus*)

Bunias d'Orient (*Bunias orientalis*)

Canne à sucre (*Saccharum spontaneum*)

Carpobrotus / Doigts de Sorcière (*Carpobrotus*

acinaciformis et *C. edulis*)

Cenchrus douteux (*Cenchrus incertus*)

Chou de Toumefort (*Brassica toumefortii*)

Claytonia perfoliata (*Claytonia perfoliata*)

Consoude hérissée ou rude (*Symphytum asperum*)

Cotula (*Cotula coronopifolia*)

Crepis bursifolia (*Crepis bursifolia*)

Dichanthe acuminatum (*Dichanthe acuminatum*)

Egeria (*Egeria densa*)

Epazote ou Fausse Ambroisie (*Chenopodium*

ambrosioides)

Epilobe cilié (*Epilobium ciliatum*)

Epinard de Nouvelle-Zélande (*Tetragonia tetragonioides*)

Euphorbe à feuilles tachées (*Euphorbia maculata*)

Faux cotonnier (*Gomphocarpus fruticosus*)

Ficoïde à feuilles en cœur (*Aptenia cordifolia*)

Fraisier d'Inde (*Duchesnea indica*)

Freesia (*Freesia corymbosa*)

Galinsoga (*Galinsoga parviflora*, *G. quadriradiata*)

Gazania (*Gazania rigens*)

Hélianthe laetiflorus (*Helianthus x laetiflorus*)

Herbe aux écouvillons (*Pennisetum villosum*)

Lilas d'Espagne (*Galega officinalis*)

Lindernia dubia (*Lindernia dubia*)

Lyciet commun (*Lycium barbarum*)

Méillot blanc (*Melilotus albus*)

Misère (*Tradescantia fluminensis*)

Muguet des pampas (*Salpichroa origanifolia*)

Nothoscordum borbonicum (*Nothoscordum borbonicum*)

Onagre (*Oenothera biennis*, *O. longiflora*, *O. striata*)

Oseille à oreillettes (*Rumex thyrsiflorus*)

Oxalide droit (*Oxalis fontana*)

Oxalis des Bermudes (*Oxalis pes-caprae*)

Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)

Orpin bâtard (*Sedum spirium*)

Paspale (*Paspalum dilatatum*, *P. distichum*)

Patience à crêtes (*Rumex crispatus*)

Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)

Renouée du Japon (*Reynoutria japonica* ou *Polygonum*

***cuspidatum*)**

Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)

Renouée hybride (*Reynoutria x bohemica*)

Rumex cuneifolius (*Rumex cuneifolius*)

Sélaginelle de Krauss (*Selaginella kraussiana*)

Senecio (*Senecio angulatus*, *S. deltoideus*)

Senecion sud-africain (*Senecio inaequidens*)

Setaria parviflora (*Setaria parviflora*)

Solidage du Canada (*Solidago canadensis*)

Solidage glabre (*Solidago gigantea*)

Spartine anglaise (*Spartina anglica*)

Sporobole (*Sporobolus indicus*, *S. neglectus*, *S. vaginiflorus*)

Stramoine / herbe à la taupe (*Datura stramonium*)

Sicyos anguleux (*Sicyos angulata*)

Solanum chenopodioides (*Solanum chenopodioides*)

Topinambour (*Helianthus tuberosus*)

Vergerelette (*Conyza bonariensis*, *C. canadensis*,

C. floribunda, *C. sumatrensis* et *Erigeron annuus*)

Véronique de Perse (*Veronica persica*)

Véronique voyageuse (*Veronica peregrina*)

Xanthium strumarium (*Xanthium strumarium*)

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2.8 - LES BATIMENTS PUBLICS

Les bâtiments publics n'auront pas forcément le même caractère et le même aspect que les bâtiments d'habitat environnant.

Les règles de l'AVAP concernant les matériaux ou les volumétries ne s'appliqueront pas systématiquement aux bâtiments publics.

3. LES SECTEURS

3.1 - SECTEUR 1 : LE CHÂTEAU DE LA BONDE ET L'ALLÉE DE LA GARENNE

CONTEXTE

Le château de la Bonde, l'Allée de la Garenne et la Maison des Tourelles forment un ensemble exceptionnel et cohérent, et représentent le noyau originel de la commune.

Les abords immédiats du château sont des espaces naturels côté ouest, avec la présence de potagers et de vergers situés sur une zone humide. Des constructions neuves sont présentes côté est. Elles bénéficient pour la plupart de jardins paysagés et arborés.

La Place de l'Eglise Notre-Dame de l'Assomption participe aux abords immédiats du château et entretient avec lui et la Maison des Tourelles un échange de proximité.

OBJECTIFS

Il s'agit de conserver un cadre paysager autour du château de la Bonde et de l'Allée de la Garenne.

Les espaces paysagers sont des espaces naturels qui participent à la mise en scène du patrimoine bâti. Il s'agit soit de parcelles privées se situant en zone urbanisée et urbanisable soit de zones protégées, inondables. Ces dernières ont donné lieu à la création de zones non aedificandi.

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se divise en 2 chapitres concernant au mieux les objectifs de chaque secteur concerné :

Ces chapitres sont les suivants :

1. Les règles et les recommandations applicables à l'existant,
2. Les règles et les recommandations applicables sur les nouvelles constructions et extensions.



3. LES SECTEURS

3.1 - SECTEUR 1 : LE CHÂTEAU DE LA BONDE ET L'ALLÉE DE LA GARENNE

3.1.1 - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Elles se situent au nord du secteur.

3.1.1.1 - Les constructions existantes d'intérêt architectural.

Dans ce secteur, des constructions ont été identifiées dans le rapport de présentation de l'AVAP comme édifices architecturaux de grande qualité ou édifices milliacois représentatifs (en rose et en gris foncé sur la cartographie relative au paysage urbain et architectural).

Ces édifices doivent être conservés, restaurés et le cas échéant restitués en tout ou partie suivant les règles ci-après. Ils ne doivent être ni démolis, ni dénaturés.

La servitude porte sur les volumes, les façades et les toitures.

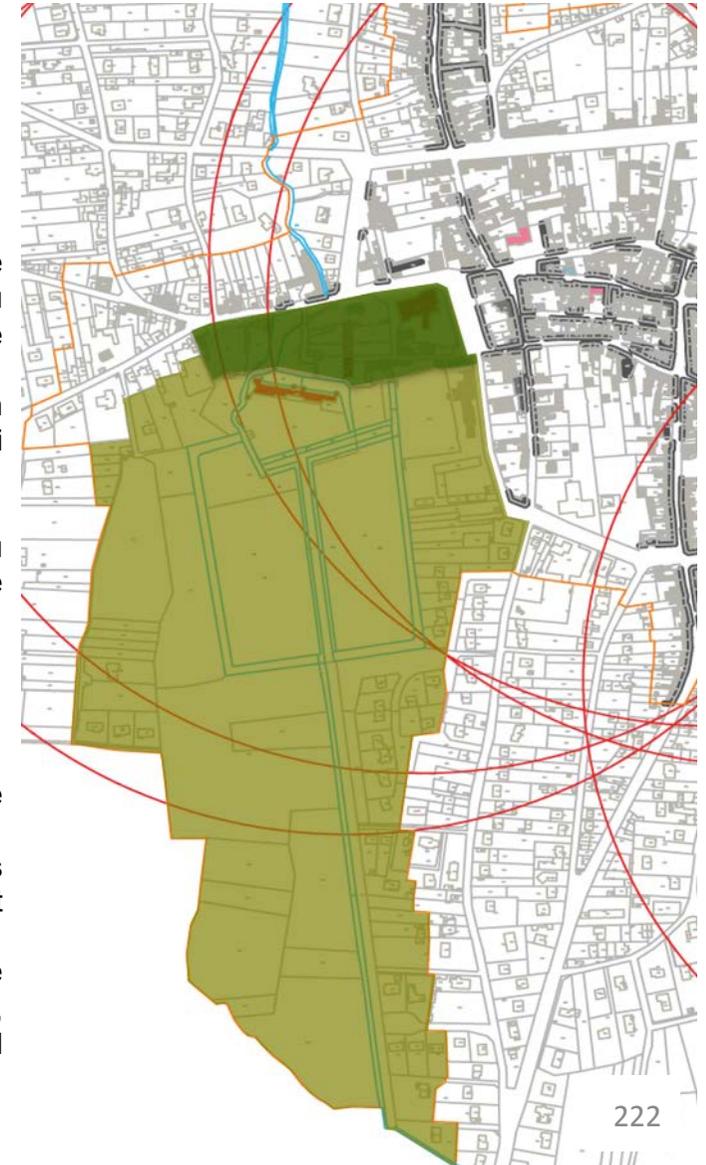
La suppression d'une extension ou d'une annexe pourra être envisagée ou prescrite en fonction de l'architecture d'ensemble afin de retrouver le volume d'origine du bâtiment, sa façade ou sa toiture d'origine.

3.1.1.2 - Toitures des constructions existantes anciennes

En cas de réfection des constructions existantes, il sera nécessaire d'appliquer les règles suivantes :

Concernant les toitures des maisons anciennes bordant les rues ou visibles directement depuis la rue, les matériaux de couvertures est la tuile plate petit moule vieillie (69 à 78 tuiles au m² suivant le recouvrement).

En cas d'impossibilité de remanier un toit avec ce type de tuiles, la tuile mécanique, très présente dans le centre ancien de Milly-la-Forêt, est admise, sous réserve que les tonalités soient en accord avec le paysage architectural du centre ancien.

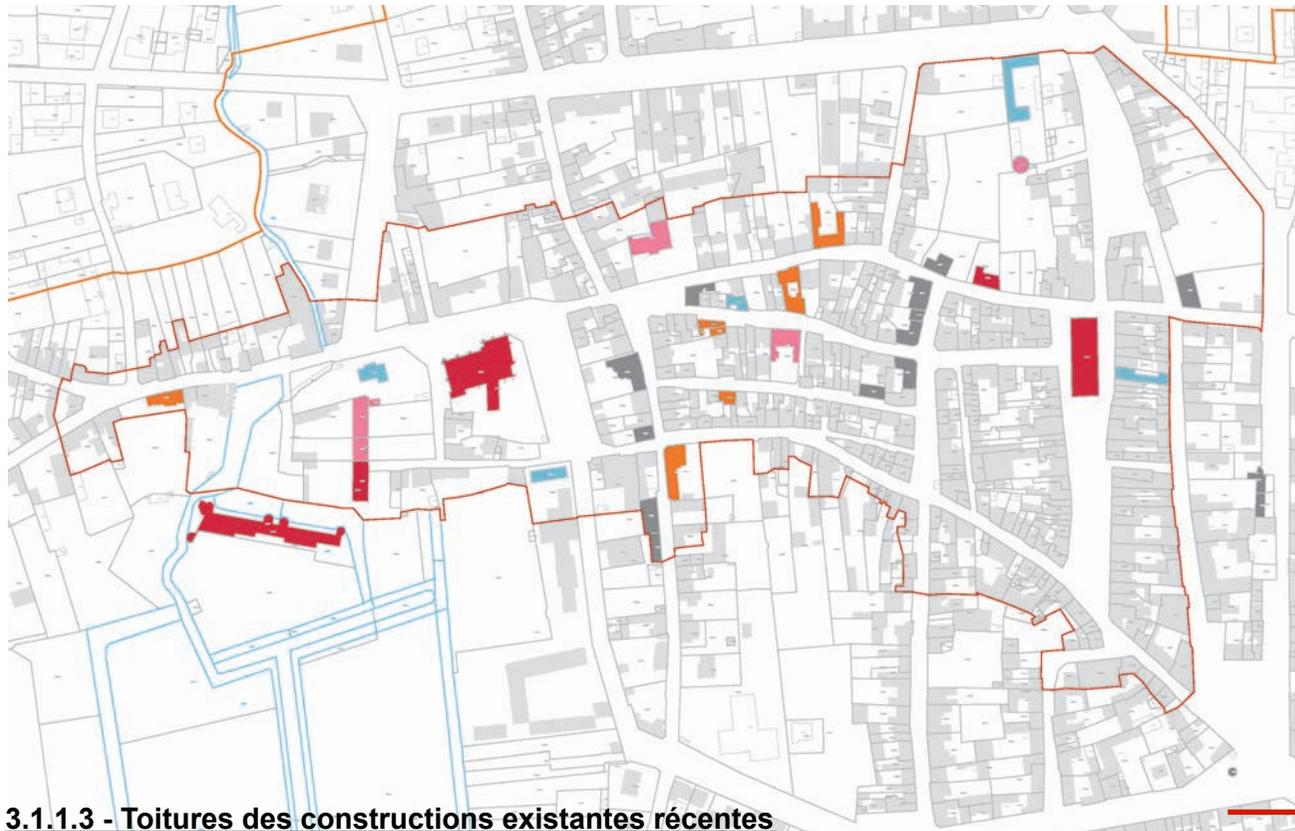


3. LES SECTEURS

3.1 - SECTEUR 1 : LE CHÂTEAU DE LA BONDE ET L'ALLÉE DE LA GARENNE

Dans le micro-secteur représenté ci-dessous, les toitures des constructions bordant les rues ou visibles directement depuis la rue, (hormis celles construites à l'origine pour recevoir de l'ardoise (19^{ème} siècle)) seront recouvertes de petites tuiles plates rectangulaires de terre cuite dites « petits moules » nuancées, panachées (69 à 78 au m² suivant le recouvrement).

Ce micro-secteur se situe aussi bien sur le secteur 1 de l'AVAP que sur le secteur 2.



3.1.1.3 - Toitures des constructions existantes récentes

Délimitation du micro-secteur

Les toitures des constructions récentes doivent respecter les lignes générales (orientation des lignes de faîtages et de pentes) et la coloration principale des toitures et des édifices du voisinage.

3. LES SECTEURS

3.1 - SECTEUR 1 : LE CHÂTEAU DE LA BONDE ET L'ALLÉE DE LA GARENNE

3.1.1.4 - Les jardins potagers et vergers privés

D'une manière générale, tout projet sur la parcelle sera l'occasion de mettre en valeur à la fois le jardin ou le verger lui-même mais aussi la construction existante qui l'accompagne.

L'abattage d'arbres est autorisé lorsqu'il s'agit de procéder au remplacement d'essences ayant subi des altérations.

Le traitement du sol restera naturel ou à l'état végétal ; il ne sera ni goudronné, ni bétonné. Les allées seront réalisées avec des matériaux naturels : sable stabilisé, gravillons, pierres... Les écrans végétaux devront être positionnés de manière à ne pas obstruer les percées mises en évidence lors du diagnostic.

Les bassins, piscines, pièces d'eau doivent être inclus dans la composition du jardin et dans sa topographie. La couleur du revêtement sera choisie dans une teinte diminuant l'impact visuel, en évitant le « bleu lagon » ou le turquoise.

Tous les accessoires liés à la mise en sécurité de ces équipements devront se fondre dans l'aspect général du jardin et devront être de teinte sombre. Les locaux techniques ne devront pas être visibles; ils seront intégrés dans le sol ou aux constructions.

3.1.1.5 - Les zones non aedificandi (voir cartographie ci-après)

Les zones non aedificandi sont portées au plan par les doubles hachures obliques.

Elles sont destinées à maintenir dégagés les espaces qui par définition sont des espaces libres (cours ou cours et jardins) ou des zones de recul du bâti qui peuvent être traités en cours ou jardins destinées à préserver la qualité paysagère du patrimoine architectural, urbain ou paysager.

Espaces libres, zone humide et cours d'immeubles, les zones non aedificandi sont destinées à maintenir l'originalité des types architecturaux et la vacuité de l'espace ; aucune construction n'est autorisée, les sols doivent être maintenus à leurs niveaux d'origine. Seuls les abris de jardins, les guérites ou les aires de jeux sont autorisés sur ces parcelles.

3. LES SECTEURS

3.1 - SECTEUR 1 : LE CHÂTEAU DE LA BONDE ET L'ALLÉE DE LA GARENNE

3.1.1.6 - Les clôtures

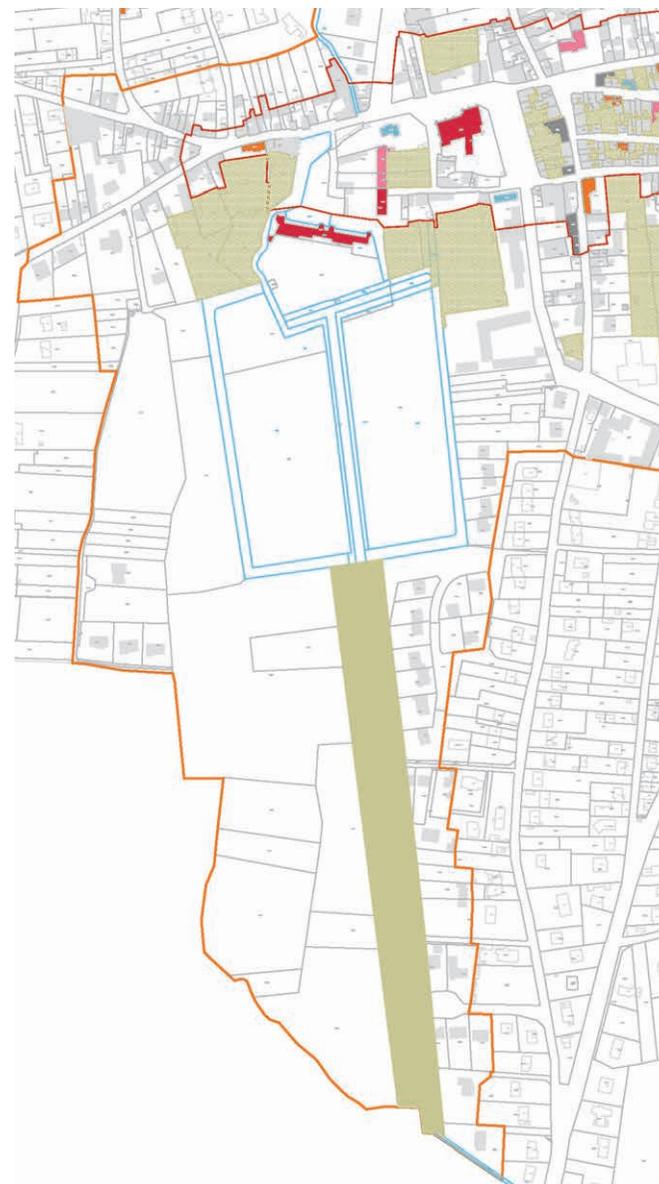
Dans le cadre de travaux d'entretien, aucune transformation ne sera autorisée sur les clôtures anciennes (grille de fer sur muret ou mur de pierres). De même, les portails et portillons existants devront être conservés dans leur emplacement et leur disposition ancienne.

Dans le cadre de travaux d'agrandissement, la création de nouveaux portails est autorisée à condition de respecter le dessin, les détails et matériaux des portails en place (piles, couronnements.)

3. LES SECTEURS

3.1 - SECTEUR 1 : LE CHÂTEAU DE LA BONDE ET L'ALLÉE DE LA GARENNE

Cartographie des zones non aedificandi



3. LES SECTEURS

3.1 - SECTEUR 1 : LE CHÂTEAU DE LA BONDE ET L'ALLÉE DE LA GARENNE

3.1.2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS

3.1.2.1 - Implantation

Le secteur du Château de la Bonde correspond à une zone d'habitat ancien au nord et une zone d'habitat récent au sud qui est dispersée et généralement implantée en milieu de parcelles, en retrait de la rue.

Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement bâti des parcelles voisines à condition qu'elles ne bloquent pas les cônes de vue repérés dans le plan de l'AVAP, notamment sur le parc du Château, l'Allée de la Garenne, l'Eglise Notre-Dame de l'Assomption ou la Maison des Tourelles. Lorsqu'elles seront implantées en retrait de la rue, c'est la clôture qui assurera l'alignement à la rue.

3.1.2.2 - Hauteur des constructions nouvelles

Pour toute nouvelle construction, il conviendra de respecter les hauteurs des bâtiments existants voisins, de conserver l'harmonie générale des lieux et de gérer la continuité avec les constructions existantes.

3.1.2.3 - Aspect extérieur des constructions nouvelles

D'une manière générale, les constructions neuves devront considérer leur environnement, l'identité et l'échelle des bâtiments avoisinants comme éléments majeurs de référence.

En terme de références et d'intégration, le projet devra répondre des caractéristiques suivantes :

- Respect de l'identité de quartier des abords du Château de la Bonde
- Respect du site : Adaptation obligatoire au terrain et au paysage, orientation des bâtiments, implantations et intégration des bâtiments aux abords du parc.
- Reprise des principes de composition de volume : simplicité des formes architecturales.
- Reprise des modes de compositions en façades : la notion de verticalité devra présider à l'agencement des façades, notamment en ce qui concerne les percements.
- Reprise des éléments de décor et des motifs courants : conformément à l'architecture milliacoise, les constructions éviteront les ornements superflus tout en soignant les détails tels que les bandeaux, les encadrements, les corniches et les appuis de baies. Cette démarche s'inscrit dans une incitation à réinventer une richesse, non pas d'un décor, mais de lignes de registres et de thèmes de composition.

3. LES SECTEURS

3.1 - SECTEUR 1 : LE CHÂTEAU DE LA BONDE ET L'ALLÉE DE LA GARENNE

3.1.2.4 - Extension et annexes

Les constructions principales pourront être prolongées sur la partie latérale de l'habitation principale. Les extensions et annexes ne seront pas plus hautes que la construction principale. Elles seront conçues dans un souci d'harmonie avec le paysage.

Les extensions sont tenues de reprendre les règles de volumétrie générale ainsi que les prescriptions relatives aux constructions neuves.

Concernant les annexes, elles devront être construites de façon à ne pas être vues depuis la Maison des Tourelles et son parc, l'Allée de la Garenne, l'Eglise Notre Dame de l'Assomption et en cohérence avec l'existant.

3.1.2.5 - Les clôtures

Sur une même propriété, les clôtures seront toutes de la même hauteur.

Toute construction établie en retrait de l'espace public doit comporter l'édification d'une clôture séparative avec l'espace public.

Le pétitionnaire devra lors de l'établissement du projet de construction, présenter un dessin de clôture reprenant les registres des clôtures avoisinantes.

Sur rue, sont autorisées les types de clôtures suivants :

- Le mur bahut réalisé en moellons ou parpaing enduit surmonté d'une grille ajourée, d'un modèle simple, en fer plein. Hauteur maximale de deux mètres.
- Le mur plein d'une hauteur maximale de deux mètres (hauteur prise au point le plus haut du terrain naturel) en moellons ou en parpaings enduits.

Concernant les clôtures réalisées en limite séparative, sont autorisés :

- Un mur maçonné de 0,80 m maximum de hauteur, enduit de même tonalité que la construction principale, surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage de 1,00 m maximum
- Un grillage simple sur poteaux de fer d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublée d'une haie vive (cf. liste des plantations dans le chapitre des prescriptions générales).
- Les portails seront en fer ou en bois à structure simple et lisses horizontales. Leur forme sera sobre, dans le respect de la cohésion à l'ensemble de la rue. Le PVC n'est pas autorisé sur ce secteur.

3. LES SECTEURS

3.2 - SECTEUR 2 : LE PARCELLAIRE URBAIN D'ORIGINE MÉDIÉVALE

CONTEXTE

Le secteur est identifié au titre du diagnostic comme tissu urbain d'origine médiéval avec des parcelles très étroites et traversantes d'une rue à une autre (le long de la Grande Rue, de la rue des Trois Mûles, de la rue Saint-Jacques, de la Place du Marché, de la rue Charles Cochin...). On y retrouve un habitat très dense et refermé sur cours et un parcellaire plus large sur rue mais peu profond, en bordure de voie, né d'une urbanisation linéaire : rue Langlois, rue Jean Cocteau, rue Maillard....

Les parcelles s'organisent autour d'îlots rectangulaires plus larges sur rue et moins profonds que ceux dessinés lors de la première phase de développement.

A la fin du 19ème siècle, le mail est bordé par des maisons bourgeoises qui viennent enrichir les typologies architecturales de la ville de Milly. Les aménagements urbains sont plus riches. Les places sont structurées et sont bordées d'arbres.

Le mail est un espace public structurant de la commune. Il est la trace des anciens remparts de la ville et délimite de manière claire la cité intra-muros. Bien plus qu'un espace de circulation, il est un espace public paysagé où se mêlent voies douces et voies automobiles. Lorsque le mail s'élargit, il donne naissance à des lieux publics de rencontres tels que la place du Colombier ou encore la place Gallieni.

La ville de Milly s'agrandit considérablement au cours du 19ème siècle. Les remparts disparaissent et sont remplacés par le mail planté qui ceinture toujours la ville. A la fin du 19ème siècle, le mail est bordé par des maisons bourgeoises.

Les faubourgs se développent hors de l'enceinte délimitée par le mail et complètent une trame urbaine riche, qui permet la traçabilité de l'évolution de la ville de Milly.

Les rues principales sont formées et délimitées par les façades des maisons. Les rues arrière sont ouvertes sur les parcelles cultivées. Les faubourgs forment ainsi une transition entre ville et campagne. En plus des habitations sont construits des bâtiments à caractère « agricole » tels que les séchoirs...

3. LES SECTEURS

3.2 - SECTEUR 2 : LE PARCELLAIRE URBAIN D'ORIGINE MÉDIÉVALE

PRINCIPES GENERAUX

Il s'agit de préserver et de maintenir le caractère urbain. Pour cela il faut :

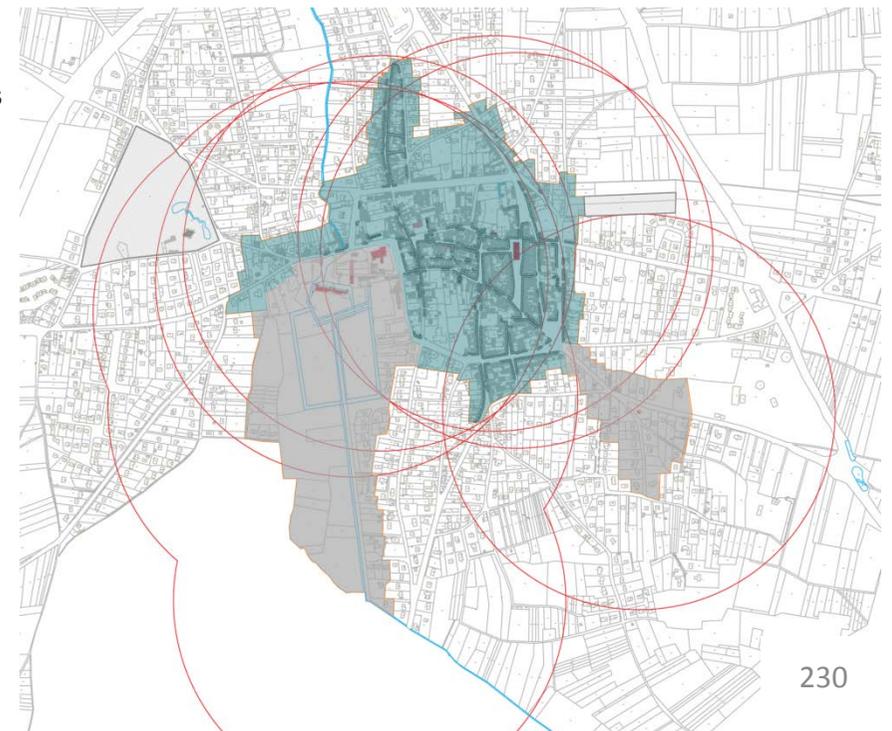
- préserver les caractéristiques urbaines et la qualité des bâtiments existants,
- qualifier le caractère des espaces publics,
- maintenir les vues,
- préserver l'équilibre entre les pleins et les vides (zone non aedificandi).

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement est divisé en 2 chapitres distincts pour chacun des secteurs cernant au mieux les objectifs de chaque secteur.

Ces chapitres sont les suivants :

1. Les règles et les recommandations applicables à l'existant,
2. Les règles et les recommandations applicables sur les nouvelles constructions et extensions.



3. LES SECTEURS

3.2 - SECTEUR 2 : LE PARCELLAIRE URBAIN D'ORIGINE MÉDIÉVALE

3.2.1 - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

3.2.1.1 - Les constructions existantes d'intérêt architectural

Dans ce secteur, des constructions ont été identifiées dans le rapport de présentation de l'AVAP comme édifices architecturaux de grande qualité ou édifices milliacois représentatifs (en rose et en gris foncé sur la cartographie relative au paysage urbain et architectural).

Ces édifices doivent être conservés, restaurés et le cas échéant restitués en tout ou partie suivant les règles ci-après. Ils ne doivent être ni démolis, ni dénaturés.

La servitude porte sur les volumes, les façades et les toitures.

La suppression d'une extension ou d'une annexe pourra être envisagée ou prescrite en fonction de l'architecture d'ensemble afin de retrouver le volume d'origine du bâtiment, sa façade ou sa toiture d'origine.

3.2.1.2 - Toitures des constructions existantes anciennes

Concernant les maisons de ville et les bâtiments à caractère rural

Les toitures des maisons anciennes encore recouvertes de petites tuiles plates, bordant les rues ou visibles directement depuis la rue, devront être refaites avec de la tuile plate petit moule vieillie (69 à 78 tuiles au m² suivant le recouvrement).

En cas d'impossibilité de remanier un toit avec ce type de tuiles, la tuile mécanique, très présente dans le centre ancien de Milly-la-Forêt, est admise, sous réserve que les tonalités soient en accord avec le paysage architectural du centre ancien.

Concernant les maisons bourgeoises

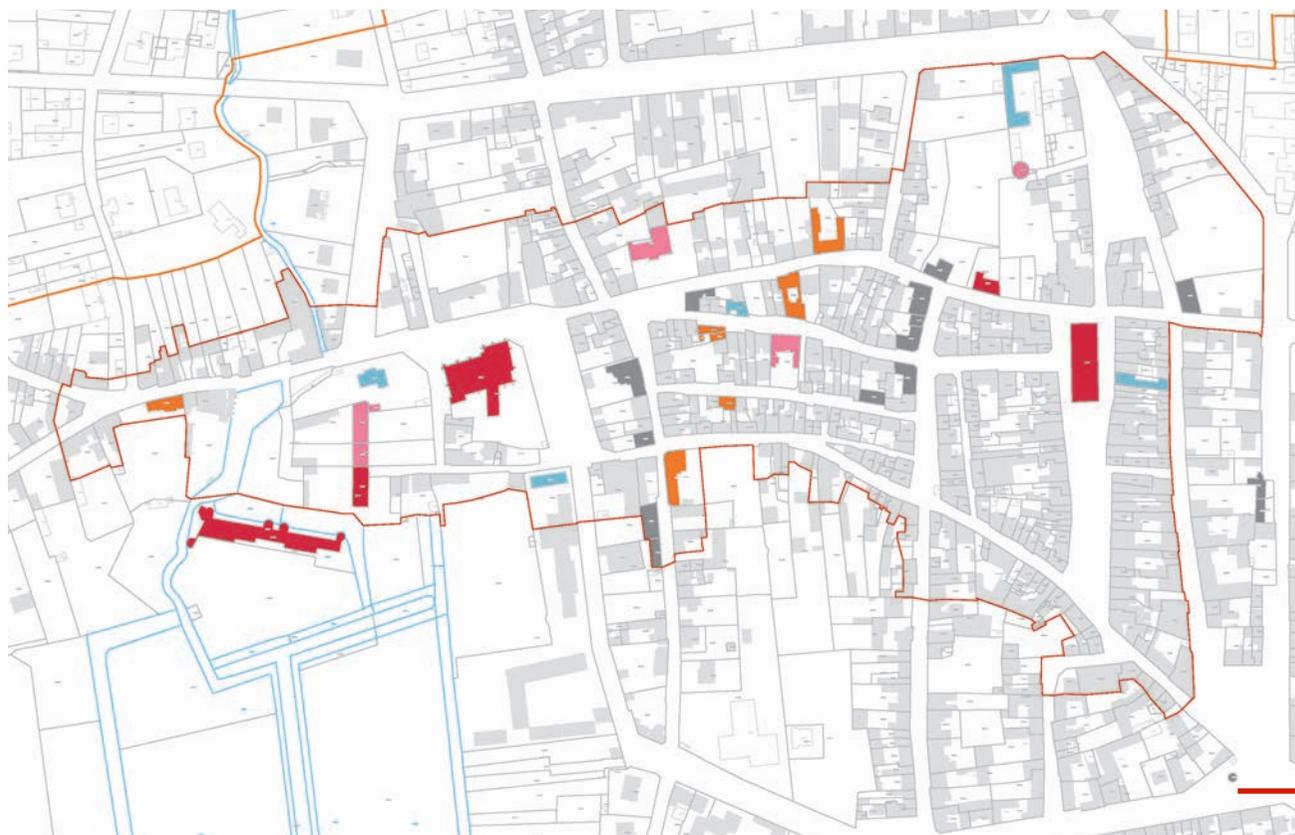
Lorsque la toiture est recouverte d'ardoises, elle devra, à l'occasion de travaux de réfection, conserver le même type de matériau et les mêmes règles de mise en œuvre.

Le volume des toitures ne devra subir aucune surélévation ou modification.

3. LES SECTEURS

3.2 - SECTEUR 2 : LE PARCELLAIRE URBAIN D'ORIGINE MÉDIÉVALE

Les habitations constituant les îlots délimités par les rues qui suivent devront être recouvertes de tuiles plates petits moules exclusivement.



Dans le micro-secteur représenté ci-dessus, les toitures des constructions bordant les rues ou visibles directement depuis la rue, (hormis celles construites à l'origine pour recevoir de l'ardoise (19^{ème} siècle)) seront recouvertes de petites tuiles plates rectangulaires de terre cuite dites « petits moules » nuancées, panachées (69 à 78 au m² suivant le recouvrement).

Ce micro-secteur se situe aussi bien sur le secteur 1 de l'AVAP que sur le secteur 2.

3. LES SECTEURS

3.2 - SECTEUR 2 : LE PARCELLAIRE URBAIN D'ORIGINE MÉDIÉVALE

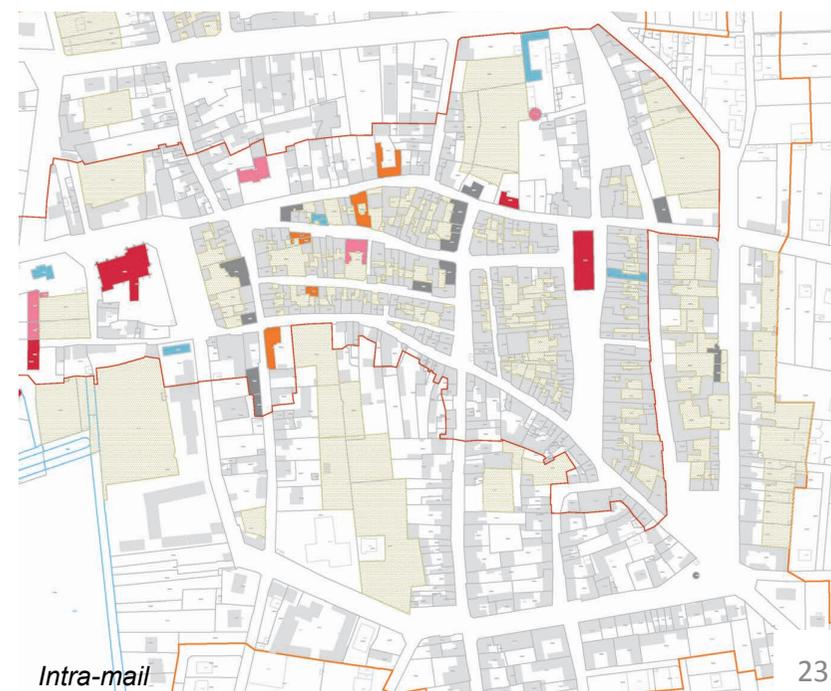
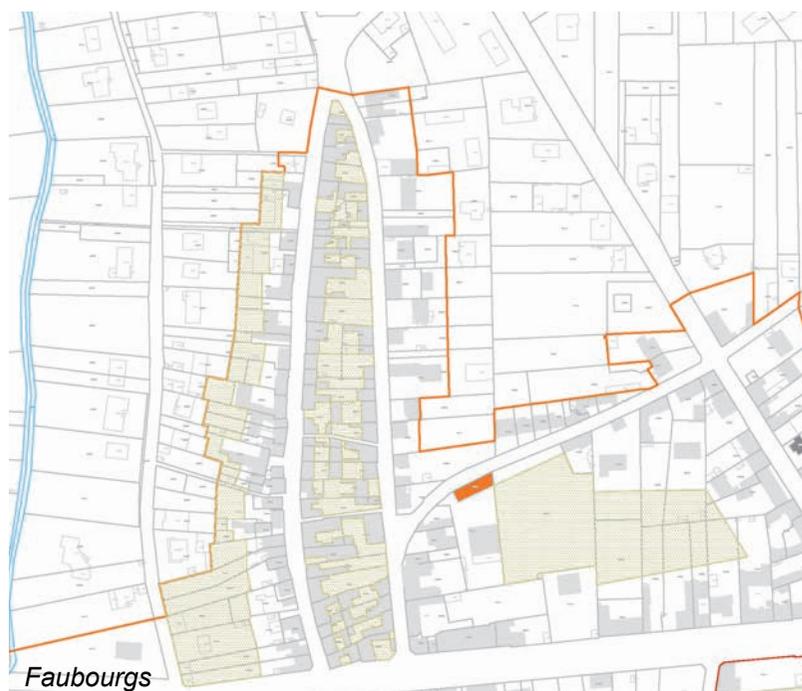
3.2.1.3 - Les zones non aedificandi

Les zones non aedificandi sont portées au plan par les doubles hachures obliques.

Elles sont destinées à maintenir dégagés les espaces qui par définition sont des espaces libres (cours ou cours et jardins) ou des zones de recul du bâti qui peuvent être traités en cours ou jardins destinés à préserver la qualité paysagère du patrimoine architectural, urbain ou paysager.

Espaces libres, jardins et cours d'immeubles, les zones non aedificandi sont destinées à maintenir l'originalité des types architecturaux et la vacuité de l'espace ; aucune construction n'est autorisée, les sols doivent être maintenus à leurs niveaux d'origine.

Cartographie des zones non aedificandi



3. LES SECTEURS

3.2 - SECTEUR 2 : LE PARCELLAIRE URBAIN D'ORIGINE MÉDIÉVALE

Les jardins identifiés sur le plan de l'AVAP relatif aux espaces paysagers seront protégés et devront être réhabilités dans leur caractère d'origine par des modes de gestion appropriés notamment pour le renouvellement du végétal.

Concernant les cours présentes dans le secteur 2, elles ne devront pas disparaître au bénéfice de constructions ajoutées.

Recommandations

Le sol restera naturel ou végétal ; il ne sera ni goudronné, ni bétonné. Les allées seront réalisées dans des matériaux dont la texture et la teinte sont de type naturel : sable, stabilisé, gravillons...

Tous les accessoires de fermeture devront se fondre avec l'aspect général du jardin ou de la cour.

Les locaux techniques ne seront pas visibles et devront être intégrés dans le sol et les constructions.

Les teintes trop vives de containers et appareillages de récupération d'eau de pluie seront exclues. Ces équipements seront intégrés dans le dessin du jardin ou de la cour.

3.2.1.4 - Les clôtures

Les clôtures constituées par un mur de moellons ou d'un mur bahut surmontée d'une grille ancienne devront être maintenus ou refaites de manière à avoir un aspect identique.

Concernant les hauteurs des clôtures, elles devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes et maintenir la cohérence du tissu urbain.

Les clôtures non traditionnelles, dont l'aspect nuit à la perception de l'environnement devront être, à l'occasion de travaux, retraitées afin que leur aspect se rapproche de celui des clôtures traditionnelles.

3. LES SECTEURS

3.2 - SECTEUR 2 : LE PARCELLAIRE URBAIN D'ORIGINE MÉDIÉVALE

3.2.2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS

3.2.2.1 - Implantation des constructions nouvelles

C'est l'alignement à la rue et la formation d'îlots denses qui constituent les principales caractéristiques de ce secteur.

Les constructions nouvelles devront respecter le caractère d'alignement à la rue et la continuité de formation des îlots.

Dans tous les cas, c'est la façade qui devra s'aligner à la rue. Lorsque, dans des cas très particuliers, cet alignement sera impossible, le projet de construction devra intégrer une clôture visant à permettre la continuité visuelle du bâti. Cette clôture se fera suivant les règles énoncées dans le chapitre des règles générales.

3.2.2.2 - Hauteur des constructions nouvelles

Afin de respecter l'harmonie de ce secteur, toute construction nouvelle devra s'inscrire parfaitement dans un ensemble cohérent et ne jamais dépasser la hauteur des deux immeubles adjacents ou des immeubles les plus proches.

3.2.2.3 - Les toitures des constructions nouvelles

Les toitures des constructions récentes devront respecter les lignes générales (orientation des lignes de faîtages et de pentes) et la coloration principale des toitures et des édifices du voisinage.

Pour les constructions nouvelles qui se situeraient dans le micro-secteur, la toiture devra respecter les mêmes prescriptions que celles édictées dans le chapitre des constructions existantes.

3.2.2.4 - Extension et annexes

D'une manière générale, les îlots les plus anciens, sont « intra-mail » et ne peuvent pas permettre l'extension des constructions existantes.

Sur les îlots dont le parcellaire est plus profond, l'extension pourra se faire sur l'arrière de la parcelle et ne pas dépasser le niveau de rez-de-chaussée.

Concernant les annexes, elles devront être construites de façon à ne pas être vues depuis l'espace public.

3. LES SECTEURS

3.2 - SECTEUR 2 : LE PARCELLAIRE URBAIN D'ORIGINE MÉDIÉVALE

3.2.2.5 - Les clôtures

Sur une même propriété, les clôtures seront toutes de la même hauteur.

Les clôtures nouvelles reprendront l'un des modèles traditionnels existants, dans leur mise en œuvre, leur matériaux et le traitement des éléments de finition : couronnement, barreaudage, piles, encadrements de portails...

3.2.3 - LE MAIL

Le mail est la marque des anciens remparts de la ville, qui, sans doute en très mauvais état au 18^{ème} siècle, ont été progressivement arasés, notamment à partir de 1827, date à laquelle les fossés sont comblés. L'ensemble des fossés-remparts-chemins de ronde, est aménagé en boulevards plantés, sauf à l'est où les propriétaires privés s'étaient approprié le chemin de ronde et le mur de la ville pour la clôture de leur terrain.

Les plantations urbaines et publiques de tilleuls, disposées en mails, devront être taillées avec soin afin de conserver aux espaces publics et aux boulevards leur unité. C'est le rappel des anciens remparts qu'il s'agit de préserver autour de la ville et également sur les Places Grammont et Gallieni.

En cas de remplacements d'arbres, les travaux devront être envisagés par phase, protégeant ainsi la pousse des jeunes sujets.

Les sols sur les boulevards, les Places Grammont et Gallieni, pourront être gravillonnés ou stabilisés, d'allure naturelle, aux bordures de grès, afin de conserver l'harmonie des lieux.

3. LES SECTEURS

3.3 - SECTEUR 3 : LA CHAPELLE SAINT-BLAISE DES SIMPLES

CONTEXTE

Ce secteur est traversé par les rues de la Chapelle Saint-Blaise, Jean Moulin et de l'Amiral de Graville. Ses limites avec le secteur des faubourgs se situent à la limite des constructions jugées comme faisant partie du patrimoine milliaçois (à la fourche des rues de la Chapelle Saint-Blaise et de Beauregard).

Le secteur de la Chapelle des Simples est composé pour sa très grande majorité de constructions neuves et d'équipements publics. La Chapelle, éloignée du centre-ville constitue un élément architectural majeur et entretient des rapports particuliers avec son environnement immédiat, aussi bien en terme de co-visibilité que d'espace paysagé.

PRINCIPES GENERAUX

Il s'agit de garantir et de préserver les abords de la Chapelle Saint-Blaise.

Pour cela il est nécessaire de :

- restituer le caractère végétal du site,
- préserver les espaces situés autour de la Chapelle,
- assurer la qualité du bâti environnant.

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se divise en 2 chapitres concernant au mieux les objectifs de chaque secteur concerné :

1. Les règles et les recommandations applicables à l'existant,
2. Les règles et les recommandations applicables sur les nouvelles constructions.



3. LES SECTEURS

3.3 - SECTEUR 3 : LA CHAPELLE SAINT-BLAISE DES SIMPLES

3.3.1 - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

3.3.1.1 - Extension des constructions existantes

Les extensions sont tenues de reprendre les règles de volumétrie générale ainsi que les prescriptions relatives aux constructions neuves. Leur forme devra être simple et les matériaux employés devront être de bonne qualité.

3.3.1.2 - Annexes des constructions existantes

Les annexes doivent être construites de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

3.3.1.3 - Jardins

Ils doivent faire l'objet d'un soin tout particulier. Les arbres de hautes tiges ne pourront pas être coupés sauf autorisations particulières et devront être remplacés en cas de maladie.

3.3.1.4 - Les clôtures

En cas de remplacement des clôtures existantes, elles devront être homogènes et de même hauteur que celles alentours.

Dans le cas où les clôtures seraient anciennes (haut du secteur, près du mail), elles seront conservées et dans le cas de réfection, devront être refaites à l'identique.

3. LES SECTEURS

3.3 - SECTEUR 3 : LA CHAPELLE SAINT-BLAISE DES SIMPLES

3.3.2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS, ESPACES LIBRES ET JARDINS

3.3.2.1 - Hauteur des constructions nouvelles

Afin de ne pas perturber la physionomie générale du quartier et de ne pas court-circuiter les perspectives mises en évidence sur la Chapelle Saint-Blaise, toute construction nouvelle devra s'inscrire parfaitement dans un ensemble cohérent et ne jamais dépasser la hauteur R+1 avec combles aménageables.

3.3.2.2 - Espaces libres et jardins

Les espaces libres non construits, publics ou privés, visibles depuis les espaces ouverts au public, seront traités avec soin, en harmonie avec le voisinage.

Les stationnements situés en cœur d'îlot ou à proximité de la Chapelle Saint-Blaise seront plantés, à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement minimum.

Les matériaux mis en œuvre se rattacheront aux us locaux par leur texture et leur coloration.

Les espaces plantés ou boisés seront soigneusement entretenus. Les plantations d'essence locale seront systématiquement privilégiées (cf. liste des végétaux dans les prescriptions générales), sauf dérogations dûment motivées, par intérêt historique, pittoresque ou pratique particulier.

3.3.2.3 - Clôtures

Les clôtures devront être homogènes. Chaque projet devra être en cohérence avec les clôtures avoisinantes.

Les matériaux employés devront être de qualité : moellons de pierres, enduits ou non, parpaings enduits surmontés d'une grille de fer doublée d'une haie vive.

Dans le cas où le mur bahut serait surmonté d'un grillage, celui-ci devra être doublé d'une haie vive.

3. GLOSSAIRE

■ Arc

En architecture, un arc est tout assemblage de pierre, de moellon ou de brique destiné à franchir un espace plus ou moins grand au moyen d'une courbe (ou par la rencontre de deux éléments courbes), reposant sur deux points d'appui, les piédroits, et destiné à couvrir une baie, une ouverture ou une distance à l'intérieur d'une maçonnerie de mur plein.

■ Baie (moulurée)

Une baie est une ouverture dans un mur. Elle est destinée à laisser un passage à travers le mur pour permettre aux hommes ou aux animaux de circuler (la porte et le portail), pour éclairer, pour aérer (la fenêtre). Une baie moulurée est une baie ornée par des éléments de modénature.

■ Bandeau filant

Saillie horizontale continue longeant le nu d'une façade correspondant généralement au niveau des planchers bruts. Pour les bâtiments à ossature et bardages métalliques, le bandeau est une pièce rapportée en extrémité haute de la façade, le long de la ligne d'égout, afin de masquer le chéneau et l'élément rive de la toiture.

■ Brisis

Le brisis est la partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris et sous le terrasson.

■ Claire-voie (dispositif)

Composé d'éléments qui laissent passer la lumière.

■ Coyaux

Petite pièce de charpente prolongeant la couverture, posée à la base des chevrons permettant d'éloigner les eaux pluviales des murs.

■ Chaînage

Un chaînage est une partie rigidifiant horizontalement ou verticalement un mur en appareil de brique, de pierre taillée ou de blocs en béton.

■ Châssis de fenêtre, de toit

Le châssis d'une fenêtre est le cadre qui supporte le vitrage. Le châssis de toit est un châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé. C'est une fenêtre percée sur un toit (directement intégrée ou sur une costière) dont le châssis, en bois ou métallique d'une seule pièce, s'ouvre par rotation (châssis oscillant) et/ou projection panoramique (châssis à tabatière).

3. GLOSSAIRE

■ **Chevronnage**

Pièce de bois fixée sur les charpentes suivant la ligne de pente pour porter les supports horizontaux des matériaux de couverture comme les lattes ou les liteaux. Le chevronnage est l'ensemble des chevrons d'un toit.

■ **Combles à la Mansart**

Les combles à la « Mansart » sont des combles dont chaque versant est formé de deux pentes différentes. Comble à la Mansart, mansarde, appelé aussi comble mansardé ou comble brisé, la ferme est placée sur une structure quasiment rectangulaire, chaque versant du toit a deux pans inclinés (brisis, pan inférieur plus pentu et terrasson).

■ **Corniche**

Une corniche est un couronnement continu en saillie d'un élément, d'un meuble (armoire par exemple) ou d'une construction. La corniche est le plus souvent horizontale, mais peut être également en pente si elle se développe le long du rampant d'un fronton par exemple. Elle a pour usage d'évacuer l'eau sans endommager la façade, et permet aussi de souligner certaines lignes du bâtiment, comme la distinction des étages..

■ **Dérivure**

Pente latérale donnée aux tuiles de rive insérées dans un solin ou une pénétration (ruellée), afin de mieux renvoyer l'eau en pleine couverture : on noie dans un mortier le bord des tuiles ainsi que des morceaux de tuiles cassées, ou nigoteaux.

■ **Egout de toit**

L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations.

■ **Enduit à la truelle, taloché, tyrolien, à pierre vue**

1 – L'enduit est lissé avec une truelle : sa finition est uniforme et lisse.

2 – L'enduit est taloché car frotté à la taloche (planchette munie d'une poignée), il présente une surface relativement lisse sans aspérité importante.

3 - La tyrolienne ou machine à crépir est une boîte en tôle électro-zinguée pouvant projeter de l'enduit de façade sur les maçonneries grâce à l'action d'un rotor, muni de lamelles en acier inoxydable. La finition de l'enduit à la tyrolienne est rugueuse.

4 – L'enduit à pierre vue : finition d'un mur où l'enduit affleure le nu des pierres, de façon à n'en laisser voir que les arêtes et les faces les plus saillantes.

Les éléments d'encadrements ou les chainages sont au même niveau que la maçonnerie de remplissage. Les irrégularités des encadrements restent visibles.

3. GLOSSAIRE

■ **Faîtage**

Partie de la toiture reliant horizontalement les extrémités supérieures de ses versants.

■ **Ferrure**

Une ferrure est une pièce métallique servant à unir deux parties d'un meuble, d'une fenêtre, etc.

■ **Joint beurré, en creux ou ruban**

1 - Le joint beurré ne laisse apparaître que la tête de la pierre. Ce type de joint est très courant dans les maçonneries de moellons grossièrement équarris.

2 - Le joint en creux est en retrait par rapport au nu de la maçonnerie. On dit qu'il est creusé.

3 - Le joint ruban est aplati sur la maçonnerie comme un ruban. Qui a une forme de ruban.

■ **Lattis**

C'est un ouvrage fait en lattes (lames de bois).

■ **Linteau**

Partie horizontale qui sert à soutenir le mur au-dessus d'un percement. Il peut être de bois, de pierre, de brique, de métal ou de béton. Dans les murs épais, le linteau est souvent double et peut être constitué de deux matériaux différents. Le linteau affleure le nu du mur extérieur afin de ne pas retenir l'eau de pluie.

■ **Lucarne à fronton, à capucine, meunière, à foin**

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à 2 ou 3 pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal.

La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

1 - La lucarne à fronton se caractérise par son fronton triangulaire ou curviligne.

2 - La lucarne à capucine appelée aussi lucarne capucine ou lucarne à croupe, est couverte d'un toit à trois pentes dont une croupe sur le devant.

3 - La lucarne meunière ou lucarne pendante, placée à l'aplomb de la façade et dont la baie descend en dessous de la toiture.

4 - Lucarne à foin n'a pour seule vocation que celle de faire entrer le foin au grenier.

■ **Modénature**

Ensemble des profils ou des moulures d'un édifice. De nombreux éléments, qui apparaissent comme décor sur les façades en pierres taillées, ont avant tout une fonction technique, structurelle ou de protection du mur contre les écoulements d'eau.

3. GLOSSAIRE

■ **Moellons de pierres**

Pierres grossièrement taillées ou non, de petites dimensions. Servaient à construire les murs et étaient généralement enduits.

■ **Moultures**

Une moulure, dans le domaine des beaux-arts et de la décoration, est un élément d'ornementation composant la modénature.

■ **Mur bahut**

Mur bas destiné à porter une grille, un grillage, etc.

■ **Oculus**

Petite baie circulaire ou ovale, sans fenêtre, ménagée dans un mur. Cette ouverture est très présente sur certaines granges pour l'éclairage et la ventilation. Entourée de brique ou de tuffeau, elle est souvent axée sur les entrées ou les pignons.

■ **Penture**

Une penture est une pièce de quincaillerie. C'est un morceau de fer plat replié en rond à une extrémité de manière à y former un œil destiné à recevoir le mamelon d'un gond. Elle est attachée sur la surface d'une porte ou d'un contrevent, de manière à la suspendre solidement et à la faire mouvoir, tout en la maintenant bien stable. Les pentures sont clouées ou boulonnées aux vantaux.

■ **Pignon ouvert / Pignon aveugle**

Un pignon est un mur en forme triangulaire soutenant les pannes et le faîtage d'une charpente. Le pignon ouvert comporte des ouvertures, le pignon aveugle n'en comporte aucune.

■ **Rives**

La rive est l'extrémité du toit sur un pignon.

■ **Terrasson**

Le terrasson forme la partie supérieure du « à la Mansart ».

■ **Vantail**

Synonyme de battant, le vantail est un panneau plein, châssis vitré ou grille de fermeture pivotant sur un des gonds.

3. GLOSSAIRE

■ **Volets à persiennes, demi-persiennés, demi-pleins, à larges lames à la française, en tableau**

Volet à 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 plein) un assemblage à claire-voie de lamelles inclinées qui arrêtent les rayons directs du soleil tout en laissant l'air circuler.

Volet demi-persienné et demi-plein : volet qui est plein sur sa partie basse et persienné sur sa partie haute.

Persiennes à larges lames à la française : remplissage intérieur par lames arasées avec ajours (contrairement aux persiennes américaines qui ont des lames arrondies).

Volets posés en tableau : le tableau est la partie de l'encadrement d'une baie de porte ou de fenêtre, qui est en dehors de la fermeture. Le volet est posé au nu du mur.