DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CUL TURELLES D'ILE-DE-FRANCE
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val-de-Marne

COMMUNE DE

MANDRES-LES-ROSES

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR),

MODIFICATION N°1 DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil de Territoire du 30 mars 2022 approuvant le SPR

Grand Paris sudest avenir

Ville de MANDRES-LES-ROSES

COMMUNE DE MANDRES-LES-ROSES

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR),

MODIFICATION N°1 DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)

Liste des pièces :

1. **Rapport de présentation**

2. **Règlement de la ZPPAUP**

3. **Documents graphiques**

   3a. Plan de zonage actuel du bourg de la ZPPAUP

   3b. Plan de zonage projeté du bourg de la ZPPAUP

4. **Pièces administratives**

   4a. Délibération de lancement de la procédure de modification de la ZPPAUP

   4b. Avis des PPA

   4c. Arrêté prescrivant l'enquête publique

Les autres pièces sont inchangées.

COMMUNE DE

MANDRES-LES-ROSES

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR),

MODIFICATION N°1 DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)

4 – Pièces administratives

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil de Territoire du 30 mars 2022 approuvant le SPR

Grand Paris sudest avenir

Ville de MANDRES-LES-ROSES

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 31 MARS 2021

N°CT2021.2/031

L'an deux mil vingt et un, le trente et un mars à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Oumou DIASSE, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Rosa LOPES, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU , Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :
Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Julien BOUDIN, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Yves THOREAU à Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Thierry HEBBRECHT à Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Eric TOLEDANO à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Monsieur Julien BOUDIN, Madame Catherine DE RASILLY à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Patrice DEPREZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Madame Marie-Claude GAY à Madame Françoise LECOUFLE, Madame Frédérique HACHMI à Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Jacqueline LETOUZEY à Monsieur François VITSE, Monsieur Luc MBOUMBA à Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Sonia RABA à Monsieur Bruno KERISIT, Madame Carine REBICHON-COHEN à Monsieur Didier DOUSSET, Madame Josette SOL à Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Marie VINGRIEF à Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Laurence WESTPHAL à Monsieur Jean-Daniel AMSLER.

Etait absent excusé :
Madame France BERNICHI.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Pierre BARNAUD.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/031
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124113-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 31 MARS 2021

Nombre de votants : 73
Vote(s) pour : 73
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/031
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124113-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 31 MARS 2021

N°CT2021.2/031

OBJET : **Valorisation du patrimoine et des paysages -** Modification de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune de Mandres-les-Roses

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine et notamment l'article 112, III ;

VU le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

CONSIDERANT que les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), sont des anciens dispositifs de protection du patrimoine, institués autour des monuments historiques, sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordres esthétique, historique, ou paysager, particulièrement adapté au milieu rural ainsi qu'aux petites et moyennes communes ;

CONSIDERANT que les ZPPAUP ont été remplacées en 2010 par des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), elles-mêmes remplacées par les sites patrimoniaux remarquables (SPR) par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;

CONSIDERANT toutefois que l'article 112, III de cette même loi laisse la possibilité aux autorités compétentes en matière de plan local d'urbanisme de modifier les règlements des ZPPAUP applicables avant la date de publication de la loi, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte aux dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces ;

CONSIDERANT que la qualité du patrimoine architectural et urbain de Mandres-les-Roses a incité la commune à engager l'élaboration d'une ZPPAUP en janvier 2001, créée par arrêté du préfet de Région Île de France le 22 janvier 2004 ;

CONSIDERANT que cette procédure a permis à la commune en association avec les services de l'Etat (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Val de Marne - STAP 94) de définir un champ du patrimoine étendu qui se substitue à la protection initiale des monuments historiques.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/031
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124113-DE-1-1

CONSIDERANT que le règlement de la ZPPAUP divise cette zone en trois secteurs dans lesquels des prescriptions particulières sont applicables :

- Le bourg ancien : c'est le noyau originel de la commune qui regroupe les anciennes fermes, maisons de rues, cours communes et villas classiques, néoclassiques et éclectiques avec leur parc ;
- Les bords de l'Yerres : ce deuxième ensemble patrimonial concerne le coteau boisé de l'Yerres, jusqu'à la rivière ;
- L'ancienne voie ferrée et l'ancienne gare : ce troisième ensemble correspond à l'ancienne gare, située en entrée Est de la commune, avec sa cour, l'emprise de l'ancienne voie ferrée et les plantations qui la bordent.

CONSIDERANT qu'il convient aujourd'hui de mettre à jour le secteur du bourg ancien, notamment pour tenir compte de l'évolution de certains bâtis ou encore d'espaces inscrits en jardins de qualité et de procéder ainsi, en concertation avec la commune et les Architectes des Bâtiments de France, à une modification de la ZPPAUP du centre bourg de la commune de Mandres-les-Roses ;

CONSIDERANT que le projet de modification de la ZPPAUP sera transmis aux personnes publiques associées et sera soumis à enquête publique par arrêté du Président, avant d'être soumis pour avis au Préfet de Région ; qu'une fois approuvée par délibération du conseil de territoire, la ZPPAUP modifiée sera annexée au plan local d'urbanisme de la commune ;

LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 25 MARS 2021,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE UNIQUE : **PRESCRIT** la modification du règlement de la ZPPAUP de la commune de Mandres-les-Roses.

FAIT A CRETEIL, LE TRENTE ET UN MARS DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,

Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/031
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124113-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 31 MARS 2021

Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/031
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124113-DE-1-1

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE
Liberté
Égalité
Fraternité

ARRIVÉ COURRIER
19 AOUT 2021
Délégation Relations et Appui aux Territoires

2021-24600
Arrivée courrier le
18 AOUT 2021
GPSEA

L'Architecte des Bâtiments de France

à

Madame Katia DUTTWEILER
GPSEA- Europarc
14 rue Le Corbusier
94046 Créteil Cedex

Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France

Service : SMAP 94
Affaire suivie par : Ghislaine FINAZ
Tél : 01-43-65-25-34
Courriel : ghislaine.finaz@culture.gouv.fr

Référence: 2021/255/GF
PJ : 3 plans :
Protections MH actuel
PDA1
PDA 1 et 2

Vincennes, vendredi 13 aout 2021.

Objet : Modification de la ZPPAUP de Mandres-les-Roses en SPR. Votre courrier daté du 11 juin 2021 et reçu le 16 juin 2021 au SMAP 94.
Affaire suivie par Corinne Adragna

Madame la directrice,

A la suite de votre courrier daté du 16 juin 2021, veuillez trouver mes remarques sur les modifications apportées à la ZPPAUP de Mandres-les-Roses (en *italique* modification proposée):

Depuis la loi LCAP du 7 juillet 2016, l'appellation ZPPAUP est passée en SPR (site patrimonial remarquable), il est donc à modifier dans les titres.

1- Rapport de Présentation

- P9, la suppression du jardin de qualité au 24 rue Paul Doumer est possible mais le plan doit faire apparaitre les constructions voisines pour une juste délimitation respectant les arbres intéressants et l'écrin nécessaire au bâtiment existant. La délimitation doit être parcelle 72 pas plus réduite que l'alignement de la façade jardin de la parcelle nord 395.
- P11 et 12, deux murs anciennement en pierres (à vérifier car ils étaient repérés en 2002) ont été démolis pour laisser place angle rue Cazeaux / rue de Brie à un mur de briques creuses et au 27 rue de Brie à des panneaux de béton. Les supprimer dans le plan revient à accepter cet état de fait et renvoie au propriétaire un message très négatif : « Inutile de le entretenir et de les reconstruire à l'identique puisqu'ils seront déclassés ». Or les murs en pierres sont un élément essentiel du centre ancien de Mandres. Ces murs forment le patrimoine de Mandres et qualifient le paysage urbain qu'il ne s'agit pas de tirer vers le bas surtout en SPR. Il faudrait plutôt en développer l'usage à la faveur d'aménagement nouveaux. Je vous recommande de mettre une couleur particulière (ou ligne pointillée noire versus ligne noir continue) de repérage sur ces deux linéaires de mur comme « mur à requalifier » surtout pour des murs vus depuis l'espace public.
- Le mur du 2 rue Cazeaux a un revêtement ciment type fausse pierre ce qui ne veut pas dire qu'il n'est pas en moellons de pierres dessous et qu'il n'est pas à requalifier. Avant de le

supprimer des éléments intéressants, il s'agit de faire un sondage sur un carré de 30cm sur les piles et sur le mur pour connaitre la nature de ce mur épais en retirant l'enduit. Le laisser en « clôture patrimoniale » ne veut pas dire que des adaptations mineures sur ce mur ne peuvent pas être réalisé.

- P13, pour éviter des confusions, il est recommandé dans l'article 5 de remplacer le terme « fenêtres de toit » par « châssis de toit » et de modifier la phrase comme suit : « *Concernant l'éclairement des combles, les châssis de toit sont interdits vus depuis l'espace public ;… »*

2- Règlement : secteur bourg centre

- P10 Art 1, 104- l'appellation SDAP est à actualiser en SMAP (service métropolitain de l'architecture et du patrimoine) pôle 94. Il serait bien d'y rajouter le SRA (service régional de l'archéologie à la DRAC Ile de France).
- P11 201 - Façades : « *La nature des* enduits *doit être compatible* avec les maçonneries... »
- Les fenêtre en PVC ne peuvent être acceptés sur des maisons anciennes tout comme le métal.
  Je vous propose d'écrire P14 413 – « Les menuiseries en PVC pour les portes, volets, persiennes et clôtures sont interdites. Pour les fenêtres, *il sera privilégié le bois. Le PVC ou le métal seront tolérés non vus depuis l'espace public* et si la largeur de leurs… »
- P15 505 – « Les lucarnes *et châssis de toit* doivent … »
- P18 801 – les pentes doivent être comprise entre 35 et 45 degré et non pourcentage.
  « Les toitures terrasses ne sont pas autorisés *pour les bâtiments principaux*. »
- Compte tenu que l'annexe comprend un unique document concernant les devantures, il devrait être placé §3 après l'article 10, P19 ; ou encore après le §9 il peut être préféré de rajouter : « *(voir p 42)* ».
- Le lettrage des enseignes ne devraient pas dépasser *30 cm* de haut. En effet, §1002 on ne sait pas si les 40cm se réfère à la hauteur de bandeau d'enseigne ou aux lettrages.
- P20 les §1201 et 1203 sont à clarifier dans leur formulation : Je vous propose,
  §1201 – « Les clôtures neuves en bordure du domaine public ou privée collectif (cours) peuvent reprendre l'aspect de celles du XVIIIe ou XIXe, constituées d'un mur en moellons *de pierres calcaires ou* meulière ou *constituées d'un mur en* briques accompagné *de* maçonnerie enduite, avec chaînages et chaperon en pierre de taille, si possible. *La hauteur doit avoisinée* les murs existants de clôtures anciennes (environ 2 mètres) ».
  §1203 – « Sont admises les clôtures composées d'un mur bahut dont la maçonnerie est comprise entre 0.80 et 1m de haut, *si possible en moellons de pierres calcaires ou meulières* surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical. Les grilles doivent… ».

3- Règlement : secteur des bords de l'Yerres
Règlement : secteur de la gare

Reprendre la modification des termes et les corrections faites pour le secteur du bourg centre.

Je profite de la modification de la ZPPAUP (ou pour le PLUI à venir) engendrant une enquête publique pour que la ville et l'EPT s'interrogent sur le bien-fondé de maintenir ou non le rayon de 500m autour de la Ferme de Mandres qui pourrait être remplacé par un PDA (périmètre délimité des abords). De même pour les parties de rayons de 500m débordants des monuments historiques de Périgny-sur-Yerres qui pourraient être retirés ou passées en PDA eux aussi. Vous trouverez en pièces jointes une proposition 1 de modification du Rayon de 500m autour de la Ferme de Monsieur en PDA ainsi qu'une proposition 2 qui compléterait le PDA1 en formant un PDA2 en remplacement des rayons débordants des MH de Périgny et notamment de son château.

Pour rappel :
Dans le périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'ABF lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité (en covisibilité) du monument historique. Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord (avis conforme) de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations (avis simple) sur le projet présenté.

Dans les PDA (périmètres délimités des abords) de monuments historiques, le critère de covisibilité ne s'applique plus : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'Accord de l'ABF. Cet Accord s'étend sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du monument historique. Le PDA se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonné la partie du territoire cohérente avec le monument historique concerné, ou dont la présence participe à sa conservation ou à sa mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.
L'autorité compétente doit se prononcer sur le projet de PDA avant la mise à l'enquête publique qui peut être commune à celles de la modification de la ZPPAUP ou révision du PLU. A l'issue, les PDA sont créés par arrêté du préfet de région.

Dans le cas de Mandres les Roses, je propose que le PDA1 s'adapte au contour du SPR excepté en partie nord-ouest où il sortirait du SPR pour protéger les bâtis en covisibilité avec le monument et qui pourraient avoir un impact sur ce dernier. Le PDA2 permettrait de qualifier l'entrée de ville au sud-Est aussi bien pour Mandres que pour Périgny et protègerait l'axe sur son château.

Je vous prie d'agréer, Madame la directrice, l'expression de ma considération distinguée.

Madame Ghislaine FINAZ
Architecte des Bâtiments de France
Adjointe à la cheffe de service du SMAP pôle 94

Copie : M. le Maire de Mandres-les-Roses

M. Babonneau

VAL de MARNE Département utile

Arrivée courrier le
01 OCT. 2021
GPSEA

Direction de l'aménagement et du développement territorial
Service Aménagement
Affaire suivie par : Olivier Baroux
courriel : olivier.baroux@valdemarne.fr
tél. : 01 49 56 55 88
DADT / SAME – 2021/103

Grand Paris Sud Est Avenir
Le Président
1 - OCT. 2021

Monsieur Laurent CATHALA
Président
Etablissement Public Territorial
Grand Paris Sud Est Avenir
Europarc
14, rue Le Corbusier
94046 Créteil Cedex

Créteil, le 28 SEP. 2021

Objet : Avis du Conseil départemental sur le projet de modification de la ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) de Mandres-les-Roses.

Monsieur le Président, Cher Laurent,

Vous m'avez saisi le 11 juin dernier d'une procédure de modification de la ZPPAUP de la commune de Mandres-les-Roses dont l'enquête publique est prévue dans le courant du mois de septembre 2021.

Cette modification vise essentiellement à faire évoluer le contenu du zonage et du règlement de l'un des 3 secteurs en ZPPAUP, celui du Bourg ancien.

Le règlement fixe notamment les mesures de protection du patrimoine paysager et bâti, mais également celles du traitement de l'espace public.

Ce secteur étant au carrefour de plusieurs Routes Départementales, **j'attire votre attention sur la modification de l'article 13 du règlement** qui vise à supprimer du texte, la préconisation « de maintenir une chaussée ou bande roulante en enrobé bitumineux ».

Si le nouveau texte ne semble pas interdire les enrobés bitumineux, des pavés pourraient être effectivement préférés par la Ville sur les espaces publics.

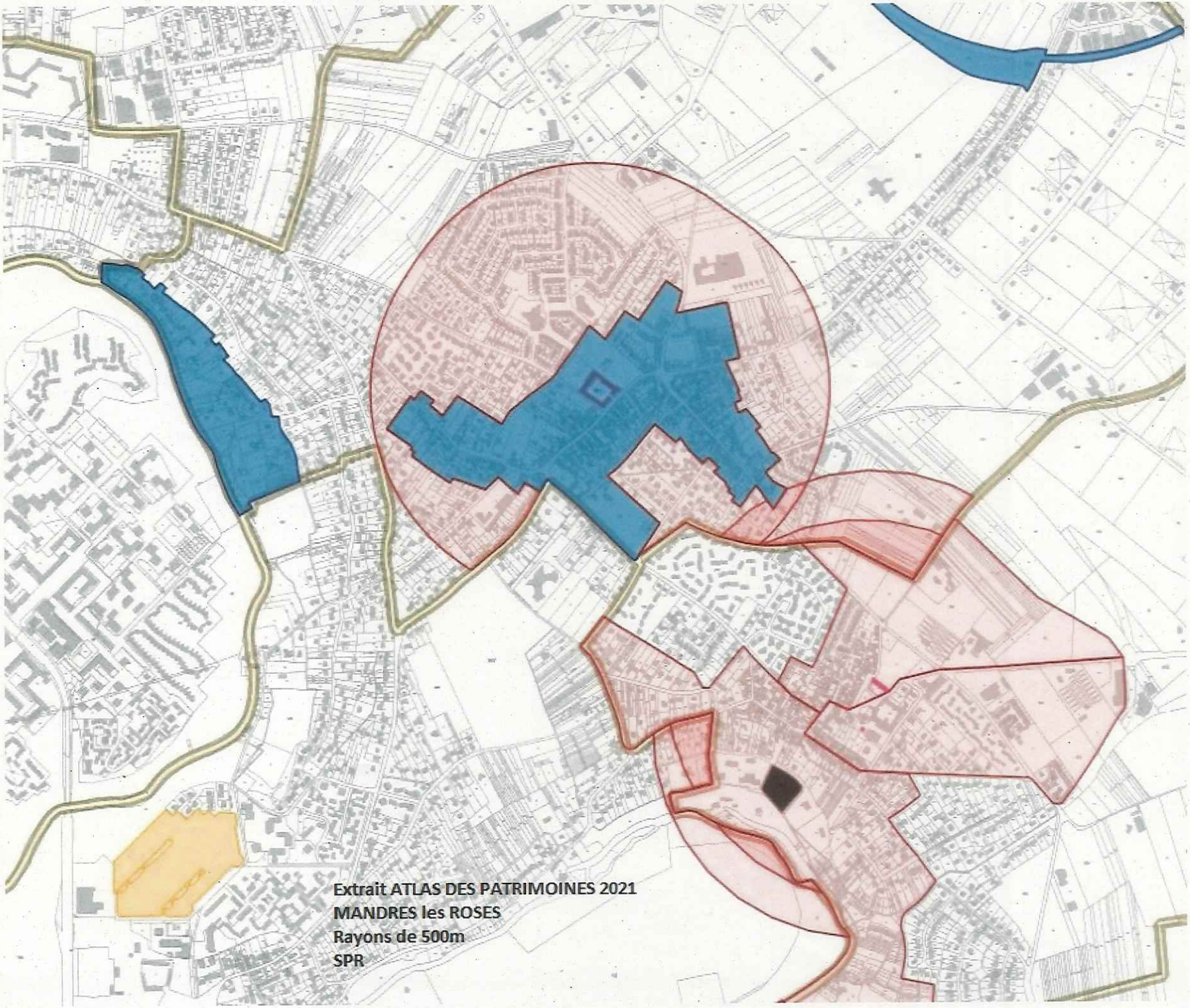
Avec l'expérience, les services départementaux préconisent de ne réserver **les pavés et autres dallages qu'à des espaces très particuliers**, éventuellement sur des chaussées très peu circulées, au risque de voir des affaissements de ces chaussées et des pavés se déjointer assez rapidement, sans pouvoir garantir la pérennité des aménagements. En effet, **il existe plusieurs exemples dans le Val-de-Marne, où nos services ont dû reprendre les aménagements réalisés** après quelques années seulement, en remplaçant les matériaux mis en place par de l'enrobé.

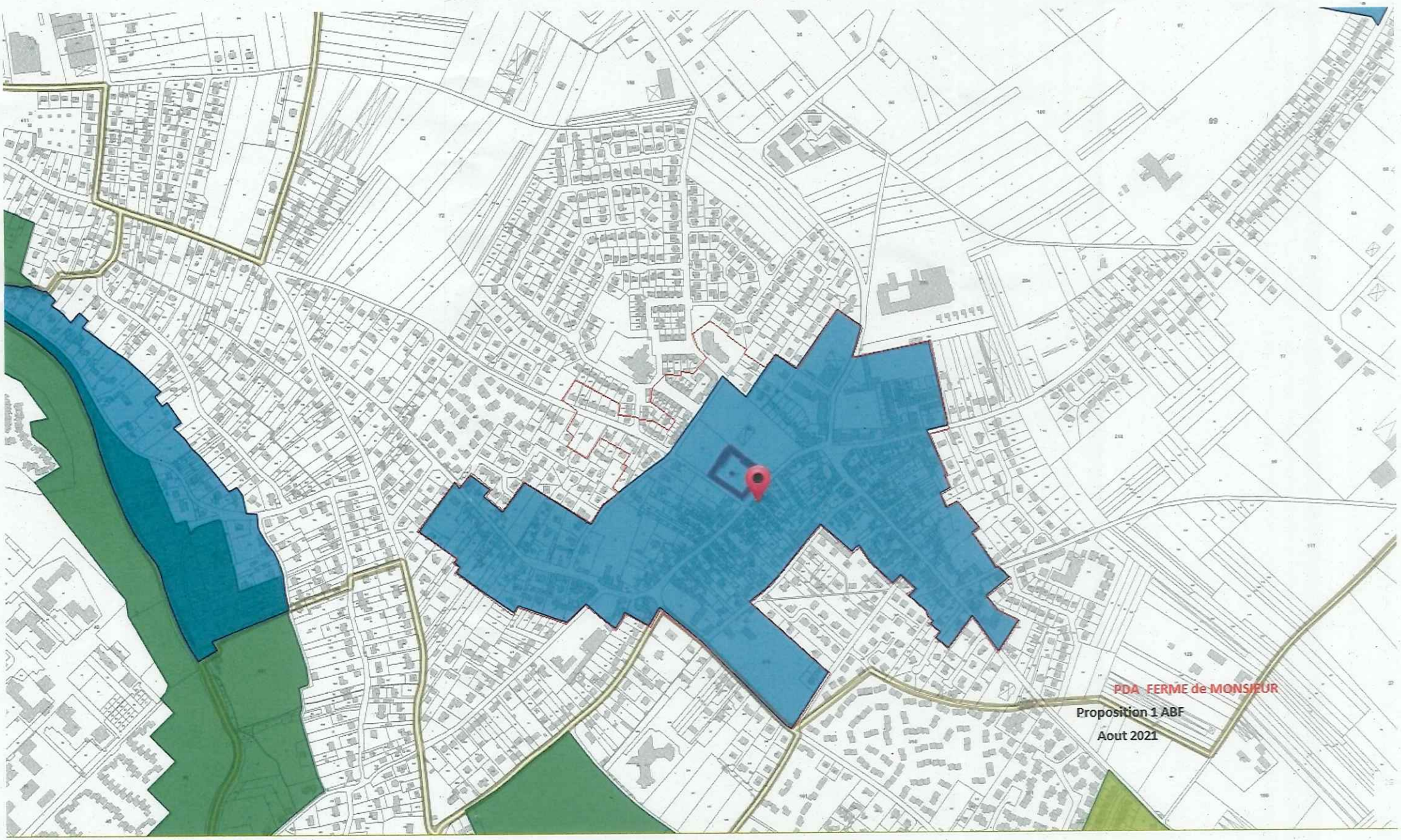
Il me paraît donc indispensable que la bande roulante des Routes Départementales situées dans le périmètre de la ZPPAUP soit maintenue en enrobé bitumineux, et que l'éventualité de faire appel à d'autres matériaux soit examinée en lien avec les services départementaux, en fonction de la nature du projet et de son contexte.

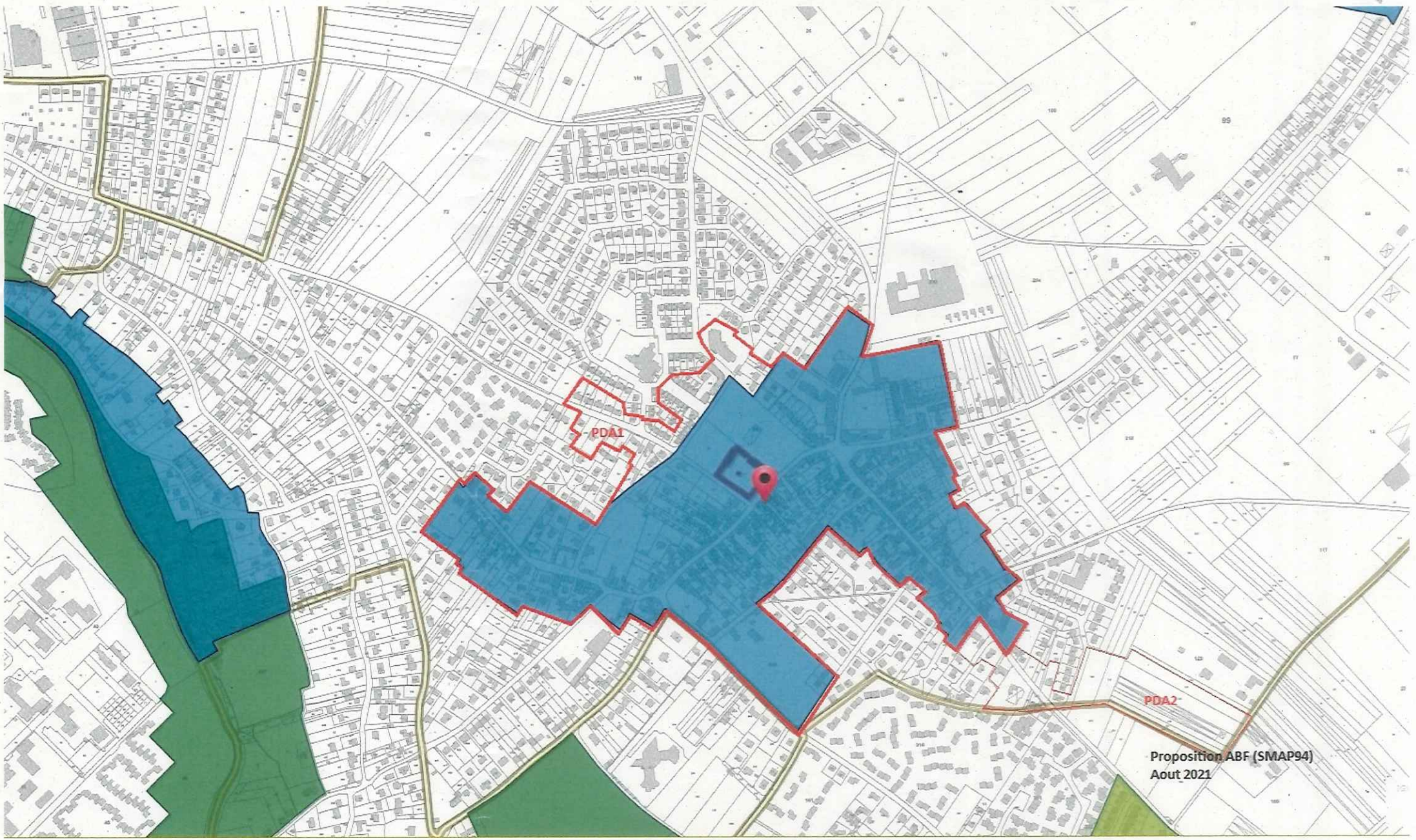
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du Conseil départemental

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation
La Vice-présidente
Françoise LECOUFLE


Extrait ATLAS DES PATRIMOINES 2021
MANDRES les ROSES
Rayons de 500m
SPR


PDA FERME de MONSIEUR
Proposition 1 ABF
Aout 2021


PDA1
PDA2
Proposition ABF (SMAP94)
Aout 2021

N°AP2021-073

ARRETE DU PRESIDENT

PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER(ZPPAUP) SUR LA COMMUNE DE MANDRES-LES-ROSES

Le Président,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 5211-1 et suivants et L. 5219-2 et suivants ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 à L. 123-19, L. 581-1 et suivants, R.123-1 et suivants et R. 581-1 et suivants ;

VU la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine et notamment l'article 112, III ;

VU le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Créteil ;

VU l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionnées à l'article R. 123-11 du code de l'environnement ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2021.2/031 du 31 mars 2021, engageant la procédure de modification la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) sur le secteur du bourg ancien de la commune de Mandres-les-Roses ;

VU le projet de modification de la ZPPAUP notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique ;

VU la décision n°E21000058/77 du 28 juin 2021 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Melun portant nomination d'un commissaire-enquêteur ;

CONSIDERANT que par délibération n°CT2021.2/031 du 31 mars 2021, le conseil de territoire a prescrit la modification du règlement de la ZPPAUP de la commune de Mandres-les-Roses ;

CONSIDERANT qu'il convient de réaliser une enquête publique ; qu'après concertation avec le commissaire-enquêteur, il est précisé ce qui suit ;

ARRÊTE

Accusé de réception en préfecture
094-200058006-20210907-AP2021-073-AR
Date de réception préfecture : 08/09/2021

ARTICLE 1 : Il sera procédé, du vendredi 1er octobre au vendredi 29 octobre 2021 inclus, pendant 29 jours consécutifs, à une enquête publique portant sur le projet de modification de la ZPPAUP de la commune de Mandres-les-Roses.

Ce projet de révision a pour principal objectif de mettre à jour le secteur du bourg ancien, notamment pour tenir compte de l'évolution de certains bâtis ou encore d'espaces inscrits en jardins de qualité et de procéder ainsi, en concertation avec la commune et les Architectes des Bâtiments de France.

ARTICLE 2 Madame Régine HAMON-DUQUENNE exercera les fonctions de commissaire-enquêteur.

ARTICLE 3 : Le siège de l'enquête est fixé au service urbanisme de la mairie de Mandres-les-Roses, 4 Rue du Général Leclerc, 94520 Mandres-les-Roses.

ARTICLE 4 : Des informations sur le dossier peuvent être demandées auprès du Président de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), Monsieur Laurent CATHALA – Europarc, 14 rue Le Corbusier, 94046 Créteil Cedex.

ARTICLE 5 : Quinze jours, au moins, avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis sera publié par voie d'affiches sur le territoire de la commune de Mandres-les-Roses et au siège de GPSEA - Europarc, 14 rue Le Corbusier à Créteil, selon les caractéristiques fixées par l'arrêté du 24 avril 2012 du ministre chargé de l'environnement.

L'avis d'enquête sera également publié sur les sites internet de GPSEA (www.sudestavenir.fr), et de la mairie de Mandres-les-Roses (www.ville-Mandres-les-roses.fr).

Cet avis sera en outre publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux diffusés au sein du département.

ARTICLE 6 : Pendant la durée de l'enquête, un dossier d'enquête publique sera déposé et mis à la disposition du public au sein des locaux :

- Du service urbanisme de la commune de Mandres-les-Roses, 4 rue du Général Leclerc, 94520, les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 8h45 à 12h et de 14h à 17h30 et les mercredis et samedis de : 8h45 à 12h.

Accusé de réception en préfecture
094-200058006-20210907-AP2021-073-AR
Date de réception préfecture : 08/09/2021

- De la Direction des affaires juridiques des assemblées et du patrimoine de GPSEA, 14 rue Le Corbusier, 94000 Créteil, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.

Un registre à feuillets non mobiles, coté, paraphé et ouvert par le commissaire-enquêteur y sera également tenu.

Un poste informatique sera également mis à disposition du public afin de permettre la consultation du dossier d'enquête publique à la mairie de Mandres-les-Roses, au service urbanisme, 4 rue du Général Leclerc 94520, aux heures d'ouverture de ce service,

Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à son organisation pourront également être consultés, pendant la durée de l'enquête publique, sur le site internet de la ville de Mandres-les-Roses www.ville-Mandres-les-roses.fr et sur le site internet de GPSEA (www.sudestavenir.fr), ainsi que sur le site de publications administratives :

http://modification-zppaup-mandreslesroses.enquetepublique.net

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du Président de GPSEA.

ARTICLE 7 : Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, tenu à leur disposition dans chacun des lieux où est déposé un dossier.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées par correspondance à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur - Enquête sur le projet de modification de la ZPPAUP de la commune de Mandres-les-Roses – Mairie de Mandres-les-Roses, service urbanisme, 4 rue du Général Leclerc, 94 520 Mandres-les-Roses ou par voie électronique à l'adresse suivante :

modification-zppaup-mandreslesroses@enquetepublique.net

Elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête publique, fixé à l'article 3 du présent arrêté.

Les observations écrites et orales du public seront également reçues par le commissaire-enquêteur aux lieux, jours et heures fixés à l'article 8 du présent arrêté.

Accusé de réception en préfecture
094-200058006-20210907-AP2021-073-AR
Date de réception préfecture : 08/09/2021

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant la durée de l'enquête auprès du Président de GPSEA.

ARTICLE 8 : Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, au service urbanisme à la mairie de Mandres-les-Roses, 4 rue du Général Leclerc, 94 520, les jours et heures suivants :

- Vendredi 1 octobre 14h à 17h ;
- Mercredi 6 octobre de 9h à 12 h ;
- Samedi 16 octobre de 9 h à 12 h ;
- Vendredi 29 octobre de 14h à 17 h ;

Il pourra auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet soumis à enquête publique. Le commissaire-enquêteur pourra recevoir le responsable de la ZPPAUP à la demande de ce dernier.

ARTICLE 9 : À l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui. Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire-enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable de la ZPPAUP et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable de la ZPPAUP disposera de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur établira un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Il consignera dans un document séparé ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Il adressera par la suite, dans un délai de trente jours suivant la clôture de l'enquête publique, l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné des registres et pièces annexés, avec le rapport et les conclusions motivées au Président de GPSEA. Il transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à Monsieur le Président du tribunal administratif de Melun.

ARTICLE 10 : Copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera adressée à la mairie de Mandres-les-Roses, ainsi qu'à la Préfecture du Val-de-Marne, par GPSEA, et sera diffusée sur les sites internet mentionnés à l'article 5 du présent arrêté, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

Accusé de réception en préfecture
094-200058006-20210907-AP2021-073-AR
Date de réception préfecture : 08/09/2021

ARTICLE 11 : Au terme de l'enquête, le conseil de territoire de GPSEA se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification de la ZPPAUP de la commune de Mandres-les-Roses. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.

ARTICLE 12 : Ampliation du présent arrêté sera notifiée à :

- Madame la Préfète du Val-de-Marne ;
- Monsieur le Maire de Mandres-les-Roses ;
- Monsieur le Président du tribunal administratif de Melun ;
- Madame Régine HAMON-DUQUENNE.

Fait à Créteil, le 7 septembre 2021

Pour le Président empêché
Le vice-président

Jean-François DUFEU

Accusé de réception en préfecture
094-200058006-20210907-AP2021-073-AR
Date de réception préfecture : 08/09/2021

COMMUNE DE

MANDRES-LES-ROSES

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR),

MODIFICATION N°1 DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)

1 – Additif au rapport de présentation

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil de Territoire du 30 mars 2022 approuvant le SPR

Grand Paris sudest avenir

Ville de MANDRES-LES-ROSES

SOMMAIRE

ENJEUX DE LA MODIFICATION DE LA ZPPAUP 5

La ZPPAUP de Mandres les Roses 5

Les objectifs de la modification de la ZPPAUP 5

PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE DE LA ZPPAUP PAR LA PRESENTE MODIFICATION 6

1 – Mise à jour du classement par catégories de quelques éléments répertoriés sur le plan du zonage (intérêt moindre, petit intérêt, intérêt moyen ou grand intérêt) 6

2 - Evolution du classement de jardins de qualité 9

3 - Suppression d'éléments de « clôtures patrimoniales » inscrits au plan 10

PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT DE LA ZPPAUP PAR LA PRESENTE MODIFICATION 13

Article 2 – Règles générales relatives à l'entretien et la restauration du patrimoine architectural . 13

Article 4 – L'entretien et la restauration des façades 13

Article 5 – Règles relatives à l'évolution du patrimoine architectural 13

Article 8 – L'aspect extérieur des constructions neuves 13

Article 9 – L'aménagement des devantures 13

Article 10 – L'aménagement des enseignes 14

Article 12 – L'aménagement des espaces privés 14

Article 13 – L'aménagement des espaces publics 14

INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR LA ZPPAUP 15

ENJEUX DE LA MODIFICATION DE LA ZPPAUP

La ZPPAUP de Mandres les Roses

La zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) est une servitude d'utilité publique adoptée par les communes en vue de la mise en valeur de leur patrimoine bâti et leur paysage. La ZPPAUP associe protection et projet. Plutôt qu'une conservation, elle vise un aménagement respectueux du patrimoine.

Ce dispositif a été instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Son champ a été étendu par la loi « Paysage » du 8 janvier 1993. Ce document, annexé au plan local d'urbanisme (PLU), est fondé sur un périmètre de protection adapté et un règlement de prescriptions et recommandations architecturales et paysagères.

La ZPPAUP de Mandres-les-Roses a été approuvée en 2004 et n'a pas fait l'objet de modification depuis.

Il s'agit d'une ZPPAUP multi-site, en trois secteurs différents correspondant respectivement à trois entités patrimoniales :

- Le Bourg ancien formé du noyau originel de la commune
- Les bords de l'Yerres qui concerne le coteau boisé de l'Yerres
- L'ancienne voie ferrée et l'ancienne gare

La présente modification porte sur le secteur du Bourg centre.

Les objectifs de la modification de la ZPPAUP

La procédure de modification de l'ancienne ZPPAUP aujourd'hui SPR vise à mettre à jour des éléments de protections et d'adapter les dispositions réglementaires par rapport aux évolutions du territoire depuis son approbation en 2004.

Les évolutions portent sur :

- Le plan de zonage du secteur bourg centre :
    - Mise à jour du classement par catégories de quelques éléments répertoriés sur le plan du zonage (intérêt moindre, intérêt moyen ou grand intérêt),
    - Evolutions du classement de jardins de qualité,
    - Suppression de la protection « grand intérêt » de clôtures .
- Le règlement (1ère partie : le secteur du bourg centre) : corrections d'erreurs matérielles, modifications ponctuelles et ajouts de dispositions complémentaires.

L'ensemble de ces évolutions graphiques et règlementaires va permettre d'actualiser cet outil de sauvegarde du patrimoine sans toutefois porter atteinte aux principaux objectifs et dispositions du document.

PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE DE LA ZPPAUP PAR LA PRESENTE MODIFICATION

1 – Mise à jour du classement par catégories de quelques éléments répertoriés sur le plan du zonage (intérêt moindre, petit intérêt, intérêt moyen ou grand intérêt)

Le centre bourg de la commune de Mandres-les-Roses présente un bâti ancien de qualité classé selon quatre catégories : intérêt moindre, petit intérêt, intérêt moyen et grand intérêt. Des ajustements de classement sont apportés dans le cadre de la présente modification.

- **8 – 12 rue de Rochopt**

Les maisons de ville situées du 8 au 12 rue de Rochopt sont actuellement classées en « petit intérêt ». Il a paru souhaitable de renforcer le classement de ces bâtiments, qui présentent des façades qualitatives en pierres apparentes, en éléments de « grand intérêt ».





- **11 rue Paul Doumer**

Le bâtiment situé au 11 rue Paul Doumer est aujourd'hui classé en « petit intérêt ». Cette bâtisse du début du XVII^{ème} siècle, récemment restaurée, peut être repérée en élément de « grand intérêt ».



- **Parc Beauséjour, Rue Cazeaux**

Ce bâtiment situé au 2-4 rue Cazeaux est aujourd'hui classé en « intérêt moyen ». La présente modification fait évoluer le classement de cette bâtisse restaurée du XVIII^{ème} située au sein du Parc Beauséjour en élément de « grand intérêt ».





- **36 rue de Brie**

Cet ensemble de bâtiments est situé au 36 rue de Brie est aujourd'hui classé en « intérêt moyen ». Il a paru souhaitable de faire évoluer le classement de ces bâtiments de différentes époques en « grand intérêt ». la volumétrie, et pans de toiture, garde-corps et matériaux de façade de la maison située à gauche sur la photo mérite cette attention.



- **23 rue Cazeaux**

Ce pavillon situé au 23 rue Cazeaux est actuellement classé en « intérêt moindre ». Suite à une observation de l'Architecte des Bâtiments de France, cette maison du milieu du XXème siècle qui possède une très belle façade de briques polychromes en losange, est classée en élément d' « intérêt moyen ».



- **<u>6 rue du Général Leclerc</u>**

Cette maison située au 6 rue du Général Leclerc est actuellement classée en « intérêt moyen ». Ce bâtiment remarquable est classé dans le cadre de la présente modification en élément de « grand intérêt ». L'architecture de cette maison est marquée par une décoration de pans de bois rapportés au 1er étage et sur les combles, un double pignon en façade et une très belle clôture en pierre meulière surmontée d'une grille et d'un portail en fer forgé.



- **<u>22 Cour N02 (bâtiment sur pignon + hangar en bois)</u>**

Au 22 Cour N02 se trouve un bâtiment sur pignon et un hangar en bois en second rang. Le classement de ces bâtiments évolue dans le cadre de la présente modification en passant d'«intérêt moyen » à « intérêt moindre ». L'état et la vétusté de ces éléments bâtis ne mérite plus le classement actuel.



2 - Evolution du classement de jardins de qualité

Extrait du règlement : *« 1101 • Les espaces privés indiqués au Plan de Patrimoine en tant que "jardins de qualité" doivent être conservés et entretenus dans leur composition. »*

- **Suppression d'une partie du jardin de qualité sise 24 rue Paul Doumer**

Le fond de jardin de cette propriété correspond à une grande pelouse mais ne s'apparente pas à la notion de « jardin de qualité ». Il est donc proposé de supprimer cette partie nord de la trame « jardins de qualité » et de confirmer la protection au sud afin de maintenir la maison existante dans son écrin paysager très qualitatif composé de très beaux arbres.









Partie sud du jardin (maintien du classement)



Partie nord du jardin (suppression du classement)

- **Suppression du jardin de qualité rue Servon**

Il est proposé de sortir du classement « jardin de qualité » la partie bâtie de la parcelle située en bordure de la rue Servon.





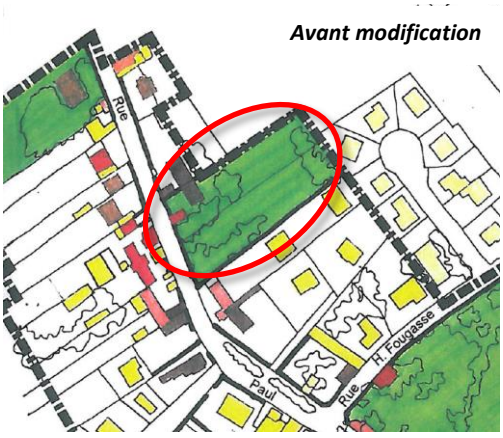
3 - Suppression d'éléments de « clôtures patrimoniales » inscrits au plan

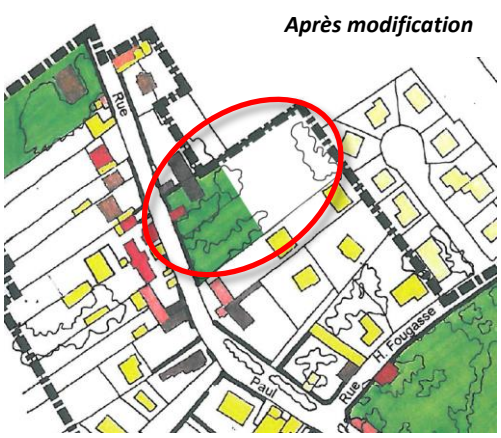
La procédure de modification porte également sur la mise à jour de l'inventaire des clôtures patrimoniales identifiées au plan de zonage.

- **20 ter rue Paul Doumer**

Cette clôture située en limite d'un jardin de qualité avait été repérée comme élément de « grand intérêt ». Cette clôture est constituée d'un grillage associé à une haie qui n'a pas de caractère « patrimonial ». Il est donc proposé de supprimer la protection au plan de cette clôture.





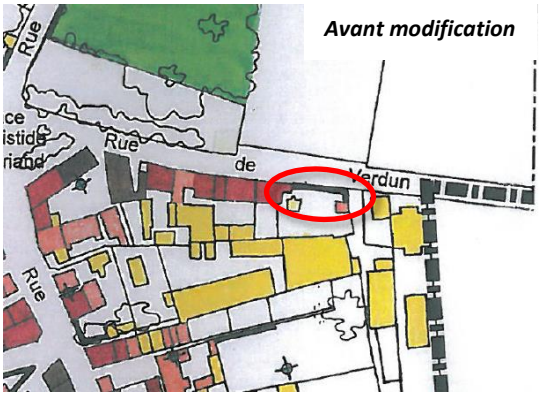


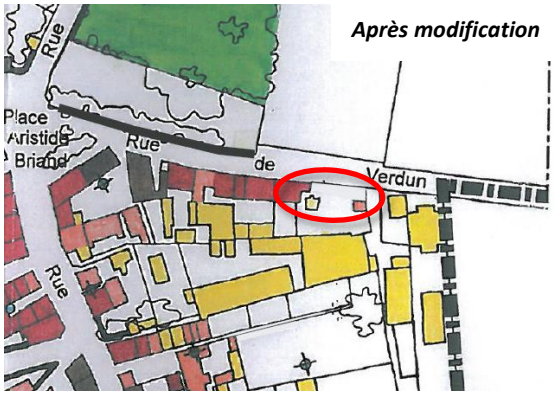
- **10 rue de Verdun**

La ZPPAUP avait repéré en 2004 la clôture du 10 rue de Verdun comme élément de « grand intérêt ». Hors, celle-ci n'existe plus aujourd'hui ; Une construction d'habitation a été réalisée. Le plan est donc mis à jour pour supprimer cette protection.





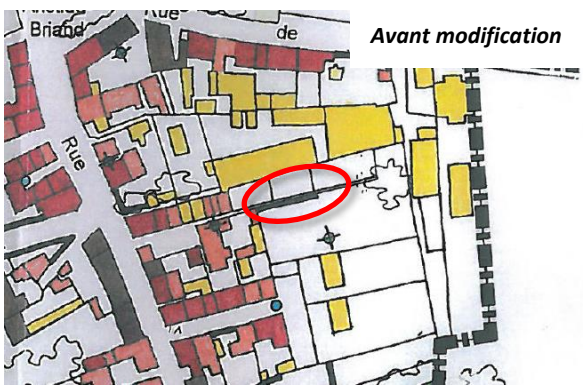


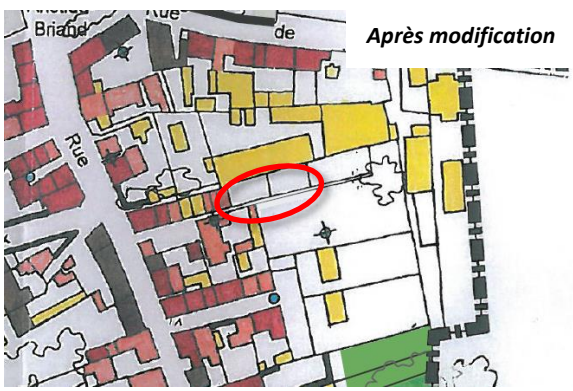


- **27 bis rue de Brie**

Cette clôture identifiée « patrimoniale » en 2004 au 27 bis rue de Brie n'existe plus. Celle-ci est aujourd'hui constituée de panneaux béton et ne présente donc pas d'intérêt patrimonial. Son classement est donc supprimé.



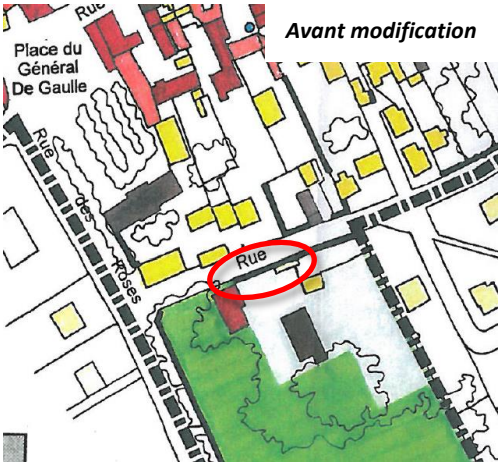


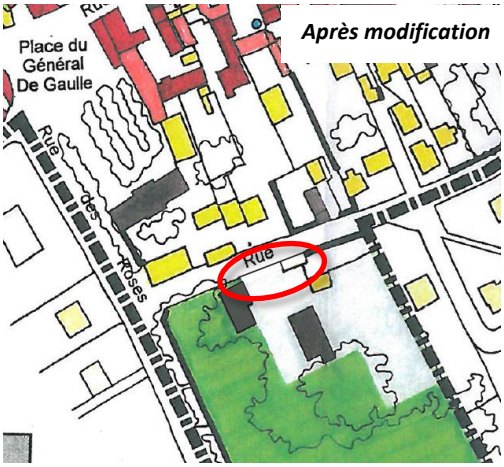


- **<u>2 rue de Cazeaux</u>**

La clôture du 2 rue Cazeaux ne peut être qualifiée de « patrimoniale ». Il s'agit d'un mur plein sans caractère remarquable. Il est donc proposé de supprimer cette clôture du classement « patrimonial ».



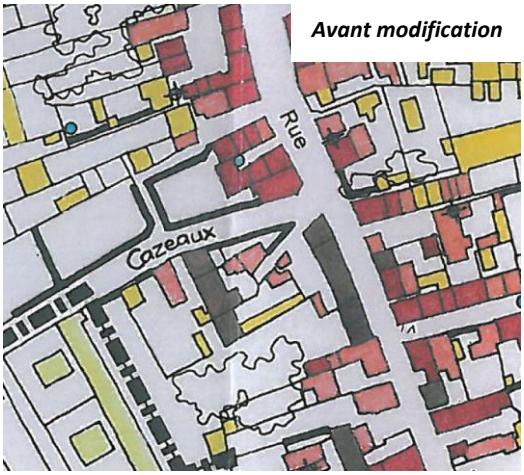


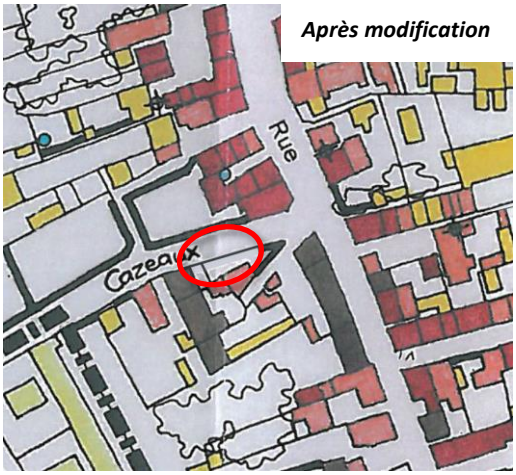


- **<u>A l'angle de la rue Cazeaux et de la rue de Brie</u>**

A l'angle de la rue Cazeaux et de la rue de Brie, une partie du mur en pierres est tombée et a été reconstruite en brique creuse. Cette partie du mur, moins qualitative, est donc déclassée.







PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT DE LA ZPPAUP PAR LA PRESENTE MODIFICATION

Article 2 – Règles générales relatives à l'entretien et la restauration du patrimoine architectural

Concernant les constructions présentant un intérêt patrimonial, le paragraphe des façades est complété par le besoin de disposer d'un diagnostic des matériaux existants et sur la volonté de rendre compatible la nature des enduits et les maçonneries.

Article 4 – L'entretien et la restauration des façades

L'intitulé de l'article 4 est précisé pour faire référence à l'entretien **des façades existantes et anciennes** et cet article est complété sur les thématiques suivantes :

- Volets et contrevents : Afin de donner plus de visibilité à l'interdiction des volets roulants métalliques ou PVC, cette règle est remontée au premier point de l'article.
- Menuiseries :
    - La couleur « tête de nègre » remplacé par « brun foncé »
    - Il est précisé que pour les fenêtres, il sera privilégié le bois ou le métal pour les bâtiments ayant au moins une façade sur rue afin de préserver la qualité architecturale du centre bourg. Le PVC sera toléré pour les autres bâtiments.

La disposition concernant la préservation des murs en brique évolue pour exclure les murs en briques creuses de structure, moins qualitatifs.

Article 5 – Règles relatives à l'évolution du patrimoine architectural

Concernant l'éclairement des combles, les châssis de toit sont interdits ; l'éclairement des combles ne peut prendre la forme que de lucarnes. Par ailleurs, les ouvertures sont limitées à 80 cm de large.

Article 8 – L'aspect extérieur des constructions neuves

La pente des toitures autorisée est modifiée et doit être comprise entre 35° et 45°.

Il est précisé que les toitures-terrasses sont interdites uniquement pour les bâtiments principaux afin de les autoriser pour les constructions annexes (garages, abris de jardin, etc.).

Article 9 – L'aménagement des devantures

L'aménagement des devantures fera l'objet de précisions sur les matériaux autorisés ; le métal de qualité avec moulure sera permis pour les matériaux de placage.

Article 10 – L'aménagement des enseignes

L'aménagement des enseignes peut faire l'objet d'un éclairage direct ou rétroéclairé. La notion d'enseigne « potence » est remplacée par enseigne « drapeau ».

Il est précisé, au-delà de la hauteur globale de l'enseigne, que la hauteur du lettrage ne doit pas dépasser 30 cm de hauteur afin de préserver l'harmonie du dispositif.

Article 12 – L'aménagement des espaces privés

L'obligation de constituer des clôtures neuves dans l'esprit de celles du XVIIIème et XIXème est supprimée au profit d'une recommandation. L'aspect attendu est complété et précisé (mur en moellons de pierres calcaires ou meulières ou constituées d'un mur en briques).

Le principe d'une cour aménagée sous forme de résille en pavés de grès est illustré par une photo de référence.



Article 13 – L'aménagement des espaces publics

La possibilité de maintenir une chaussée ou bande roulante en enrobé bitumineux est devient une obligation pour les voies départementales ou très circulées afin de garantir la pérennité des aménagements. Il sera cependant possible d'étudier l'utilisation d'autres matériaux en concertation avec les services départementaux.

INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR LA ZPPAUP

Les modifications de la ZPPAUP concernent des adaptations sur les éléments de protection du plan du bourg ancien ainsi que des évolutions mineures sur le règlement écrit.

Ces modifications ont pour but de mettre à jour un document (dont l'approbation est ancienne) et d'apporter quelques précisions sur les dispositions réglementaires.

Ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale des dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces de la ZPPAUP approuvé en 2004.

COMMUNE DE

MANDRES-LES-ROSES

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR),

MODIFICATION N°1 DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)

2 – Règlement

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil de Territoire du 30 mars 2022 approuvant la modification de la ZPPAUP (SPR)

Grand Paris sudest avenir

Ville de MANDRES-LES-ROSES

SOMMAIRE

Sommaire..... 3

Le rappel des entités patrimoniales 5

1ère partie :..... 6

LE SECTEUR DU BOURG CENTRE..... 6

S.P.R (Modification de la Z.P.P.A.U.P.) :..... 7

Règlement :..... 9

2ème partie :..... 23

LE SECTEUR DE L'YERRES 23

S.P.R (ModiFIcation de la Z.P.P.A.U.P). :..... 24

Règlement :..... 25

3ème partie :..... 34

Le secteur de la gare 34

Règlement :..... 35

CONCLUSION 38

LE RAPPEL DES ENTITES PATRIMONIALES

Comme nous l'avons analysé dans la première phase de l'étude (l'état des lieux), trois parties du territoire communal regroupent les éléments patrimoniaux sous la forme d'ensembles cohérents.

Le Bourg ancien

Il s'agit naturellement de l'entité patrimoniale décrite dans l'étude, formée du noyau originel de la commune, regroupant fermes et maisons des rues et cours du Bourg-centre et les villas classiques, néoclassiques et éclectiques (avec leurs parcs) encadrant ce Bourg, ensemble de constructions anciennes qui forment l'accompagnement urbain de la Ferme de Monsieur, de l'église et de l'école.

Les bords de l'Yerres

Le second ensemble patrimonial concerne le coteau boisé de l'Yerres, jusqu'à la rivière englobant les villas éclectiques avec leurs parcs et les boisements qui tapissent le haut du coteau, les bords de l'Yerres entre la rue des Vallées et la rivière avec ses parties engazonnées, les arbres des bords de l'eau, les pontons, garages à bateau et kiosques en bois rappelant son utilisation, autrefois, comme lieu de loisirs.

L'ancienne voie ferrée et l'ancienne gare

Enfin, la troisième entité patrimoniale de la commune est, à l'entrée Est, l'ancienne gare, avec sa cour, l'emprise de l'ancienne voie ferrée et les plantations qui en animent les bas-côtés.

Quelques autres éléments du patrimoine mandrion ont été repérés sur la commune mais de manière très ponctuelle et isolée.

La recherche d'un périmètre de SPR (Modification de la Z.P.P.A.U.P.) s'est donc orientée, pour coller au plus juste à la réalité du terrain, vers une délimitation multi-site, en trois secteurs différents correspondant respectivement à chacune des trois entités patrimoniales.

C'est sur la base de cette pré-délimitation qu'ont été approfondis les périmètres des trois secteurs spécifiques proposes pour le SPR (Modification de la Z.P.P.A.U.P.) de Mandres-les-Roses.

1ère partie :

LE SECTEUR DU BOURG CENTRE

S.P.R (MODIFICATION DE LA Z.P.P.A.U.P.) : LE SECTEUR DU BOURG CENTRE

Ensemble formé par le village (section C) constitué par les cours, les propriétés privées et les espaces publics rattachés aux deux rues principales : rue du Général Leclerc et rue de Brie et ses abords, délimités comme suit :

En partant du Sud, de l'intersection de la rue des Roses avec la ruelle Guitard, à la limite de la section C,

Section AO :

- la rue des Roses en limite communale de Mandres avec Boussy-Saint-Antoine longeant les parcelles n°418 et 345,
- la rue de Boussy longeant les parcelles n°41, 42 et 43,
- la limite Sud-Ouest des parcelles n°41 et 45,
- la limite Sud-Est des parcelles n°48 et 47,
- la limite Sud-Ouest des parcelles n°47 et 29,
- la rue Rochopt longeant la limite Sud-Est des parcelles n°105, 136 et 107,
- la traversée de cette rue,

Section AN :

- la limite Sud-Ouest des parcelles n°107, 108, 109, 369, 88, 87, 86, 85, 84, 371, 81 80, 79, et 386,
- la limite Nord-Ouest de la parcelle n°386,
- la traversée de la rue Paul Doumer,
- la limite Nord-Ouest de la parcelle n°391,
- la limite Nord-Est des parcelles n°392 et 393,
- la limite Nord-Ouest de la parcelle n°394,
- la limite Nord-Est de la parcelle 74,
- la limite Nord-Ouest de la parcelle 72,
- la limite Nord-Est des parcelles 72, 71, 358, 345 et 66,

Section AO :

- la rue Henriette Fougasse, jusqu'à la rue Pasteur longeant la limite Nord-Est des parcelles n°50, 86, 91, 109 et 110,

Section AK :

- la rue Pasteur jusqu'au point d'intersection avec la limite Nord-Ouest de la parcelle n°385,
- la rue Pasteur longeant la limite Nord-Ouest des parcelles n°385, 386, 103 et 55,
- la rue Docteur Schweitzer longeant la limite Nord-Est de la parcelle n°55,
- les limites Nord-Ouest et Nord-Est de la parcelle n°36,
- la rue François Coppée longeant la limite Sud-Est de la parcelle n°36 jusqu'au point d'intersection avec la limite Nord de la parcelle n°5 (section AH),
- la traversée de la rue François Coppée,

Section AH :

- la limite Nord de la parcelle n°5, la limite Est des parcelles n°5 et 230,
- la rue de Verdun longeant la limite Sud de la parcelle n°230,
- la traversée de la rue de Verdun,
- les limites Est et Sud de la parcelle n°125,

Section Al :

- la limite Sud de la parcelle 17,
- la limite Est des parcelles n°62, 66, 67, 67,192 et 191,
- la traversée de la rue de Servon,
- la limite Est des parcelles n°224 et 225,
- les limites Est et Sud des parcelles n°225 et 228,
- les limites Est, Sud et Ouest de la parcelle n°83, la traversée de la rue de Brie,
- les limites Est et Sud de la parcelle n°162,
- la traversée de l'allée des Cèdres,
- la limite Sud des parcelles n° 169, 171, 17 4, 175, 176 et 221,

Section AO :

- la limite Sud-Ouest des parcelles 354, 355, 35, 272, 271, 270, 269 et 265,
- la rue Cazeaux longeant la limite Sud-Est des parcelles n°380, 195, 372, 357, 356, 17 4, 173,164,310, 139, 138 et 137,
- la limite Nord-Est de la parcelle n°418 et 417 jusqu'à la ruelle Guitard,
- la ruelle Gui tard jusqu'au croisement avec la rue des Roses [Point de départ].

REGLEMENT :
LE SECTEUR DU BOURG CENTRE

1 - Règles concernant le bâti existant dans le Bourg-Centre

Article 1 - La démolition des immeubles existants

101 • La démolition des constructions existantes ne peut être autorisée que sous réserve de l'examen du Plan de Patrimoine joint en annexe au présent règlement. La démolition de constructions indiquées sur le Plan de Patrimoine comme monument historique, édifice présentant un intérêt patrimonial (grand, moyen ou petit), clôtures et puits est strictement interdite. Ces constructions doivent être conservées et restaurées.

102 • Toutefois, la démolition de constructions de petit intérêt, en principe interdite, peut faire l'objet d'un réexamen de la Ville et de l'Architecte des Bâtiments de France.

103 • Pour les constructions indiquées au Plan de Patrimoine, sans intérêt patrimonial, la démolition peut être autorisée. Cependant, si ces constructions sont maintenues, leur entretien et leur restauration doivent suivre les règles ci-dessous, édictées soit pour les constructions conservées, soit pour les constructions nouvelles.

104 • Si au cours de travaux de démolition sont dégagés des fragments archéologiques, d'architecture ou sculpture ancienne (notamment, bas-reliefs, baies moulurées ou devantures commerciales anciennes,...) inconnus au moment de la délivrance du permis de construire ou de démolir, ils devront être signalés à la Mairie ou au Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine – Pôle 94 ; les travaux engagés ne peuvent être poursuivis que dans la mesure où ils ne préjugent pas la destination éventuelle de ces éléments architecturaux ou archéologiques.

105 • Pourra être autorisée la démolition d'adjonctions ou d'éléments qui auront pour effet de restituer la qualité ou l'état originel des bâtiments concernés.

Article 2 -Règles générales relatives à l'entretien et la restauration du patrimoine architectural

LES CONSTRUCTIONS PRÉSENTANT UN INTÉRÊT PATRIMONIAL

201 • L'entretien des constructions indiquées sur le Plan de Patrimoine comme présentant un intérêt patrimonial doit être effectué en maintenant le maximum d'éléments patrimoniaux structurels et décoratifs dans le respect de leur authenticité d'origine.

Toitures : Les toitures des bâtiments doivent conserver leurs formes, pentes, matériaux de couverture, détails, cheminées, ornements de toit, d'origine.

Façades : Les façades des bâtiments doivent être conservées avec leurs matériaux d'origine. Il ne doit pas être appliqué d'enduit sur des matériaux qui, originellement, n'étaient pas destinés à l'être.

Inversement, si un revêtement enduit fait partie des dispositions originelles caractéristiques du type concerné, il doit être conservé et entretenu avec l'aspect de finition originel, notamment les surfaces lisses, grenues ou même rocaillées, l'ensemble, des effets de modénature qui structure la composition des façades (notamment, des types classique, néo-classique et éclectique). La nature des enduits doit être compatible avec les maçonneries. Les éléments décoratifs (de sculpture, peinture, ferronnerie, menuiserie, céramique ou faïence, etc...) doivent être conservés, ainsi que les systèmes d'occultation d'origine. Un diagnostic avec les matériaux existants ou d'origine doit être fait.

202 • Leur restauration (lorsque ces constructions ont subi des dégradations) doit être effectuée à l'identique de leur composition originelle : mêmes matériaux de façade et de couverture dans le respect de chaque catégorie typologique. Toute intrusion de matériaux ou de mise en œuvre étrangers au type est interdite.

203 • La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou en partie gommés (moulures de la modénature, garde-corps, persiennes par exemple ...) est impérative; elle doit être effectuée dans la rigueur archéologique, à l'appui de documents écrits (datant, par exemple, de la réalisation de la construction) ou de documents graphiques (plans d'origine, gravures anciennes, cartes postales anciennes, peintures, publications ...) fournis par des recherches archivistiques précises.

204 • En aucune manière, l'entretien ou la restauration de deux ou plusieurs constructions mitoyennes, ne devra en unifier l'aspect extérieur; chaque volume défini au cadastre napoléonien et subsistant doit conserver son unité propre et pour cela, on s'efforcera d'en différencier les couleurs d'enduit ou de peinture des menuiseries.

Article 3 -L'entretien et la restauration des toitures anciennes

TOITURES EN TUILES PLATES

301 • Les couvertures en petites tuiles plates rectangulaires en terre cuite, dites "petit moule", matériau traditionnel à Mandres, doivent être conservées ou rétablies pour la couverture des maisons villageoises, des maisons de ville et des immeubles de rapport, généralement en toitures à deux pans de forte pente. Les bâtiments appartenant aux types des maisons de ville du XIX^{e} s. sont couverts par des toits de pente plus faible. Les toitures de ces types doivent être restaurées avec le même matériau et la même mise en œuvre ou, selon la valeur architecturale (cf. les règles générales précédentes) avec des tuiles neuves, de dimensions, matière et tons analogues. Les finitions doivent être soignées: les faîtages et les arêtiers doivent être constitués de tuiles faîtières de terre cuite calfeutrées au mortier de chaux.

TOITURES EN ARDOISE

302 • L'ardoise doit être réservée à certains types d'architectures, aux combles à la Mansart propres à certains immeubles, etc ... Les restaurations, ainsi que les réfections de couvertures en ardoise doivent être exécutées avec des ardoises de mêmes dimensions et de couleur analogue aux existantes. On doit rechercher la meilleure finition dans les détails : faîtages, terrassons, clochetons et arêtiers doivent être exécutés en zinc pré-patiné.

TOITURES EN TUILE MECANIQUE

303 • Ce matériau ne peut être autorisé que pour la couverture des maisons construites dans les années de 1900 à 1940 réalisées à l'origine avec ce matériau.

TOITURES EN ZINC

304 • Les bâtiments qui ont été conçus à l'origine pour comporter une toiture en zinc doivent être restaurés avec ce matériau.

TOITURES-TERRASSE

305 • Les toitures-terrasses ne peuvent être admises qu'en couverture de constructions annexes à rez-de-chaussée. Ces couvertures étant traitées comme un sursol accessible.

306 • Les matériaux précaires de couverture sont interdits.

ACCESSOIRES DE TOITURE

307 • Les gouttières doivent être réalisées en bordure de rives et en aucun cas devant les fenêtres ou lucarnes. Les descentes verticales seront placées en limite de façade ou au droit de ruptures architecturales.

Article 4 - L'entretien et la restauration des façades existantes et anciennes

LES MURS EN PIERRE DE TAILLE

401 • Les murs en pierre de taille des monuments, enclos et fermes des XVIII^{e} ou XIX^{e} siècles, conçus à l'origine en pierre apparente, doivent être traités comme tels; aucun enduit ne doit les recouvrir. Les pierres doivent être simplement nettoyées à l'eau sous pression sans adjonction de détergent ou par micro-gommage.

Les pierres trop dégradées doivent être remplacées par une pierre qui par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, se rapproche le plus de la pierre d'origine. Les joints doivent être beurrés au nu de la pierre au mortier de chaux blanche et sable. Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre ou les joints.

LES MURS ENDUITS

402 • Pour les maisons villageoises, les enduits doivent être restaurés à l'aide des mortiers de chaux blanche (chaux hydraulique naturelle) et sable ou de chaux blanche, plâtre et sable, colorés dans la masse par incorporation de gravier, sables de couleur beige clair, dressés à la truelle et talochés. Leur parement doit être brossé ou lavé. Il est inutile de rajouter des moulurations de modénature sur les façades de ces maisons qui n'en présentaient pas à l'origine.

403 • Pour les maisons villageoises du XVIII^{e} s. et les immeubles du XIX^{e} s., les enduits doivent être restaurés à l'aide des mortiers de chaux blanche (chaux hydraulique naturelle), plâtre et sable, colorés dans la masse par incorporation de gravier, sables de couleur beige clair, dressés à la truelle et talochés. Leur parement doit être brossé ou lavé.

404 • Dans ce cas, on doit attacher un soin tout particulier à la conservation des éléments de modénature et notamment la restauration de la corniche supportant les égouts des toitures: un relevé précis du profil doit être effectué avant tout ravalement. Ces éléments de modénature doivent être restitués lorsque les ravalements passés les ont fait disparaître et refaits en plâtre fin, lissé et peint. On doit, en particulier, respecter les différences de dosage de l'enduit selon les parties de la façade : soubassements et bases de murs, avec un enduit plus solide et plus rugueux, enduit plus fin pour le reste de la façade: pour les éléments de modénature (encadrements de baies, bandeaux filants, chaînages): l'enduit plâtre doit être à grain très fin, sans couleur et à parement lissé et peint très clair.

405 • Les murs anciens de clôture ou de soutènement, et portails doivent suivre les mêmes règles que les murs de façade, qu'ils soient en pierre de taille apparente, qu'ils soient en partie ou en totalité enduits, et doivent être restaurés selon ces mêmes techniques traditionnelles, avec le même soin.

406 • Sont interdits: les enduits dits "rustiques", à gros grains d'orge ou creusés 2 coups de truelle.

LES MURS EN BRIQUE

407 • Les façades qui ont été conçues en brique ou pierre et brique apparentes, ou encore avec des incrustations de céramiques, doivent être restaurées à l'identique. Cette disposition ne concerne pas les briques creuses de structure. Pour leur remise en état, les mêmes matériaux, avec des dimensions et couleurs analogues doivent être utilisés. Le nettoyage doit se faire à l'aide d'eau sous pression sans adjonction de détergent. Aucune peinture ne doit être appliquée sur la brique ou les joints.

LES MURS EN PIERRE MEULIERE

408 ·Lapierre meulière, présente aussi dans quelques immeubles du XIX^{e} s. et des maisons 1900, a été employée pour demeurer apparente: ces murs ne doivent donc pas être enduits. Seuls, les joints doivent être refaits au mortier bâtard. Les pierres doivent être simplement nettoyées à l'eau sous pression sans adjonction de détergent ou par micro-gommage.

LES OUVERTURES

409 • Les ouvertures doivent être maintenues dans leurs proportions d'origine (rectangulaires, toujours plus hautes que larges, d'environ 1,20 m de large pour une hauteur dégressive de 2,30 à 1,30 m selon l'étage) ainsi que leurs menuiseries traditionnelles qui doivent être conservées et restaurées ou restituées :

- châssis de fenêtre à petits bois partageant le vitrage, à grands carreaux (3 dans la hauteur):
- châssis de fenêtre à "petits carreaux" (rectangulaires plus hauts que larges mais seulement pour les maisons antérieures au XIXème siècle).

LES VOLETS ET CONTREVENTS

410 • Les volets roulants métalliques ou PVC sont interdits.

411 • Les contrevents, importants pour l'équilibre de composition des façades, doivent être conservés, et ceux qui ont été enlevés lors de ravalements antérieurs restitués. Pour les maisons villageoises, les volets doivent être en bois peint, pleins ou demi-pleins et demi-persiennés à rez-de-chaussée, persiennés aux étages : pour les maisons de ville et les immeubles de rapport du XVIII^{e} et XIX^{e} s., les volets doivent être en bois peint à persiennes.

412 • Les volets métalliques se repliant en tableaux sur les façades de la fin du XIX^{e} siècle sont autorisés s'ils sont d'origine.

LES MENUISERIES

413 • Les menuiseries en PVC pour les portes, volets battants ou roulants, persiennes et clôtures sont interdites. Pour les fenêtres, il sera privilégié le bois ou le métal pour les bâtiments ayant au moins une façade sur rue. Le PVC sera toléré pour les autres bâtiments et si la largeur de leurs profils correspond à celle des menuiseries bois et si leur couleur correspond aux tons prescrits, elles doivent être peintes et non vernies : les fenêtres dans les tons clairs (beige, blanc cassé, gris clair), les volets dans les tons clairs ou foncés (bordeaux, brun moutarde, vert sombre, bleu marine ou approchant), les portes et les portails dans les mêmes tons que les volets. Les grilles d'allège et barres d'appui doivent être peintes dans des tons foncés (vert bouteille, brun foncé ou bleu nuit) en harmonie avec les autres couleurs de la façade.

Article 5 -Règles relatives à l'évolution du patrimoine architectural

VOLUME GENERAL DE LA TOITURE

501 • Les surélévations ou modifications du volume, de la forme ou de l'aspect de la toiture qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des édifices d'intérêt patrimonial sont interdites. Elles ne sont autorisées que si elles s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice (structure, proportions, symétrie ou non, grammaire décorative). Elles peuvent faire l'objet de prescriptions particulières de l'Architecte des Bâtiments de France.

Notamment, dans le cas d'une surélévation, les pans de sa toiture doivent conserver la même inclinaison; faîtage et égouts du toit sont élevés de la même hauteur. En aucune manière, la surélévation d'un seul pan ou d'une partie de pan ne peut être autorisée.

502 • Dès lors que les constructions sans intérêt sont conservés, les travaux de surélévations ou modifications du volume, de la forme ou de l'aspect de leur toiture suivent les mêmes règles que pour les constructions d'intérêt patrimonial conservées.

L'ECLAIREMENT DES COMBLES

503 • L'éclairement des combles doit prendre la forme de lucarnes.

Les lucarnes doivent être : soit maçonnées à fronton, soit charpentées en bois, à "la capucine", à fronton triangulaire ou à linteau cintré. Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

Ces lucarnes doivent avoir la même pente et le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées, leur ossature doit être en bois, leurs joues enduites dans les mêmes tons que la façade. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur d'ouverture les 2/3 de celle des baies de l'étage droit inférieur.

504 • Lorsque cette solution n'est pas choisie, l'éclairement des combles peut être réalisé à l'aide des tabatières ou châssis de toit, à condition que leurs proportions soient plus hautes que larges, que leurs dimensions n'excèdent pas en largeur celles des baies de l'étage inférieur et 80 cm de large, et qu'ils soient posés totalement encastrés dans la couverture (sans saillie par rapport au nu du toit).

505 • Les lucarnes et châssis de toit doivent s'éloigner autant que possible des arêtiers, du faîtage ou des rives; elles doivent être axées soit sur les travées de baies de façades, soit sur les trumeaux de la façade.

MODIFICATION DES FAÇADES

506 • Les modifications de la composition (suppression de baie ou percement de nouvelles ouvertures, par exemple), de l'aspect (notamment, des menuiseries, des éléments d'occultation, des revêtements muraux) ou du décor des façades (sculpture, peinture, ferronnerie, céramique ·ou faïence, entre autres) qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des édifices d'intérêt patrimonial sont interdites. Si des percements nouveaux sont entrepris sur des façades des constructions d'intérêt patrimonial ou sur un mur de clôture existant repéré au Plan de Patrimoine, ils doivent s'inscrire en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice (structure, proportions, symétrie ou non, grammaire décorative) ou du mur de clôture, et reprendre les formes, dimensions et proportions des percements existants ainsi que leur décor (notamment, l'encadrement des baies, les menuiseries, le système d'occultation, le garde-corps, si besoin ...), de façon à répondre au style typologique.

507 • Les transformations de façades sont autorisées sur les édifices sans intérêt patrimonial. Toutefois, elles peuvent faire l'objet de prescriptions particulières d'aspect édictées par l'Architecte des Bâtiments de France pour tenir compte des relations de covisibilité ou cosensibilité, liées au voisinage spécifique.

LES ADJONCTIONS

508 • L'adjonction d'une construction ou d'un accessoire technique (climatisation ...) à un édifice d'intérêt patrimonial qui porterait atteinte à l'unité ou l'homogénéité de son architecture est interdite.

509 • Seules sont autorisées des annexes secondaires en appentis au volume principal de ces édifices et à la condition que cette adjonction s'inscrive dans la composition et reprenne les mêmes caractéristiques que l'architecture de celui-ci : mêmes matériaux, même mise en œuvre, même système structurel, même grammaire décorative) de façon à fondre ces interventions comme une partie intégrante de l'ouvrage originel.

51 O • Le comblement des fentes ou "retour d'échelle" est interdit.

2 - Règles relatives aux constructions neuves dans le Bourg-Centre

Article 6 - L'implantation des constructions neuves

LA CONTINUITE D'ALIGNEMENT

601 • 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. La construction à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, est obligatoire pour tous ses niveaux.

602 • Les volumes nouveaux doivent s'efforcer, par leur implantation, leur forme et leur hauteur, de prolonger la continuité bâtie, qu'ils soient à l'alignement des voies (situation la plus courante) ou en retrait de l'alignement.

LES PIGNONS ET FACADES AVEUGLES

603 • Lorsque, faisant suite à la démolition d'un immeuble, un pignon aveugle d'une construction existante est découvert, donnant directement sur le domaine public (ou privé collectif : cour), le propriétaire de la façade mise à nu est autorisé· à y ouvrir des baies et composer ainsi une nouvelle façade ayant les mêmes caractéristiques architecturales que la façade principale de l'immeuble. A défaut, la collectivité propriétaire de l'espace agrandi par la démolition doit animer ce pignon en habillant le mur par des treillages recouverts ou non de plantes grimpantes telles que: ampélopsis, chèvrefeuille, glycine, etc.

Article 7 - La hauteur des constructions neuves

701 • Pour assurer une continuité d'alignement des façades ou de volume avec les constructions existantes et pour éviter de découvrir des murs-pignons de constructions mitoyennes ou créer de nouveaux murs-pignons d'une hauteur supérieure à la hauteur moyenne d'un étage, la hauteur des constructions en bordure des voies doit être définie dans les limites du plafond de hauteur absolue 7 et 11 m, 9 et 13 m sur les places Général De Gaulle et Aristide Briand par rapport à la hauteur des constructions contiguës existantes, augmentée ou diminuée d'un étage.

Article 8 - L'aspect extérieur des constructions neuves

TOITURES

801 • Les superstructures doivent être obliques, de pente comprise entre 35° et 45° pour les bâtiments principaux, et respecter les lignes générales de pente et faîtages ainsi que la coloration des toitures des édifices voisins pour en assurer autant que possible la continuité. Les toitures-terrasses ne sont pas autorisées pour les bâtiments principaux. Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles, les gaines de fumée et ventilation doivent être regroupées dans des souches à forte section.

FAÇADES

802 • Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés, aux immeubles traditionnels mandrions. Dans le centre historique de Mandres, tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

803 • Les constructions nouvelles doivent, par les proportions de leurs éléments de façade, traduire le rythme du parcellaire traditionnel du centre de Mandres.

804 • Dans la composition des façades, la notion de verticalité doit l'emporter sur l'horizontalité. De même, la notion de plein (mur) l'emportera sur celle des vides (percements et baies). Les balcons, loggias et bow-windows filants sont interdits ; ils ne peuvent 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 façade doivent assurer la traduction contemporaine des "modénatures" spécifiques aux façades traditionnelles du centre de Mandres.

805 • Le choix de matériaux traditionnels en parement (pierre, brique, enduits) doit s'accompagner d'une mise en œuvre et présenter une finition de type traditionnel (cf. entretien et restauration du patrimoine architectural). Sont interdits, pour les constructions neuves et leurs annexes, toute imitation de matériaux telle que : fausses briques, fausses pierres, faux pans-de-bois, et les matériaux pour constructions précaires du type : Fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés ou autres.

806 • Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec les mêmes critères de qualité. En particulier, les murs de clôture à l'alignement doivent être réalisés en murs pleins avec les mêmes matériaux et avoir le même aspect fini que les façades construites à l'alignement.

3 - Règles particulières au commerce, à l'artisanat et aux services

Article 9 -L'aménagement des devantures

901 • L'agencement de la devanture doit respecter le rythme de la structure parcellaire. Le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation de commerces dans un local chevauchant une ou plusieurs lignes séparatrices ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.

Chaque élément de vitrine ne doit pas dépasser 5 mètres en longueur et doit être séparé chaque fois par un élément structurel maçonné (cf : schémas de principes en annexe).

902 • Dans le cadre du règlement en vigueur, seuls peuvent être autorisés les aménagements précaires constitués d'un simple mobilier et étalages mobiles dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne pour la circulation piétonne.

Pour maintenir ou restituer l'homogénéité architecturale de la rue au niveau des rez-de-chaussée, les devantures doivent être en applique, c'est-à-dire constituées, dans la mesure du possible, d'un coffrage plaqué sur la façade, de préférence en bois, ne dépassant pas 15 cm de saillie par rapport au nu du mur de façade. Dans le cas contraire, elles devront être en feuillure, c'est-à-dire établies à l'intérieur et en retrait (d'environ 10 à 15 cm) des baies en libérant les tableaux destinés à rester visibles. Dans ces cas, les piédroits et linteaux, maçonnés et enduits, doivent être alors restaurés reprenant les mêmes matériaux, couleurs et éléments de modénature que ceux de la façade en étage.

903 • Les devantures ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas. du premier étage. Elles doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles.

904 • les portes d'accès aux étages doivent être maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendant des locaux d'activités à rez-de-chaussée).

905 • L'agencement de la devanture doit faire correspondre dans la mesure du possible, les axes des parties pleines (trumeaux) et/ou des parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée, doit correspondre à celui des éléments porteurs des étages.

En aucun cas deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire.

906 • Les devantures en applique doivent être constituées, à l'image des devantures traditionnelles de Mandres, d'un coffrage en bois à tableaux moulurés, bandeaux et corniche, peint dans les tons prescrits pour les menuiseries traditionnelles ou éventuellement en métal de qualité avec des moulures. Les matériaux de placage ou de bardage, tels que stratifié, PVC, alu brossé, inox ou matériaux rapidement dégradables sont interdits, de même que les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, fausses poutres) ainsi que les matériaux détournés de leur usage.

Le nombre de matériaux employés pour la réalisation de la devanture (vitrage compris, hors structure) est limité à trois.

907 • Les stores-bannes mobiles sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement, totalement dissimulés en position de fermeture. Les toiles doivent être de préférence de couleur unie, unique par commerce et leur lambrequin.

908 • Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture nocturne doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture ; leur mécanisme ne doit présenter aucune saillie sur l'extérieur par rapport à l'aplomb du mur de façade.

909 • Les systèmes de climatisation ne doivent pas être visibles en façade ; ils doivent être totalement dissimulés derrière des grilles d'allège, du bandeau d'enseigne ou de l'imposte de la devanture.

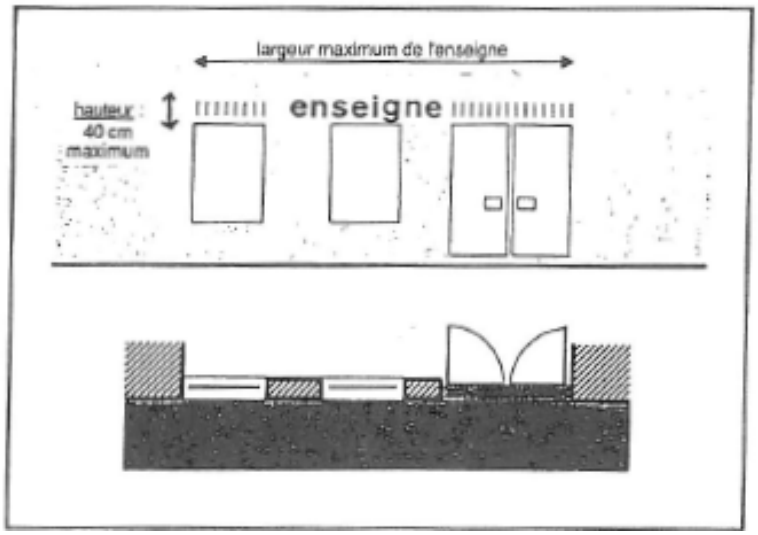
Article 10 - L'aménagement des enseignes

1001 • Le nombre des enseignes est limité à une enseigne appliquée (sur la devanture) et une enseigne en potence (perpendiculaire à la devanture) pour chaque devanture sur une même rue.

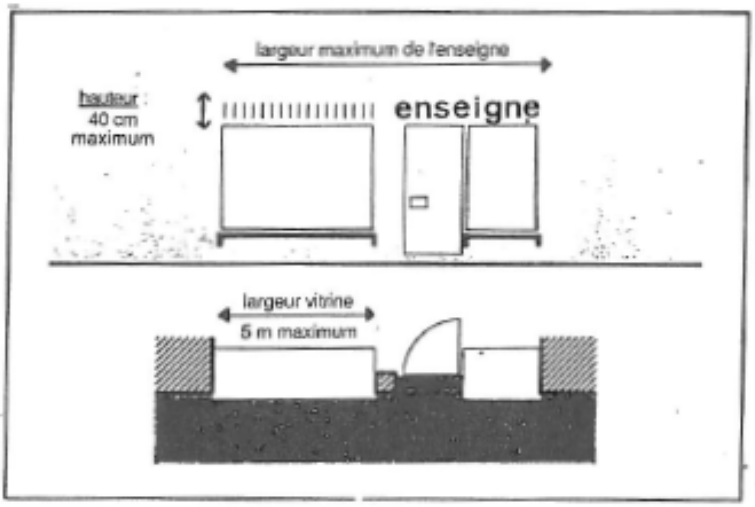
1002 • Les enseignes appliquées des devantures constituées d'un coffrage en bois doivent être peintes directement sur le tableau supérieur du coffrage et éclairées par un éclairage direct ou rétroéclairé.

Les enseignes appliquées des devantures en feuillure doivent être placées au-dessous des allèges des baies du premier étage et posées sur le linteau. Elles ne doivent pas dépasser 40 cm en hauteur, avec un lettrage qui ne doit pas dépasser 30 cm en hauteur, et se limiter en largeur à celle des baies du commerce. Elles peuvent être, soit disposées sur un support transparent (altuglass) en applique, laissant apparaître la façade, soit en lettres lumineuses, séparées, soit au pochoir sur la maçonnerie.

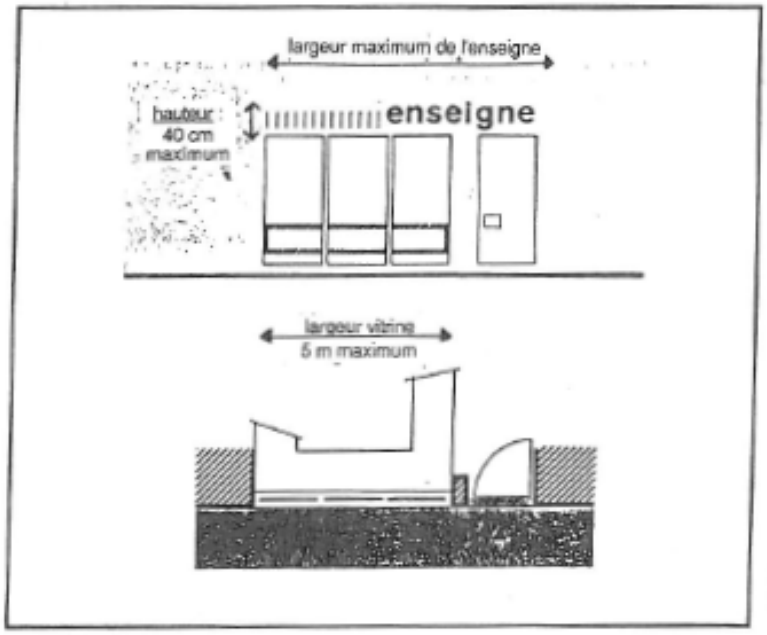
1003 • Les enseignes en drapeau doivent être disposées de préférence en limite latérale des façades et ne pas dépasser, en hauteur, le linteau des baies du premier étage et en saillie, 0,80m du nu du mur de façade sous réserve des autorisations de voirie. Les enseignes de type caisson lumineux en plastique, ainsi que les éléments en rampes de lampes incandescentes sont interdits; les enseignes-drapeaux seront découpées dans des plaques fines de matériaux traditionnels (tôle, bois ...) ou contemporains (altuglas...), peintes ou sérigraphiées et bénéficieront d'un éclairage direct ou rétroéclairé. L'éclairage doit être fixe et non clignotant.



1- Contraintes techniques : conserver des percements traditionnels (fenêtres à rez de chaussée) ou des percements réduits à dominante verticale de proportion.



2- Les percements anciens sont traduits en vitrine, l'allège est conservée ou restituée de façon à encadrer la vitrine et la mettre en valeur.



3- La grande surface de présentation peut être fractionnée.

4 - Règles particulières aux espaces non bâtis du Bourg-Centre

Article 11 - Règles générales concernant la préservation des jardins privés

LES JARDINS PRIVÉS REMARQUABLES

1101 • Les espaces privés indiqués au Plan de Patrimoine en tant que "jardins de qualité" doivent être conservés et entretenus dans leur composition.

1102 • La constructibilité y est réduite aux fontaines, kiosques, pergolas et serres de jardin. Les autres constructions neuves n'y sont admises qu'en adjonction des constructions existantes (sous réserve des règles édictées ci-avant), ou en adossement aux murs de clôture, et à condition de tenir compte de la composition paysagère de l'espace : axialités, terrasses, terre-pleins ou masses plantées de façon à préserver l'unité de l'ensemble.

Leur emprise au sol doit éviter autant que possible d'engendrer la coupe d'arbres existants.

1103 • Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par des essences semblables : les arbres référencés le seront aux mêmes emplacements et par des plants de mêmes essences.

1104 • Les dallages, fontaines, kiosques, pergolas, serres de jardin, emmarchements, bancs et les aménagements construits constitutifs des jardins doivent être conservés et entretenus.

1105 • Les clôtures anciennes de qualité et murs de soutènement, ceux qui sont accordés à la typologie de la demeure ou qui appartiennent à l'organisation d'un espace de qualité et représentent donc un des constituants importants du fond patrimonial doivent être conservés et entretenus, y compris les portes, portails et escaliers qui y prennent place.

Ils doivent être entretenus ou restaurés avec les mêmes matériaux et selon la même mise en œuvre (pour l'entretien des pierres, cf. " mur en pierre de taille"). L'enduit de ces murs de clôture doit être à la chaux, au plâtre et au sable et doit être "beurré à pierre vue", mais sans masquer les harpes des pierres de taille des portails et chaînages.

Article 12 - L'aménagement des espaces privés

CLOTURES DES PROPRIETES PRIVEES

1201 • Les clôtures neuves en bordure du domaine public ou privé collectif (cours) peuvent reprendre l'aspect de celles du XVIII^{e} et XIX^{e} s., constituées d'un mur en moellons de pierres calcaires ou meulière ou constituées d'un mur en briques accompagné d'un mur en maçonnerie enduite, avec chaînages et chaperon en pierre de taille, et si possible , les mêmes matériaux et selon la même mise en œuvre. La hauteur doit avoisiner celle des murs existants de clôtures anciennes dans la limite de 2 mètres maximum. 1202 • Les portails constitués de vantaux en bois plein ou en fer forgé doivent être réalisé de façon comparable aux portails existants appartenant au patrimoine mandrion.

1203 • Sont admises les clôtures composées d'un mur bahut dont la maçonnerie est comprise entre 0.80 et 1 mètre de haut, de préférence en moellons de pierres calcaires ou meulières surmontés d'une grille métallique à barreaudage vertical, avec les mêmes matériaux. Les grilles doivent être peintes en couleurs sombres, reprenant les teintes des menuiseries et grilles d'appui des maisons qu'elles devancent et ne pas dépasser une hauteur maximale, voisine de celle des grilles existantes de clôtures anciennes (environ 2 mètres à compter du sol, pilier exclu). COURS PRIVÉES :

1204 • Le traitement des sols collectifs doit s'efforcer de conserver les matériaux traditionnels comme d'en développer l'usage à la faveur des aménagements nouveaux.

Les sols des cours, actuellement marqués d'une résille en pavés de grès et de plages stabilisées en gravillonnées, doivent conserver ces matériaux ; le stabilisé-engravilloné peut être remplacé par du béton désactivé de même granulat ; les caniveaux et les fils d'eau constitués de plusieurs rangs de pavés de grès doivent être conservés et restaurés avec des pierres identiques.


Exemple d'une résille en pavés de grès

Article 13 - L'aménagement des espaces publics

LES RESEAUX

1301 • Dans l'intérêt général, certaines mesures doivent contribuer à la mise en valeur architecturale et paysagère du Bourg-Centre. Ainsi, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée autant qu'à l'éclairage public, et les réseaux de télécommunications doivent, lors de remaniements, d'extension ou de créations nouvelles, être enterrés ou encastrés. Les branchements sont à dissimuler au maximum; en cas d'impossibilité majeure, ils doivent être placés aux extrémités latérales des façades et peints ou enduits dans le ton de la façade.
Les coffrets EDF-GDF et Télécom sont à encastrer dans la maçonnerie.

1302 •Les antennes doivent être cachées de la voie publique sauf impossibilité technique.

LES SOLS PUBLICS

1304 • Le traitement des sols publics doit s'efforcer de conserver les matériaux traditionnels comme d'en développer l'usage à la faveur des aménagements nouveaux.

Les sols des trottoirs refaits doivent privilégier les pavés de grès, carrés (15x15 cm) à joint droit, posés à 45° par rapport à la bordure de trottoir. Les bordures de trottoirs en dalles de grès ou granit doivent être conservées ou remplacées par des pierres identiques. Les caniveaux constitués de plusieurs rangs de pavés doivent être conservés et restaurés avec des pierres identiques. La chaussée (ou bande roulante) devra demeurer en enrobé bitumineux pour les voies départementales ou les voies très circulées.

L’éventualité de faire appel à d'autres matériaux pour les voies départementales sera examinée en lien avec les services départementaux, en fonction de la nature du projet et de son contexte. Les traversées piétonnes des chaussées et les parties de trottoir devant les sorties cochères doivent être signalées par des rangs de pavés (royal de récupération ou échantillon) de grès posés à joints croisés perpendiculairement à l'axe de la chaussée (ou de la bande roulante).

LES PLANTATIONS URBAINES

1304 • Les plantations de haute tige existantes sur le domaine public doivent être maintenues, entretenues et renouvelées avec les mêmes essences ou des essences d'origine régionale similaires, avec les tailles géométriques qui leur sont appliquées. Les plantations nouvelles doivent être réalisées en alignements ou en mails avec des arbres, plantés tous les 5 à 6 mètres, d'essences d'origine régionale ou similaires.

LE MOBILIER URBAIN

1304 • Le mobilier urbain et d'éclairage public doit conserver le même esprit que celui du XIXème siècle : fonte et bois principalement.

2ème partie :

LE SECTEUR DE L'YERRES

S.P.R (MODIFICATION DE LA Z.P.P.A.U.P). : LE SECTEUR DES BORDS DE L'YERRES

Ensemble formé par la rivière de l'Yerres et ses abords, les propriétés Sud du coteau, le chemin de la Noirat et l'usine Saint Thibault, délimité comme suit

En partant du sud, depuis la parcelle n°218 comprenant l'usine Saint Thibault à la frontière avec Boussy-Saint-Antoine,

section AM :

- la limite communale passant au milieu de la rivière de l'Yerres jusqu'à la limite Sud-Ouest de la parcelle 250
- la traversée de la rue des Vallées,
- la limite communale passant au milieu du chemin de la Noirat longeant la limite Nord des parcelles n°366, 365, 254, 255 et 256,
- la limite Nord des parcelles n°257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 341, 342, 268, 271, 270, 269, 192, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209,210 et 211,
- la traversée de la rue des Vallées,
- le chemin des Fontaines (rue comprise) jusqu'à la limite communale qui fait la frontière avec Boussy-Saint-Antoine, la limite communale longeant la parcelle n°218 comprenant l'usine Saint Thibault [point de départ].

REGLEMENT :
LE SECTEUR DES BORDS DE L'YERRES

1 - Règles concernant le bâti existant des Bords de l'Yerres

Article 14 -La démolition des immeubles existants

1401 • La démolition des constructions existantes ne peut être autorisée que sous réserve de l'examen du Plan de Patrimoine joint en annexe au présent règlement. La démolition de constructions indiquées sur le Plan de Patrimoine comme monument historique, édifice présentant un intérêt patrimonial (grand, moyen ou petit), clôtures et puits est strictement interdite. Ces constructions doivent être conservées et restaurées.

1402 • Toutefois, la démolition de constructions de petit intérêt, en principe interdite, peut faire l'objet d'un réexamen de la Ville et de l'Architecte des Bâtiments de France.

1403 • Pour les constructions indiquées au Plan de Patrimoine, sans intérêt patrimonial, la démolition peut être autorisée. Cependant, si ces constructions sont maintenues, leur entretien et leur restauration doivent suivre les règles ci-dessous, édictées soit pour les constructions conservées, soit pour les constructions nouvelles.

1404 • Si au cours de travaux de démolition sont dégagés des fragments archéologiques, d'architecture ou sculpture ancienne (notamment, bas-reliefs, baies moulurées ou devantures commerciales anciennes ...) inconnus au moment de la délivrance du permis de construire ou de démolir, ils devront être signalés à la Mairie ou au Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine – Pôle 94; les travaux engagés ne peuvent être poursuivis que dans la mesure où ils ne préjugent pas la destination éventuelle de ces éléments architecturaux ou archéologiques.

1405 • Pourra être autorisée la démolition d'adjonctions ou d'éléments qui auront pour effet de restituer la qualité ou l'état originel des bâtiments concernés.

Article 15 -Règles générales relatives à l'entretien et la restauration du patrimoine architectural

LES CONSTRUCTIONS PRÉSENTANT UN INTÉRÊT PATRIMONIAL

1501 • L'entretien des constructions indiquées sur le Plan de Patrimoine comme présentant un intérêt patrimonial doit être effectué en maintenant le maximum d'éléments patrimoniaux structurels et décoratifs dans le respect de leur authenticité d'origine.

Toitures : Les toitures des bâtiments doivent conserver leurs formes, pentes, matériaux de couverture, détails, cheminées, ornements de toit, d'origine.

Façades : Les façades des bâtiments doivent être conservées avec leurs matériaux d'origine. Il ne doit pas être appliqué d'enduit sur des matériaux qui, originellement, n'étaient pas destinés à l'être.

Inversement, si un revêtement enduit fait partie des dispositions originelles caractéristiques du type concerné, il doit être conservé et entretenu avec l'aspect de finition originel, notamment les surfaces lisses, grenues ou même rocaillées, l'ensemble des effets de modénature qui structurent la composition des façades (notamment, des types classique, néo-classique et éclectique). Les éléments décoratifs (de sculpture, peinture, ferronnerie, menuiserie, céramique ou faïence, etc...) doivent être conservés, ainsi que les systèmes d'occultation d'origine.

1502 • Leur restauration (lorsque ces constructions ont subi des dégradations) est strictement à l'identique de leur composition originelle : mêmes matériaux de façade et de couverture dans le respect de chaque catégorie typologique. Toute intrusion de matériaux ou de mise en œuvre étrangers au type est interdite.

1503 • La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou en partie gommés (moulures de la modénature, garde-corps, persiennes par exemple...) est impérative; elle doit être effectuée dans la rigueur archéologique, à l'appui de documents écrits (datant, par exemple, de la réalisation de la construction) ou de documents graphiques (plans d'origine, gravures anciennes, cartes postales anciennes, peintures, publications ...) fournis par des recherches archivistiques précises.

Article 16 - L'entretien et la restauration des toitures anciennes

TOITURES EN TUILES PLATES

1601 • Les couvertures en petites tuiles plates rectangulaires en terre cuite dites "petit moule", matériau traditionnel à Mandres, doivent être conservées ou rétablies pour la couverture réalisées à l'origine avec ce matériau. Les toitures de ce type doivent être restaurées avec le même matériau et la même mise en œuvre ou, selon la valeur architecturale (cf. les règles générales précédentes) avec des tuiles neuves, de dimensions, matière et tons analogues. Les finitions doivent être soignées: les faitages et les arêtiers doivent être constitués de tuiles faitières de terre cuite calfeutrées au mortier de chaux.

TOITURES EN ARDOISE

1602 • L'ardoise doit être réservée à certains types d'architectures, aux combles à la Mansart propres à certaines villas et conçus à l'origine avec ce matériau. Les restaurations, ainsi que les réfections de couvertures en ardoise doivent être exécutées avec des ardoises de mêmes dimensions et de couleur analogue aux existantes. On doit rechercher la meilleure finition dans les détails : faîtages et arêtiers doivent être exécutés en zinc pré-patiné.

TOITURES EN ZINC

1603 • Les bâtiments qui ont été conçus à l'origine pour comporter une toiture en zinc doivent être restaurés avec ce matériau.

TOITURES EN TUILE MECANIQUE

1604 • Ce matériau ne peut être autorisé que pour la couverture des maisons construites dans les années de 1900 à 1940 réalisées à l'origine avec ce matériau.

1605 • Les matériaux précaires de couverture sont interdits.

Article 17 - L'entretien et la restauration des façades anciennes

LES MAÇONNERIES ENDUITES

1701 • Pour les villas éclectiques, les maçonneries enduites doivent être restaurées à l'aide de mortiers de chaux blanche (chaux hydraulique naturelle), plâtre et sable, colorés dans la masse par incorporation de graviers, sables de couleur beige clair, dressés à la truelle et talochés. Leur parement doit être brossé ou lavé. Il est inutile de rajouter des moulurations de modénature sur les façades de ces maisons qui n'en présentaient pas à l'origine.

1702 • Dans ce cas, on doit attacher un soin tout particulier à la conservation des éléments de modénature et notamment la restauration de la corniche supportant les égouts des toitures; un relevé précis du profil doit être effectué avant tout ravalement. Ces éléments de modénature doivent être restitués lorsque les ravalements passés les ont fait disparaitre et refaits en plâtre fin, lissé et peint. On doit, en particulier, respecter les différences de dosage de l'enduit selon les parties de la façade : soubassements et bases de murs avec un enduit plus solide et plus rugueux, enduit plus fin pour le reste de la façade. Pour les éléments de modénature (encadrements de baies, bandeaux filants, chaînages): l'enduit plâtre doit être à grain très fin, sans couleur et à parement lissé et peint très clair.

1703 • Les murs de clôture ou de soutènement et portails anciens doivent suivre les mêmes règles que les murs de façade, qu'ils soient en maçonneries de moellons, qu'ils soient en partie ou en totalité enduits. Ils doivent être restaurés selon ces mêmes techniques traditionnelles, avec le même soin.

1704 • Sont interdits : les enduits dits "rustiques", à gros grains d'orge ou creusés à coups de truelle.

LES MAÇONNERIES EN BRIQUE

1705 • Les façades qui ont été conçues en brique ou en moellons de meulière et brique apparentes, ou encore avec des incrustations de céramiques, doivent être restaurées à l'identique. Pour leur remise en état, les mêmes matériaux, avec des dimensions et couleurs analogues doivent être utilisés. Le nettoyage doit se faire à l'aide d'eau sous pression sans adjonction de détergent. Aucune peinture ne doit être appliquée sur la brique ou les joints.

LES MAÇONNERIES EN PIERRE DE MEULIERE

1706 • La pierre de meulière, présente aussi dans quelques immeubles du XIX^{e} s. et des maisons 1900, a été employée pour demeurer apparente; ces murs ne doivent donc pas être enduits. Seuls, les joints doivent être refaits au mortier bâtard. Les pierres doivent être simplement nettoyées à l'eau sous pression sans adjonction de détergent ou par micro-gommage.

LES OUVERTURES

1707 • Les ouvertures doivent être maintenues dans leurs proportions d'origine (rectangulaires, toujours plus hautes que larges, d'environ 1,20 m de large pour une hauteur dégressive de 2,30 à 1,30 m selon l'étage) ainsi que leurs menuiseries traditionnelles qui doivent être conservées, restaurées ou restituées par des châssis de fenêtre à petits bois partageant le vitrage, à 3 grands carreaux dans la hauteur.

LES VOLETS

1708 • Les volets, importants pour l'équilibre de la composition des façades, doivent être conservés. Ceux qui ont été enlevés lors de ravalements antérieurs, restitués. Les volets doi·1ent être en bois peint, pleins ou demi-pleins et demi-persiennés à rez-de-chaussée, persiennés aux étages.

LES MENUISERIES

1709 • Les menuiseries en PVC pour les châssis, volets, persiennes et clôtures sont interdites. Elles doivent être en bois, peintes et non vernies : les fenêtres dans les tons clairs (beige, blanc cassé, gris clair), les volets dans les tons clairs ou foncés (bordeaux, brun, moutarde, vert sombre, bleu marine), les portes et les portails dans les mêmes tons que les volets. Les grilles d'allège et barres d'appui doivent être peintes dans des tons foncés (vert bouteille, brun foncé ou bleu nuit) en harmonie avec les autres couleurs de la façade.

Article 18 -Règles relatives à l'évolution du patrimoine architectural

VOLUME GENERAL DE LA TOITURE

1801 • Les surélévations ou modifications du volume, de la forme ou de l'aspect de la toiture qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des édifices d'intérêt patrimonial sont interdites. Elles ne sont autorisées que si elles s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice (structure, proportions, symétrie ou non, grammaire décorative). Elles peuvent faire l'objet de prescriptions particulières de l'Architecte des Bâtiments de France. Notamment, dans le cas d'une surélévation, les pans de sa toiture doivent conserver la même inclinaison ; faîtage et égouts du toit sont élevés de la même hauteur. En aucune manière, la surélévation d'un seul pan ou d'une partie de pan ne peut être autorisée.

1802 • Dès lors que les constructions sans intérêt sont conservées, les travaux de surélévations ou modifications du volume, de la forme ou de l'aspect de leur toiture suivent les mêmes règles que pour les constructions d'intérêt patrimonial conservées.

L'ECLAIREMENT DES COMBLES

1803 • L'éclairement des combles doit prendre la forme de lucarnes ou châssis de toit.

Les lucarnes doivent être identiques à celles déjà existantes sur l'édifice ou comparables aux modèles de l'époque pour ce style de construction.

Ces lucarnes doivent avoir la même pente et le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées, leur ossature doit être en bois, leurs joues enduites dans les mêmes

tons que la façade. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur d'ouverture les 2/3 de celles des baies de l'étage droit inférieur.

1804 • Lorsque cette solution n'est pas choisie, l'éclairement des combles peut être réalisé à l'aide de tabatières ou châssis de toit, à condition que leurs proportions soient plus hautes que larges, que leurs dimensions n'excèdent pas en largeur celles des baies de l'étage inférieur, et qu'ils soient posés totalement encastrés dans la couverture (sans saillie par rapport au nu du toit).

1805 • Les lucarnes et châssis de toit doivent s'éloigner autant que possible des arêtiers, du faîtage ou des rives; elles doivent être axées soit sur les travées de baies de façades, soit sur les trumeaux de la façade.

MODIFICATION DES FAÇADES

1806 • Les modifications de la composition (suppression de baie ou percement de nouvelles ouvertures, par exemple), de l'aspect (notamment, des menuiseries, des éléments d'occultation, des revêtements muraux) ou du décor des façades (sculpture, peinture, ferronnerie, céramique ou faïence, entre autres) qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des édifices d'intérêt patrimonial sont interdites. Si des percements nouveaux sont entrepris sur des façades des constructions d'intérêt patrimonial ou sur un mur de clôture existant repéré au Plan de Patrimoine, ils doivent s'inscrire en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice (structure, proportions, symétrie ou non, grammaire décorative) ou du mur de clôture, et reprendre les formes, dimensions et proportions des percements existants ainsi que leur décor (notamment, l'encadrement des baies, les menuiseries, le système d'occultation, le garde-corps, si besoin ...), de façon à répondre au style typologique.

1807 • Les transformations des façades sont autorisées sur les édifices sans intérêt patrimonial. Toutefois, elles peuvent faire l'objet de prescriptions particulières d'aspect édictées par l'Architecte des Bâtiments de France pour tenir compte des relations de covisibilité ou cosensibilité, liées au voisinage spécifique.

LES ADJONCTIONS

1808 • L'adjonction d'une construction ou d'un accessoire technique (climatisation...) à un édifice d'intérêt patrimonial qui porterait atteinte à l'unité ou l'homogénéité de son architecture est interdite.

1809 • Seules sont autorisées des annexes secondaires en appentis au volume principal de ces édifices et à la condition que cette adjonction s'inscrive dans la composition et reprenne les mêmes caractéristiques que l'architecture de celui-ci : même matériaux, même mise en œuvre, même système structurel, même grammaire décorative) de façon à fondre ces interventions comme une partie intégrante de l'ouvrage originel.

2 - Règles relatives aux constructions neuves sur les Bords de l’Yerres

Article 19 - L'implantation des constructions neuves

LA PERENNITE DU COTEAU

1901 • Les constructions nouvelles (autres que les adjonctions aux constructions existantes) ne sont admises que s'il s'agit de constructions d'une taille comparable à celles existantes ou leurs annexes. L'implantation des constructions s'établit derrière une marge de 12 mètres par rapport à la rue des Vallées comme indiquée au Plan de Patrimoine ; c'est à dire à mi-hauteur du coteau, semblable à l'implantation des villas existantes.

Article 20 - La hauteur des constructions neuves

2001 • Les nouvelles constructions du coteau ne dépassent pas la hauteur d'un étage droit et un comble ou un attique sur un sous-sol.

2002 • Dans une bande de 30 m à compter du bord de l'Yerres, les constructions nouvelles ne comporteront qu'un rez-de-chaussée sur pilotis.

Article 21 - L'aspect extérieur des constructions neuves à flanc de coteau

TOITURES

2101 • Pour les villas du coteau, les superstructures doivent être obliques, de faible pente (de 25 à 35°), et respecter les lignes générales de pente et faîtages ainsi que la coloration des toitures des édifices voisins, elles doivent en assurer autant que possible la continuité. Les toitures-terrasses ne peuvent être autorisées que sur les bâtiments à rez-de-chaussée. Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles, les gaines de fumée et ventilation doivent être regroupées dans des souches maçonnées à forte section.

2102 • Dans une bande de 30 m à compter du bord de l'Yerres, les constructions nouvelles seront couvertes en zinc.

FAÇADES

2103 • Pour les villas du coteau, les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés, aux immeubles anciens du secteur.

2104 • Dans la composition des façades, la notion de verticalité doit l'emporter sur l'horizontalité. De même, la notion de plein (mur) l'emportera sur celle des vides (percements et baies). Les balcons, loggias et bow-windows filants sont interdits. Ils ne peuvent 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 façade doivent assurer la traduction contemporaine des "modénatures" spécifiques des constructions anciennes du secteur.

2105 • Le choix de matériaux traditionnels en parement (pierre, brique, enduit) doit s'accompagner d'une mise en œuvre et présenter une finition de même type que les constructions anciennes du secteur (cf. entretien et restauration du patrimoine architectural). Sont interdits, pour les constructions neuves et leurs annexes, toute imitation de matériaux telle que : fausses briques, fausses pierres, faux pans-de-bois, et les matériaux pour constructions précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés.

2106 • Pour toutes les constructions, les façades principales et secondaires doivent être traitées avec les mêmes critères de qualité.

2107 • Dans une bande de 30 m à compter du bord de l'Yerres, les constructions nouvelles sont construites strictement en bois sur pilotis.

3 - Règles particulières aux espaces non bâtis des bords de l'Yerres

Article 22 - Règles générales concernant la préservation des jardins privés

LES JARDINS PRIVÉS REMARQUABLES

2201 • Les espaces privés indiqués au Plan de Patrimoine en tant que "jardins de qualité" doivent être conservés et entretenus dans leur composition.

2202 • La constructibilité y est réduite. Les constructions neuves n'y sont admises qu'en adjonction des constructions existantes (sous réserve des règles édictées ci-avant), ou en adossement aux murs de clôture, et à condition de tenir compte de la composition paysagère de l'espace : axialités, terrasses, terre-pleins ou masses plantées de façon à préserver l'unité de l'ensemble. Leur emprise au sol doit éviter d'engendrer la coupe d'arbres existants.

2203 • Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence semblable.

2204 • Les dallages, fontaines, kiosques, pergolas, serres de jardin, emmarchements, bancs et aménagements construits, constitutifs des jardins doivent être conservés et entretenus.

2205 • Les clôtures anciennes de qualité indiquées sur le Plan de Patrimoine comme présentant un intérêt patrimonial et murs de soutènement, ceux qui sont accordés à la typologie de la demeure ou qui appartiennent à l'organisation d'un espace de qualité et qui représentent donc un des constituants importants du fond patrimonial, doivent être conservés et entretenus, y compris les portes, portails et escaliers qui y prennent place, avec les mêmes matériaux et selon la même mise en œuvre. L'enduit de ces murs de clôture doit être à la chaux, plâtre et sable et doit être "beurré à pierre vue", sans masquer les harpes des portails et chaînages lorsqu'ils existent.

2206 • Les portails constitués de vantaux en bois plein ou en fer forgé doivent être conservés et restaurés avec les mêmes matériaux et selon les mêmes mises en œuvre.

2207 • Les clôtures composées d'un mur bahut de 1 m de haut en moellons de meulière surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical, doivent également être maintenues et restaurées avec les mêmes matériaux. Les grilles doivent être peintes en couleurs sombres, reprenant les teintes des menuiseries et grilles d'appui des maisons qu'elles devancent.

Article 23 -L'aménagement des espaces privés

CLOTURES DES PROPRIETES PRIVEES:

2301 • Les clôtures neuves en bordure du domaine public ou privé collectif (cours} doivent reprendre l'aspect de celles du XVIII[e] et XIX[e]s., constituées d'un portail en moellons de meulière ou briques accompagné d'un mur en maçonnerie enduite, avec chaînages et chaperon en pierre de taille, et si possible , les mêmes matériaux et selon la même mise en œuvre, d'une hauteur voisine de celle des murs existants de clôtures anciennes (environ 2 mètres}.

2302 • Les portails constitués de vantaux en bois plein ou en fer forgé doivent être réalisés de façon comparable aux portails existants appartenant au patrimoine mandrion.

2303 • Les clôtures composées d'un mur bahut de 1 m de haut en pierre de taille surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical, peuvent être admises avec les mêmes matériaux. Les grilles doivent être peintes en couleurs sombres, reprenant les teintes des menuiseries et grilles d'appui des maisons qu'elles devancent et ne pas dépasser une hauteur maximale, voisine de celle des grilles existantes de clôtures anciennes (environ 2 mètres à compter du sol, pilier exclu}.

LES SOLS ET PLANTATIONS

2304 • Le traitement des sols des allées doit s'efforcer de conserver les caractéristiques naturelles stabilisé-engravillonné ou béton désactivé de même granulat. Tout stationnement des véhicules doit être aménagé en dalle-gazon.

2305 • Les parties hautes de la parcelle (supérieure à la cote de 50 m d'altitude et jusqu'à la limite nord-est de la parcelle) doivent être fortement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par portion de 20 m2.

2306 • Il en est de même de la bande de 30 m à partir des bords de la rivière.

Article 24 -L'aménagement des espaces publics

LES RESEAUX

2401 • Dans l'intérêt général, certaines mesures doivent contribuer à la mise en valeur architecturale et paysagère des bords de l'Yerres : ainsi, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée autant qu'à l'éclairage public, et les réseaux de télécommunications doivent, lors de remaniements, d'extensions ou de créations nouvelles, être enterrés ou encastrés. Les branchements sont à dissimuler au maximum, en cas d'impossibilité majeure, ils doivent être placés aux extrémités latérales des façades et peints ou enduits dans le ton de la façade.

LES SOLS PUBLICS

2402 • Le traitement des sols publics doit s'efforcer de conserver les matériaux traditionnels co171me d'en développer l'usage à la faveur des aménagements nouveaux.

Les sols des trottoirs, des allées de jardins publics et des bords de l'Yerres (chemins de pêcheurs} doivent être refaits en stabilisé-engravilloné (ou béton désactivé de même granulat}. Les bordures de trottoirs en dalles de grès ou granit doivent être conservées ou remplacées par des pierres identiques.

Les caniveaux constitués de plusieurs rangs de pavés échantillon doivent être conservés et restaurés avec des pierres identiques.

LES PLANTATIONS URBAINES

2403 • Les plantations buissonnantes et de haute tige existantes dans les parties publiques des bords de rivière (ripisylve composée de : peupliers, aulnes, saules, noisetiers ... dont le rôle est de maintenir les berges par leurs racines) doivent être maintenues, entretenues et renouvelées avec les mêmes essences ou des essences d'origine régionale similaires. Les plantations nouvelles doivent être réalisées avec des arbres d'essences d'origine régionale ou similaires.

LE MOBILIER URBAIN

2404 • Le mobilier urbain doit être réalisé strictement en madriers ou rondins de bois naturel.

3ème partie :

Le secteur de la gare

REGLEMENT :
LE SECTEUR DE L'ANCIENNE GARE

1 - Règles générales concernant le patrimoine

Article 25 - Règles relatives à la préservation du patrimoine

2501 • Les constructions de l'ancienne Gare doivent être conservées, restaurées et entretenues dans leurs volumes, avec les mêmes matériaux et selon les mêmes mises en œuvre que ceux d'origine.

2502 • Tous les éléments d'aménagement anciens rappelant la fonction passée : plate-forme, quais, ballast, traverses, rails, signaux, barrières ... doivent être conservés, récupérés dans les nouveaux aménagements, restaurés et entretenus.

Article 26 - Règles relatives à l'évolution du patrimoine

VOLUME GENERAL DE LA TOITURE

2601 • Les surélévations ou modifications du volume, de la forme ou de l'aspect de la toiture qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale de l'ancienne Gare sont interdites. Elles ne sont autorisées que si elles s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice (structure, proportions, symétrie ou non, grammaire décorative). Elles peuvent faire l'objet de prescriptions particulières de l'Architecte des Bâtiments de France. Notamment, dans le cas d'une surélévation, les pans de toiture doivent conserver la même inclinaison; faîtage et égouts du toit sont élevés de la même hauteur. En aucune manière, la surélévation d'un seul pan ou d'une partie de pan ne peut être autorisée.

L'ECLAIREMENT DES COMBLES

2602 • L'éclairement des combles doit prendre la forme de lucarnes ou châssis de toit.

Les lucarnes doivent être identiques à celles déjà existantes sur l'édifice ou comparables aux modèles de l'époque pour ce style de construction.

Ces lucarnes doivent avoir la même pente et le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées, leur ossature doit être en bois, leurs joues enduites dans les mêmes· tons que la façade. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur d'ouverture les 2/3 de celle des baies de l'étage droit inférieur.

2603 • Lorsque cette solution n'est pas choisie, l'éclairement des combles peut être réalisé à l'aide de tabatières ou châssis de toit, à condition que leurs proportions soient plus hautes que larges, que leurs dimensions n'excèdent pas en largeur celles des baies de l'étage inférieur, et qu'ils soient posés totalement encastrés dans la couverture (sans saillie par rapport au nu du ton).

MODIFICATION DES FAÇADES

2605 • Les modifications de la composition (suppression de baie ou percement de nouvelles ouvertures, par exemple), de l'aspect (notamment, des menuiseries, des éléments d'occultation, des revêtements muraux) ou du décor des façades (sculpture, peinture, ferronnerie, céramique ou faïence, tôles émaillées, entre autres) qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale de l'ancienne Gare sont interdites. Si des percements nouveaux sont entrepris sur ses façades, ils doivent s'inscrire en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice (structure, proportions, symétrie ou non, grammaire décorative) ou du mur de clôture, et reprendre les formes, dimensions et proportions des percements existants ainsi que leur décor (notamment, l'encadrement des baies, les menuiseries, le système d'occultation, le garde-corps, si besoin...), de façon à répondre au style typologique.

2604 • Les lucarnes et châssis de toit doivent s'éloigner autant que possible des arêtiers, du faîtage ou des rives; elles doivent être axées soit sur les travées de baies de façades, soit sur les trumeaux de la façade.

LES ADJONCTIONS

2606 • L'adjonction d'une construction à l'édifice de l'ancienne Gare qui porterait atteinte à l'unité ou l'homogénéité de son architecture est interdite.

2607 • Seules sont autorisées des annexes secondaires en appentis au volume principal de cet édifice et à la condition que cette adjonction s'inscrive dans la composition et reprenne les mêmes caractéristiques que l'architecture de celui-ci : mêmes matériaux, même mise en œuvre, même système structurel, même grammaire décorative) de façon à fondre ces interventions comme une partie intégrante de l'ouvrage originel.

2 - Règles relatives aux constructions neuves sur le domaine et aux abords de l'ancienne voie ferrée

Article 27 - Constructibilité

2701 • Les parcelles situées entre la limite communale avec Santeny et les parcelles de l'ancienne voie ferrée sont inconstructibles.

2702 • Il en est de même de la Place de la Gare. Seules peuvent y être implantées des constructions légères du type abribus, kiosque à journaux, abri de jardin ...

2703 • Les constructions de ces abris légers sont en bois naturel. Il en est de même du mobilier urbain et des aires de jeux.

3 - Règles particulières aux espaces non bâtis

Article 28 - Règles générales concernant les sols et plantations

LES PLANTATIONS DE PART ET D'AUTRE DE L'ANCIENNE VOIE FERRÉE

2801 • Les bas-côtés bordant la plate-forme de l'ancienne voie ferrée demeureront plantés d'arbustes tapissants du type : noisetiers, ronces à mûres..., laissant par endroit des échappées visuelles sur le paysage environnant.

LES PLANTATIONS URBAINES DE LA PLACE DE L'ANCIENNE GARE

2802 • Les plantations nouvelles doivent être réalisées en alignements ou en mails et taillées en masses géométriques avec des arbres, plantés tous les 5 à 6 mètres, d'essences d'origine régionale ou similaires et correspondant à l'esprit de l'époque : du type tilleul.

LES SOLS

2803 • Le traitement des sols des allées et du stationnement doit s'efforcer de conserver les caractéristiques naturelles : stabilisé-engravilloné ou béton désactivé de même granulat.

2804 • Certaines parties de l'ancienne plate-forme pourront réutiliser des éléments rappelant la fonction passée (ballast, traverses, rails, signaux, barrières...).

CONCLUSION

Au terme de cette seconde phase de l'étude qui a consisté à proposer des moyens de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine mandrion dans ses dimensions archéologiques, architecturales, urbaines et paysagères, dans le respect de ses qualités et spécificités et pour réduire les risques d'altération qu'il peut encourir, nous nous sommes efforcés à montrer :

- d'une part, que la Ville doit donner l'exemple pour la mise en valeur du patrimoine en ce qui concerne la partie du territoire communal qui est de son ressort, notamment, le domaine public. Rappelons que la meilleure façon de sensibiliser les habitants de Mandres à leur patrimoine passe par des actions concrètes de restauration monumentale des bâtiments communaux : Ferme de Monsieur, église ... et par l'aménagement qualitatif des espaces urbains qui méritent une requalification :
  - la place Aristide-Briand
  - la place des Tours-Grises
  - la place du Général-de-Gaulle
  - le parvis de l'église
  - l'entrée de ville par les bords de l'Yerres
  - l'entrée de ville par la "place de la Gare" et le chemin de l'ancienne voie ferrée.

- d'autre part, que le SPR (Modification de la Z.P.P.A.U.P.), en comblant les insuffisances de protection réglementaire, permettra :
  - d'adapter au site le périmètre de protection existant autour de la Ferme de Monsieur, dont le périmètre actuel, de 500 m de rayon, est arbitraire,
  - de prendre en compte chaque élément du patrimoine repéré,
  - de définir à l'intérieur de ce périmètre un règlement pour l'entretien et la restauration de ce patrimoine, un règlement qui n'existe pas dans l'actuel périmètre, une règle du jeu commune à la Ville et l'Etat qui sera connue de tous les mandrions préalablement à tous travaux.

Rappelons également que pour que cette nouvelle servitude d'utilité publique (remplaçant la précédente) soit bien perçue par les mandrions, il importe que, parallèlement à son élaboration et sa mise en place, une importante action de sensibilisation soit développée auprès d'eux.

Tous les moyens médiatiques peuvent et doivent être employés pour faire connaître et "reconnaître" le patrimoine architectural, urbain et paysager : expositions, articles dans le bulletin municipal, ouvrages historiques, manifestations en tout genre ... (notamment, lors des journées du patrimoine qui ont chaque année davantage de succès).

La quatrième et dernière partie de l'étude sera donc consacrée à la mise au point des propositions délimitation du SPR (Modification de la Z.P.P.A.U.P.) et des règlements attachés à chacun des différents secteurs, à mettre en forme le dossier de SPR (Modification de la Z.P.P.A.U.P.) pour sa présentation en Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture.

COMMUNE DE

MANDRES-LES-ROSES

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR),

MODIFICATION N°1 DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)

3 – Documents graphiques

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil de Territoire du 30 mars 2022 approuvant le SPR

Grand Paris sudest avenir

Ville de MANDRES-LES-ROSES



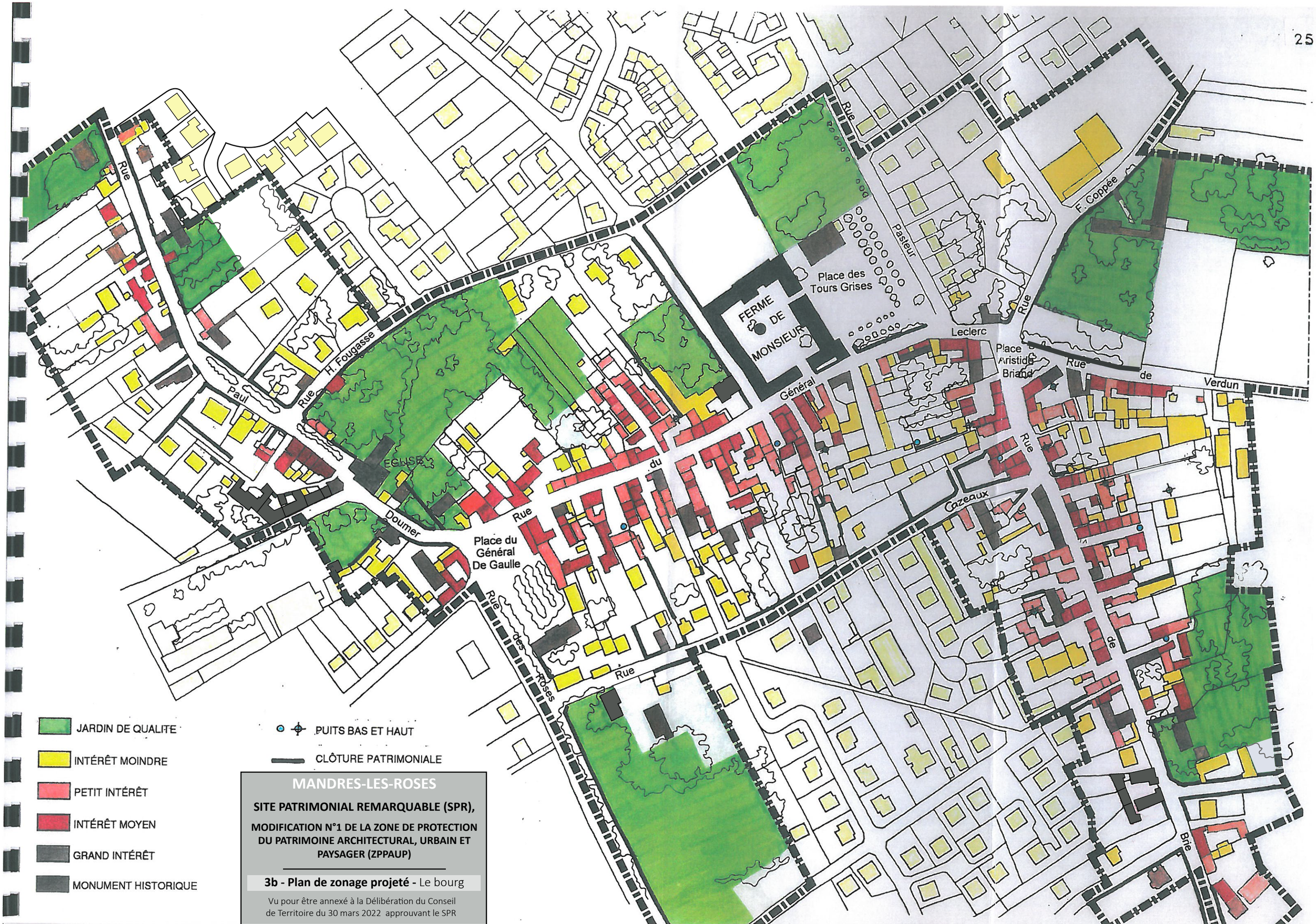
MANDRES-LES-ROSES

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR),

MODIFICATION N°1 DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)

3a - Plan de zonage actuel - Le bourg

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil de Territoire du 30 mars 2022 approuvant le SPR



MANDRES-LES-ROSES

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR),

MODIFICATION N°1 DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)

3b - Plan de zonage projeté - Le bourg

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil de Territoire du 30 mars 2022 approuvant le SPR