

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*



## SOMMAIRE

<b>ENJEUX DE LA MODIFICATION DE LA ZPPAUP .....</b>	<b>5</b>
La ZPPAUP de Mandres les Roses.....	5
Les objectifs de la modification de la ZPPAUP .....	5
<b>PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE DE LA ZPPAUP PAR LA PRESENTE MODIFICATION.....</b>	<b>6</b>
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
<b>PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT DE LA ZPPAUP PAR LA PRESENTE MODIFICATION .....</b>	<b>13</b>
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
<b>INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR LA ZPPAUP .....</b>	<b>15</b>



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

L'ensemble de ces évolutions graphiques et réglementaires 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 XX<sup>ème</sup> siècle qui possède une très belle façade de briques polychromes en losange, est classée en élément d' « intérêt moyen ».



▪ **6 rue du Général Leclerc**

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 1<sup>er</sup> 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.



▪ **22 Cour N02 (bâtiment sur pignon + hangar en bois)**

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 méritent 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.

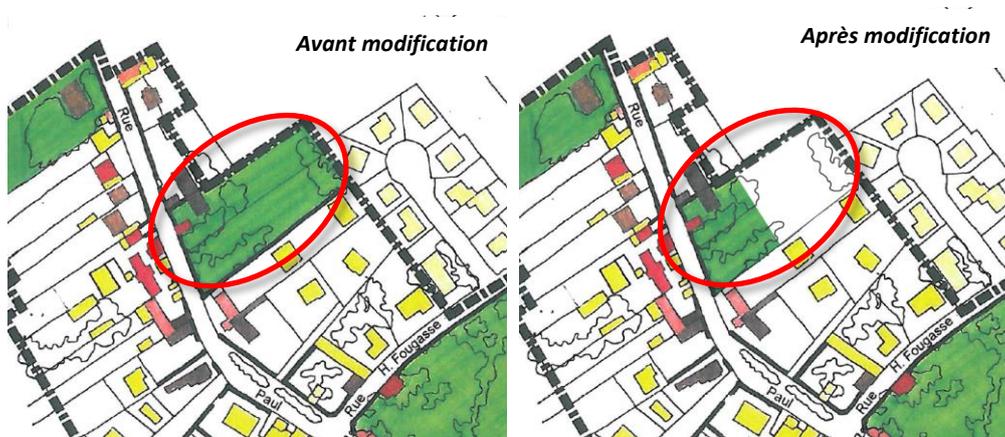


**3 - Suppression d'éléments de « clôtures patrimoniales » inscrits au plan**

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

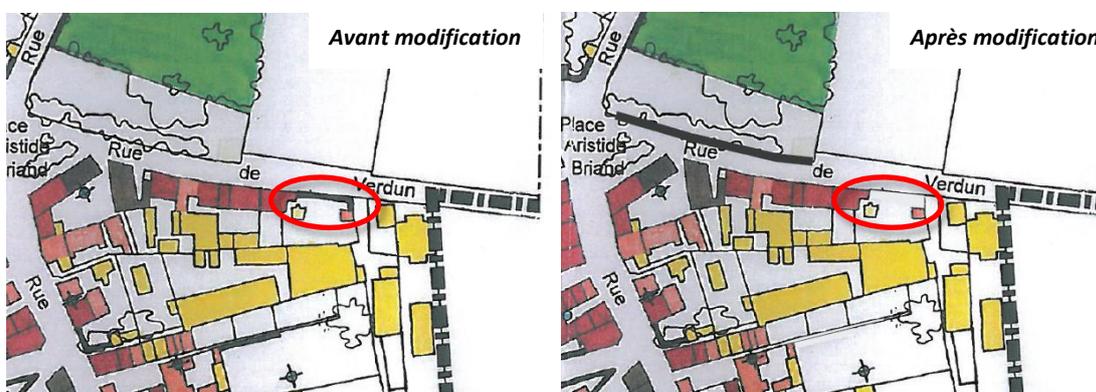
▪ **20 ter rue Paul Doumer**

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.



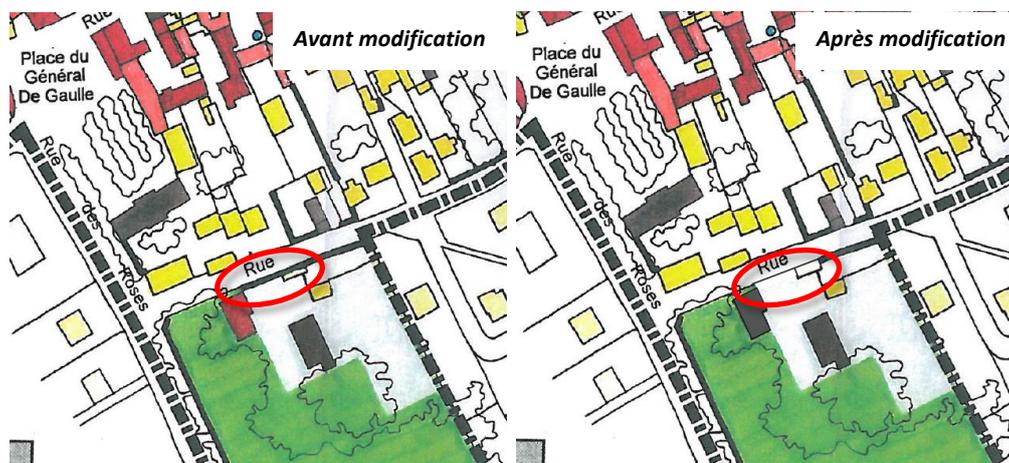
▪ **27 bis rue de Brie**

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.



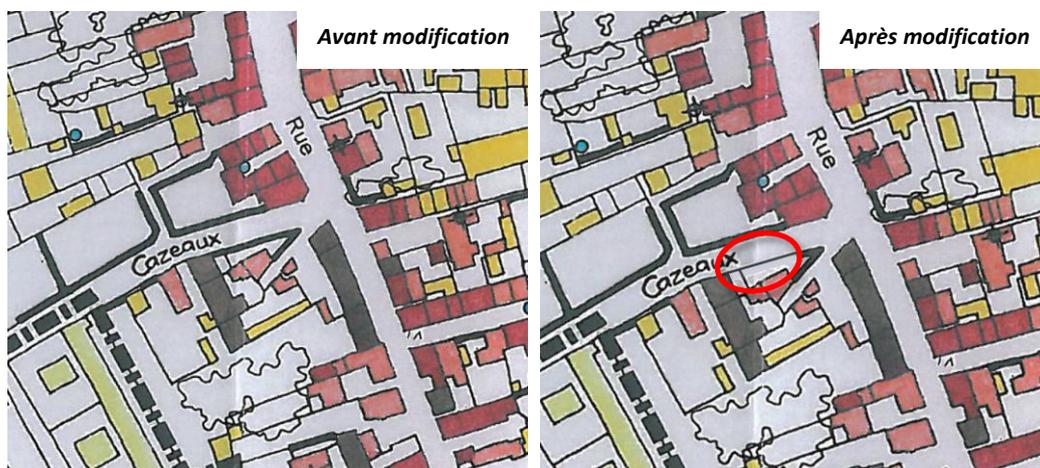
▪ **2 rue de Cazeaux**

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 ».



▪ **A l'angle de la rue Cazeaux et de la rue de Brie**

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 :
  - o La couleur « tête de nègre » remplacé par « brun foncé »
  - o 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'éclairage des combles, les châssis de toit sont interdits ; l'éclairage 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 devenue 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.