



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**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



L'Architecte des Bâtiments de France

à

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

Vincennes, vendredi 13 août 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 apparaître 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 connaître 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 réalisés.

- 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'éclairage 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 fenêtres 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

Prendre 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 :

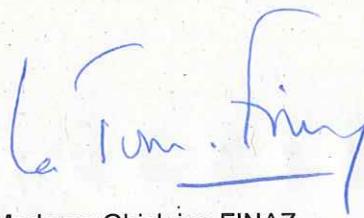
Dans le périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'ABF lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité (en covisibilité) du monument historique. Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument 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 raisonnée 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 protégerait 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

