

COMMUNE DE
MANDRES-LES-ROSES

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

1 – Additif au rapport de présentation

Modification n°1 – Avril 2021

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	11
 PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT DE LA ZPPAUP PAR LA PRESENTE MODIFICATION	 14
Article 2 – Règles générales relatives à l'entretien et la restauration du patrimoine architectural ..	14
Article 4 – L'entretien et la restauration des façades	14
Article 5 – Règles relatives à l'évolution du patrimoine architectural	14
Article 8 – L'aspect extérieur des constructions neuves	14
Article 9 – L'aménagement des devantures	14
Article 10 – L'aménagement des enseignes	14
Article 12 – L'aménagement des espaces privés	15
Article 13 – L'aménagement des espaces publics	15
 INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR LA ZPPAUP	 16

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 la ZPPAUP 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 (1^{ère} 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^{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 ».



▪ **37 Cour N07**

Ce bâtiment situé au 37 Cour N07 s'inscrit dans l'urbanisme historique de Mandres-les-Roses structuré autour de cours. Son classement évolue dans le cadre de la présente modification de « petit intérêt » à « intérêt moyen ».



▪ **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.



▪ **27 ter rue Cazeaux**

Ce pavillon situé au 27 ter 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 ».



▪ **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^{er} 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 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 60 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.



▪ **Extension du jardin de qualité rue du Général Leclerc**

Le jardin de qualité situé rue du Général Leclerc est étendu pour intégrer les espaces boisés qualitatifs au nord-ouest formant ainsi un véritable poumon vert à préserver dans le quartier.



▪ **Extension du jardin de qualité rue de Brie**

L'objectif de protéger les fonds de jardin végétalisés dans le centre-bourg a conduit à étendre la trame « jardin de qualité » à l'arrière d'une parcelle sise rue de Brie occupée par une activité. Il s'agit d'éviter toute imperméabilisation de ce fond de jardin dans la continuité d'un jardin de qualité existant.

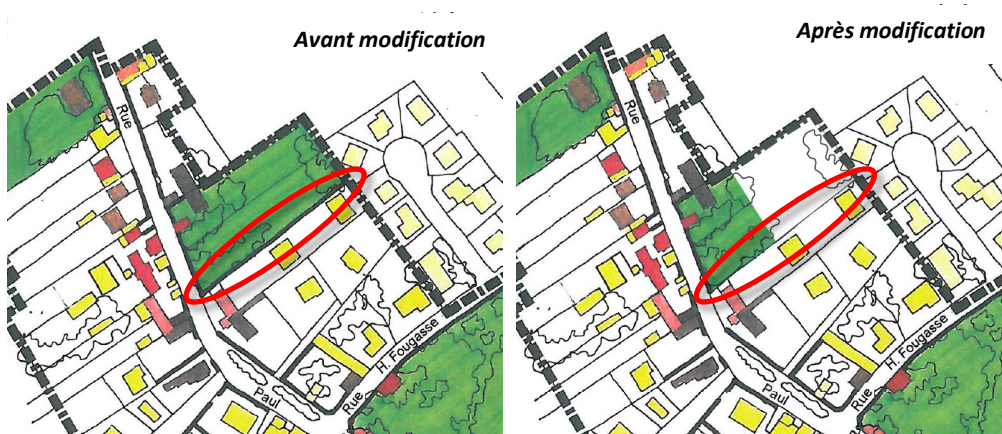


3 - Suppression d'éléments de « clôtures patrimoniales » inscrits au plan

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

- **20 rue Paul Doumer**

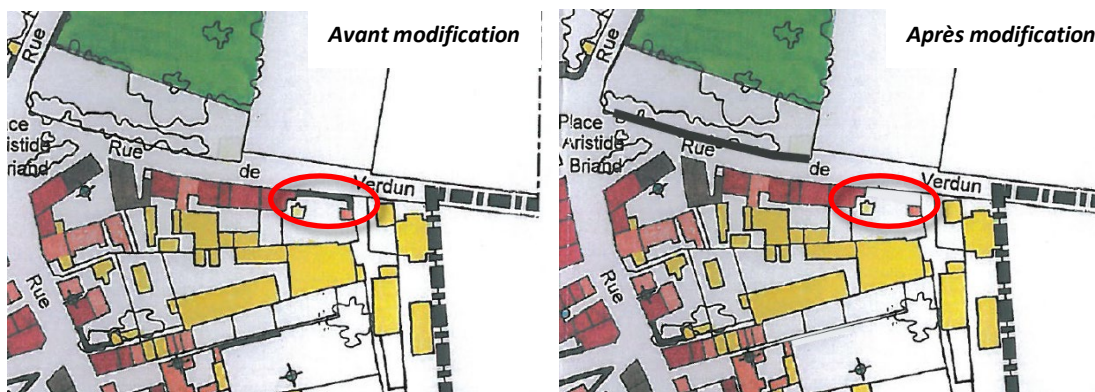
Cette clôture située en limite d'un jardin de qualité avait été repérée comme élément de « grand intérêt ». Cette clôture est constituée d'un grillage associé à une haie qui n'a pas de caractère « patrimonial ». Il est donc proposé de supprimer la protection au plan de cette clôture.



- **10 rue de Verdun**

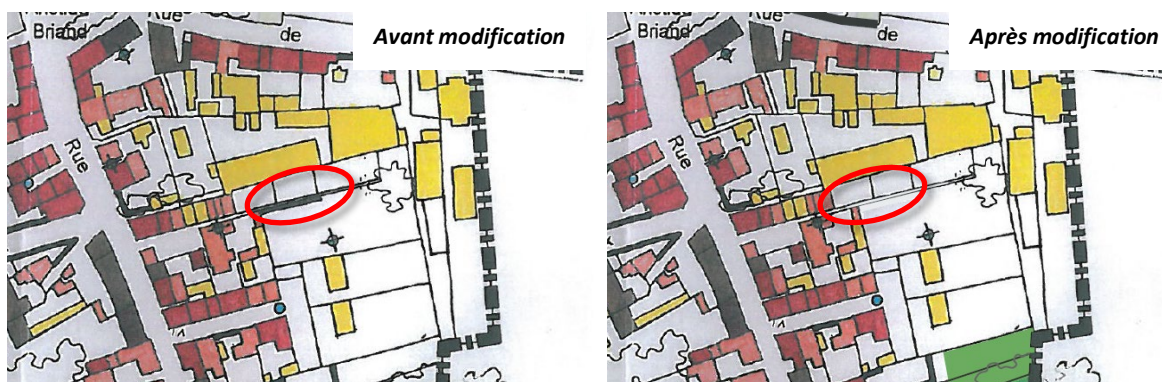
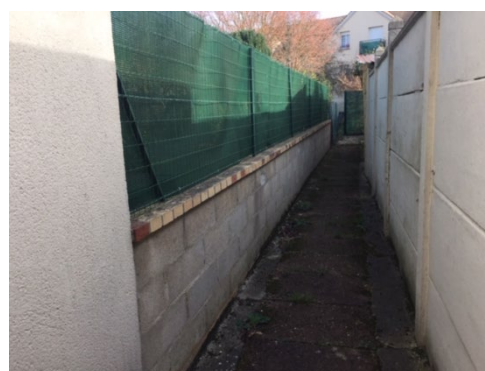
La ZPPAUP avait repéré en 2004 la clôture du 10 rue de Verdun comme élément de « grand intérêt ». Hors, celle-ci n'existe plus aujourd'hui ; Une construction d'habitation a été réalisée. Le plan est donc mis à jour pour supprimer cette protection.





▪ **27 bis rue de Brie**

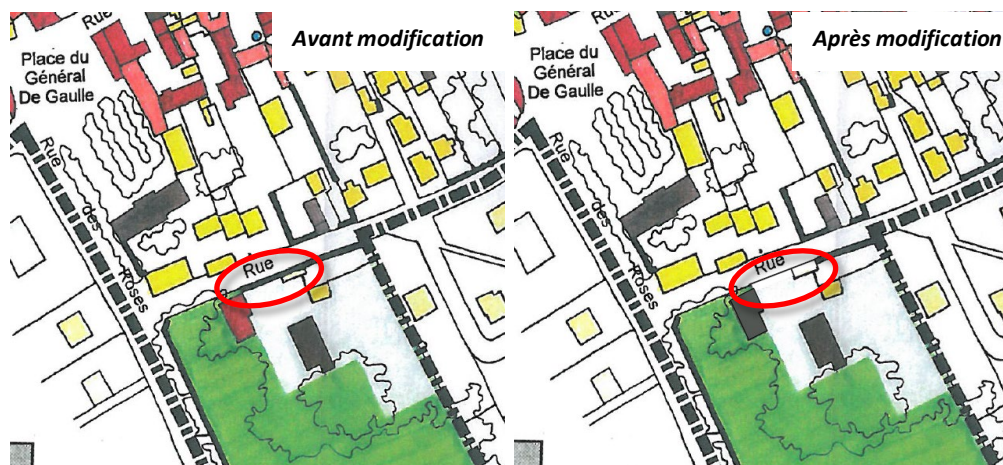
Cette clôture identifiée « patrimoniale » en 2004 au 27 bis rue de Brie n'existe plus. Celle-ci est aujourd'hui constituée de panneaux béton et ne présente donc pas d'intérêt patrimonial. Son classement est donc supprimé.



▪ **2 rue de Cazeaux**

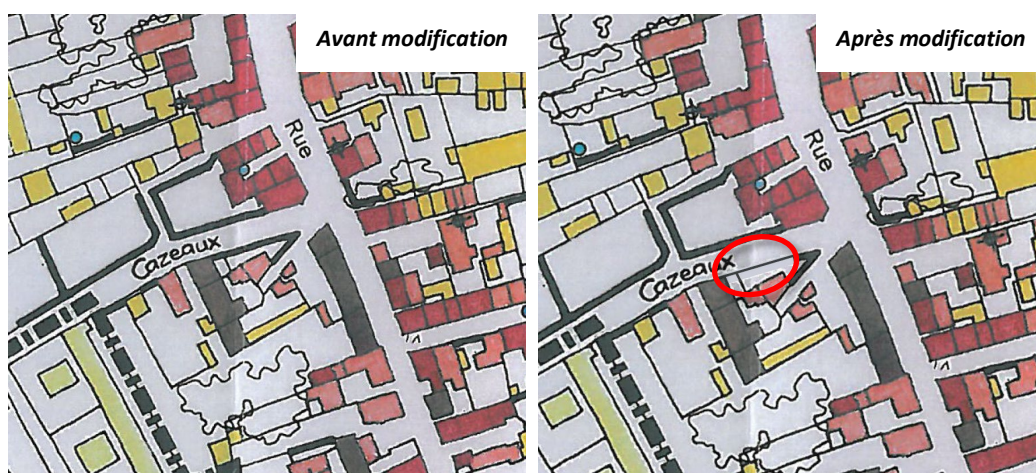
La clôture du 2 rue Cazeaux ne peut être qualifiée de « patrimoniale ». Il s'agit d'un mur plein sans caractère remarquable. Il est donc proposé de supprimer cette clôture du classement « patrimonial ».





▪ **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 les 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 sombre »

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

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

Concernant l'éclairage des combles, les fenêtres de toit sont interdites ; 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° et les toitures terrasses ne sont plus autorisées pour les bâtiments principaux.

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 ».

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.

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 précision de maintenir une chaussée ou bande roulante en enrobé bitumineux est supprimée.

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.