

COMMUNE DE  
**MANDRES-LES-ROSES**

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE  
ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

**3 – Règlement**

Modification n°1 – Avril 2021



# SOMMAIRE

LE RAPPEL DES ENTITES PATRIMONIALES.....	5
<b>1<sup>ère</sup> partie : LE SECTEUR DU BOURG CENTRE .....</b>	<b>7</b>
Z.P.P.A.U.P. : .....	8
Règlement : .....	10
<b>2<sup>ème</sup> partie : LE SECTEUR DE L'YERRES .....</b>	<b>23</b>
Z.P.P.A.U.P. : .....	24
Règlement : .....	25
<b>3<sup>ème</sup> partie : LE SECTEUR DE LA GARE .....</b>	<b>35</b>
Règlement : .....	36
CONCLUSION.....	39
<b>ANNEXES .....</b>	<b>41</b>



## 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 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 proposés pour la Z.P.P.A.U.P. de Mandres-les-Roses.



## **1<sup>ère</sup> partie :**

# **LE SECTEUR DU BOURG CENTRE**

## 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 AI :**

- 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, 174, 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, 174, 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 Guitard 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 Départemental de l'Architecture et du Patrimoine ; 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). Les enduits doivent être compatibles 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 (moultures 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<sup>e</sup> 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 arêtières 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 arêtières 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<sup>e</sup> ou XIX<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> s. et les immeubles du XIX<sup>e</sup> 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 de parement. 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 • La pierre meulière, présente aussi dans quelques immeubles du XIX<sup>e</sup> 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 XIX<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle sont autorisés s'ils sont d'origine.

#### LES MENUISERIES

413 • Les menuiseries en PVC pour les portes, volets, persiennes et clôtures sont interdites. Pour les fenêtres, elles ne peuvent être autorisées que 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'éclairage des combles doit prendre la forme de lucarnes.

Les lucarnes doivent être : soit maçonneries 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'éclairage 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 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.

510 • 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 CONTINUITÉ 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 faitages ainsi que la coloration des toitures des édifices voisins pour en assurer autant que possible la continuité. Les toitures-terrasses ne sont pas autorisées. 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 mandriens. 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 (perçements 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 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 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.

## **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<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> s., constituées d'un mur 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).

1202 • 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.

1203 • Sont admises les clôtures composées d'un mur bahut dont la maçonnerie est comprise entre 0.80 et 1 mètre de haut en moellons de meulière surmonté 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-engravillonnées, doivent conserver ces matériaux ; le stabilisé-engravillonné 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. 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.



## **2<sup>ème</sup> partie :**

# **LE SECTEUR DE L'YERRES**

## 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 Bussy-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 Bussy-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 Départemental de l'Architecture et du Patrimoine; 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 (moultures 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 : faitages 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 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.

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<sup>e</sup> 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 doivent 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, tête-de-nègre 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; faitage 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'éclairage des combles doit prendre la forme de lucarnes ou fenêtres 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'éclairage 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 fenêtres 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 faitages 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 (perçements 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<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup>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 granulats. 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 m<sup>2</sup>.

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-engravillonné (ou béton désactivé de même granulats). 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.



## **3<sup>ème</sup> 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; faitage 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'éclairage des combles doit prendre la forme de lucarnes ou fenêtres 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'éclairage 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 encadrés 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 fenêtres de toit doivent s'éloigner autant que possible des arêtières, 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 granulats.

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 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.

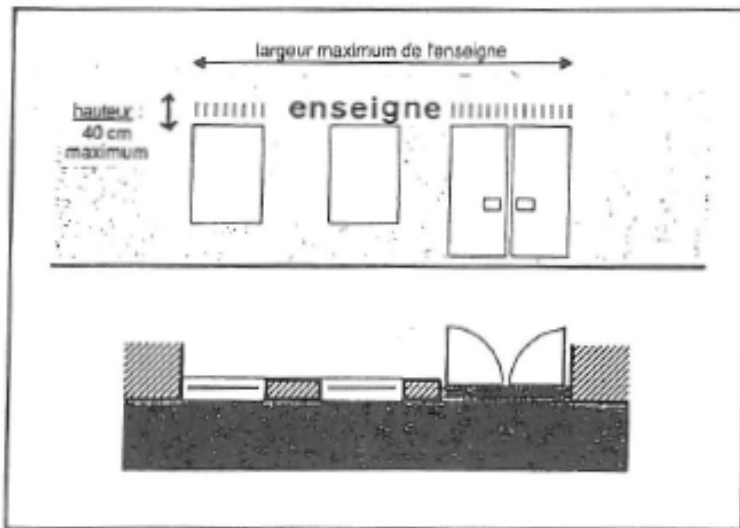
Tous les moyens médiatiques peuvent et doivent être employés pour faire connaître et "reconnaître" le patrimoine architectural, urbain et paysager : expositions, articles dans le bulletin municipal, ouvrages historiques, manifestations en tout genre ... (notamment, lors des journées du patrimoine qui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

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

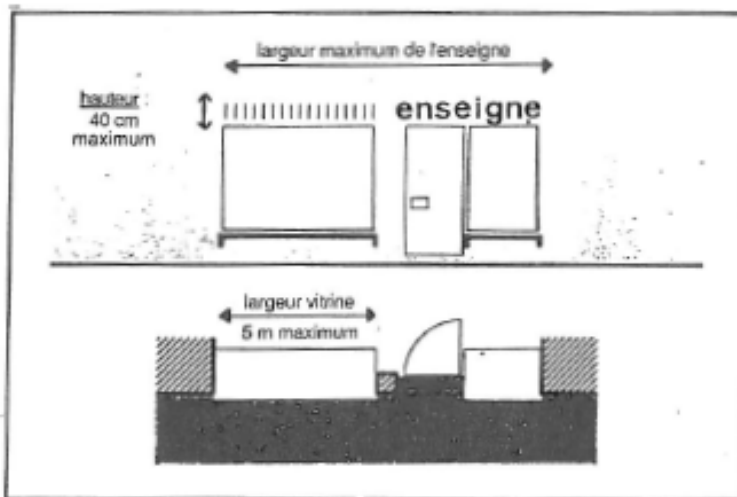




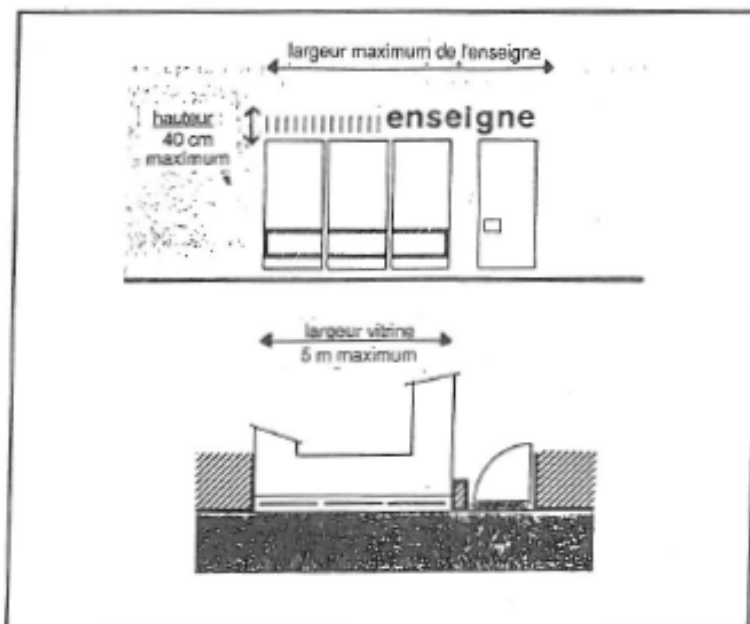
# Annexes



**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.