



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

**Unité départementale de l'architecture  
et du patrimoine des Yvelines**

Affaire suivie par : Tiphaine Linares

Courriel: [tiphaine.linares@culture.gouv.fr](mailto:tiphaine.linares@culture.gouv.fr)

Ref : AD/TL 2024 – 211

**Aurélia DIORÉ**

Architecte des bâtiments de France

Adjointe à la cheffe de l'UDAP des Yvelines

Versailles, le 14 octobre 2024

Objet: Le MESNIL-SAINT-DENIS (78) – révision du plan local d'urbanisme

Par votre courriel en date du 5 septembre 2024, vous avez sollicité ma contribution sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Mesnil-Saint-Denis, et je vous en remercie.

Après examen des pièces du dossier, j'ai l'honneur de vous faire part de mon avis favorable sur le projet arrêté, assorti des observations suivantes :

**I. Servitudes d'utilité publique (SUP)**

Le Château du Mesnil

La servitude d'utilité publique relative au château du Mesnil, inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 4 janvier 1947, est incorrectement reportée au plan des servitudes (pièce 5.1-b).

Le rayon de protection de 500m du monument considéré doit être calculé à partir de l'enveloppe externe des quatre bâtiments protégés, et non pas d'un hypothétique point interne au château. La servitude présente ainsi une forme « patatoïdale » et non circulaire. Il convient de se référer à l'atlas des patrimoines ou au géoportail de l'urbanisme afin de procéder à sa mise à jour.

**Direction Départementale des Territoires des Yvelines**

Service de l'urbanisme des territoires (SUT)

Unité planification (UP), à l'attention de Madame JOLLY

35 rue de Noailles - BP 1115

78011 Versailles Cedex

### Le Domaine des Ambésis, sis au hameau du Grand-Ambésis

Pour cet ensemble domanial inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 21 janvier 1997 (y compris le parc clos et les potagers avec leurs murs), le plan des servitudes présente deux périmètres de protection qui se superposent : l'un est un cercle, l'autre est un patatoïde dessiné à partir des emprises externes des éléments bâtis et non bâtis protégés au titre des monuments historiques. La servitude est également inscrite deux fois dans la liste des SUP.

Il conviendrait de supprimer la servitude circulaire pour ne laisser au plan des servitudes que la SUP correspondant aux éléments bâtis ou non bâtis protégés. La liste des SUP pourrait également être toilettée, en cohérence avec la suppression du plus petit périmètre circulaire.

### Le Parc de l'ancien château de La Verrière, sis sur la commune de La Verrière

L'ancien rayon de 500m du parc de l'ancien château de La Verrière, inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 11 juillet 1945, est référencé sur la liste des SUP (pièce 5.1-a). Son périmètre de protection de 500m de rayon a été transformé sur la commune de la Verrière en un périmètre délimité des abords (PDA) par délibération de l'autorité compétente le 27 juin 2013.

La Direction générale des patrimoines et de l'architecture du Ministère de la Culture a récemment confirmé que les résiduels d'anciens périmètres de 500m de rayon débordant sur d'autres communes que la commune d'implantation d'un monument historique n'ont plus de fondements juridiques si le périmètre de protection considéré a été transformé en PDA.

C'est le cas pour le parc de l'ancien château de la Verrière. Le rayon résiduel de son ancien périmètre de protection, qui déborde sur le territoire du Mesnil-Saint-Denis, n'a plus de fondement juridique avec le PDA. Par conséquent, il ne constitue pas une servitude d'utilité publique opposable et doit être supprimé de la liste des SUP.

## **II. Identification du patrimoine bâti remarquable (L.151-19 CU)**

Le Skit du Saint-Esprit est une petite chapelle orthodoxe construite en 1938 dans la tradition Byzantine, reconnue par le label « architecture contemporaine remarquable » (label ACR) qui est attribué aux immeubles, aux ensembles architecturaux, aux ouvrages d'art et aux aménagements, parmi les réalisations de moins de 100 ans d'âge, qui ne sont pas protégés au titre des monuments historiques mais dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant.

Dans le PLU, il est actuellement identifié comme un élément de patrimoine bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (matérialisé par une pastille rouge sur la pièce 4.2.2 du document d'urbanisme).

Toutefois, cette protection sur le règlement graphique ne semble pas s'étendre aux autres éléments patrimoniaux de la parcelle tel que le fial ou le portail d'accès. Il serait donc souhaitable de protéger, à titre complémentaire, l'ensemble des édifices bâtis du site comme un ensemble patrimonial (cf légende en contour brun-rouge, pièce 4.2.2) : chapelle, fial, portail ou tout autre composant d'intérêt architectural. Ceci afin d'assurer la pérennité de l'intégralité des éléments patrimoniaux constitutifs du Skit du Saint-Esprit.

### III. Remarques sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### OAP n°1a et n°1b – Îlot de la Poste et îlot Berrurier

Ces deux îlots sont situés dans les abords du château du Mesnil. Ils sont constitutifs du tissu du centre-bourg, qui est identifié comme un ensemble patrimonial à protéger dans l'OAP thématique n°1 (patrimoine bâti et paysager du centre-bourg). En lien avec ce tissu patrimonial ancien qui s'articule autour de l'église et les différents espaces paysagers participant à l'ambiance villageoise, ils forment un écrin de présentation à cet édifice et concourent à sa mise en valeur. La requalification de ces îlots doit contribuer à la préservation et à l'amélioration de l'esthétique du bourg, par des gabarits de construction s'intégrant harmonieusement au tissu bâti existant.

Or, les principes d'implantation et d'épannelage dégressif prévus par les OAP n°1a et n°1b, proposant notamment du R+2+C/A sur l'avenue Habert de Montmort face à l'église, sont hors échelle et insatisfaisants au regard des objectifs d'intégration attendus dans le contexte patrimonial susmentionné. Des études capacitaires et gabaritaires qui prennent en compte le cadre existant doivent être envisagées sur ces îlots. On veillera notamment à ramener les hauteurs maximales à du R+1+C, en s'inspirant de la volumétrie de programmes récents comme par exemple celui situé au 11 avenue du Général de Gaulle.

#### OAP n°2c – Site de projet – Hameau du Mousseau – Fort Manoir

L'abbaye et le cloître du Monastère du Mousseau (ancien couvent de norbertines édifié sur les ruines d'un fort-manoir à la fin du XIXe siècle), sont identifiés au PLU comme des bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Cet ensemble patrimonial constitue un point focal prégnant au sein du plateau agricole et du site inscrit de la vallée de Chevreuse.

Les principes d'aménagement retenus par l'OAP (zone d'implantation préférentielle des futurs bâtis, épaississement des ailes des bâtiments existants, extensions bâties à proximité directe de l'enveloppe existante, toitures plates etc.) sont susceptibles de porter atteinte à sa préservation et sa mise en valeur, notamment par un encerclement de l'ensemble constitué. On veillera à ne pas ceinturer l'ensemble patrimonial afin de préserver des cônes de vue et sa présence dans le grand paysage et à bien étudier la possibilité d'un épannelage précautionneux des éventuelles extensions de cet ensemble remarquable dont l'architecture soignée devra inspirer toute forme de densification.

Une éventuelle révision du zonage de ce secteur pourrait être envisagée pour correspondre à des propositions d'extension des zones UH ou UB, en privilégiant des extensions d'urbanisation au sud de l'OAP n°2B (Norbertines) et ainsi éviter un étouffement de l'ensemble bâti remarquable.



Aurélia DIORÉ