

Ville de SCEAUX
Département des Hauts de Seine

**ÉTUDE PRÉALABLE À LA CRÉATION D'UNE ZONE
DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL,
URBAIN ET PAYSAGER**

DOCUMENT DE SYNTHÈSE

**COMMISSION RÉGIONALE DU PATRIMOINE ET DES SITES
D'ILE DE FRANCE**

SÉANCE DU 26 NOVEMBRE 2009

Luc SAVONNET
Architecte du Patrimoine
Urbaniste

Yves DESHAYES
Paysagiste

SOMMAIRE

1 – CONTEXTE DE L'ÉTUDE

Une démarche patrimoniale engagée de longue date
La ZPPAUP dans le projet de ville durable

2 – ENJEUX DE L'ÉTUDE

Un patrimoine déjà largement reconnu
Mais des enjeux patrimoniaux non caractérisés
Une nécessité pour l'aboutissement des études préalables à la création de la ZPPAUP
Des compléments d'investigation indispensables

3 – UN DIAGNOSTIC PARTAGÉ

Méthode d'analyse rétrospective
Le bourg et le domaine
Du bourg à la ville sous-préfecture
La ville résidentielle
La ville transformée

4 – UN OUTIL DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Le périmètre de la ZPPAUP
Enjeux et objectifs des orientations réglementaires
Mise en valeur des composantes paysagères
Mise en valeur des composantes urbaines
Mise en valeur des composantes architecturales

5 – LA POLITIQUE COMMUNALE DE GESTION DU PATRIMOINE

Une approche globale et une complémentarité d'outils
La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Le Périmètre de Protection Modifié (PPM)

1 – CONTEXTE DE L'ÉTUDE

UNE DÉMARCHE PATRIMONIALE ENGAGÉE DE LONGUE DATE

La protection du patrimoine à Sceaux est assurée principalement par l'application de la législation nationale sur la protection des monuments historiques et de leurs abords (loi du 31 décembre 1913 modifiée) ainsi que celle sur la protection des sites et monuments naturels (loi du 2 mars 1930).

La majeure partie du territoire communal est couverte par les périmètres de protection des édifices classés au titre des monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, dans lesquels l'architecte des bâtiments de France est appelé à donner son avis sur tout projet relevant d'autorisations délivrées au titre du droit des sols.

Par ailleurs, sur le plan de la réglementation locale, seul le Vieux Sceaux, inscrit au POS dans une zone spécifique, la zone UAb, bénéficie, au travers de son article 11, de règles particulières relatives à l'aspect extérieur des constructions.

Un cahier de recommandations architecturales, approuvé par le conseil municipal, s'applique également au quartier Marne-Musiciens.

Cependant, ces moyens de préservation ont montré leurs limites à plusieurs reprises, notamment dans le Vieux Sceaux.

Par conséquent, le conseil municipal a décidé, par une délibération du 22 juin 1990, de mettre à l'étude une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) sur la partie de son territoire inscrit en zone Uab (centre ancien de Sceaux) afin de se doter d'outils plus adaptés à la protection de ce secteur.

En mars 1993, le POS ayant été annulé par le Tribunal administratif de Paris et un nouveau POS remis à l'étude immédiatement, l'élaboration de la ZPPAU a été ajournée afin d'éviter un chevauchement des procédures.

Le 27 juin 1996, le conseil municipal approuvait la reprise de la procédure d'élaboration de la ZPPAU (devenue entre-temps ZPPAUP par application de la loi Paysage du 8 janvier 1993) et modifiait sensiblement la méthodologie d'élaboration :

- création d'un comité consultatif composé d'élus, de représentants d'associations de quartiers et autres, intéressés à la vie économique et à l'environnement et de quelques personnalités invitées au titre de leurs compétences, chargé de valider chaque étape
- extension du périmètre d'étude de la ZPPAUP à l'ensemble du territoire communal afin de pouvoir prendre en compte d'autres éléments patrimoniaux n'appartenant pas au Vieux Sceaux.

Un projet de ZPPAUP, comprenant un rapport de présentation, un règlement et un périmètre, a ainsi été proposé en octobre 2002.

Cependant, avant de poursuivre plus avant la procédure d'élaboration de la ZPPAUP, la décision a été prise de mettre en application, à titre expérimental et pendant une période de un an, le règlement proposé au titre de la ZPPAUP pour les autorisations relevant du droit des sols, et de poursuivre en parallèle la mise en application des dispositions du règlement d'urbanisme du POS en vigueur.

Elle a conclu à une certaine inadaptation de la règle envisagée aux objectifs recherchés.

L'évolution du contexte législatif, et notamment l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite loi SRU du 13 décembre 2000, a par ailleurs conduit la Ville de Sceaux à envisager l'opportunité d'utiliser d'autres outils réglementaires complémentaires de la ZPPAUP, notamment à travers l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et l'ajustement des périmètres de protection de 500 mètres autour des monuments historiques classés ou inscrits.

En mai 2005 enfin, la Ville de Sceaux a lancé une étude urbaine et paysagère portant sur l'ensemble du territoire communal afin d'identifier et de caractériser, à l'échelle du territoire communal, les différentes entités paysagères et urbaines, d'une part, et de préconiser les outils réglementaires de protection du patrimoine adaptés à chacune de ces entités, d'autre part.

Ainsi, d'une analyse du patrimoine architectural, urbain et paysager souvent limité à des éléments ponctuels (bâtiments, jardins privés et espaces publics), la réflexion a été élargie à une analyse de la formation du paysage, du tissu urbain et de l'espace public.

LA ZPPAUP DANS LE PROJET DE VILLE DURABLE

L'objectif de la Ville de Sceaux est d'assurer une protection et une valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager, c'est-à-dire, non seulement des éléments du patrimoine bâti mais également du paysage et des ambiances urbaines de qualité, des cônes de vue, des perspectives caractéristiques d'un espace public de qualité, sans pour autant compromettre son évolution.

Ces éléments de connaissance du cadre bâti et non bâti doivent non seulement être valorisés mais également servir de référence pour les futurs projets d'aménagement et de création architecturale contemporaine.

Par délibération du conseil municipal du 26 juin 2008, la Ville de Sceaux a prescrit la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) ayant pour effet de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), d'une part, et approuvé la reprise des études préalables à la création de la ZPPAUP, d'autre part.

Le projet de ville durable que la Ville de Sceaux a décidé de mettre en place doit participer activement à la lutte contre le réchauffement climatique, permettre de gérer le renouvellement urbain en préservant les éléments essentiels du patrimoine architectural, urbain et paysager tout en satisfaisant l'objectif de maintenir le niveau de la population autour de 20 000 habitants.

C'est ainsi que l'action de protection et de valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager doit s'inscrire dans un processus dynamique de développement durable du territoire de la commune à travers :

- l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme dont le volet patrimonial s'appuiera, d'une part, sur la mise en œuvre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et sur la mise en place, par quartier, de cahiers de recommandations architecturales visant à préserver le paysage urbain et le patrimoine architectural, d'autre part,
- la poursuite des études préalables à la création de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Ces études sont menées en complémentarité et parallèlement à l'élaboration du PLU. Le comité local du développement durable (CL3D), est ainsi étroitement associé à ces deux études.

La reprise des études préalables à la création de la ZPPAUP doit permettre de compléter le dossier formalisé en 2002 et d'adapter le périmètre et le règlement en étroite association sur le plan de la démarche avec l'élaboration du PLU.

L'objectif est de pouvoir disposer d'une ZPPAUP approuvée avant la finalisation du PLU.

2 – ENJEUX DE L'ÉTUDE

UN PATRIMOINE DÉJÀ LARGEMENT RECONNU

Deux sites classés et de nombreux édifices protégés au titre des monuments historiques

Deux sites classés qui couvrent près du tiers du territoire communal :

- le petit parc dit jardin de la Ménagerie (site classé en 1942)
- le parc de Sceaux (site classé en 1958)

De nombreux édifices protégés répartis sur l'ensemble du territoire communal :

- les édifices protégés dans le domaine

Pavillon de Hanovre (Chevotet) /ex bd. des Italiens Domaine de Sceaux MH. IN. 24.03.25 Pavillon

de l'Aurore (Claude Perrault) Domaine de Sceaux MH. CL. 24.09.25

Clôture ancienne Domaine de Sceaux MH. CL. 24.09.25

Pavillon des Gardes, groupes Coysevox, pont, Domaine de Sceaux MH. CL. 24.09.25

Fossés Domaine de Sceaux MH. CL. 24.09.25

Balustrade des Pintades Domaine de Sceaux MH. CL. 24.09.25

3 Bassins circulaires Domaine de Sceaux MH. CL. 24.09.25

Grand Canal (Le Notre) Domaine de Sceaux MH. CL. 24.09.25

Grand Bassin de l'Octogone (Le Notre) Domaine de Sceaux MH. CL. 24.09.25

Orangerie (J.H.Mansart) Domaine de Sceaux MH. CL. 24.09.25

Portail Petit Château 17, rue du Docteur Berger MH. IN. 17.04.31

Petit Parc (sauf grille actuelle) / site classé S.I. C.L. 08.05.42

Statues: 7 du XVII^e, 3 du XVIII^e et 2 du XIX^e Parc de Sceaux MH. CL. 07.05.86

Bain des Chevaux (Abreuvoir) Domaine de Sceaux, parcelle 21 MH. IN. 12.02.93

- les édifices protégés hors du domaine

Eglise Saint Jean-Baptiste Place Mistral MH. IN. 10.04.29

Le Chalet Blanc (Hector Guimard) 2, rue du Lycée MH. IN. 15.01.75

Ancien Marché aux Bestiaux 35-41 allée de Trévisse à Sceaux MH. IN. 23.11.92

Maison par André Lurçat 2, bis Boulevard Desgranges MH. INST. 14.12.98

Villa Larrey par André Lurçat 2, bis Boulevard Desgranges MH. IN. 21.03.00

Lycée Marie Curie MH. IN. 30.03.01

Maison Cauchy, façades, toitures, escalier intérieur 1, rue Constant Pilate MH. IN. 30.03.01

Lycée Lakanal par Anatole de Baudot / façade, toit, 3-7 avenue du Président Roosevelt MH. IN.

28.11.01 parcelle, gymnase, 3 salles réception, lingerie, préaux

Villa Trapenard et clôture (Rob Mallet-Stevens) 5 avenue Lenôtre MH. IN. 10.08.05

Des études engagées depuis les années 1990

Etude de ZPPAU sur le centre historique (1990-1992)

L'étude s'appuie, d'une part, sur la reconnaissance du processus de développement urbain et sur un répertoire des éléments patrimoniaux, d'autre part.

Le périmètre délimité est restreint au centre ancien.

Etude de ZPPAUP sur l'ensemble du territoire communal (19996-2002)

Disposant d'un inventaire patrimonial architectural et paysager sur l'ensemble du territoire communal, l'étude aboutit à la proposition d'un périmètre plus vaste intégrant en partie le bâti récent de la commune.

Etude urbaine et paysagère (2006)

Elle comprend une analyse urbaine et paysagère des spécificités de la commune, ainsi qu'un examen du projet de ZPPAUP.

MAIS DES ENJEUX PATRIMONIAUX NON CARACTÉRISÉS

Les études réalisées permettent de disposer de nombreuses données architecturales, urbaines et paysagères.

En revanche ces études comportent d'importantes lacunes :

- l'étude de 1992 porte sur un secteur trop restreint de la commune, n'intégrant dans l'analyse et le diagnostic du patrimoine que l'ancien bourg
- l'étude de 2002, fondée sur un inventaire descriptif des éléments patrimoniaux, ne comporte pas d'analyse des liens entretenus entre le bâti, les espaces libres privés (cours et jardins) et les espaces libres publics
- l'étude urbaine et paysagère de 2006 constitue un apport complémentaire au travail d'analyse, mais se limite à la définition d'entités.

UNE NÉCESSITÉ POUR L'ABOUTISSEMENT DES ÉTUDES PRÉALABLES À LA CRÉATION DE LA ZPPAUP

- Elaborer une démarche partagée par tous les acteurs : élus et services de la ville concernés, services de l'Etat concernés (SDAP, DRAC, DIREN).
- Définir des objectifs précis fondés sur la reconnaissance des différents enjeux patrimoniaux à partir d'une vision globale du territoire communal et d'une approche dynamique du patrimoine considéré comme support du développement de la ville durable.
- Définir des critères d'évaluation des enjeux patrimoniaux pour guider les choix à effectuer dans la délimitation du périmètre de la ZPPAUP et argumenter les orientations réglementaires.

DES COMPLÉMENTS D'INVESTIGATION INDISPENSABLES

Une analyse rétrospective du territoire communal pour mesurer :

- la pérennité, la modification ou l'effacement des tracés et des éléments structurants du paysage : axes de composition, réseaux viaire et ferré, relations avec la topographie
- l'originalité, la diversité et l'évolution des formes urbaines : anciennes ville haute et ville basse, composition des différents types de lotissements et des ensembles d'habitat collectif.

Un diagnostic prospectif du territoire communal pour identifier :

- les enjeux patrimoniaux aux différentes échelles spatiales :
 - le rôle des éléments structurants du paysage : relief, voies de circulation, voies ferrées, coulée verte
 - l'imbrication des différentes formes urbaines : tissu urbain dense du bourg, lotissements pavillonnaires, ensembles d'habitat collectif
- les critères d'évaluation des enjeux patrimoniaux :
 - gradation de l'intérêt patrimonial au regard de l'histoire de la ville
 - gradation des potentialités de valorisation du patrimoine au regard de l'échelle spatiale

3 – UN DIAGNOSTIC PARTAGÉ

MÉTHODE D'ANALYSE RÉTROSPECTIVE

La méthode utilisée repose sur une périodisation de l'évolution urbaine de la commune de Sceaux qui prend en considération les transformations déterminantes du territoire en cohérence avec l'évolution des typologies architecturales :

- le bourg et le domaine (le territoire communal à la fin du 18^{ème} siècle)
- du bourg à la ville sous-préfecture (le territoire communal à la fin du 19^{ème} siècle)
- la ville résidentielle (le territoire communal dans la première moitié du 20^{ème} siècle)
- la ville transformée (le territoire communal dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle).

Cette périodisation est fondée à la fois sur les connaissances apportées par les différentes ressources documentaires disponibles et sur une enquête de terrain à l'échelle parcellaire.

La complémentarité de ces deux méthodes d'investigation a permis d'élaborer, pour chacune des périodes caractéristiques de l'urbanisation de Sceaux, un ensemble de planches illustrées synthétisant les spécificités du patrimoine scéen :

- deux ou trois planches à l'échelle du territoire communal montrant l'évolution de ses composantes urbaines et paysagères : implantation dans le site et évolution de l'urbanisation, éléments structurants et évolution des tracés viaires, entités paysagères et modes d'occupation du sol
- des planches à l'échelle de l'îlot montrant les formes urbaines attachées à la période historique et les particularités des modes d'implantation dans le parcellaire et des rapports à l'espace public de la rue
- des planches à l'échelle du bâti précisant la typologie architecturale afférente à la période considérée et ses différentes déclinaisons : caractères architecturaux et matériaux de mise en œuvre, évolution et altération des dispositions architecturales.

L'analyse paysagère relève les relations entre la géographie physique (relief, hydrographie) et les modes d'occupation du sol, en s'inscrivant dans cette périodisation avec l'évolution des tracés. Les différentes approches du « paysage » sont prises en compte, depuis les vues qui portent vers les lointains jusqu'aux visions plus proches, les premières ayant tendance à régresser au fur et à mesure que la ville se construit.

Le végétal est analysé en considérant l'évolution des formations qui prennent place sur le territoire scéen en relation avec les mutations des usages et de la forme urbaine.

L'ensemble de ces planches montre la diversité, la qualité et l'étendue, tant typologique que spatiale, du patrimoine scéen.

LE BOURG ET LE DOMAINE

Le territoire communal à la fin du 18^{ème} siècle

Évolution du territoire communal

Jusqu'à la fin du 18^{ème} siècle, le territoire communal présente un caractère rural très marqué par l'activité agricole, culture de céréales et maraîchage, dans la plaine au Nord de la crête orientée Est-Ouest, et culture de la vigne sur les fortes pentes du coteau au Sud.

Deux hameaux distincts, implantés sur la partie haute du relief, forment le bourg :

- le hameau des vigneron ou ville basse à l'Ouest, au tissu rural dense et aux voies sinueuses
- le hameau des artisans et des commerçants ou ville haute à l'Est, au tissu urbain régulier et aux voies rectilignes.

Ainsi le bourg s'implante sur le versant Sud de la ligne de crête, qui reçoit également le château tandis que le parc en contrebas utilise toute la ressource des rus pour établir les canaux et jeux d'eau.

Le réseau viaire est marqué par la présence d'une ancienne voie royale Nord-Sud conduisant à la capitale et de voies orthogonales orientées Est-Ouest (grande route de crête vers Choisy-le-Roi) et Nord-Sud.

Le domaine autour du château édifié par Colbert à la fin du 17^{ème} siècle s'étend sur la partie Sud du territoire communal. La composition classique de Le Nôtre avec de grandes perspectives monumentales est confortée par le creusement du grand canal entre 1685 et 1699.

Paysage et mode d'occupation du sol

Les vignes, vergers et pâtures occupent fortement le territoire communal au-delà du bourg, en utilisant les ressources du relief et des expositions favorables à capter l'ensoleillement, il n'est pas fait mention de laboureurs. C'est un paysage agricole de petites parcelles, probablement bordées par des haies, qui se développe de part et d'autre de la ligne de crête en contournant le bourg jusqu'aux confins de Chatenay et de Bagneux.

Les jardins des grandes demeures forment les enclos et développent du bourg vers ses extérieurs, ils sont pour la plupart ceints de murs qui les séparent des activités agricoles.

Forme urbaine et typologie du bâti

Le bâti vernaculaire de cette période présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété. L'analyse de ce bâti conduit à distinguer deux types architecturaux : la ferme et la maison de plaisance.

A l'intérieur de chacun de ces deux types de bâti, des variantes témoignent des différents modes d'implantation dans le parcellaire et des divers modes de composition du bâti par rapport à l'espace public.

La ferme à cour fermée

Elle est édifiée à l'alignement sur rue et entre limites séparatives. Le corps d'habitation s'ouvre sur la rue par une porte charretière qui donne accès à une cour de forme régulière le plus souvent pavée. Les différents corps de bâtiment liés à l'exploitation agricole se répartissent autour de la cour.

La maison de plaisance

Deux types d'implantation sont identifiables :

- à l'alignement sur la rue et entre limites séparatives. Une cour puis un jardin d'agrément se succèdent dans la profondeur du parcellaire
- en retrait de la rue et entre limites séparatives. La maison de plaisance est alors implantée entre cour et jardin sur le principe de l'hôtel particulier. La cour est bordée par un haut mur de clôture qui assure la continuité bâtie de l'alignement sur rue.

DU BOURG À LA VILLE SOUS-PRÉFECTURE

Le territoire communal à la fin du 19^{ème} siècle

Évolution du territoire communal

L'arrivée du chemin de fer au milieu du 19^{ème} siècle marque le début du développement urbain.

La création du chemin de fer à crémaillère en 1846 avec amputation d'une partie du petit parc, puis l'ouverture de la nouvelle ligne de Sceaux (1885-1893) favorise l'arrivée d'une population aisée qui s'établit à proximité des gares.

La densification du réseau viaire s'accompagne d'un élargissement des rues et de la transformation d'anciennes sentes rurales.

Le développement de l'urbanisation conduit à des transformations du bourg : la disparition des terrains libres entre l'Est et l'Ouest du bourg et le morcellement des grands enclos provoqué par l'apparition des premiers lotissements (lotissement de l'enclos Muiron en 1842) et la construction d'équipements publics.

Sceaux, ville sous-préfecture, voit s'édifier de nombreux équipements publics qui vont marquer durablement la physionomie de la ville :

- construction de l'hôtel de ville en 1843 et de la gendarmerie en 1869
- installation de la sous-préfecture rue Houdan (1863 – 1865) sur l'emplacement du jardin Muiron
- "naissance" de l'îlot Lakanal en 1882 sur l'emplacement des anciennes écuries du domaine
- construction de l'hospice Sainte-Marguerite (Renaudin) en 1885
- construction du marché en 1895 sur l'emplacement de l'ancienne gare

Les vignes disparaissent, l'agriculture perdure uniquement avec des vergers et des pâtures qui connaissent des amputations par les constructions qui se développent au-delà du bourg, majoritairement le long de la ligne de crête et selon les voies de circulation.

Paysage et mode d'occupation du sol

Les enclos subissent des divisions en relation avec les nouvelles constructions sur les parcelles des grandes demeures, faisant apparaître les maisons de plaisance avec leurs parcs plantés d'essences arborées rapportées par les voyageurs de la deuxième partie du 19^{ème} siècle et encouragées par le goût de l'exotisme (cèdres et séquoias, notamment). Le parc du lycée Lakanal est établi en bordure de l'allée d'honneur.

De nouvelles voies sont créées simultanément à l'affirmation des voies de circulation antérieures visant à recouper les étendues agricoles, tandis que l'arrivée du chemin de fer impacte fortement le paysage avec les césures formées par les parcours en tranchées, qui vont constituer autant de points de vue par l'impossibilité de bâtir sur ces emprises.

Forme urbaine et typologie du bâti

Cette époque, avec le début de l'urbanisation autour des gares, voit l'apparition de nouvelles typologies architecturales : immeubles de rapport (rue Houdan et rue de Penthièvre) et de villas (entre la rue Bertron et le boulevard Desgranges, rue des Chéneaux et des Quatre-Chemins).

L'immeuble de rapport

Il est édifié entre limites séparatives et à l'alignement sur rue. Un passage sous porche peut fréquemment distribuer des bâtiments secondaires autour d'une cour.

Caractéristique de la densification de l'urbanisation à la fin du 19^{ème} siècle, l'immeuble de rapport comprend au moins trois niveaux et introduit souvent une rupture d'échelle dans le front de rue.

La villa

Ce type de bâti introduit une rupture dans la forme urbaine par son mode d'implantation dans le parcellaire en retrait de l'alignement sur rue et pas nécessairement construit entre limites séparatives.

La villa peut être adossée sur l'une des limites séparatives ou centrée sur la parcelle. Elle est précédée d'une cour ou d'un jardin généralement fermé sur la rue par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée.

LA VILLE RESIDENTIELLE

Le territoire communal dans la première du 20^{ème} siècle

Évolution du territoire communal

La première moitié du 20^{ème} siècle correspond à une grande vague d'urbanisation du territoire communal.

La croissance urbaine s'effectue de manière diffuse le long des voies de circulation. Le maillage des anciens chemins ruraux constitue l'armature du réseau viaire support d'une urbanisation essentiellement pavillonnaire.

Mais cette période montre aussi des modifications du réseau viaire par la création d'avenues : Cauchy, Chérier, Charles Péguy.

Les territoires agricoles se réduisent pour ne plus perdurer que sur le Nord-Est de la commune.

Le chemin de fer continue de façonner le territoire communal avec la création de la ligne Paris-Chartres.

Paysage et mode d'occupation du sol

Les extensions urbaines prennent place dans les vergers et pâtures, dont il subsiste encore aujourd'hui les sentiers qui les desservent.

Connaissant le même sort que les enclos dont ils sont issus, les jardins des maisons de plaisance se réduisent graduellement avec leurs divisions pour la création de maisons individuelles avec jardins.

Le réseau viaire se développe pour former un maillage de rues et d'avenues qui peuvent être agrémentées d'alignements d'arbres, pendant que le lotissement du parc de Sceaux prend corps.

Forme urbaine et typologie du bâti

Le développement pavillonnaire à proximité des gares et du parc de Sceaux voit se multiplier les lotissements dont le tracé, la densité, le découpage parcellaire, l'implantation et les caractéristiques du bâti offrent une grande diversité :

- lotissements ouvriers : jardins et pavillons Renaudin (1905-1912)
- lotissements de l'entre-deux-guerres (loi Loucheur de 1924) : quartier de la Gare (Musiciens), quartier des sablons, quartier du parc de Sceaux (lotissement d'une partie du parc)
- ensembles d'habitat social HBM : cité Py (1930)

Les nouvelles typologies architecturales apparues à l'époque précédente (immeuble de rapport, villa) se perpétuent dans la première moitié du 20^{ème} siècle avec des variations stylistiques liées à la succession de courants architecturaux (art nouveau, régionalisme, arts décoratifs), à la diversité des matériaux mis en œuvre (meulière, brique, ciment, céramique) et à la variété de leurs appareillages.

LA VILLE TRANSFORMÉE

Le territoire communal dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle

Évolution du territoire communal

Dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle, l'extension de l'urbanisation couvre l'ensemble du territoire communal.

Les modifications du réseau viaire soulignent l'impact des aménagements réalisés pour faciliter la circulation automobile : grandes voies de circulation et nœuds routiers.

L'agriculture disparaît, les infrastructures de déplacement maintiennent des points de vue vers les lointains.

Paysage et mode d'occupation du sol

L'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal maintient de part en part les traces des activités agricoles disparues avec les sentiers et venelles que l'on découvre subrepticement. Les voies de circulation impriment leurs traces sur le territoire communal, les nœuds routiers dégagent de vastes emprises qui sont autant de points de repère.

Les voies ferrées en tranchées maintiennent des espaces naturels source de biodiversité, leurs franchissements par des ponts ou passerelles offrent de larges points de vue vers les lointains, ou lorsqu'ils sont recouverts permettent l'aménagement de la coulée verte.

Les jardins des maisons de plaisance sont le lieu de construction d'habitat collectif, les arbres plantés à la fin du 19^{ème} siècle se sont développés et deviennent remarquables par leurs hautes silhouettes qui se détachent sur les panoramas urbains. Le parc du lycée Lakanal s'étoffe, les ouvertures dans la clôture forment autant de « fenêtres » sur ce poumon végétal en pleine ville.

Les lotissements de typologies différentes participent à l'agrément de paysage urbain grâce à la végétation des parcelles qui déborde sur l'espace public. Les nouvelles formes d'urbanisation (Cité Henri Sellier, Résidence des Bas Coudrais, ...) contribuent à maintenir des espaces dégagés avec des compositions végétales diverses alternant masses arborées et pelouses ou espaces dégagés.

Des liens relient continuellement le parc du château avec la commune par des percées visuelles dues au relief ou au prolongement des allées, offrant des visions fugitives mais fortes lorsqu'on les traverse.

Forme urbaine et typologie du bâti

La seconde moitié du 20^{ème} siècle correspond au développement des grands ensembles d'habitat collectif essentiellement réalisés dans les années 1950 :

- résidence des Bas Coudrais (1956-1959)
- cité Penthivière (1960)
- groupes Chrétienté (1951-1954), Perrin (1957-1958), Athénée (1957).

Ce mode d'urbanisation s'effectue encore sur des terrains libres de toute urbanisation.

Dans les années 1980-1990 sont mis en œuvre des opérations de rénovation urbaine, ZAC îlot Charaire et Benoît, ZAC Robinson, qui conduisent à l'effacement du tissu urbain et du parcellaire existants.

4 – UN OUTIL DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

LE PÉRIMÈTRE DE LA ZPPAUP

Le périmètre proposé repose sur :

- l'évaluation des transformations du paysage scéen depuis la fin du 18^{ème} siècle qui a notamment mis en évidence l'importance de l'héritage des différentes époques du développement de la ville dans sa physionomie actuelle
- l'évaluation du patrimoine bâti qui en a révélé la grande diversité typologique et sa répartition sur une très large partie du territoire communal
- l'évaluation des servitudes de protection existantes, communales et extra-communales, et l'articulation avec le volet patrimonial du PLU en cours d'élaboration.

Le périmètre proposé comprend :

- le centre ancien hérité des deux bourgs, ville haute et ville basse du 18^{ème} siècle
- le tissu pavillonnaire homogène le long des rues du Lycée et Bertron, témoin de l'installation d'une population aisée avec l'arrivée du chemin de fer (ligne de Sceaux) à la fin du 19^{ème} siècle
- les lotissements du parc de Sceaux réalisés à partir des années 1920 sur une partie des terrains de l'ancien domaine
- la résidence des Bas Coudrais, opération d'habitat collectif de grande envergure, réalisée dans les années 1960
- les emprises des grands lycées, Lakanal et Marie Curie, équipements scolaires publics de la fin du 19^{ème} siècle
- la grande perspective paysagère que procure l'allée d'honneur du parc de Sceaux.

L'ensemble de ces entités urbaines et paysagères correspondent aux différents secteurs de la ZPPAUP.

ENJEUX ET OBJECTIFS DES ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES

La spécificité du patrimoine scéen réside dans les différentes composantes paysagères, urbaines et architecturales héritées des phases d'urbanisation successives du territoire communal.

Les objectifs des orientations réglementaires sont de préserver et de mettre en valeur l'originalité et la diversité de ces spécificités tout en incitant à la création architecturale pour favoriser la complémentarité entre patrimoine et modernité :

- conforter les différents ensembles d'intérêt architectural, urbain et paysager identifiés en s'appuyant sur leurs qualités intrinsèques
- développer les potentialités de mise en valeur des ambiances urbaines et paysagères porteuses de l'identité de la ville
- permettre l'insertion urbaine du bâti neuf et l'évolution du bâti ancien vers de nouveaux usages tout en conservant ses spécificités d'implantation dans la structure urbaine
- favoriser l'entretien et la restauration du patrimoine bâti repéré en prenant en compte les caractères architecturaux ainsi que la mise en œuvre des matériaux, spécifiques à chaque période et typologie dégagées.

MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES PAYSAGÈRES

Confortement des éléments structurants du paysage issus des phases d'urbanisation successives et développement des potentialités de mise en valeur des ambiances urbaines et paysagères.

Le réseau viaire hérité des usages anciens

Les voies de circulation automobile ou piétonne sont accompagnées par le végétal sous différentes formes qu'il convient de favoriser.

L'aménagement des espaces publics

Des échantillonnages limités de matériaux favorisent la cohérence urbaine et rationalisent la gestion des espaces publics, les projets d'aménagement devant ménager les spécificités spatiales, architecturales et paysagères de chaque lieu.

L'aménagement des cœurs d'îlot et les relations avec l'espace public : les clôtures

Les clôtures pourront être contre-plantées sur l'espace public avec des plantes vivaces ou des petits arbustes, la végétation du jardin prolongera les parties minérale ou métallique.

Les frondaisons issues des espaces privés agrémenteront les rues ne pouvant être plantées.

Les relations avec le parc de Sceaux

Les prolongements visuels et physiques du parc dans le tissu urbain doivent être maintenus.

Des opérations d'aménagement communal pourront permettre de rétablir des liens entre le parc et ses anciennes dépendances (jardin de la Ménagerie).

MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES URBAINES

Insertion des constructions neuves et des extensions du bâti existant en composition avec l'implantation propre à chaque ensemble urbain.

Le tissu dense hérité de l'ancien bourg : continuité du front bâti sur rue

Conforter la continuité du front bâti sur rue : implantation en limite d'emprise publique et mur de clôture.

Les lotissements pavillonnaires : retrait par rapport à la rue et mode de clôture

Préserver la trame parcellaire et le mode d'implantation du bâti en retrait de l'alignement.

Inscrire les extensions dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante.

Encourager la création architecturale pour le traitement des clôtures en respectant les principes de transparence et d'accompagnement végétal.

Les opérations d'habitat collectif : mode de composition et espaces libres

Entretenir et préserver les espaces non bâtis : plantations et pelouses, cheminements piétonniers et circulation automobile.

Privilégier la sécurisation des immeubles plutôt que la périphérie de l'opération.

MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES ARCHITECTURALES

Entretien, restauration et mise ne valeur du bâti ancien propre à chaque époque et à chaque typologie.

Les façades

Ravaler les façades avec des matériaux traditionnels.

Préserver la diversité des matériaux mis en œuvre et les effets décoratifs de la modénature.

Préserver les rythmes et les proportions des percements d'origine.

Proscrire l'isolation par l'extérieur.

Les toitures

Respecter le matériau de couverture correspondant à la typologie du bâti et à l'époque de construction.

Préserver les dispositions anciennes de lucarnes.

Limiter le nombre et la largeur des fenêtres de toit et respecter le rythme des travées de la façade.

Les menuiseries et les ferronneries

Préserver l'homogénéité des menuiseries sur l'ensemble du bâti.

Atténuer l'impact de la pose en rénovation dans le cas de changement de menuiserie en préservant un clair de vitrage.

Respecter les dispositions anciennes de ferronnerie dans le cas de restauration d'éléments altérés, de remplacement ou de restitutions d'ouvrages.

Les murs de clôture

Autoriser de nouveaux percements (accessibilité de nouvelles constructions) en modulant leur impact visuel en fonction du mur de clôture.

Encourager l'accompagnement des clôtures par le végétal.

Les devantures commerciales

Reprendre les dispositions de la charte sur les devantures commerciales.

Réaliser la devanture commerciale en fonction de la composition de la façade de l'immeuble support et du paysage général de la rue.

5 – LA POLITIQUE COMMUNALE DE GESTION DU PATRIMOINE

UNE APPROCHE GLOBALE ET UNE COMPLÉMENTARITÉ D’OUTILS

La ville de Sceaux propose une approche globale en terme de gestion du patrimoine.

L’ensemble du territoire communal peut être considéré comme ayant une valeur patrimoniale dont la qualité de chaque composante justifie la prise en compte, mais pas nécessairement la protection.

L’objectif consiste à choisir les outils les mieux adaptés à gérer les caractéristiques et les spécificités de chacune des entités patrimoniales constitutives de la ville.

3 outils ont ainsi été privilégiés :

- la ZPPAUP, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
- le PLU, plan local d’urbanisme
- le PPM, périmètre de protection modifié.

LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)

Application envisagée

L’originalité de l’approche consiste en la volonté de préserver les ensembles urbains homogènes emblématiques de Sceaux, actuellement à divers titres menacés :

- les lotissements anciens dans lesquels l’implantation du bâti sur la parcelle a été maintenue sous une forme significative
- le grand ensemble des années 1960, résidence des Bas Coudrais, dont le plan de masse et la qualité architecturale sont représentatifs du meilleur de la production des années 1960
- le centre ancien de Sceaux représentant la préservation d’une forme urbaine ancienne.

Dimension réglementaire

Compte tenu du caractère essentiellement éclectique du patrimoine scéen, l’option a été prise de privilégier la recommandation à la prescription dans le dispositif réglementaire.

Un soin particulier a été apporté à l’analyse de la relation entre le domaine public et le domaine privé, clôtures et végétaux, contributeurs premiers du paysage urbain.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Volet patrimonial

Le volet patrimonial permettra de prendre en considération l'ensemble des éléments patrimoniaux identifiés dans les études d'inventaire des années 1990 et complétés par les repérages effectués dans le cadre du diagnostic de la ZPPAUP. Le PLU comprend une annexe indicative qui repère sur un plan chaque élément de l'inventaire réalisé par M. Bailly et donne pour chacun un descriptif de ce qui constitue sa spécificité.

La complémentarité entre le document d'urbanisme (PLU) et la servitude d'utilité publique (ZPPAUP) qui lui est annexée devra faciliter la compréhension par les habitants de la démarche patrimoniale engagée de longue date par la Ville. La ZPPAUP valorisera les éléments de patrimoine qui participent à la composition du paysage urbain et à l'identité de la ville. De facture ancienne, classique ou contemporaine, la qualité et la diversité architecturales présentes à Sceaux sont un atout majeur dans l'agrément du cadre de vie urbain, ainsi que pour l'image même de la Ville.

Éléments complémentaires

Espaces boisés classés (article L.130-1 du code de l'urbanisme)

Définition de bandes de constructibilité pour la préservation des cœurs d'îlot notamment dans les quartiers pavillonnaires

Article 11 du règlement d'urbanisme (article R.111-21 du code de l'urbanisme) relatif à l'aspect des constructions

Cahier de recommandations architecturales et environnementales, déclinaison de celui élaboré en son temps pour le quartier des Musiciens, complété sur les dispositifs destinés à la captation des énergies renouvelables, l'amélioration de l'isolation des bâtiments et la gestion des eaux pluviales

LE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION MODIFIÉ (PPM)

Introduit par la loi SRU (article L. 621-12, AL.2 du code du patrimoine)

S'applique aux éléments protégés au titre des monuments historiques

Est destiné à se substituer aux rayons de 500 mètres institués par la loi du 31 décembre 1913

Constitue une servitude d'utilité publique

Est recommandé lorsque les abords du monument protégé sont constitués d'éléments sans rapport avec l'objet de la protection

Fait l'objet d'un avis de la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS), sur proposition de la Ville et de l'architecte des bâtiments de France

Application envisagée

Les abords immédiats des deux bâtiments de l'ancien marché aux bestiaux de Colbert, bâtiments du 17^{ème} siècle dont les façades et les toitures sont inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 23 novembre 1992, dans un contexte urbain des années 1960.