

OCTOBRE 2009

La ZPPAUP de SCEAUX

Rapport de présentation pour la CRPS

RAPPEL HISTORIQUE

La mise en place d'une ZPPAUP relève d'une démarche partenariale entre l'Etat, responsable en matière de patrimoine, et Ville, responsable en matière d'urbanisme sur son territoire, soucieuse de protéger et de valoriser son patrimoine architectural, urbain et paysager.

L'engagement des études préalables à la création d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain (ZPPAU) a été décidé par délibération du conseil municipal le 22 juin 1990.

Le 27 juin 1996, le Conseil municipal

- approuvait la reprise de la procédure ZPPAU (devenue ZPPAUP par application de la loi Paysage du 8 janvier 1993) ;
- décidait d'étendre le périmètre d'étude de la ZPPAUP à l'ensemble du territoire communal.

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

Avant de poursuivre plus en avant la procédure d'élaboration de la ZPPAUP, le dossier a fait l'objet d'une application simulée et expérimentale durant un an, dont les conclusions ont fait apparaître son inapplicabilité.

La décision de reprendre les études de la ZPPAUP et de les mener en relation avec les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du PLU a été prise par le Conseil municipal en juin 2008.

L'objectif est de finaliser la démarche de la ZPPAUP de façon concomitante à la mise en application du PLU.

DIAGNOSTIC

Un patrimoine déjà largement reconnu et des servitudes de protection étendues

- Deux sites classés et de nombreux édifices protégés au titre des monuments historiques témoignent de la reconnaissance institutionnelle du patrimoine scéen.
- Les deux sites classés, le Parc de Sceaux et le Jardin de la Ménagerie, couvrent près du tiers du territoire communal.
- Outre les éléments situés à l'intérieur du Parc de Sceaux, de nombreux édifices protégés au titre des MH, incluant des éléments du patrimoine du 20^{ème} siècle, sont répartis sur l'ensemble du territoire communal : église Saint Jean-Baptiste, ancien Marché aux bestiaux, lycées Lakanal et Marie Curie, le Chalet Blanc, les villas Trapenard et Larrey.
- L'ensemble de ces protections génèrent des servitudes d'abords (rayons de 500m) qui couvrent pratiquement l'ensemble du territoire communal.

Les spécificités du patrimoine scéen

- Les études d'inventaire menées au cours des années 1990 ont identifié les éléments du patrimoine architectural et paysager sur l'ensemble du territoire communal.
- Les investigations complémentaires menées dans le cadre du diagnostic ont permis de mesurer :
 - la pérennité, la modification ou l'effacement des tracés et des éléments structurants du territoire communal,
 - l'originalité, la diversité et l'évolution des formes urbaines et paysagères.
- La compréhension de l'histoire de la ville à partir d'une périodisation de l'évolution du territoire communal depuis le 18^{ème} siècle, a révélé les formes urbaines et paysagères caractéristiques du patrimoine scéen :
 - un centre ancien hérité des deux bourgs, ville haute et ville basse, du 18^{ème} siècle ;
 - un 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 1950/1960.
- A ces formes urbaines spécifiques du patrimoine scéen s'ajoutent :
 - les emprises des grands lycées, Lakanal et Marie Curie, équipements scolaires publics de la fin du 19^{ème} siècle ;
 - les grandes perspectives paysagères que procurent l'allée d'honneur du Parc de Sceaux et la coulée verte sur le tracé de la ligne TGV.

OBJECTIFS DE LA ZPPAUP DE SCEAUX

Un périmètre révélateur de l'identité patrimoniale de la ville

La délimitation du périmètre de la ZPPAUP (*cf. planche graphique Servitudes de protection Proposition*) repose sur la volonté communale, partagée par l'Etat, de mettre en exergue les formes urbaines et paysagères significatives de l'histoire de la ville et emblématiques de son identité.

Dans cette perspective, la vocation de la ZPPAUP est de préserver et de mettre en valeur les composantes architecturales, urbaines et paysagères de ces différents ensembles.

Les orientations réglementaires de la ZPPAUP ont pour objectif de maintenir et de valoriser les caractères propres de ces ensembles : tracés viaires, découpages parcellaires, modes de composition du bâti et des espaces libres, relations avec l'espace public, associations du végétal et du minéral, etc ...

La complémentarité avec le volet patrimonial du PLU

Au regard de la délimitation du périmètre de la ZPPAUP et de l'étendue du patrimoine architectural sur la majeure partie du territoire communal, il apparaît nécessaire d'associer à la ZPPAUP un volet patrimonial au PLU en cours d'élaboration.

Ce 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.

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 commune de Sceaux.

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.