

Ville de SCEAUX
Département des Hauts-de-Seine

**ZONE DE PROTECTION
DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET
PAYSAGER
DE LA VILLE DE SCEAUX**

RAPPORT DE PRESENTATION

ZPPAUP approuvée par le Préfet des Hauts-de-Seine le 9 juillet 2010
approuvée par le Conseil municipal le 6 octobre 2011
mise en application par arrêté du Maire le

Etude réalisée par : Luc SAVONNET – architecte du patrimoine / urbaniste
Yves DESHAYES - paysagiste

SOMMAIRE

1 – CONTEXTE DE L'ÉTUDE	3
Une démarche patrimoniale engagée de longue date	4
La ZPPAUP dans le projet de ville durable	5
2 – ORIENTATION DE L'ÉTUDE	6
Un patrimoine déjà largement reconnu	7
Mais des enjeux patrimoniaux non caractérisés	12
Une nécessité pour l'aboutissement des études préalables à la création de la ZPPAUP	14
Des compléments d'investigation indispensables	14
3 – UN DIAGNOSTIC PARTAGÉ	15
Méthode d'analyse rétrospective	16
Le bourg et le domaine	18
Du bourg à la ville sous-préfecture	23
La ville résidentielle	30
La ville transformée	40
4 – PÉRIMÈTRE ET ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES	50
Le périmètre de la ZPPAUP	51
Enjeux et objectifs des orientations réglementaires	54
Mise en valeur des composantes paysagères	55
Mise en valeur des composantes urbaines	57
Mise en valeur des composantes architecturales	58
5 – LA POLITIQUE COMMUNALE DE GESTION DU PATRIMOINE	60
Une approche globale et une complémentarité d'outils	61
La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)	61
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)	62
Le Périmètre de Protection Modifié (PPM)	66

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 entre-temps 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 :

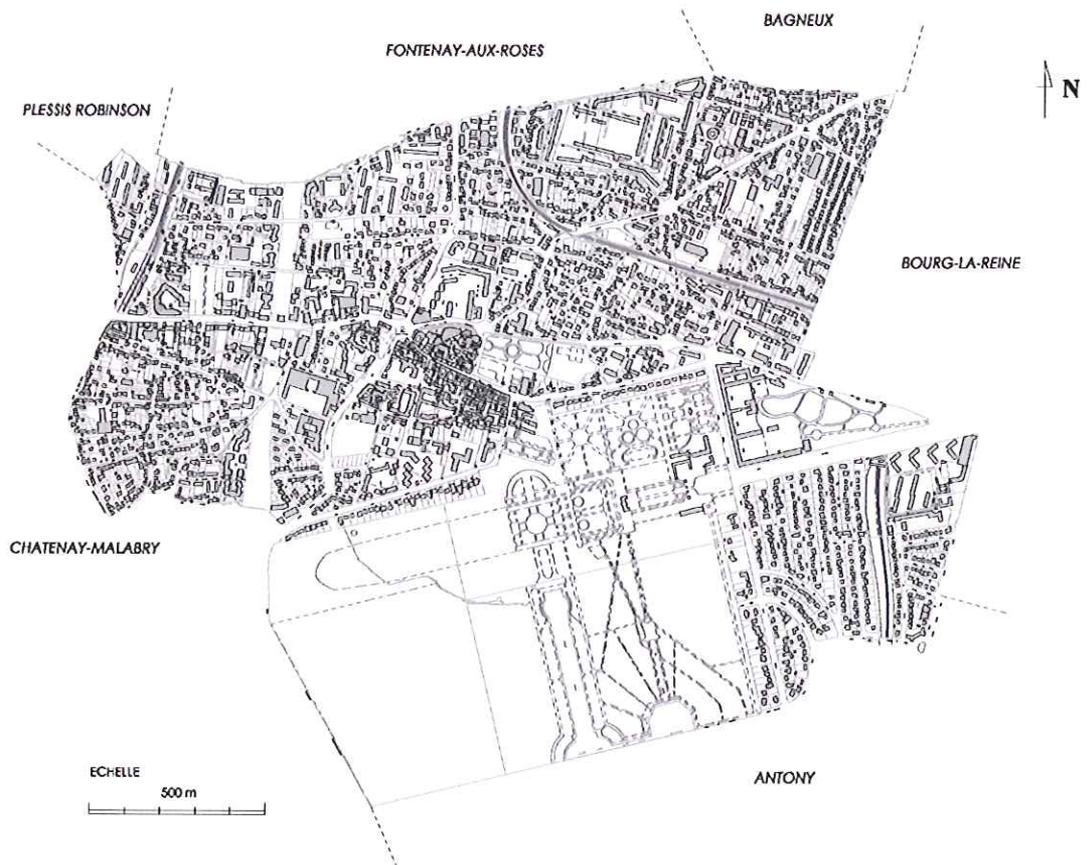
- * l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme dont le volet patrimonial s'appuiera, d'une part, sur la mise en œuvre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et, d'autre part, sur la mise en place, par quartier, de cahiers de recommandations architecturales visant à préserver le paysage urbain et le patrimoine architectural.

- * 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 – ORIENTATION DE L'ÉTUDE



UN PATRIMOINE DÉJÀ LARGEMENT RECONNU

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

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

- * Petit parc dit jardin de la Ménagerie (*site classé en 1942*)
- * Parc de Sceaux (*site classé en 1958*)



JARDIN DE LA MÉNAGERIE



PARC DE SCEAUX

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
- * 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



ENTRÉE D'HONNEUR



PAVILLON DE L' AURORE

PAVILLON DE HANOVRE



GRAND CANAL



UN PATRIMOINE DÉJÀ LARGEMENT RECONNU

- les édifices protégés hors du domaine

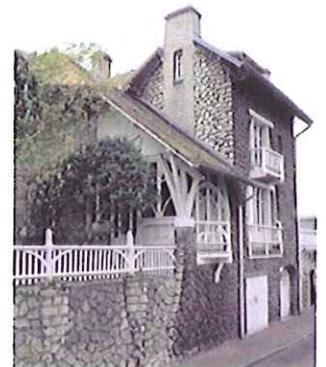
- * Eglise Saint Jean-Baptiste Place Mistral MH. IN. 10.04.29
- * Portail Petit Château 17, rue du Docteur Berger MH. IN. 17.04.31
- * Le Châlet Blanc (Hector Guimard) 2, rue du Lycée MH. IN. 15.01.75
- * Ancien Marché aux Bestiaux 35-41 allée de Trévis à Sceaux MH. IN. 23.11.92
- * Villa Larrey par 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
- * Maison André Lurçat 21 rue Paul Couderc MH. IN. 08.04.2010



LYCÉE LAKANAL



ÉGLISE ST JEAN BAPTISTE



LE CHÂLET BLANC



ANCIEN MARCHÉ AUX BESTIAUX



VILLA TRAPENARD



VILLA LARREY



LYCÉE MARIE CURIE

VILLE DE SCEAUX

Servitudes de protection des monuments historiques

Etat actuel

PLESSIS ROBINSON

CHATENAY-MALABRY

BOURG - LA - REINE

ANTONY

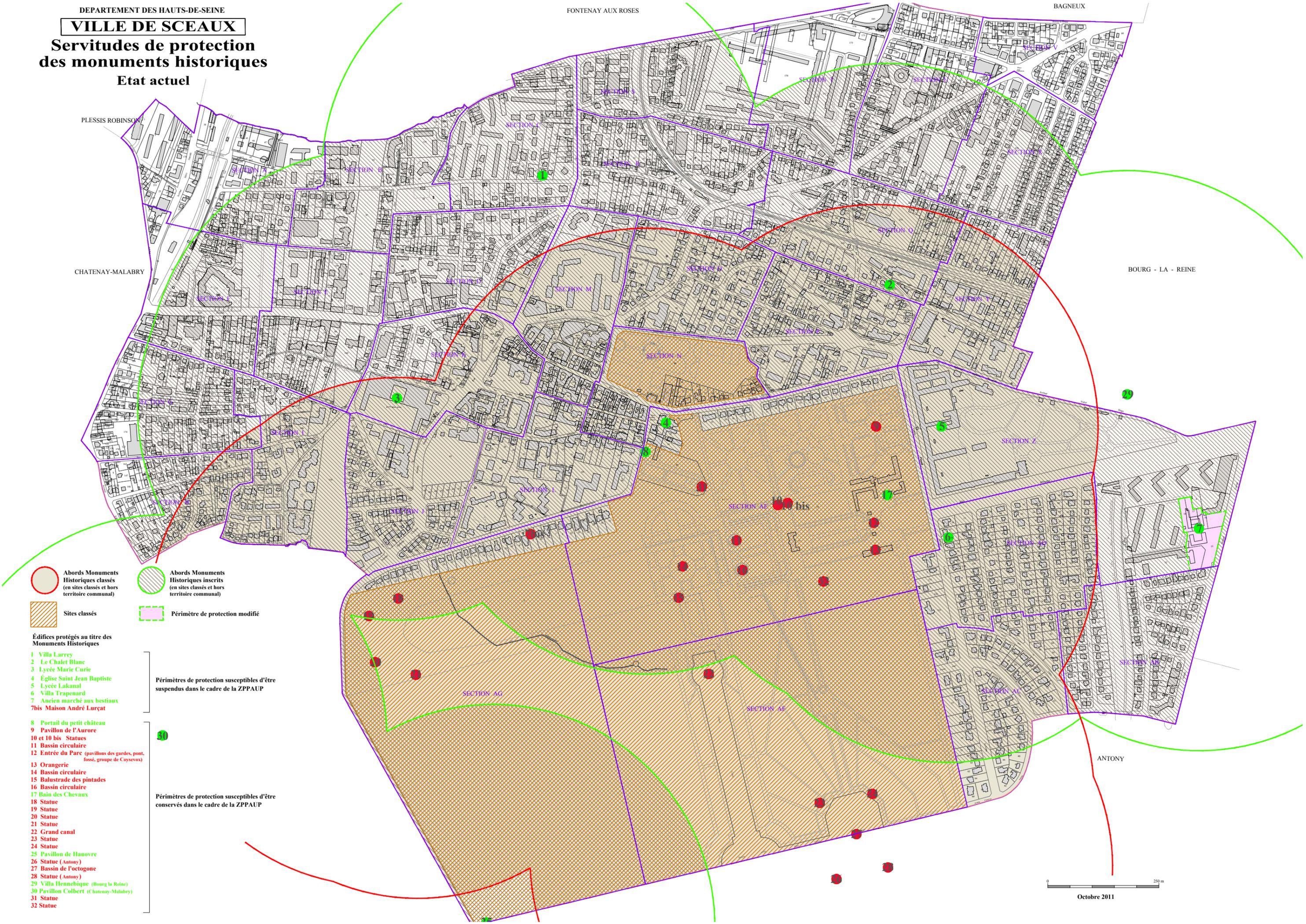
-  Abords Monuments Historiques classés (en sites classés et hors territoire communal)
-  Abords Monuments Historiques inscrits (en sites classés et hors territoire communal)
-  Sites classés
-  Périmètre de protection modifié

Édifices protégés au titre des Monuments Historiques

- 1 Villa Larrey
- 2 Le Chalet Blanc
- 3 Lycée Marie Curie
- 4 Église Saint Jean Baptiste
- 5 Lycée Lakanal
- 6 Villa Trapenard
- 7 Ancien marché aux bestiaux
- 7bis Maison André Lurçat
- 8 Portail du petit château
- 9 Pavillon de l'Aurore
- 10 et 10 bis Statues
- 11 Bassin circulaire
- 12 Entrée du Parc (pavillons des gardes, pont, fossé, groupe de Coysevox)
- 13 Orangerie
- 14 Bassin circulaire
- 15 Balustrade des pintades
- 16 Bassin circulaire
- 17 Bain des Chevaux
- 18 Statue
- 19 Statue
- 20 Statue
- 21 Statue
- 22 Grand canal
- 23 Statue
- 24 Statue
- 25 Pavillon de Hanovre
- 26 Statue (Antony)
- 27 Bassin de l'octogone
- 28 Statue (Antony)
- 29 Villa Hennebique (Bourg la Reine)
- 30 Pavillon Colbert (Chatenay-Malabry)
- 31 Statue
- 32 Statue

Périmètres de protection susceptibles d'être suspendus dans le cadre de la ZPPAUP

Périmètres de protection susceptibles d'être conservés dans le cadre de la ZPPAUP

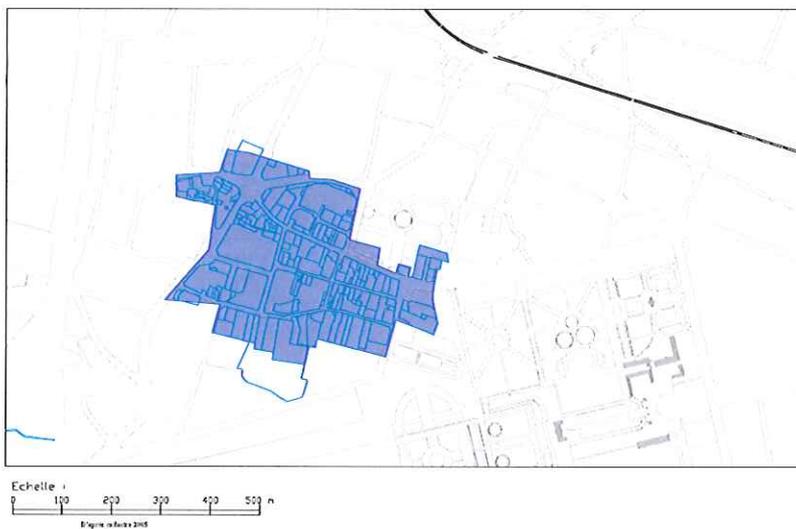


UN PATRIMOINE DÉJÀ LARGEMENT RECONNU

2- Des études engagées depuis les années 1990

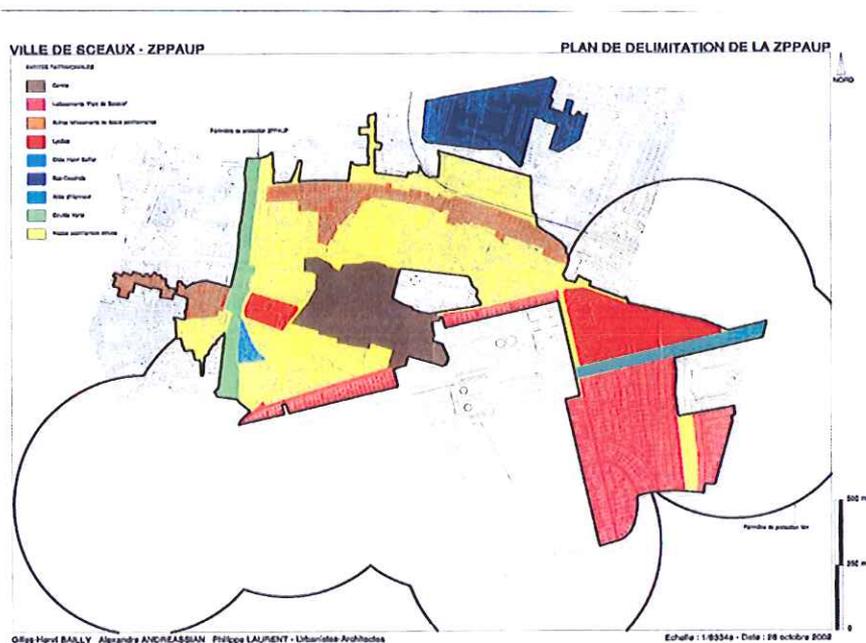
Etude de ZPPAU sur le centre historique (1990-1992)

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 (1996-2002)

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.



UN PATRIMOINE DÉJÀ LARGEMENT RECONNU

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.



Les plantations

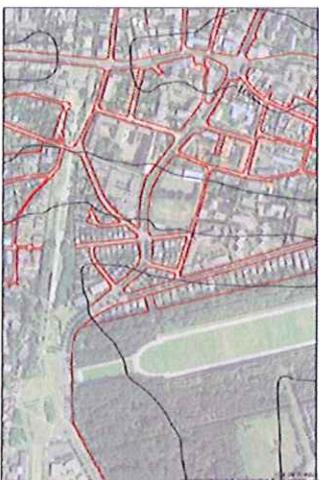
Deux caractéristiques importantes sont à souligner concernant les plantations :

- d'une part, le patrimoine est particulièrement riche (nombre d'espèces et nombre de plantations) et caractérisé - il est lié à deux héritages des XVIII^e et XIX^e siècles,
- d'autre part, il existe une relation particulièrement harmonieuse entre le bâti et le végétal, ce n'est pas le fruit du hasard mais bien le résultat d'une volonté de composition entre ces deux éléments.

© 2006 - Etude urbaine et paysagère - Service Patrimoine & Qualité - Délégation à l'Aménagement Urbain

10

6 - Les plantations



La typologie des voies

La typologie des voies permet de donner une vision plus précise de l'organisation urbaine de la commune. On retrouve dans cette typologie le découpage des entités urbaines :

- les voies liées au centre ont une configuration propre à ce secteur (largeur variable, tracé court car secteur restreint),
- les voies pavillonnaires trent leur caractère du bâti bas et discontinu qui les entoure,
- les voies liées aux collectifs traversent ou entourent des îlots d'ensembles de logements collectifs,
- les voies rurales sont rattachées au réseau routier départemental ou national,
- les voies résidentielles sont des voies anciennes dont les bâtiments qui les bordent sont d'époque et de styles architecturaux divers.

© 2006 - Etude urbaine et paysagère - Service Patrimoine & Qualité - Délégation à l'Aménagement Urbain

11

Le paysage et l'espace public



© 2006 - Etude urbaine et paysagère - Service Patrimoine & Qualité - Délégation à l'Aménagement Urbain

12

7 - Le paysage et l'espace public

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.

ADRESSE	N°	NOM	TYPE	FACADES	TOITURES	DETAILS-JARDIN	REMARQUES	A	A	C	1	D	D	S	P
								B	S	A	N	I	A	A	A
7 ACHILLE GARNON (rue) Lakand	17	Maison vers 1900	Bauhaus Pastoreque	Mauvaise, avec briques rouges	Toit débordant, tuile mécanique, Lucarne en façade	Décor briques rouges Marquise grillot/mur bahut	H. Raux arch.	1	1			1	1	1	1
8 ACHILLE GARNON (rue) Lakand	31	Maison	Néo Classique	Mauvaise + enduit (dernier niveau, structure enduite (plâtre, enduitement, médaillon Néo sculptée)	Tuile mécanique	Claire et portail néo de quillès médiocres	Le dernier niveau est d'origine ?	2				1	1	1	1
9 ARQUET (avenue) Parc sud	4	Maison	Néo-Provençal	Enduit avec parties en pierres en "laur" appareillage apparent (Chaises d'angles, encadrements de baies)	Tuiles canal avec gardoises	Terrasse avec portique, entrée pérorne (sic pierre plein cintre), jardin arboré	Pas très bon état Double parcelle	1	2			0	2	2	2
10 ARQUET (avenue) Parc sud	11	Maison	Ecclesique - Pastoreque	Sous sol et rds (surélevé) en appareillage irrégulier de moellons équarris, étage sous combles	Toit brisé avec lucarne-signon à colonnages et lucarne simple, tuile plate	Dispositif vertical associant garage (sous-sol), eriel (rds) et balcon en arc de cercle (étage)	René Loiseau arch.	1	1			1	1	1	1
11 ARQUET (avenue) Parc sud	19	Maison	Néo-Provençal	Sous sol en appareillage régulier de moellons équarris, superstructure en enduit blanc	Toit débordant, Tuile mécanique imitant la tuile canal	Balcon sur oriel, baie cintrée sous petite pergola, garde-corps en claustra terre cuite	René Loiseau arch.	2	1			0	2	1	2
12 ARQUET (avenue) Parc sud	21	Maison, 1930-1939	Néo-Tudor	Briques. Encadrement des baies en pierre de taille enduite blanche. Toutes fenêtres en vitraux blancs	Toit en bâtière, tuile plate	Mur bahut avec halle vive (passada bois contemporaine), Lanterne sur pied en fer forgé au niveau du portail.	P. Prunet arch. Ensemble de 4 maisons se faisant face (cf. 24 av. R. de Lussac n° 2	1	3			3	3	3	3



Planches d'inventaire extraites de l'étude de ZPPAUP réalisée en 2002

MAIS DES ENJEUX PATRIMONIAUX NON CARACTÉRISÉS

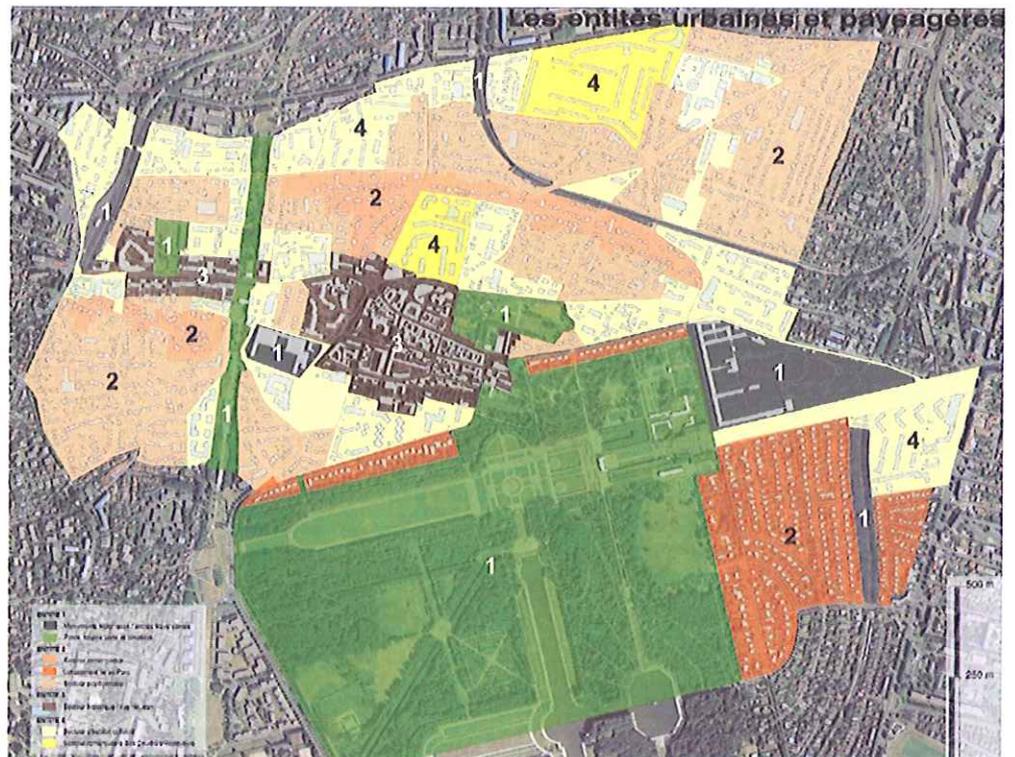


Planche de synthèse de l'étude urbaine et paysagère de 2006

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

Élaborer une démarche partagée par tous les acteurs : élus et services de la ville concernés, services de l'État 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

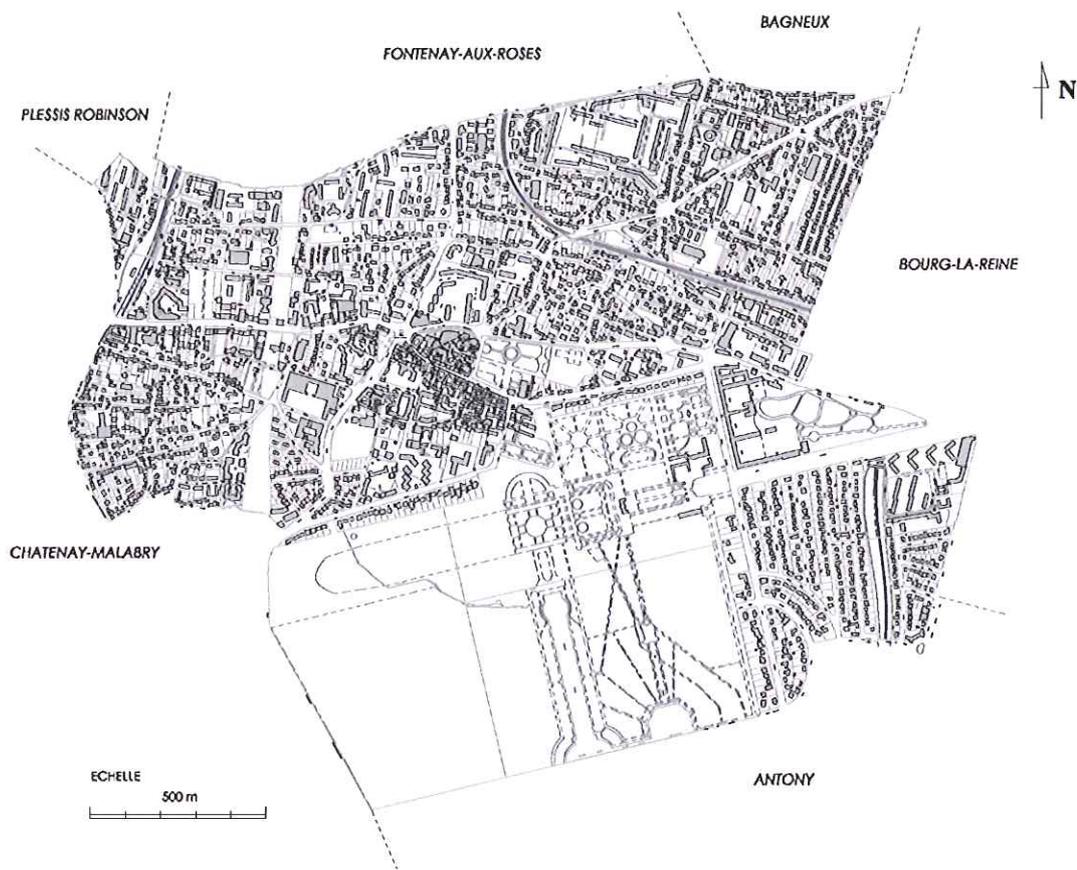
1- Une analyse rétrospective du territoire communal pour mesurer :

- 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.

2- 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 18ème siècle).
- * du bourg à la ville sous-préfecture (le territoire communal à la fin du 19ème siècle).
- * la ville résidentielle (le territoire communal dans la première moitié du 20ème siècle).
- * la ville transformée (le territoire communal dans la seconde moitié du 20ème 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 scénen :

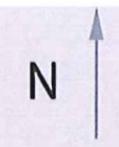
- * deux ou trois planches à l'échelle du territoire communal montrant l'évolution de ses composantes urbaines et paysagères : implantation dans le site et évolution de l'urbanisation, éléments structurants et évolution des tracés viaires, entités paysagères et modes d'occupation du sol.
- * des planches 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.

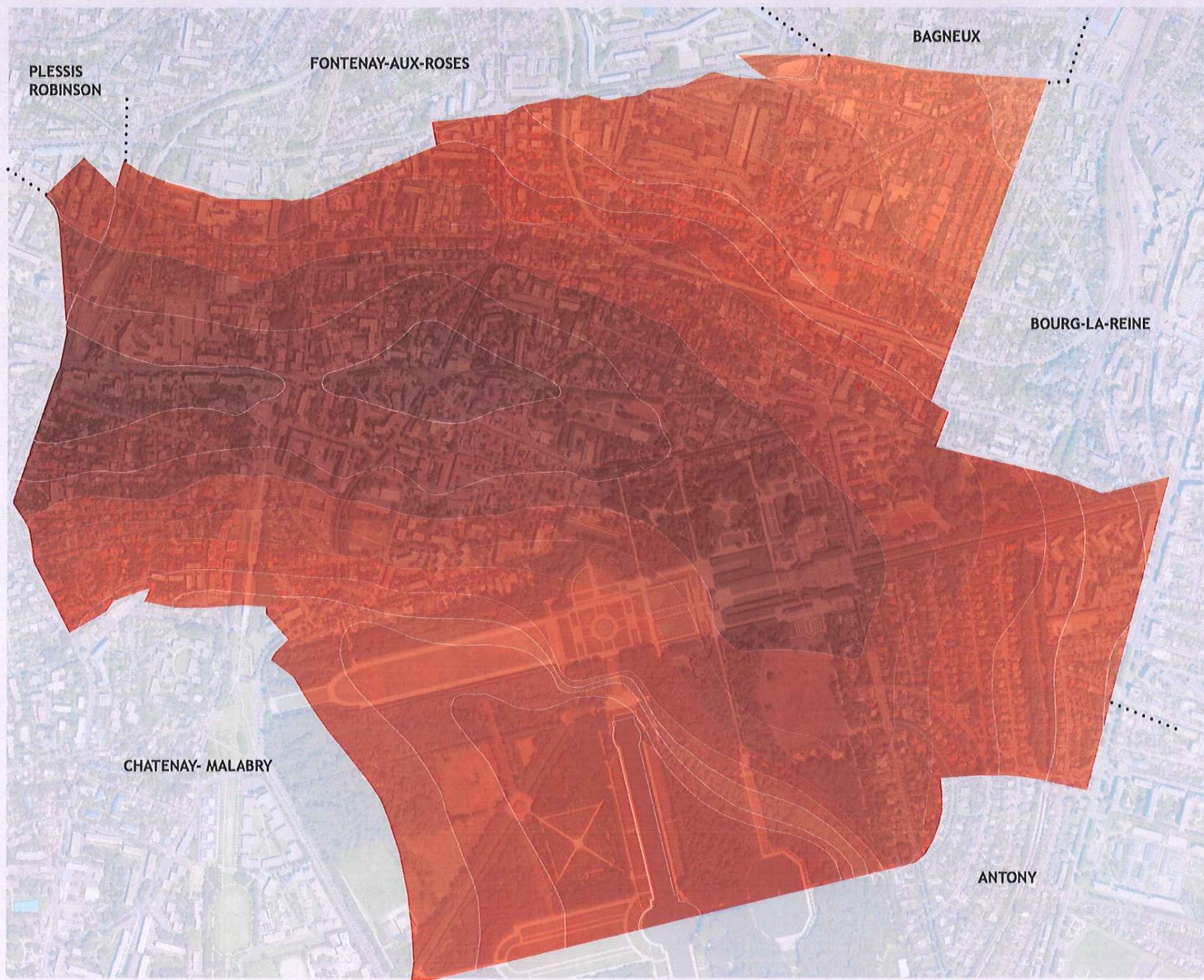
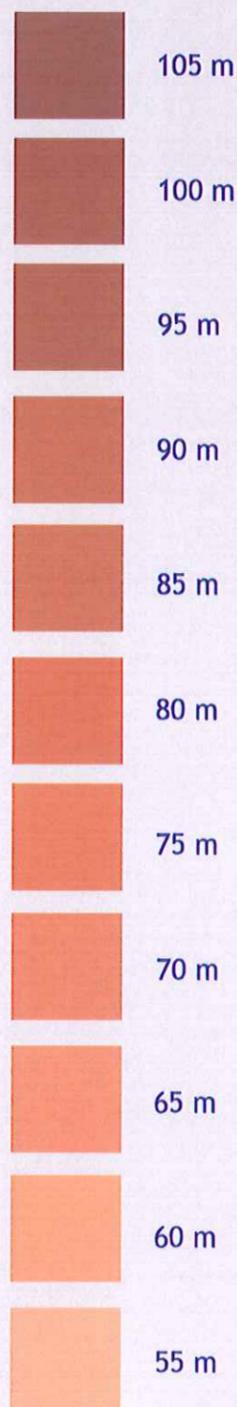
Le végétal est analysé en considérant l'évolution des formations qui prennent place sur le territoire scénen en relation avec les mutations des usages et de la forme urbaine.

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

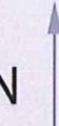
Relief de la ville



Altitudes



État du tracé viaire et des espaces bâtis à la fin du 18^{ème} siècle



RÉSEAU VIAIRE



Grandes routes et chemins principaux reliant Sceaux aux bourgs voisins

ESPACES BÂTIS



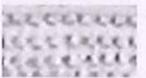
Espaces bâtis en 1783



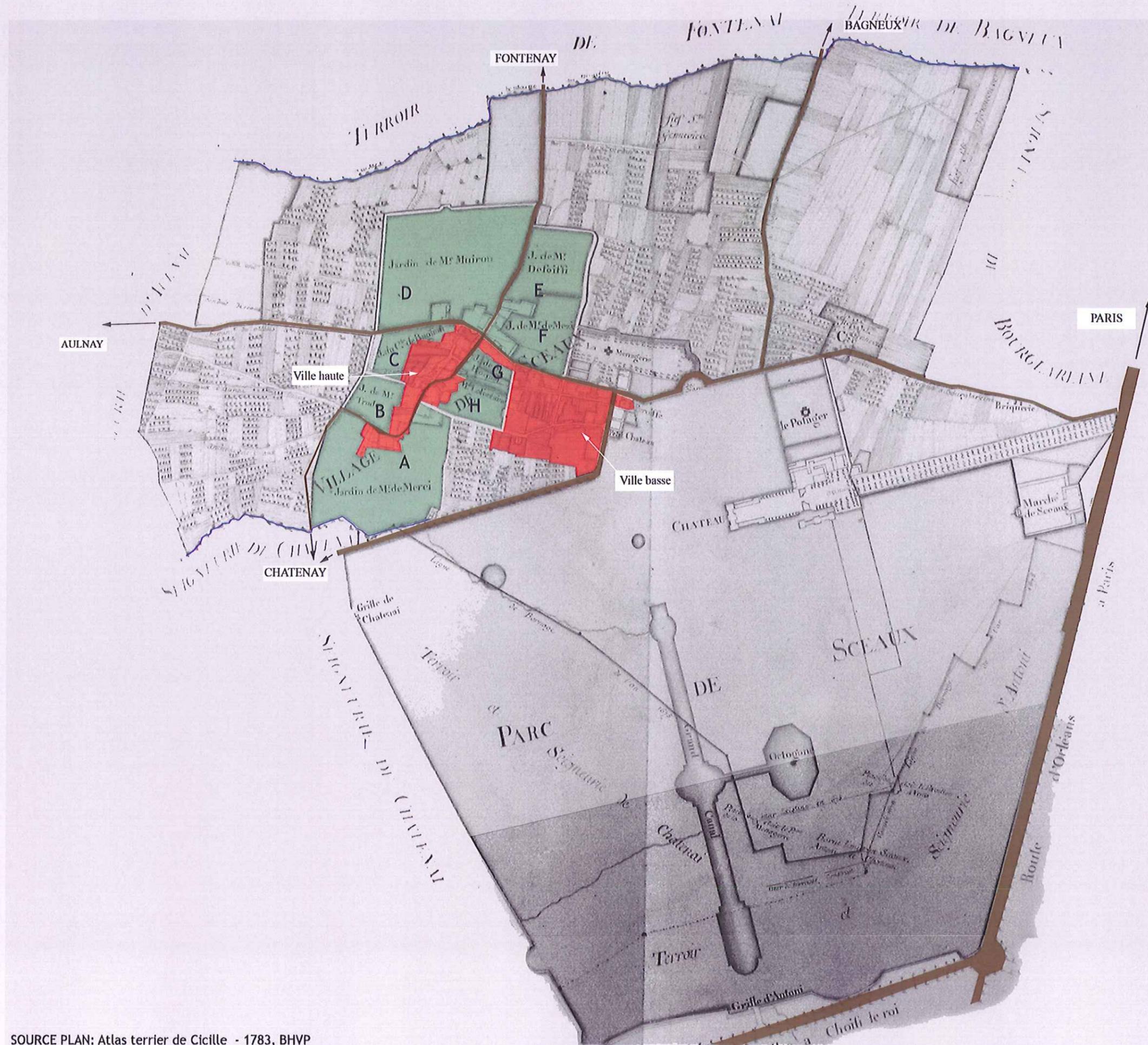
Enclos des principales propriétés de Sceaux

- A - Enclos Merel
- B - Enclos Trudon
- C - Enclos Bagllosi
- D - Enclos Muiron
- E - Enclos de Solssi
- F - Enclos Mezi
- G - Enclos Hoquet
- H - Enclos Lafontaine

ESPACES NON BÂTIS



Parcelles de culture de la vigne



LE BOURG ET LE DOMAINE

Le territoire communal à la fin du 18ème siècle

Évolution du territoire communal

Jusqu'à la fin du 18ème 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 des coteaux.

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

- * le hameau des vigneron ou ville haute à l'Ouest, au tissu rural dense et aux voies sinueuses.
- * le hameau des artisans et des commerçants ou ville basse 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 toutes la ressource des rûs 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 17ème 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 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 des enclos se développant depuis le bourg vers l'extérieur. 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.

VILLE HAUTE : TRACÉS URBAINS ET TYPOLOGIE DU BÂTI

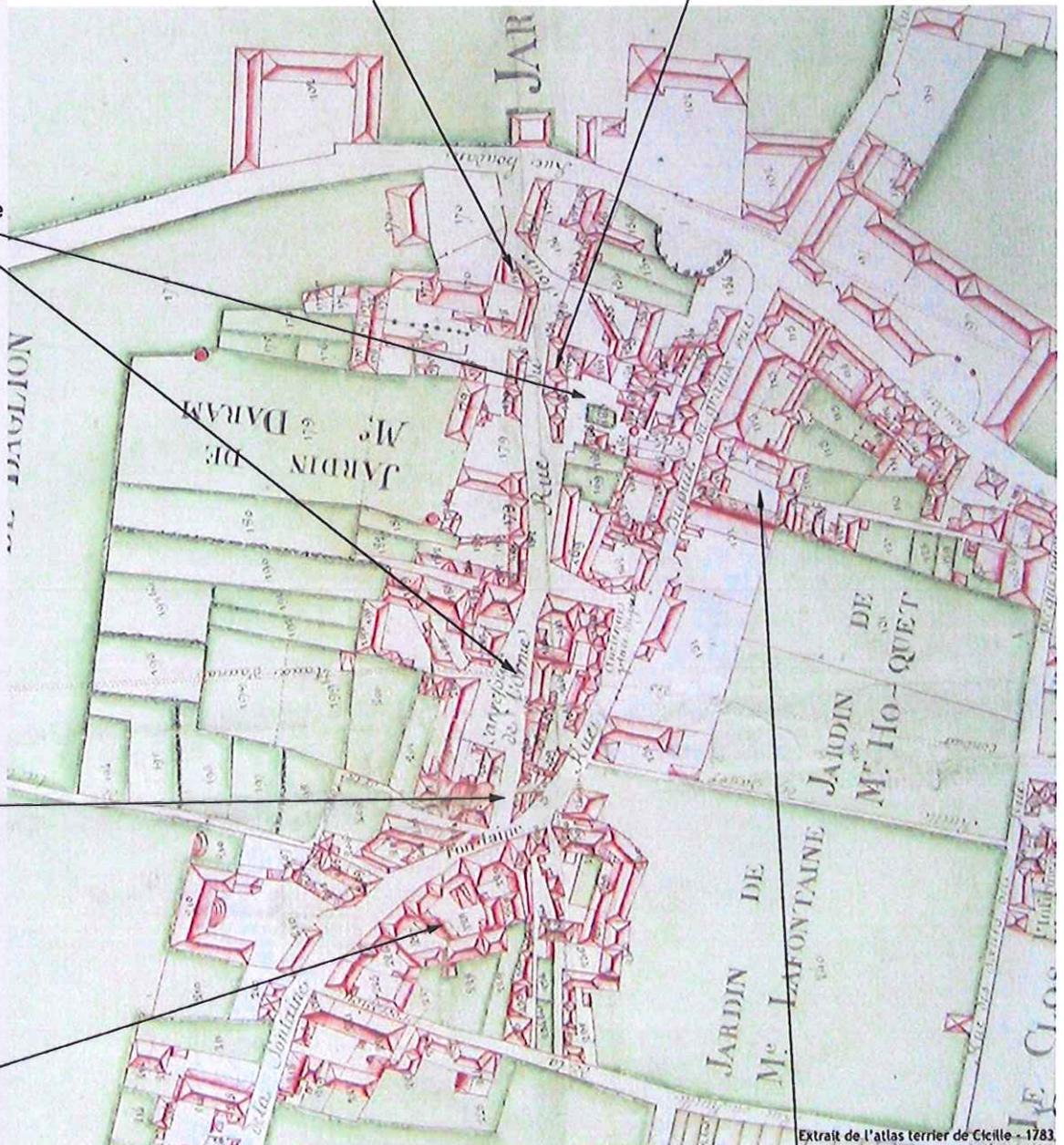


Bâti sous forme de maisons à deux niveaux couvert en pavillon



Carte postale ancienne montrant l'emprise du bâti le long de l'îlot du Four (vue vers le Nord)

Existence de petites places publiques, centres de vie communale



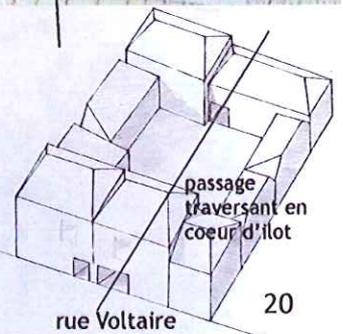
Tracé des rues irrégulier, hérité de l'implantation ancienne du bâti

Parcelles irrégulières résultant d'une implantation du bâti spontanée

Extrait de l'atlas terrier de Cicille - 1783

Organisation de la parcelle autour d'une cour fermée derrière la façade sur rue caractérisée par:

- des porches d'accès
- des bâtiments annexes couverts en appentis



passage traversant en cœur d'îlot

rue Voltaire

20

VILLE BASSE : TRACÉS URBAINS ET TYPOLOGIE DU BÂTI

La ville basse se caractérise, du point de vue de son bâti, par la présence de plusieurs types d'occupation des parcelles

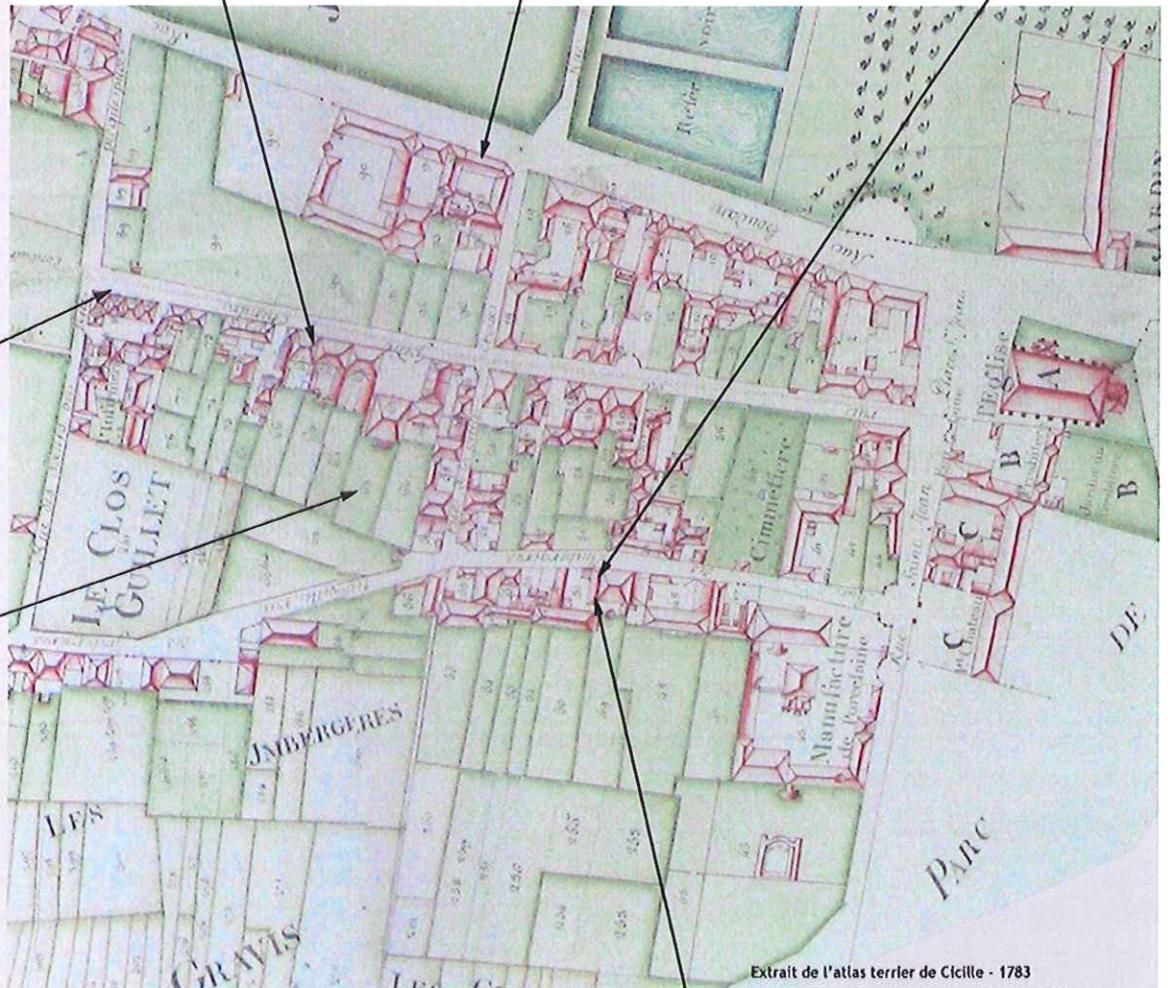
1er type : une maison sur le front de rue, avec une petite cour en retrait, puis un long jardin dans le prolongement

2ème type : les bâtiments s'organisent autour d'une cour de ferme intérieure (surtout le long de la rue Houdan)

3ème type : un bâtiment au fond d'une cour séparée de la rue par un mur de clôture, puis un long jardin dans le prolongement

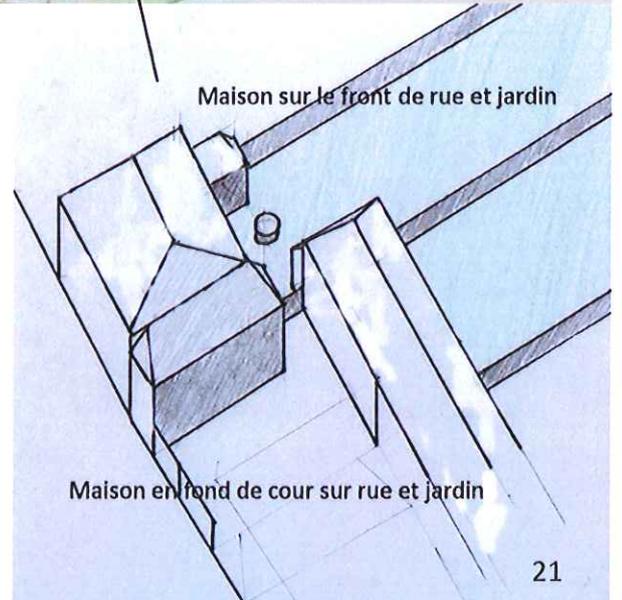
Tracé des rues régulier et globalement orthogonal, avec étagement des rues parallèlement au relief

Découpage en lanière des parcelles, avec bâti construit au nord de la parcelle



Extrait de l'atlas terrier de Cicille - 1783

Axonométrie présentant la disposition de deux parcelles situées rue des Imbergères. La parcelle du bas présente les caractères du troisième type, celle du haut du premier type.



État du paysage à la fin du 18^{ème} siècle

N

RÉSEAU VIAIRE



Grandes routes et chemins principaux reliant Sceaux aux bourgs voisins

ESPACES BÂTIS



Espaces bâtis en 1783



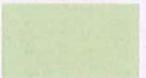
Enclos des principales propriétés de Sceaux

- A - Enclos Merel
- B - Enclos Trudon
- C - Enclos Bagliosi
- D - Enclos Muiron
- E - Enclos de Solssi
- F - Enclos Mezi
- G - Enclos Hoquet
- H - Enclos Lafontaine

AGRICULTURE



Parcelles de culture de la vigne

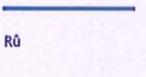


Autres cultures

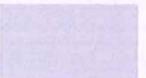
GÉOGRAPHIE



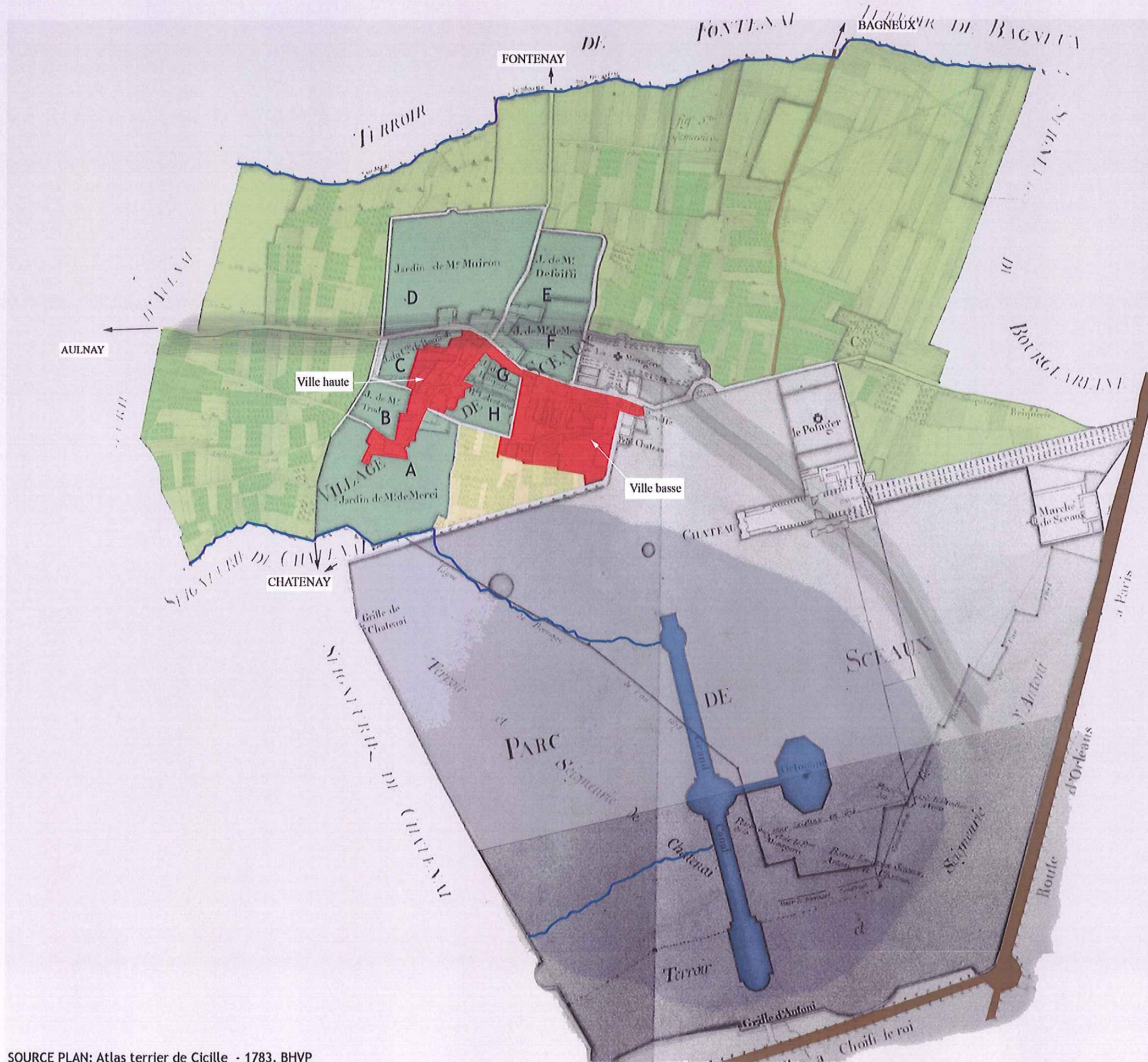
Ligne de crête



Rû



Anciens marais



SOURCE PLAN: Atlas terrier de Cicille - 1783, BHVP

DU BOURG À LA VILLE SOUS-PRÉFECTURE

Le territoire communal à la fin du 19ème siècle

Évolution du territoire communal

L'arrivée du chemin de fer au milieu du 19ème siècle marque le début du développement urbain de Sceaux. 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
- * construction de la sous-préfecture rue Houdan entre 1863 et 1865 sur l'emplacement du jardin Muiron
- * construction de la gendarmerie en 1869
- * « naissance » de l'îlot Lakanal en 1882 (lycée et jardin)
- * 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 sous forme de vergers et de terres labourables peu à peu amputés par les constructions se développant au-delà du bourg le long de la ligne de crête et des voies de circulation dont les tracés s'affirment.

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 explorateurs de la deuxième partie du 19ème siècle et encouragées par 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 coupures 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 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 19ème 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.

Évolution des espaces bâtis au 19^{ème} siècle

ESPACES BÂTIS



Centre ancien, espaces bâtis au 18^{ème} siècle



Enclos du 18^{ème} siècle non démantelés

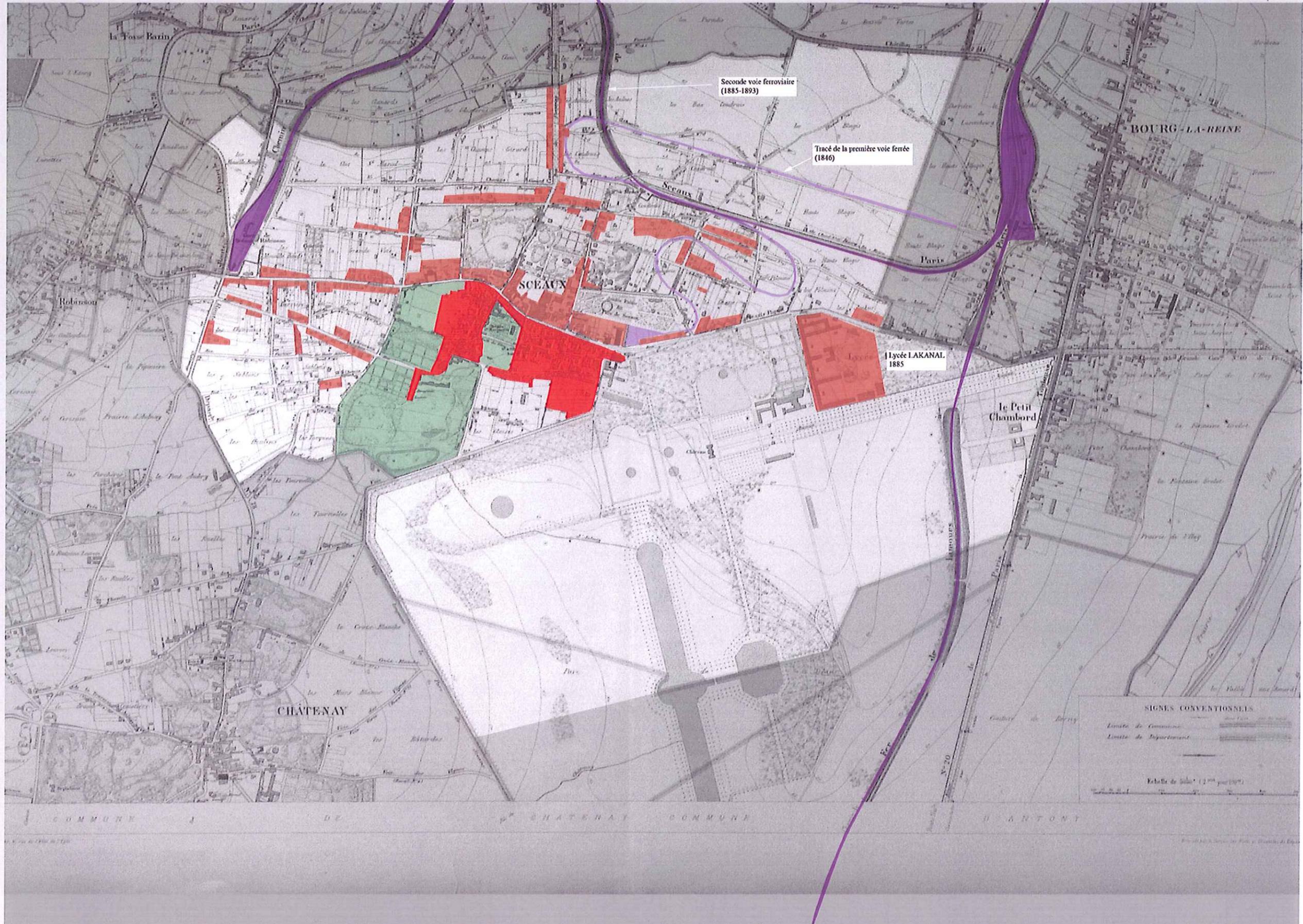


Espaces bâtis au 19^{ème} siècle

RÉSEAU FERROVIAIRE



Tracé du chemin de fer de 1885-93 de Paris à Sceaux



SOURCE PLAN : Atlas départemental de la Seine (1891-1900), 5000^e
AD des Hauts de Seine 5 FI Sceaux

Évolution du tracé viaire au 19^{ème} siècle



Vole aménagée reprenant le tracé d'un ancien chemin ou sentier du 18^{ème} siècle



Vole créée au 19^{ème} siècle ne s'appuyant sur aucun tracé antérieur

RÉSEAU FERROVIAIRE



Tracé du chemin de fer de 1885-93 de Paris à Sceaux



SOURCE PLAN :Atlas départemental de la Seine (1891-1900), 5000°
AD des Hauts de Seine 5 FI Sceaux

DÉMANTÈLEMENT DES ENCLOS ET CONSTRUCTION D'ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX



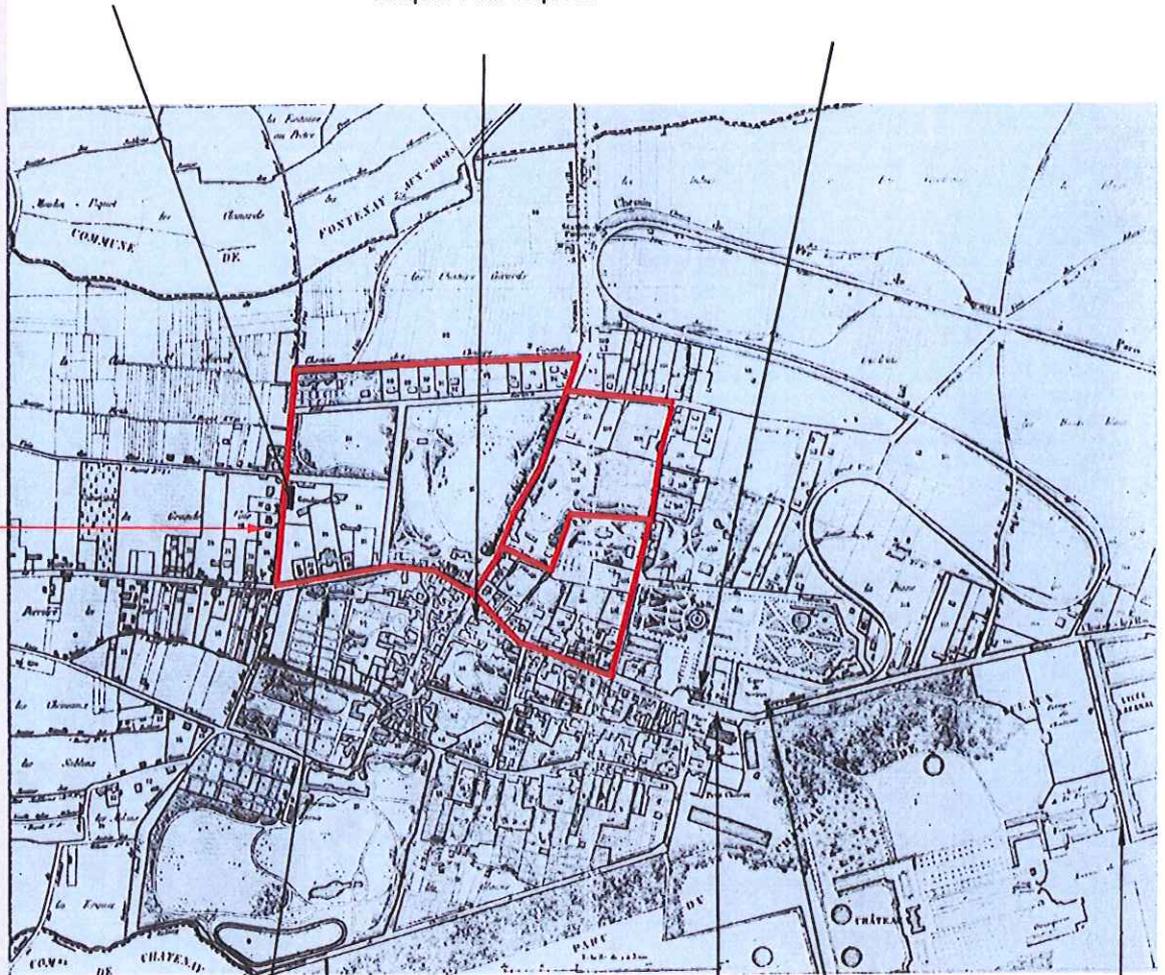
Construction de la gendarmerie en 1869



Construction de l'hospice Sainte Marguerite en 1895 par l'architecte Jacques Paul Lequeux



Construction de la mairie en 1843 par l'architecte Claude Naissant



Démantèlement des enclos Muiron, de Soissi et Mezi

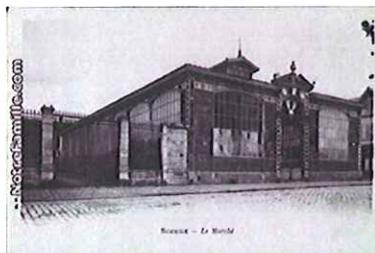
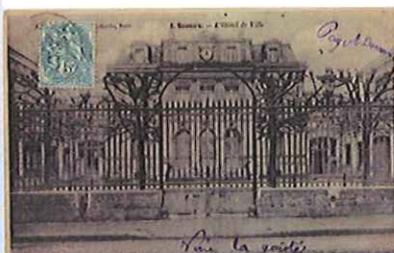
Construction de la gare de Sceaux, pour la voie ferrée du train à crémaillère de 1846



Construction de la sous-préfecture entre 1863 et 1865 par l'architecte Claude Naissant, devenu en 1887 l'hôtel de ville

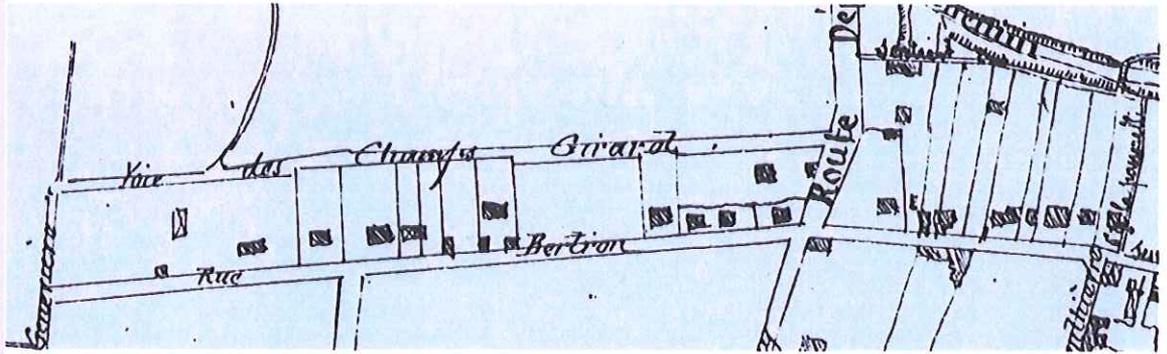
Construction du marché en 1895 sur des plans de P. Chaudesaygues

Construction du lycée Lakanal en 1882 par Anatole de Baudot



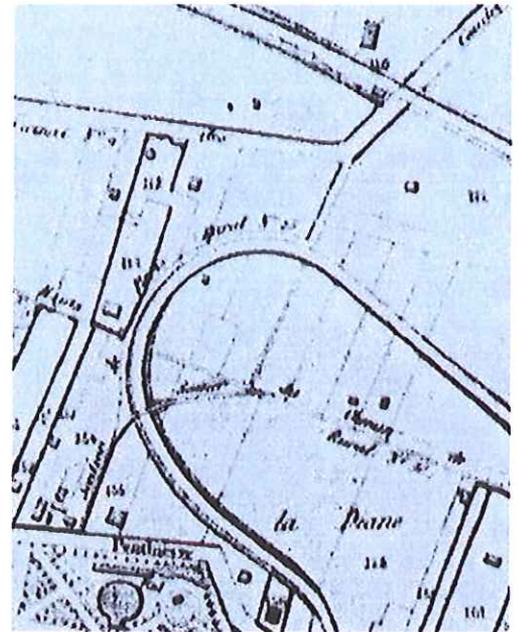
DÉVELOPPEMENT DU PAVILLONNAIRE DIFFUS

A partir du milieu du 19^{ème} siècle, le bâti se développe de manière aléatoire autour du bourg de Sceaux. Le découpage des parcelles reprend le plus souvent le parcellaire agricole de l'Ancien Régime, en longues lanières. Le facteur déterminant du développement de ce nouveau bâti tient aux axes de communication.

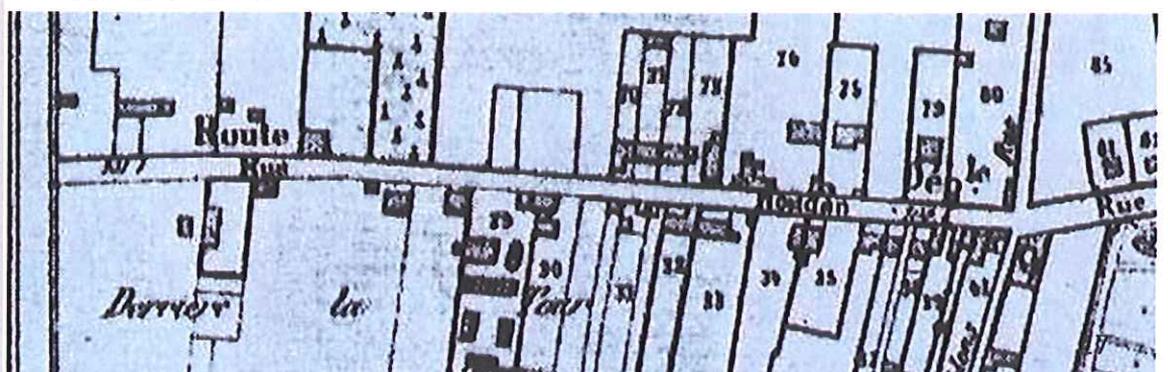


Le long de la nouvelle rue Bertron, créée dans l'ancien enclos Muiron, un découpage parcellaire est réalisé. Ces parcelles sont occupées par de grandes villas. Le développement de ce secteur est favorisé par la présence de la station "gare de Fontenay" du chemin de fer de 1846, située au Nord-Est.

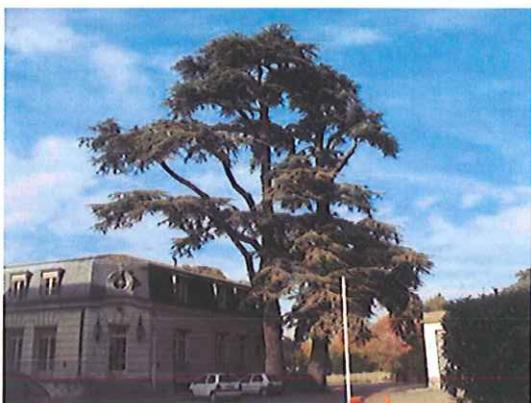
Le développement du bâti a lieu également dans les entrelacs créés par la ligne de chemin de fer de 1846. Il s'agit ici de constructions plus modestes que celles de la rue Bertron.



Le dernier facteur de développement est constitué par les axes routiers, en forte expansion au 19^{ème} siècle. Les maisons se construisent le long des routes principales et des anciens chemins ruraux sur des parcelles en lanière.



LES ARBRES REMARQUABLES



- * Masses végétales qui dépassent largement les constructions les plus hautes
- * Silhouettes sombres qui se détachent des ensembles bâtis clairs ou de l'horizon
- * Pins, Séquoias ou Cèdres : essences à feuillage persistant
- * Implantés le plus généralement dans des propriétés privées

LA VILLE RÉSIDENTIELLE

Le territoire communal dans la première moitié du 20ème siècle

Évolution du territoire communal

La première moitié du 20ème 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.

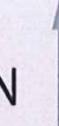
Forme urbaine et typologie du bâti

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 20ème 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.

Évolution des espaces bâtis dans la première moitié du 20^{ème} siècle



ESPACES BÂTIS



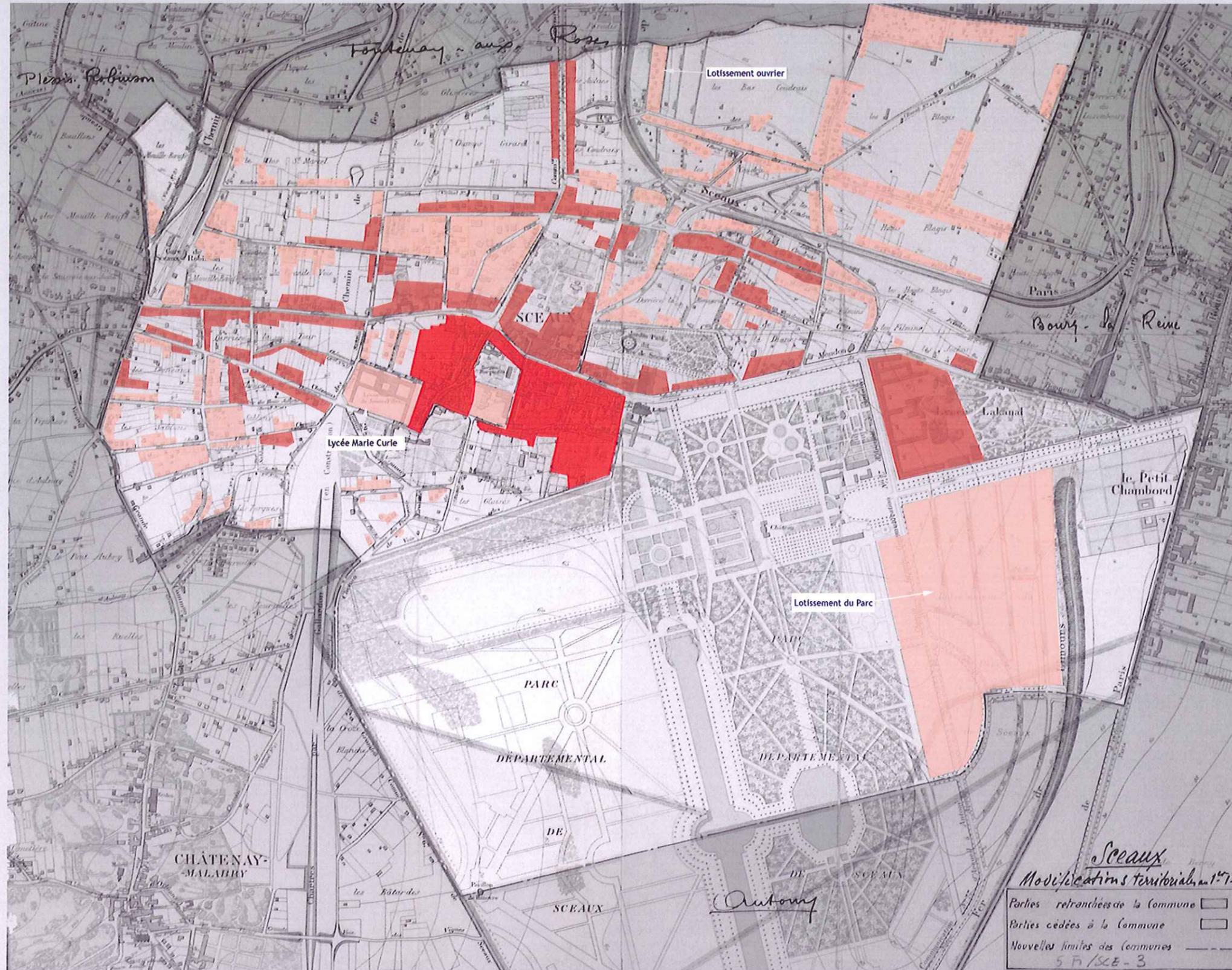
Centre ancien, espaces bâtis au 18ème siècle



Espaces bâtis au 19ème siècle



Espaces bâtis avant 1937



SOURCE PLAN : Plan des modifications territoriales - 1937
AD des Hauts de Seine 5 FI Sceaux

Évolution du tracé viarie dans la première moitié du 20^{ème} siècle



RÉSEAU VIAIRE



Voie reprenant le tracé d'un ancien chemin ou sentier du 18^{ème} siècle



Voie créée au 19^{ème} siècle ne s'appuyant sur aucun tracé antérieur



Voie créée avant 1937

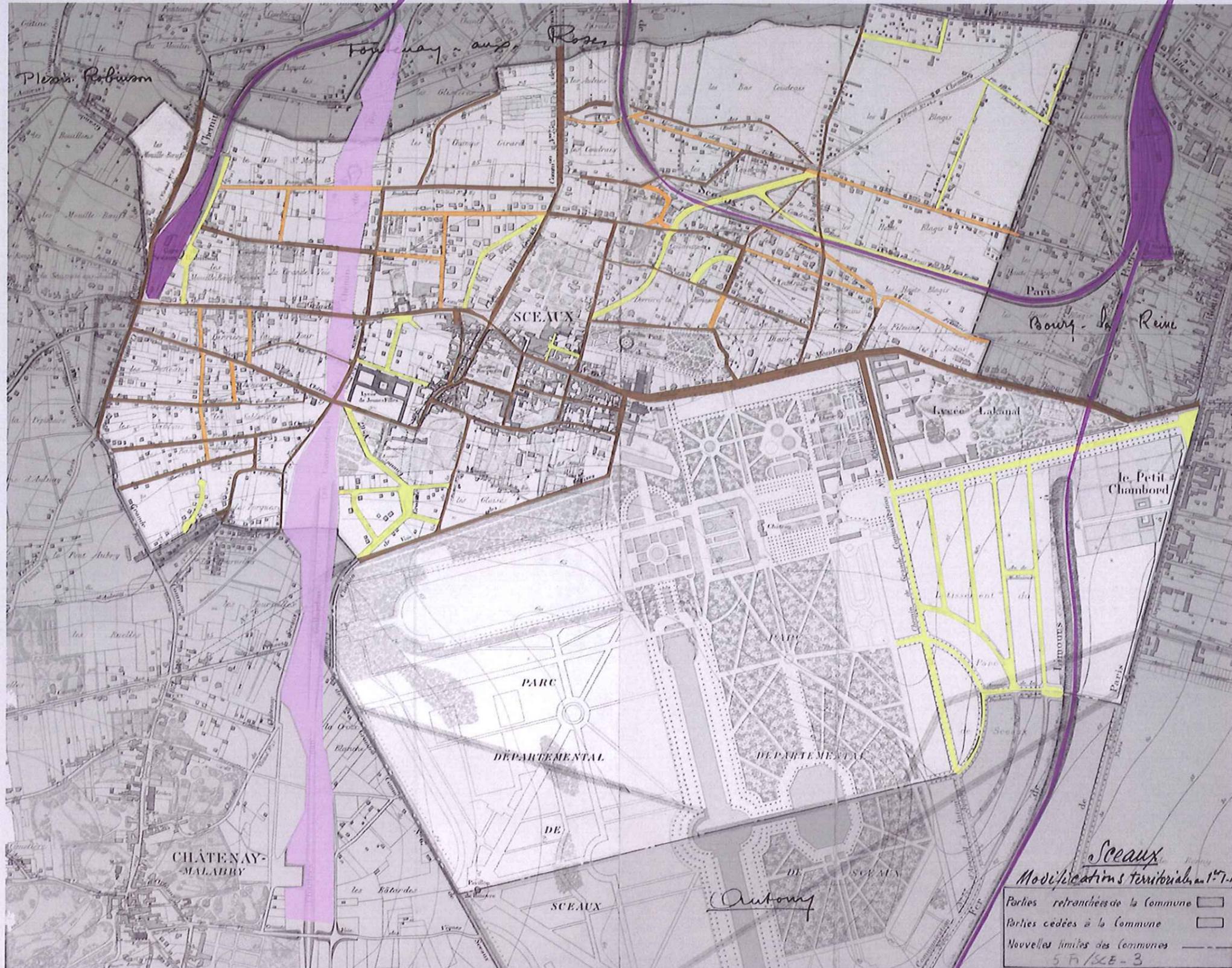
RÉSEAU FERROVIAIRE



Tracé du chemin de fer de 1885-93



Chantier du chemin de fer reliant Paris à Chartres



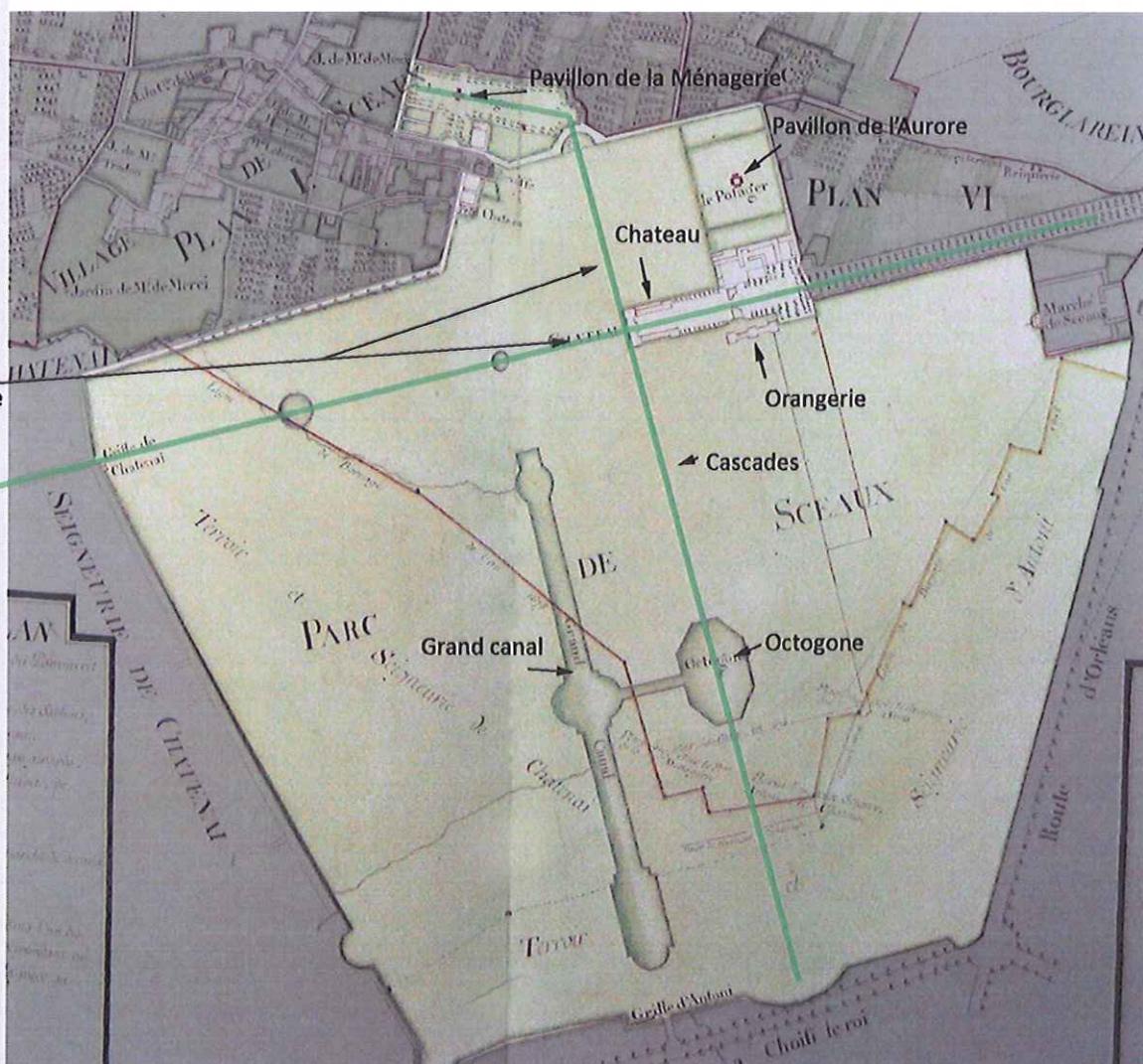
SOURCE PLAN : Plan des modifications territoriales - 1937
AD des Hauts de Seine 5 FI Sceaux

LE DOMAINE DE SCEAUX AU 18^{ÈME} SIÈCLE

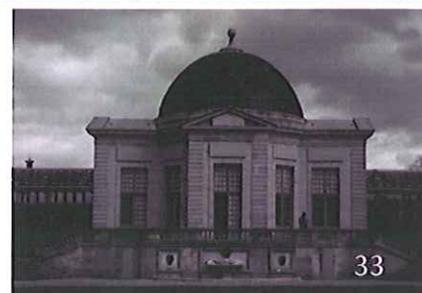


Bati sur l'emplacement d'une ancienne demeure, le château voulu par Jean Baptiste Colbert est construit entre 1673 et 1677, le pavillon de l'Aurore est construit entre 1673 et 1675 par l'architecte Charles Perrault tandis que les jardins, la cascade et l'octogone sont réalisés par André le Nôtre. Par la suite, Jules Hardouin Mansart construit l'orangerie entre 1683 et 1686 pour le marquis de Seignelay. Ce dernier décide également du creusement du grand canal, réalisé entre 1685 et 1699. Au 18^{ème} siècle, le pavillon de la ménagerie est construit pour la duchesse du Maine et les communs sont reconstruits. Le chateau est démoli en 1798.

Axes de composition du parc du château de Sceaux. Une articulation existe avec l'axe de composition du jardin de la ménagerie



Cascades du parc du château



Pavillon de l'Aurore

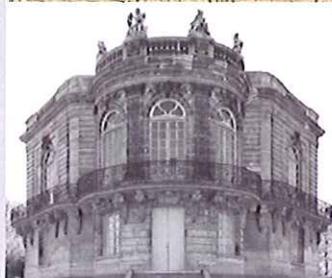
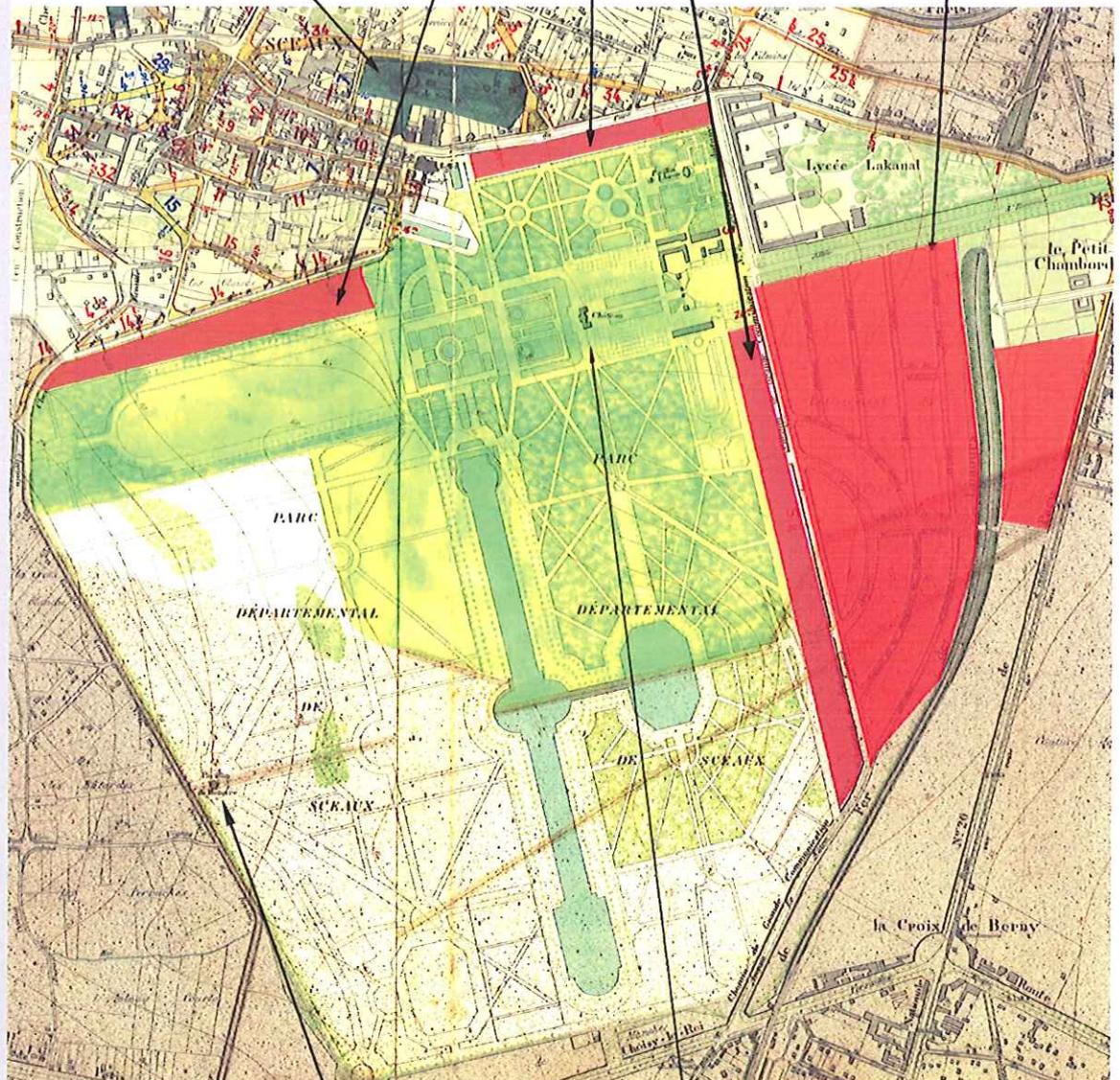
ÉVOLUTION DU DOMAINE DE SCEAUX AU 20^{ÈME} SIÈCLE

Jardin de la Ménagerie, sorti du domaine en 1799 lors de la création de la société privée du jardin de la Ménagerie. Amputé au 19^{ème} des terrains dévolus à la Mairie (1843), à la gare (1846) et au marché (1895).



Secteur amputé sur le parc lors de la seconde phase de construction du lotissement du Parc

Lotissement du Parc, amputé sur le parc lors du rachat et de la restauration du domaine par l'Etat en 1923 (1^{ère} partie)

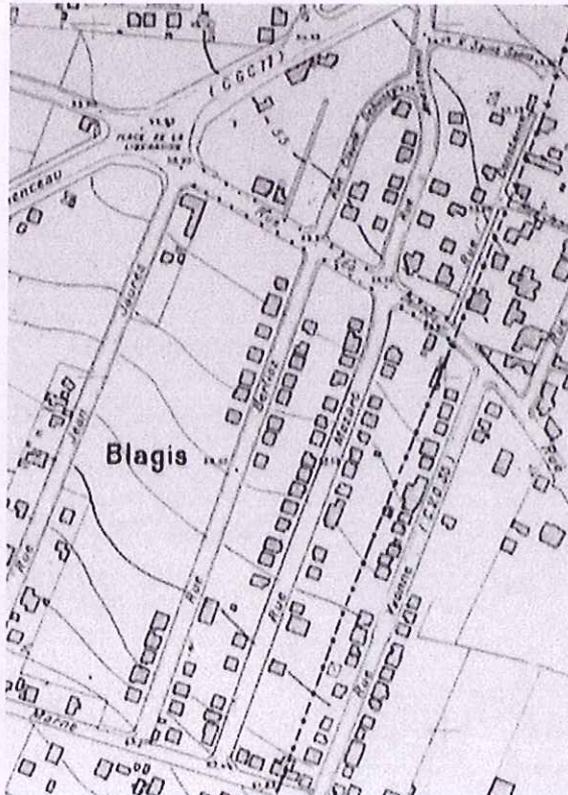


Remontage du pavillon de Hanovre en 1931 - 1932

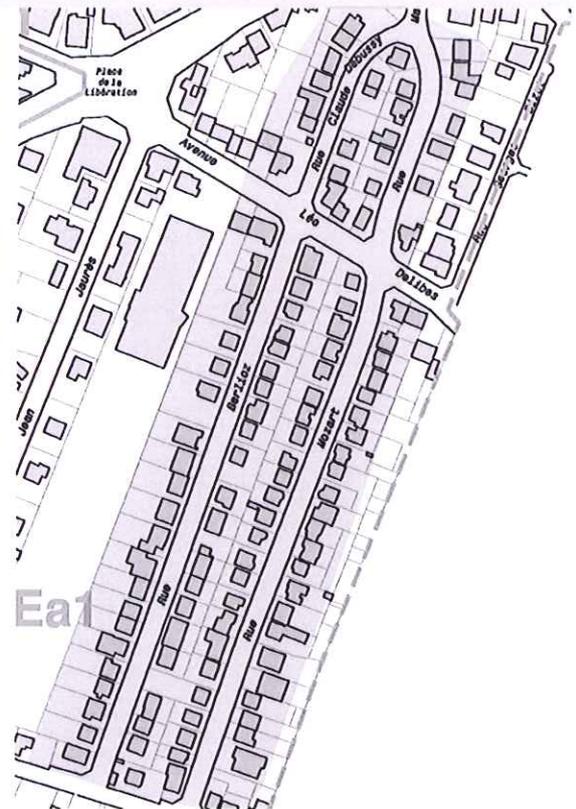
Reconstruction du château entre 1856 et 1858 par le duc de Trévise



LOTISSEMENT DE LA GARE



Lotissement de la Gare en 1941



Lotissement de la Gare en 2006

Le lotissement créé en 1920 - 1930 se développe à proximité de la gare de Bourg la Reine. Seul le tracé des rues et le découpage des parcelles sont organisés, le bâti présente néanmoins une certaine homogénéité. L'implantation du bâti est en front de rue avec jardin en fond de parcelle.



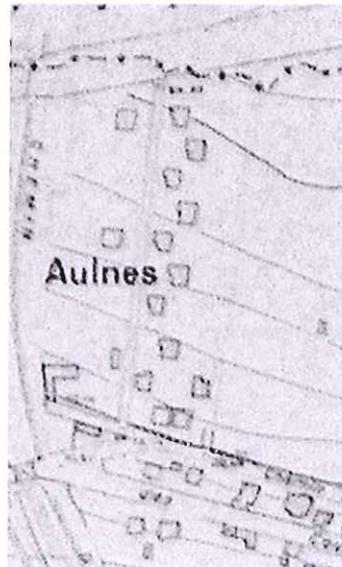
Front bâti homogène de la rue Mozart

Type principal de pavillon du lotissement de la Gare



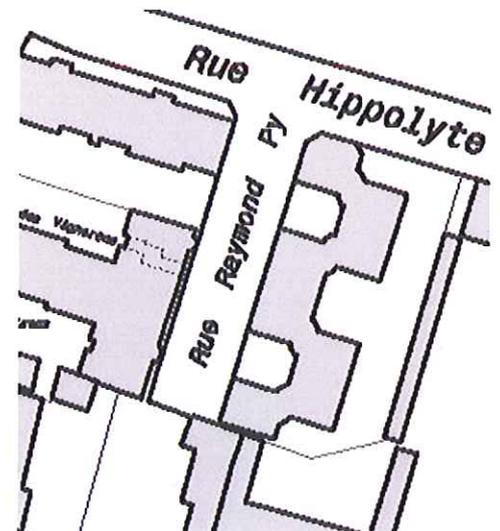
- Pignon à croupe tronquée
- Faux pan de bois au haut du pignon
- Parement en brique au second niveau
- Bow-window surmonté d'une terrasse
- Rez de chaussée surélevé
- Clôture formée d'un mur bahut et d'une grille

CITÉ RENAUDIN - CITÉ RAYMOND PY



A l'initiative de la fondation Marguerite Renaudin, le terrain est acheté en 1900 pour l'installation de jardins ouvriers. En 1905, trois premières maisons sont construites, puis neuf autres jusqu'en 1912. Inspirées du courant hygiéniste, ces maisons comportent à l'origine un seul niveau divisé en plusieurs pièces. Elles sont gérées aujourd'hui par l'OPHLM.

Cité Raymond Py, construite entre 1930 et 1932. Sa réalisation fait suite à la création en 1928 d'un office communal HBM, destiné à l'édification de logements sociaux. L'ensemble comporte 32 logements, répartis sur deux immeubles à redent et cours ouvertes placés le long de la rue Raymond Py.



Évolution du paysage dans la première moitié du 20^{ème} siècle

N

RÉSEAU ROUTIER



Vole reprenant le tracé d'un ancien chemin ou sentier du 18^{ème} siècle



Vole créée au 19^{ème} siècle ne s'appuyant sur aucun tracé antérieur



Vole créée avant 1937

RÉSEAU FERROVIAIRE



Tracé du chemin de fer de 1885-93



Chantier du chemin de fer reliant Paris à Chartres

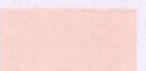
TYPE D'OCCUPATION DU SOL



Espaces bâtis au 18^{ème} siècle



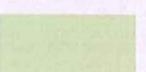
Espaces bâtis au 19^{ème} siècle



Espaces bâtis avant 1937



Grands jardins, maisons de plaisance

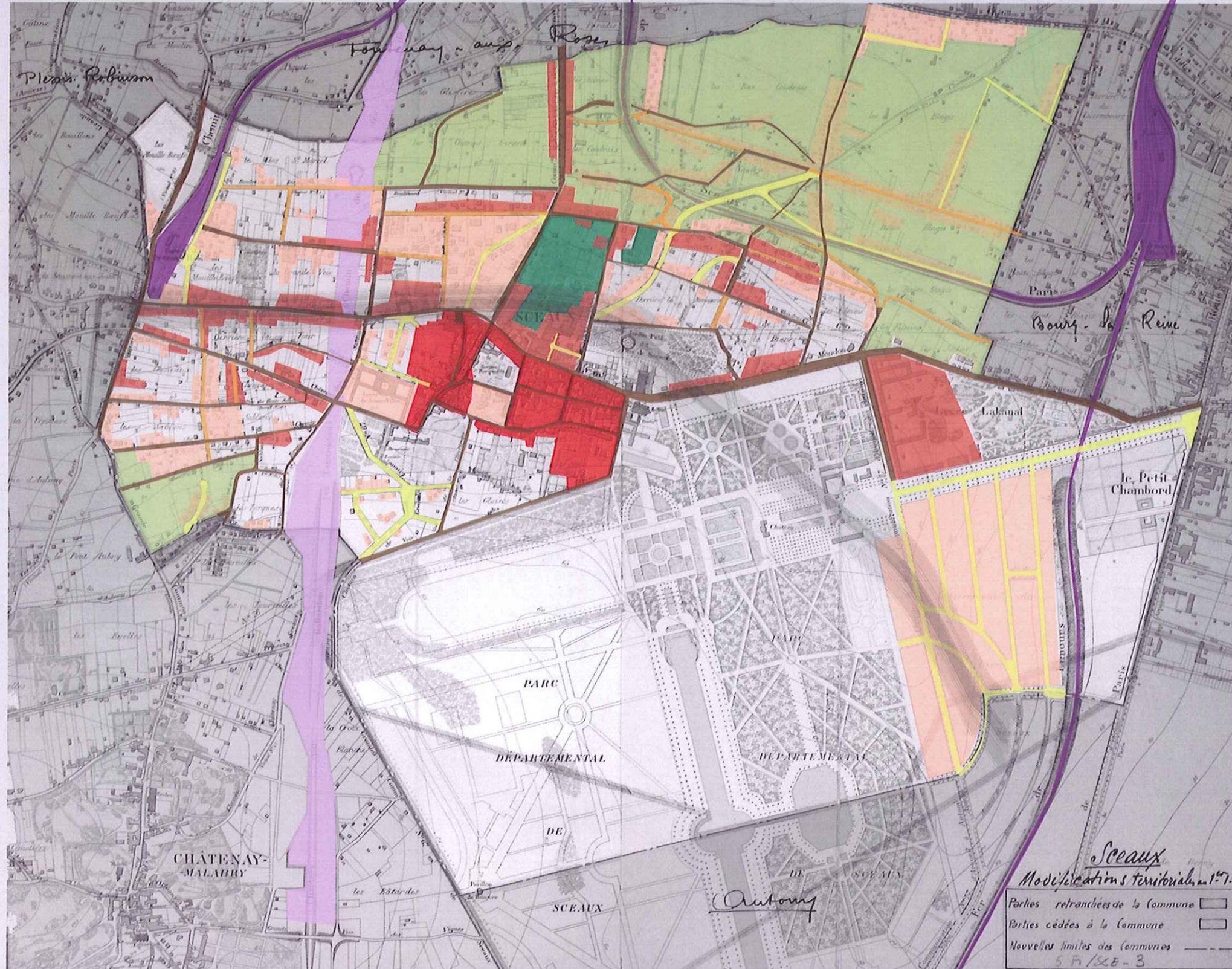


Agriculture

GÉOGRAPHIE



Ligne de crête



SENTES ET SENTIERS

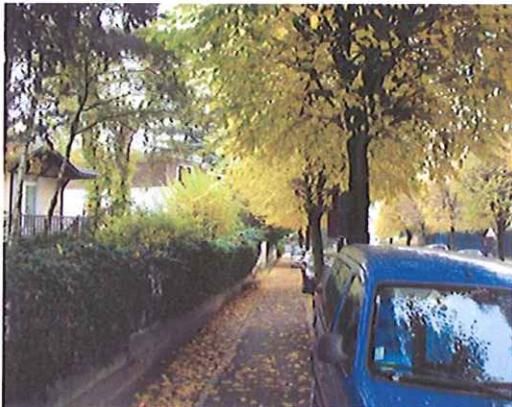


*Traces séculaires, parfois déviées ou amputées par la constructions d'infrastructures, ou restituées de façon « contemporaine ».

*Circulation automobile impossible ou interdite, sinon priorité donnée au piétons.

*Bords fortement végétalisés, et/ou constitués de murs en pierre apparente.

LOTISSEMENT DU PARC DE SCEAUX



- * Parcelles sur des tracés courbes ou rectilignes avec des largeurs de façade de 15 à 44m.
- * Maisons individuelles implantées au centre de la parcelle, très rarement en contact avec une limite mitoyenne.
- * Trottoirs larges le plus souvent, plantés d'alignements d'arbres et parfois agrémentés d'une végétation tapissante.

LA VILLE TRANSFORMÉE

Le territoire communal dans la seconde moitié du 20ème siècle

Évolution du territoire communal

Dans la seconde moitié du 20ème 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 sources 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^e 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 du 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 20ème siècle correspond au développement des grands ensembles d'habitat collectif essentiellement réalisés dans les années 1950 :

- * résidence des Bas Coudrais (1956-1959)
- * cité Penthievre (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.

Évolution des espaces bâtis dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle



ESPACES BÂTIS



Centre ancien, espaces bâtis au 18ème siècle



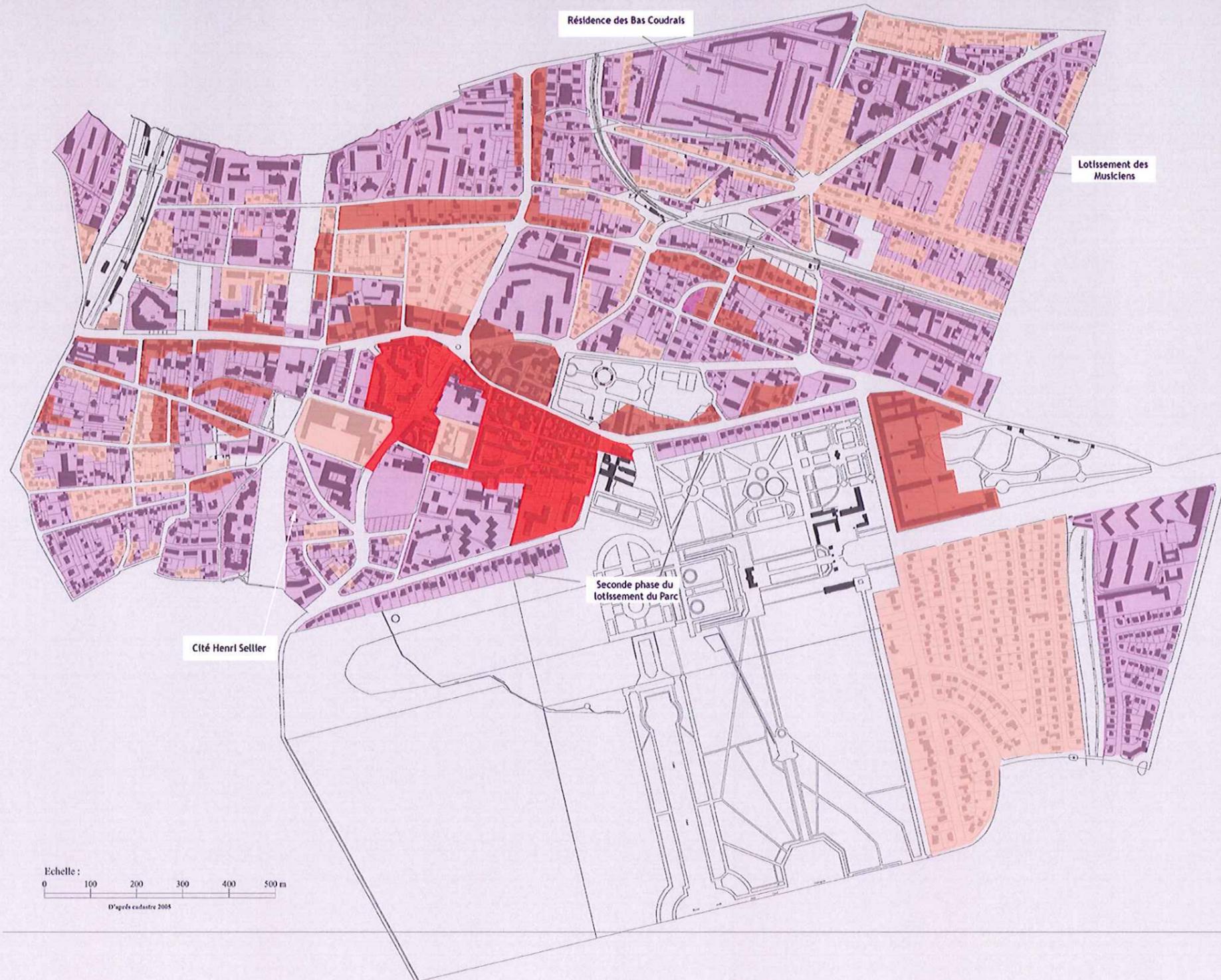
Espaces bâtis au 19ème siècle



Espaces bâtis avant 1937



Espaces bâtis après 1937



Évolution du tracé viaire dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle

N

RÉSEAU VIAIRE



Voie reprenant le tracé d'un ancien chemin ou sentier du 18^{ème} siècle



Voie créée au 19^{ème} siècle ne s'appuyant sur aucun tracé antérieur



Voie créée avant 1937



Voie créée depuis 1937

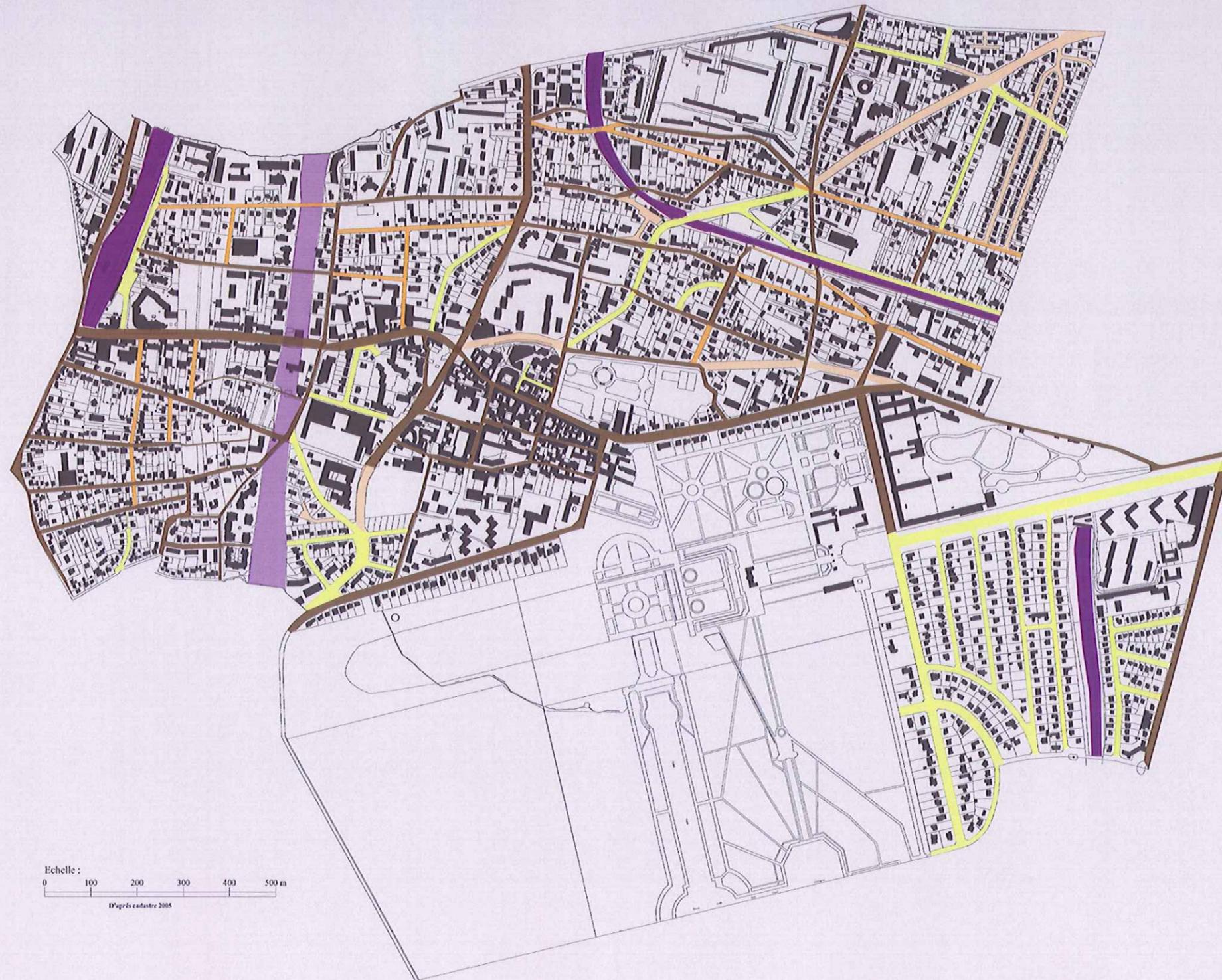
RÉSEAU FERROVIAIRE



Tracé du chemin de fer de 1885-93

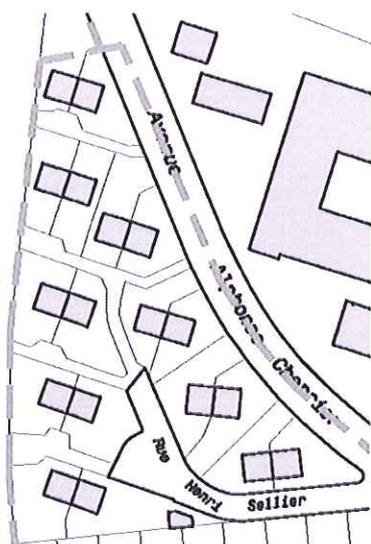


Tracé souterrain de la ligne de train à grande vitesse



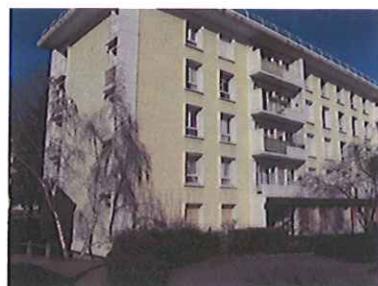
Echelle :
0 100 200 300 400 500 m
D'après cadastre 2005

CITÉ HENRI SELLIER - RÉSIDENCE DES BAS COUDRAIS



Cité Henri Sellier, construite entre 1951 et 1953. Elle comporte 18 maisons fonctionnant initialement selon la formule de la location-attribution. Les pavillons jumelés conçus selon un modèle moderne-régionaliste, répondent à un cahier des charges strict fixé dès le début de l'opération.

La résidence des Bas Coudrais est une opération de grande envergure menée conjointement par la commune de Sceaux et la centrale immobilière de la Caisse des dépôts et consignations. L'ensemble comporte 789 logements répartis sur des bandes de petits pavillons, huit bâtiments en R+3 et R+4 et trois tours de 8 à 12 étages. L'ensemble est parsemé d'espaces verts ou boisés.



Évolution du paysage dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle



RÉSEAU VIAIRE



Vole reprenant le tracé d'un ancien chemin ou sentier du 18^{ème}



Vole créée au 19^{ème} siècle ne s'appuyant sur aucun tracé antérieur



Vole créée avant 1937



Vole créée depuis 1937

— Sentes - Sentiers - Venelles

RÉSEAU FERROVIAIRE



Tracé du chemin de fer de 1885-93

TYPE D'OCCUPATION DU SOL



Espace bâti au 18^{ème}



Espace bâti au 19^{ème}



Espace bâti avant 1937



Espace bâti après 1937

COMPOSANTES DU PAYSAGE



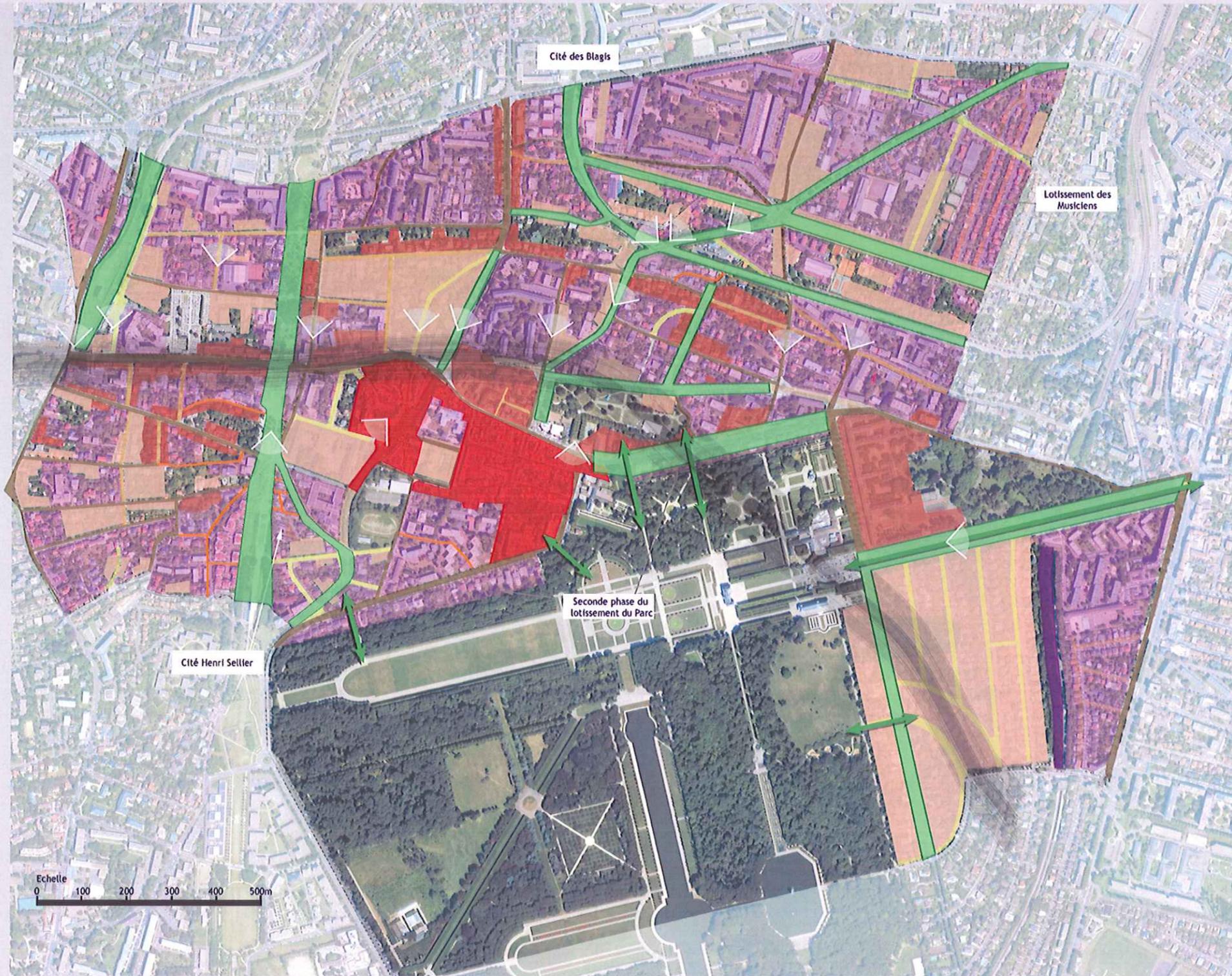
Point de vue



Ligne de crête

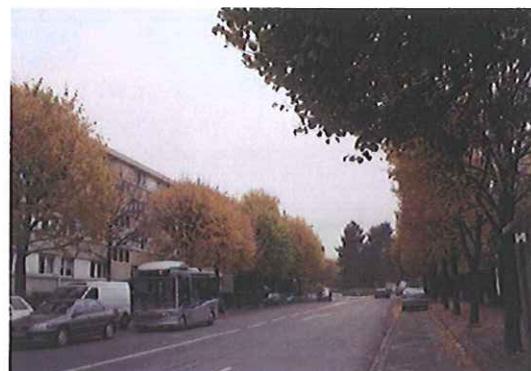
↔ Relations avec le parc

Respirations urbaines



SOURCE PLAN : Photo IGN 2006

LES GRANDES VOIES DE CIRCULATION



- * Tracés viaires qui peuvent s'inscrire sur des traces historiques, issus ou contraints par la présence du parc.
- * A l'exception du tracé le plus ancien, ils sont bordés d'alignement d'arbres.
- * Offrent des points de vue sur les lointains ou sont agrémentés de silhouettes d'arbres pittoresques (ou remarquables).

LA VOIE FERRÉE



* Réserves foncières, césures, tourments liés à la création de la voie ferrée.

* Le rétablissement des voies de communication a créé des ouvrages qui deviennent des belvédères.

* Au fur et à mesure des progrès de la technique, la voie ferrée a dessiné la ville (rues Lakanal, Lieutenant Jean Massé), l'a coupé puis s'en est affranchie.

LES « NOUVELLES » FORMES D'URBANISATION



Les « nouvelles » formes d'urbanisation - à des époques et pour des contextes différents - contribuent à l'urbanisme de la Ville de Sceaux.

- * Cité Henri Sellier
- * Petits immeubles des années 1960
- * Lotissements de parcelles étroites
- * Lotissements de parcelles intermédiaires / Lotissements du « parc »
- * Grands ensembles

LES RELATIONS AVEC LE PARC



- * Tracés historiques qui ont influencé la composition urbaine.
- * Vestiges qui persistent à l'époque contemporaine et qui irrigue l'ambiance de la ville.
- * Points de vue plus ou moins fugitifs de la ville vers le parc.

Planche de synthèse du diagnostic patrimonial

Composantes patrimoniales

Servitude de protection

Site classé

Monuments historiques, hors Parc de Sceaux

Espace naturel sensible

Ensemble d'intérêt architectural, urbain et paysager

Front de rue hérité de l'ancien bourg

Lotissement pavillonnaire

Tissu pavillonnaire homogène

Opération d'habitat collectif

Ambiance urbaine et paysagère

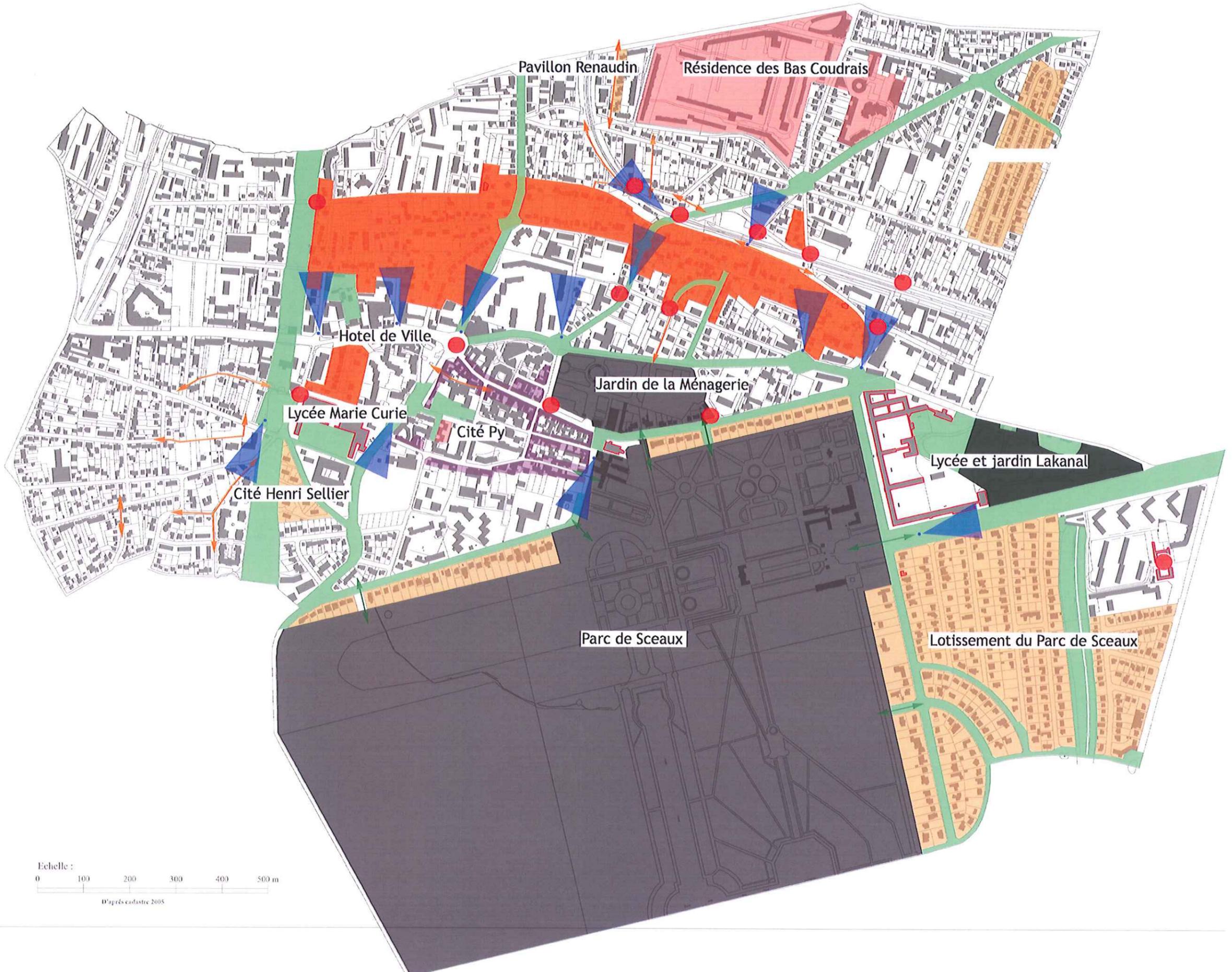
Respiration urbaine à dominante végétale

Sente et venelle

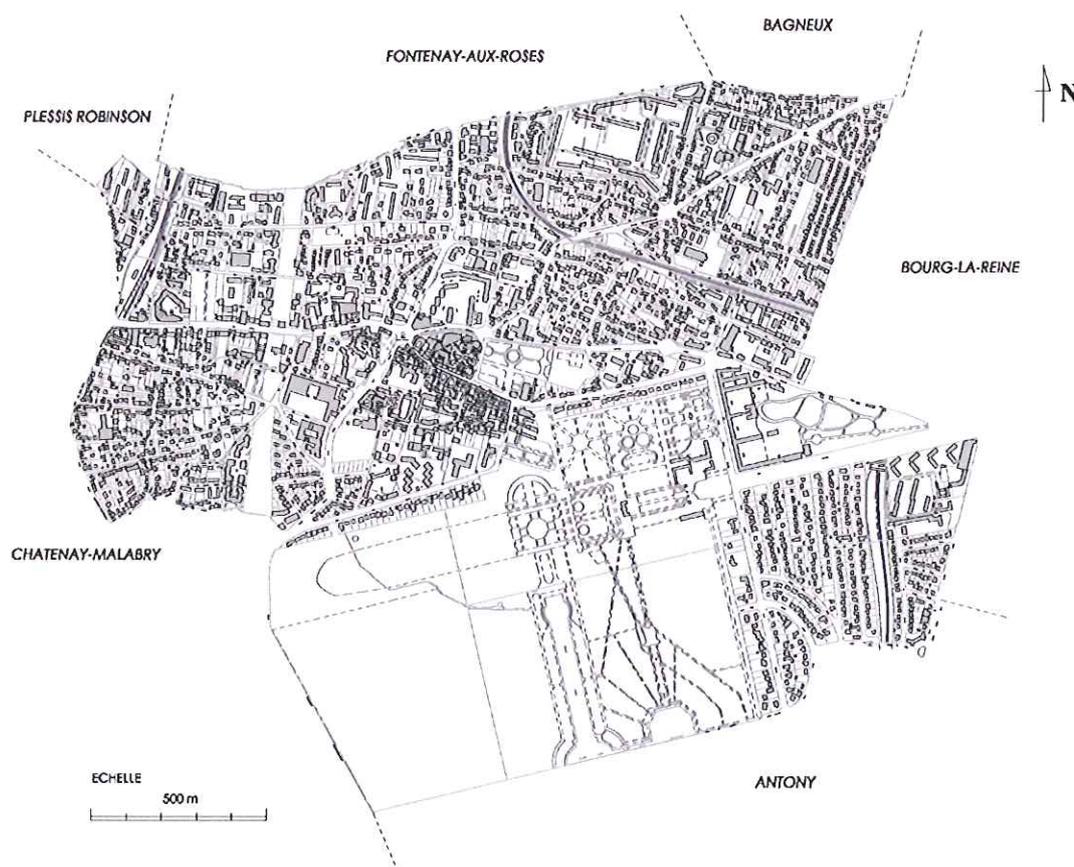
Relation avec le Parc de Sceaux

Point de vue

Potentialité de mise en valeur



4 – PÉRIMÈTRE ET ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES



LE PÉRIMÈTRE DE LA ZPPAUP

Le périmètre proposé repose sur :

- * l'évaluation des transformations du paysage scéné depuis la fin du 18ème 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 18ème 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 19ème siècle.
- * le lotissement 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.
- * les emprises des grands lycées, Lakanal et Marie Curie, équipements scolaires publics de la fin du 19ème 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.

VILLE DE SCEAUX

Servitudes de protection des monuments historiques

ZPPAUP

PLESSIS ROBINSON

CHATENAY-MALABRY

BOURG - LA - REINE

ANTONY

-  Périmètre ZPPAUP
-  Abords Monuments Historiques classés (en sites classés et hors territoire communal)
-  Abords Monuments Historiques inscrits (en sites classés et hors territoire communal)
-  Sites classés
-  Périmètre de protection modifié

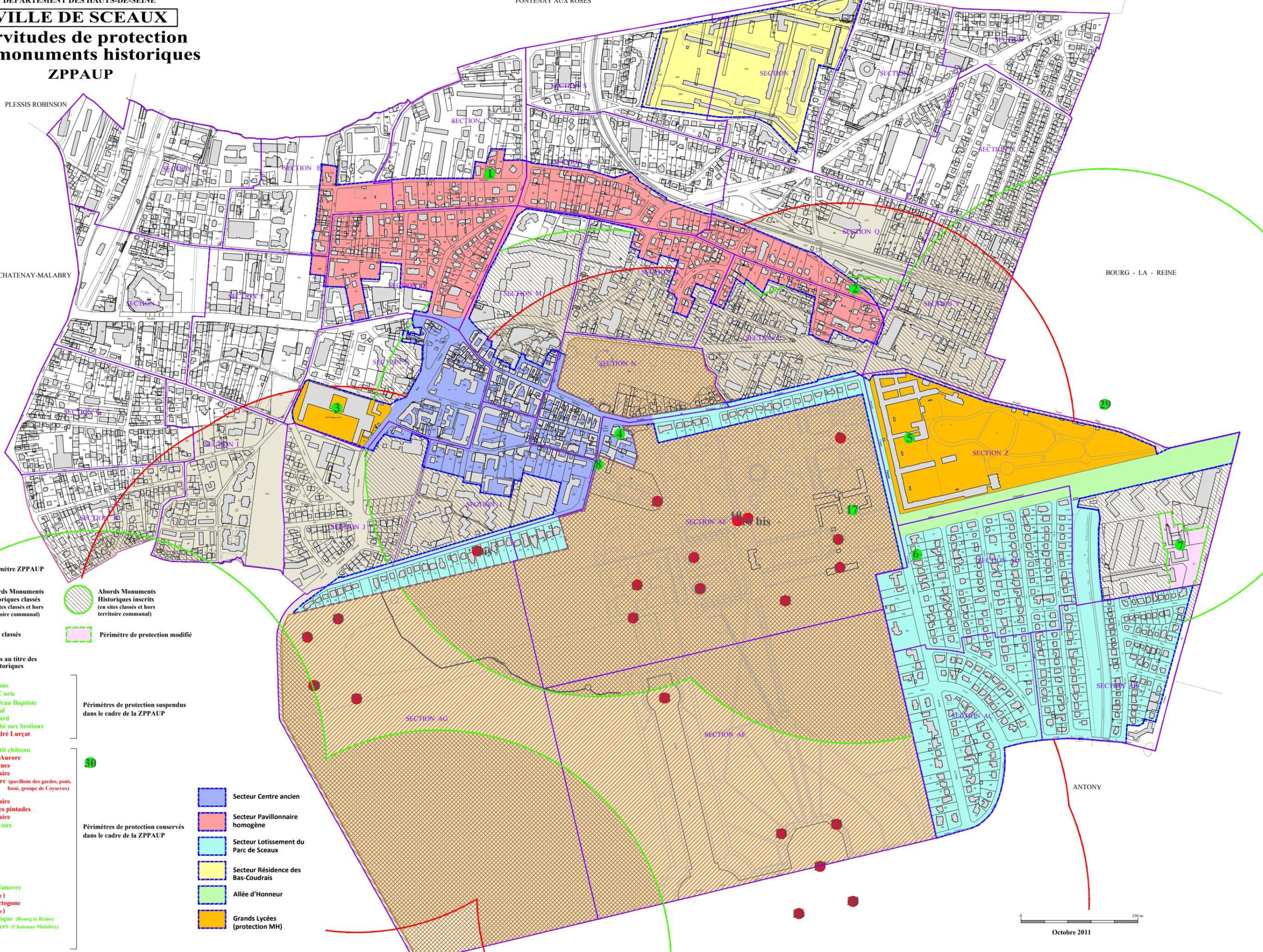
Édifices protégés au titre des Monuments Historiques

- 1 Villa Larrey
- 2 Le Chalet Blanc
- 3 Lycée Marie Curie
- 4 Église Saint Jean Baptiste
- 5 Lycée Lakanal
- 6 Villa Trapenard
- 7 Ancien marché aux bestiaux
- 7bis Maison André Lurçat
- 8 Portail du petit château
- 9 Pavillon de l'Aurore
- 10 et 10 bis Statues
- 11 Bassin circulaire
- 12 Entrée du Parc (pavillons des gardes, pont, fossé, groupe de Coysevox)
- 13 Orangerie
- 14 Bassin circulaire
- 15 Balustrade des pintades
- 16 Bassin circulaire
- 17 Bain des Chevaux
- 18 Statue
- 19 Statue
- 20 Statue
- 21 Statue
- 22 Grand canal
- 23 Statue
- 24 Statue
- 25 Pavillon de Hanovre
- 26 Statue (Antony)
- 27 Bassin de l'octogone
- 28 Statue (Antony)
- 29 Villa Hennebique (Bourg la Reine)
- 30 Pavillon Colbert (Chatenay-Malabry)
- 31 Statue
- 32 Statue

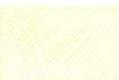
Périmètres de protection suspendus dans le cadre de la ZPPAUP

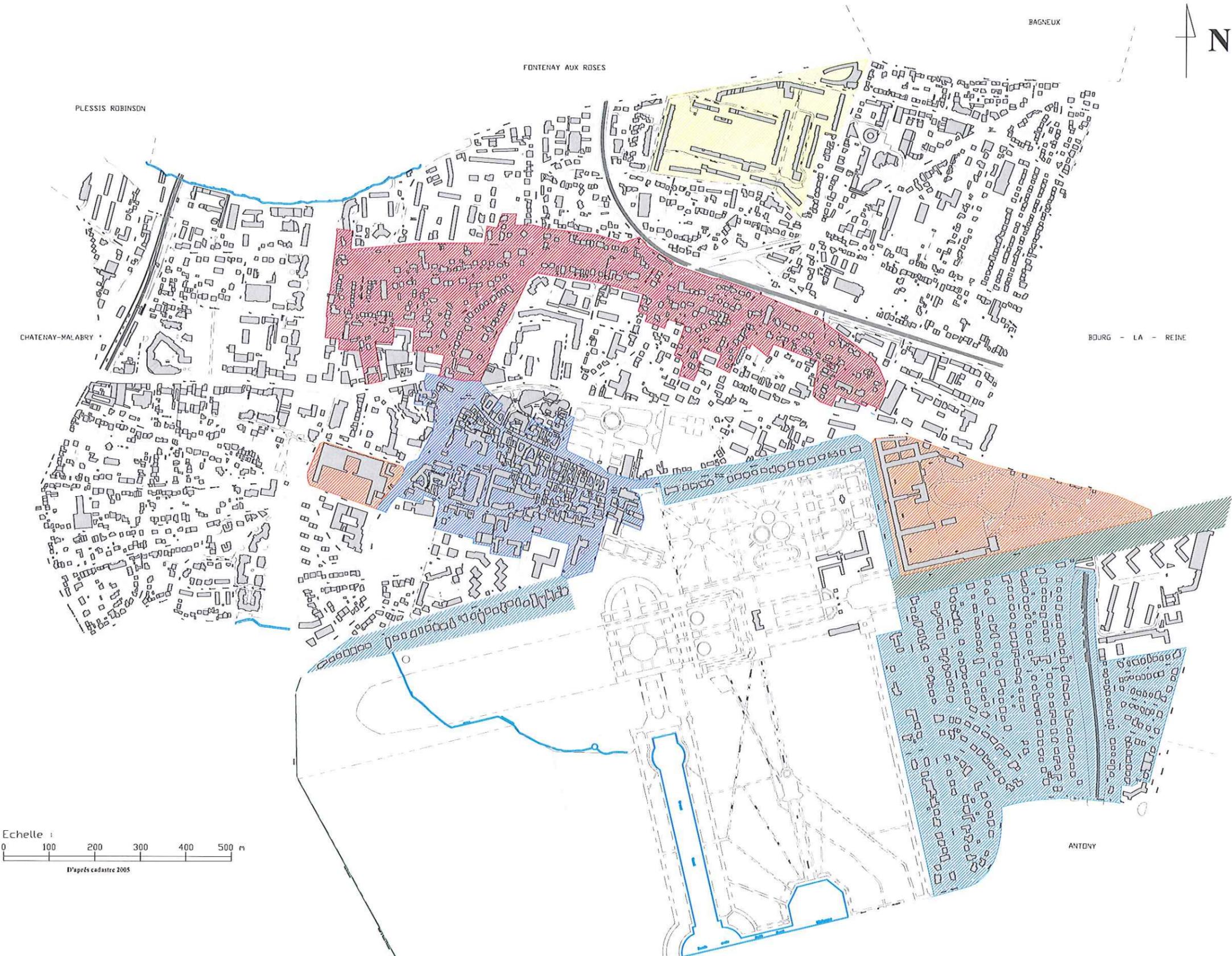
Périmètres de protection conservés dans le cadre de la ZPPAUP

-  Secteur Centre ancien
-  Secteur Pavillonnaire homogène
-  Secteur Lotissement du Parc de Sceaux
-  Secteur Résidence des Bas-Coudrais
-  Allée d'Honneur
-  Grands Lycées (protection MH)



Périmètre des secteurs de la ZPPAUP

-  Secteur Centre ancien
-  Secteur Pavillonnaire homogène
-  Secteur Lotissement du Parc de Sceaux
-  Secteur Résidence des Bas-Coudrais
-  Allée d'Honneur
-  Grands Lycées (protection MH)



Echelle :
0 100 200 300 400 500 m
D'après cadastre 2005

ENJEUX ET OBJECTIFS DES ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES

La spécificité du patrimoine scénés 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.

Les grandes voies de circulation aux plantations d'alignement ordonnancées forment un réseau aéré qui irrigue la commune. Les sentes et venelles issus des chemins vicinaux constituent la trace narrative des cultures agraires à l'origine de la constitution de la commune.



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.

La distinction des lieux selon leurs particularités avec des typologies spécifiques, à dominante végétale ou minérale : potentialités localisées de mise en valeur.



MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES PAYSAGÈRES

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 clôtures constituent l'interface entre l'espace public et l'espace privé : frontière entre des emprises d'usages différents, elles participent à l'agrément du cadre de vie communal, forment des ensembles homogènes et prolongent les jardins au-delà de la limite de propriété.



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).

Le parc de Sceaux irrigue visuellement la commune avec des vues plus ou moins fugitives ou profondes, offre des continuités de cheminements et des potentialités de mise en valeur



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.



Bâti à l'alignement sur rue

Bâti et haut mur de clôture

Rupture de la continuité du front bâti

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.



Régularité de l'implantation en retrait

Extension contemporaine

Homogénéité des clôtures

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

Entretien 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.



Espace libre ouvert

Plantation d'alignement

Accessibilité piétonne et automobile

MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES ARCHITECTURALES

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

Les façades

Matériaux et percements

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.



Enduit ciment rapporté



Mise en peinture généralisée



Isolation par l'extérieur

Les toitures

Matériaux et percements

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.



Ardoise naturelle et zinc



Tuile à emboîtement



Fenêtres de toit surdimensionnées

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.



Hétérogénéité des menuiseries



Pose en rénovation de menuiserie PVC



Garde-corps, persiennes et linteau métalliques

MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES ARCHITECTURALES

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.



Haut mur en maçonnerie enduite



Haut mur en maçonnerie apparente



Mur bahut et grille ajourée

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.



Devanture en feuillure

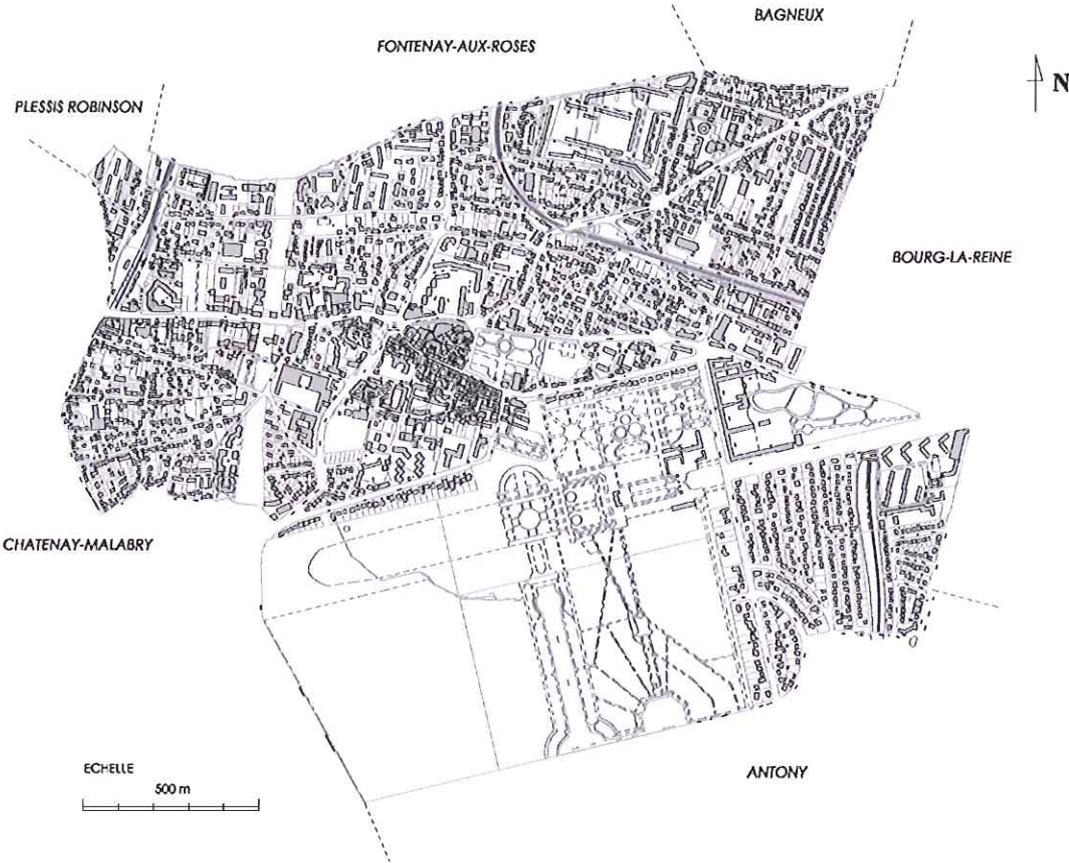


Devanture en feuillure



Devanture en applique

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 1950, résidence des Bas Coudris, dont le plan de masse et la qualité architecturale sont représentatifs du meilleur de la production des années 1950.
- * 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)

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.

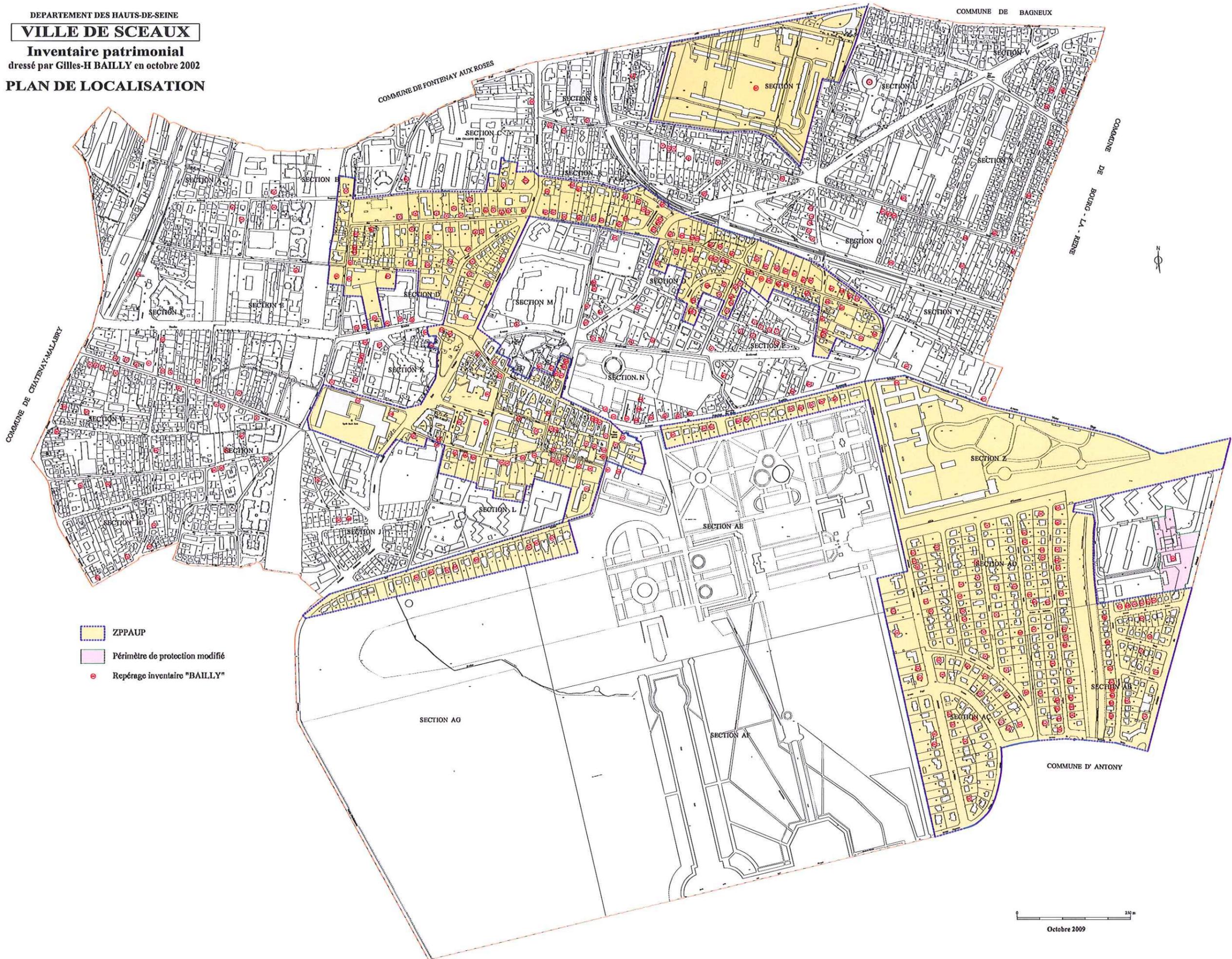
Article 11 du règlement d'urbanisme (article R.111-21 du code de l'urbanisme) relatif à l'aspect des constructions.

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.

VILLE DE SCEAUX

Inventaire patrimonial
dressé par Gilles-H BAILLY en octobre 2002

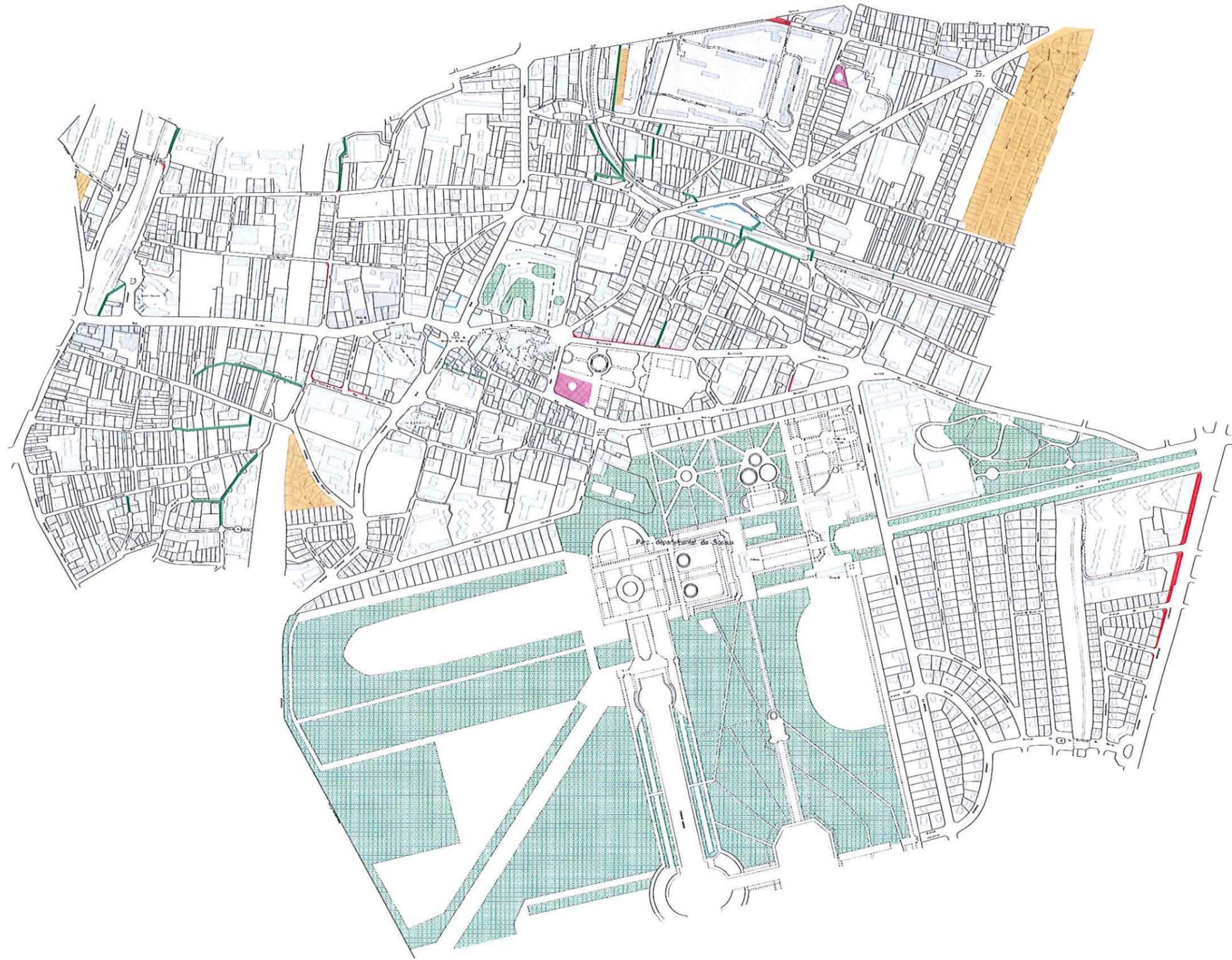
PLAN DE LOCALISATION



Exemplaire conforme à :
 - La délibération du Conseil municipal du 30 novembre 1995 approuvant le POS
 - La délibération du Conseil municipal du 26 juin 2002 approuvant la modification du POS
 - La délibération du Conseil municipal du 26 septembre 2002 approuvant la modification du POS
 - La délibération du Conseil municipal du 13 novembre 2003 approuvant la modification du POS
 - La délibération du Conseil municipal du 31 mars 2004 approuvant la modification du POS
 - La délibération du Conseil municipal du 26 mai 2005 approuvant la modification du POS
 - La délibération du Conseil municipal du 2 février 2006 approuvant la modification du POS
 - La délibération du Conseil municipal du 7 février 2008 approuvant la modification du POS

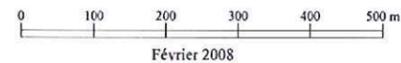
Légende

-  Sentes et voies vertes
-  Périmètre protégé au titre de l'article L.123-1, 7°



RESERVES

-  Voie prévue ou à élargir
-  Zone non aedificandi
-  Marge de reculement
-  Espace bâti classé
-  Zone de cantiers
-  Service public
-  Barrière pédestre
-  Bande de constructibilité
-  Référence au rapport de présentation
-  Sur Pluignon
-  Zone de plan de masse



Février 2008



- Arbre remarquable
- Arbre en alignement

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 17ème 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.