



Révision du site patrimonial remarquable (ex-ZPPAUP) de Marnes-la-Coquette

Avancement de la procédure et de l'étude

Réunion publique du 17 octobre 2022



BOULOGNE-BILLANCOURT
CHAVILLE
ISSY-LES-MOULINEAUX
MARNES-LA-COQUETTE
MEUDON
SÈVRES
VANVES
VILLE-D'AVRAY

Rappel

A. Secteurs

B. Composantes de l' Outil réglementaire

C. Le règlement graphique

D. Le règlement écrit

RAPPEL



- Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, arrêtée le 15/11/1996, étude réalisée par Bernard Aubert (15,2 ha), devenue SPR depuis 2016 (loi LCAP)
- Plan Local d'Urbanisme approuvé par le CM le 09/02/2011, modification en date du 21/12/2017
- Motivation de la révision de l'outil réglementaire existant du SPR (ZPPAUP) :
 - Évolution importante de la législation relative à la protection du patrimoine depuis 1996 : ZPPAUP > AVAP > SPR
 - Les prescriptions de l'ancienne ZPPAUP peuvent s'avérer parfois insuffisamment protectrices, notamment pour certaines constructions et certains espaces présentant un intérêt patrimonial local (urbain, architectural et paysager)
 - Prise en compte des enjeux énergie-climat (rénovation énergétique, énergies renouvelables...)
 - Incohérences voir contradictions entre les prescriptions du SPR et les dispositions du PLU approuvé le 9 février 2011 et modifié le 21 décembre 2017
 - Problème de lisibilité et de qualité des documents graphiques du SPR et contradictions entre les prescriptions du SPR
 - Adoption du Règlement Local de Publicité intercommunal en 2019 : discordances avec les prescriptions pour les enseignes du SPR

RAPPEL

- Pas de remise en cause du périmètre de protection établi pour la ZPPAUP, devenu Site Patrimonial Remarquable en 2016 (loi LCAP)
- Révision de l'outil réglementaire existant du SPR, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) vers le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)
- Le PVAP vaudra Servitude d'Utilité Publique

SPR => PÉRIMÈTRE DE PROTECTION
PVAP => OUTIL DE GESTION DU SPR

TROIS GRANDES ÉTAPES POUR L'ÉLABORATION DU PROJET DE PVAP :

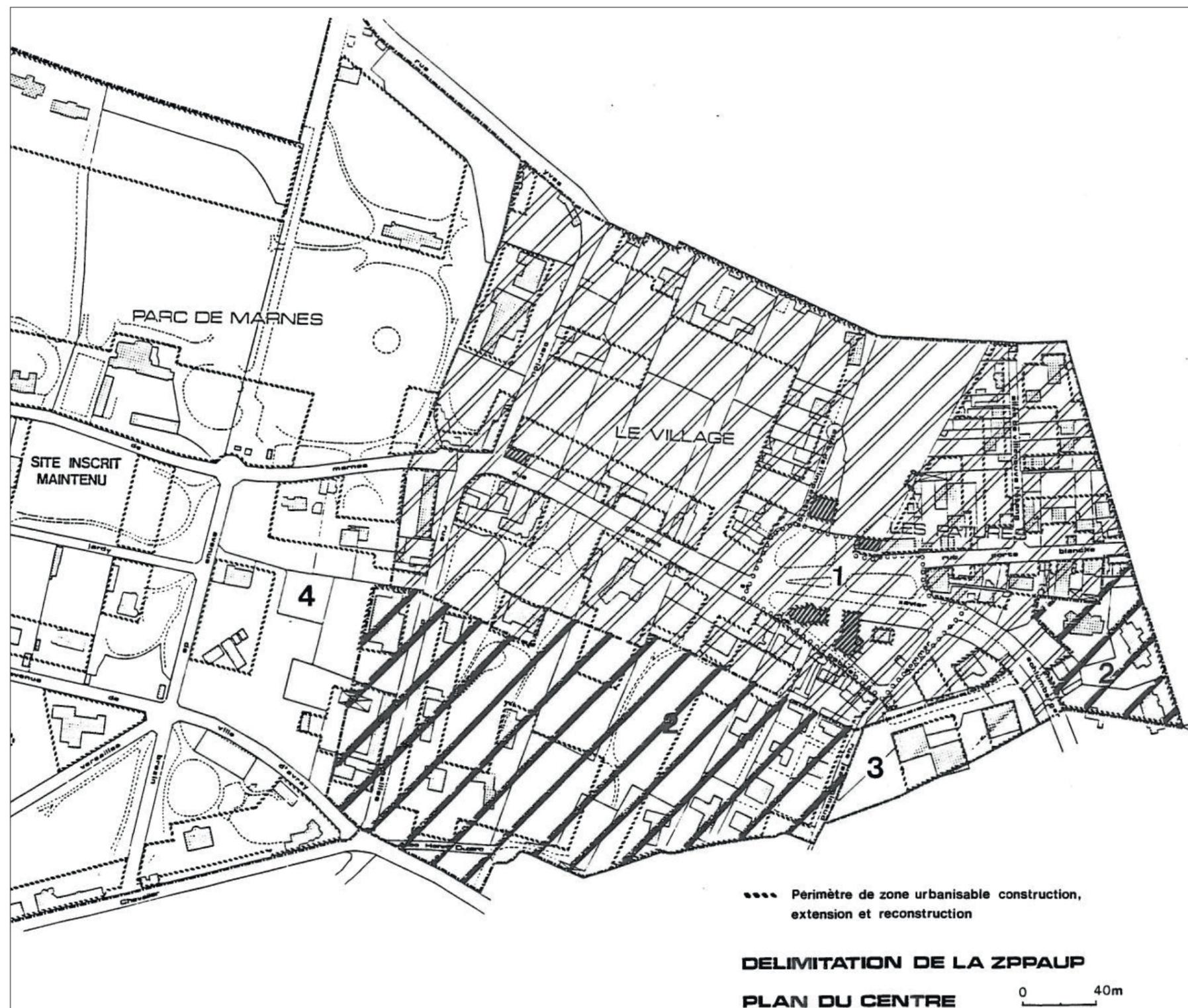
1 - La réalisation d'un **diagnostic** permettant la rédaction d'un **rapport de présentation** comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le SPR

2 - Le **règlement** qui résulte des conclusions du rapport de présentation et qui comprend un **document écrit** figurant règles, prescriptions et recommandations et un **document graphique** faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est demandée

3 - L'**arrêt de projet du PVAP** et sa mise en application

A. SECTEURS

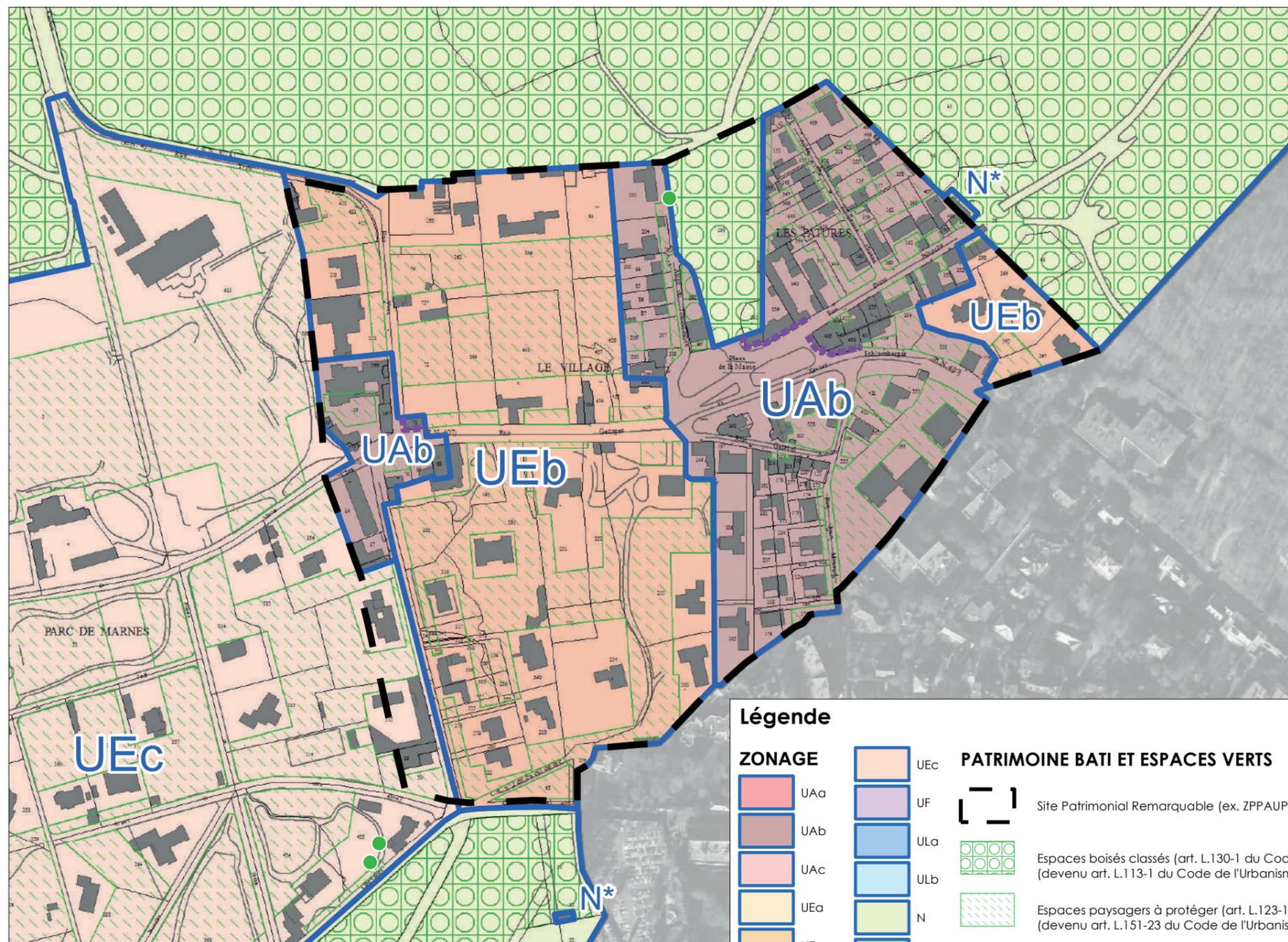
1. Les secteurs définis dans la ZPPAUP



- 1. Secteur **centre-bourg**
- 2. Secteur **accompagnant le centre-bourg**
- 3. Secteur **limitrophe de Ville-d'Avray**
- (4. Secteur du parc de Marnes)

A. SECTEURS

2. Les secteurs définis dans le PLU



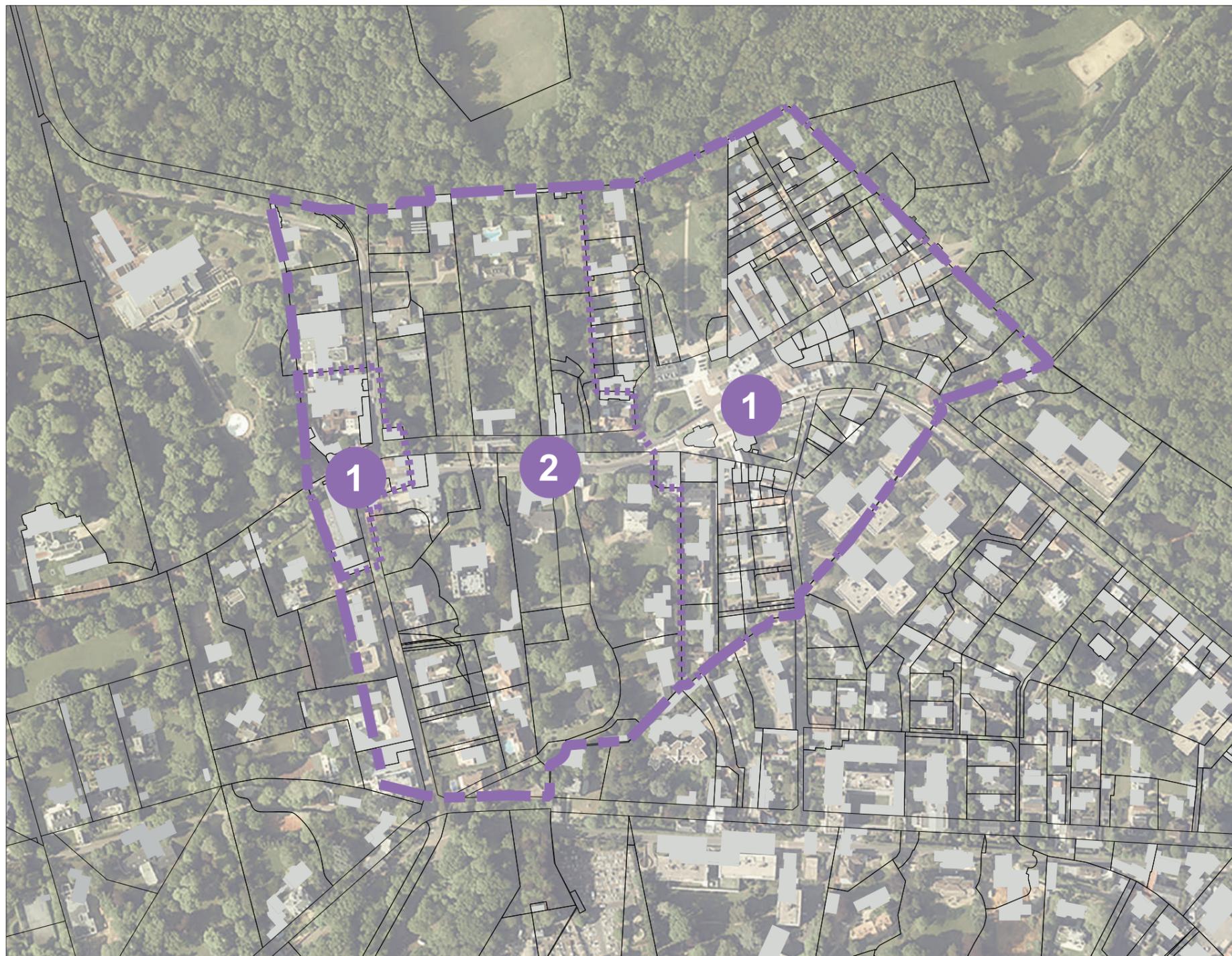
Légende

ZONAGE	UEc	PATRIMOINE BATI ET ESPACES VERTS	-----	Rez-de-chaussée à vocation commerciale ou artisanale
UAa	UF	Site Patrimonial Remarquable (ex. ZPPAUP)	—	Pignon sur lequel les balcons et saillies sont interdits
UAb	ULa	Espaces boisés classés (art. L.130-1 du Code de l'Urbanisme) (devenu art. L.113-1 du Code de l'Urbanisme)	▨	Polygones d'implantation
UAc	ULb	Espaces paysagers à protéger (art. L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme) (devenu art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)	▨	Constructions interdites (art. L.111-1 4° du Code de l'Urbanisme) (devenu art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme)
UEa	N	Arbres remarquables à protéger (art. L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme) (devenu art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)		
UEaa	N*			
UEb				

Sources : Cadastre DGFIP© millésime 2015 - livraison 2017 // Orthophotoplan - Conseil Départemental des Hauts-de-Seine - mars 2015 // DRAC d'Île-de-France - mars 2017 (Site Patrimonial Remarquable) // Commune de Marnes-la-Coquette

A. SECTEURS

3. Les secteurs proposés pour le PVAP



Secteur 1:

Noyau villageois formé autour de la mairie et de l'église Sainte-Eugénie

Densité moyenne, parcellaire assez régulier

Image urbaine donnée par les deux monuments, mais également par un tissu laissant une part importante aux espaces libres végétalisés et un gabarit de construction assez réduit

Secteur 2 :

Développé entre le domaine de Saint-Cloud et la forêt domaniale de Fausses Reposes autour de la rue de la rue Georges et Xavier Schlumberger

Parcelles de grandes et très grandes dimensions issues de grands domaines bourgeois

Espaces libres de très grandes qualités, formés par les parcs et jardins des propriétés, arborés

Exemples d'architectures bourgeoises de très grande qualité

B. COMPOSANTES DE L'OUTIL RÉGLEMENTAIRE

COMPOSANTES DE L'OUTIL RÉGLEMENTAIRE

> Pièces écrites



> Pièces graphiques



PLAN REGLEMENTAIRE

- Un cahier réglementaire pour l'ensemble du Site Patrimonial Remarquable,

- Les règles du PVAP et du PLU se complètent,

C. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE



LÉGENDE

- ■ ■ ■ Limite du SPR
- ⋯ Limite de secteur
- ⊕ Immeubles classé ou inscrit au titre des monuments historiques

IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS PROTÉGÉS À CONSERVER, À RESTAURER ET À METTRE EN VALEUR

- Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées
- Immeuble bâti non repéré
- Mur de soutènement, rempart ou mur de clôture
- ☆ Élément extérieur particulier (portail, clôture, etc.)
- Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine
- Espace boisé classé
- Parc ou jardin de pleine terre
- Espace libre à dominante végétale
- Espace libre à dominante minérale
- Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble
- Arbre remarquable ou autre élément naturel (grotte, rocher, etc)

CONDITIONS PARTICULIÈRES D'INTERVENTION, D'AMÉNAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

- Espace vert à créer ou à requalifier
- Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier
- ▲ Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur

RÉVISION DE LA ZPPAUP DE MARNES-LA-COQUETTE

PVAP - Plan réglementaire

0 100m

C. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

> Légende des plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) fixée par arrêté ministériel du 10 octobre 2011 et prévue à l'article D. 631-14 du code du patrimoine

> Elle s'applique à tous les PVAP

LES ÉLÉMENTS À VOCATION INFORMATIVE

LES LIMITES

- ■ ■ Limite du Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- ■ ■ ■ Limite de secteur

LES MONUMENTS HISTORIQUES

- Immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques

IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES BÂTIS PROTÉGÉS À CONSERVER, À RESTAURER ET À METTRE EN VALEUR

- Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées
- Immeuble bâti non repéré
- Mur de soutènement, rempart ou mur de clôture
- ☆ Élément extérieur particulier (portail, clôture, etc.)
- ~~~~~ Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine

ESPACES NON BÂTIS PROTÉGÉS À CONSERVER, À RESTAURER ET À METTRE EN VALEUR

- Espace boisé classé
- Parc ou jardin de pleine terre
- Espace libre à dominante végétale
- Espace libre à dominante minérale
- Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble
- Arbre remarquable ou autre élément naturel (grotte, rocher, etc)

CONDITIONS PARTICULIÈRES D'INTERVENTION, D'AMÉNAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

- Espace vert à créer ou à requalifier
- Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier
- ∠ Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur

C. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Les limites



Limite extérieure inchangée
SPR existant depuis 1996 avec ZPPAUP

Deux secteurs:

Secteur 1 :

Noyau villageois formé autour de la mairie et de l'église Sainte-Eugénie

Densité moyenne, parcellaire assez régulier

Image urbaine donnée par les deux monuments, mais également par un tissu laissant une part importante aux espaces libres végétalisés et un gabarit de construction assez réduit

Secteur 2 :

Développé entre le domaine de Saint-Cloud et la forêt domaniale de Fausses Reposes autour de la rue de la rue Georges et Xavier Schlumberger

Parcelles de grandes et très grandes dimensions issues de grands domaines bourgeois

Espaces libres de très grandes qualités, formés par les parcs et jardins des propriétés, arborés

Exemples d'architectures bourgeoises de très grande qualité

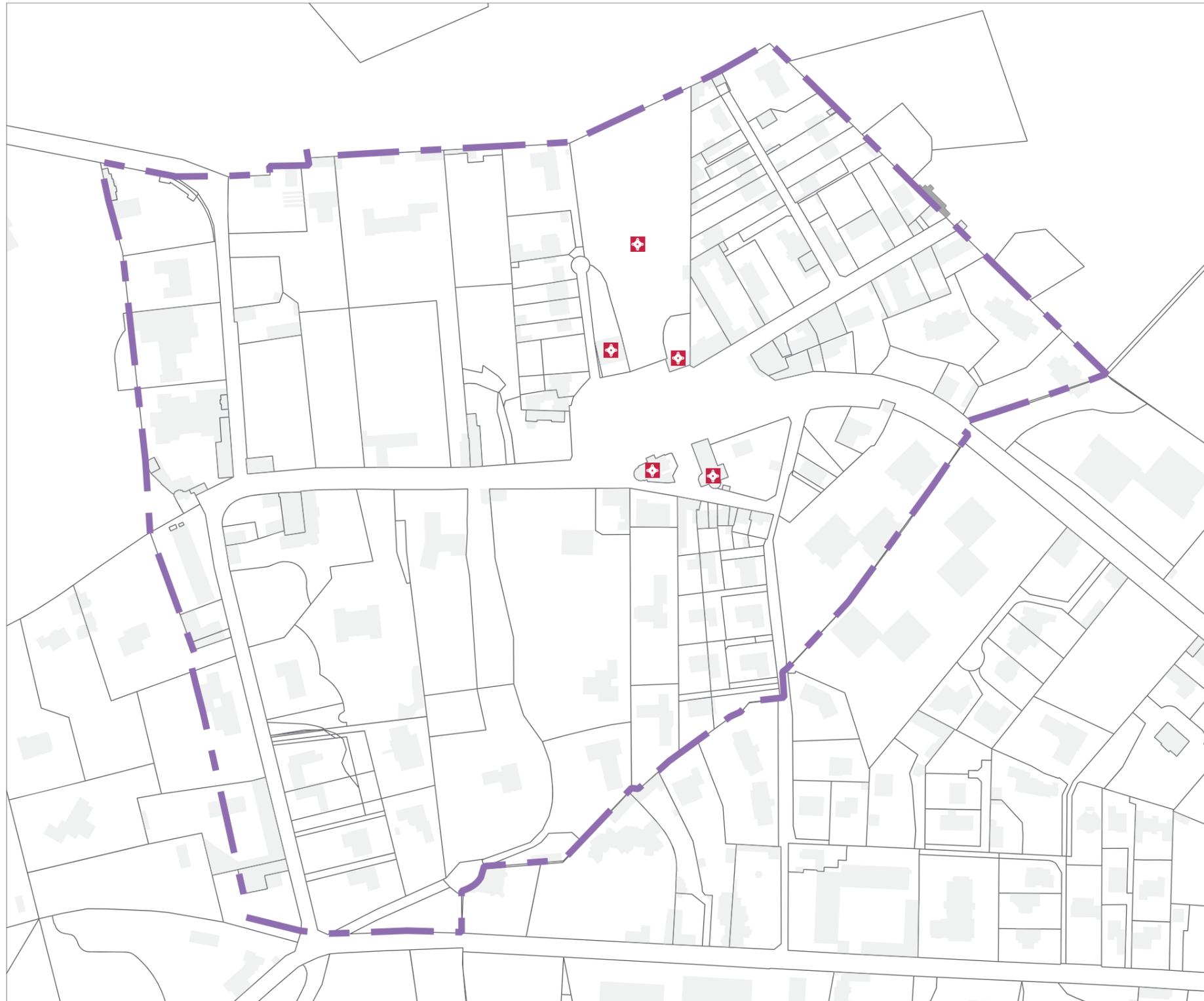
LES LIMITES

— — — Limite du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

— — — Limite de secteur

C. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Les monuments historiques



> PVAP qui ne délimite pas les monuments historiques, c'est une indication sur le document graphique

> Pas de prescriptions ou de règles dans le PVAP

LES MONUMENTS HISTORIQUES

■ Immeubles classé ou inscrit au titre des monuments historiques

C. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Immeubles ou parties d'immeubles bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur



■ Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées

Éléments repérés (immeubles ou parties d'immeubles d'architecture remarquables) destinés à :

- ne pas être démolis
- être restaurés
- à être restaurés avec des modifications mineures autorisées
- être mis en valeur

> Règles particulières du PVAP qui s'appliquent :

- Parties extérieures protégées (façades, toitures, etc.) y compris second œuvre
- Démolition interdite
- Démolition partielle possible sous réserve d'une restitution avérée

> Fiches complétant le règlement pour chacun de ces immeubles (dispositions et règles propres à chacun d'eux)

C. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Immeubles ou parties d'immeubles bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

> 26 immeubles repérés faisant l'objet d'une fiche annexée au règlement et opposable aux tiers

	<p>MARNES-LA-COQUETTE</p> <p>MLC-SPR-ImP-8</p> <p><u>Critère d'identification</u> Article L. 631-4 du code du patrimoine</p> <p><u>Adresse</u> 6 PLACE DE LA MAIRIE 92430 Marnes la Coquette</p> <p><u>Référence cadastrale</u> AD 139</p> <p><u>Catégorie</u> Immeuble d'habitation et commerce à rez-de-chaussée</p> <p><u>État général</u> Bon état X</p> <p><u>Relevement à prévoir</u></p> <p><u>Démolition</u></p> <p><u>Période constructive</u> Début XXe</p> <p><u>Secteur du PVAP</u> 1</p>
<p>PRÉSENTATION GÉNÉRALE</p> <p>Ces deux immeubles mitoyens marquent fortement le paysage de la place de la mairie. L'immeuble à l'Est s'élève sur trois niveaux et a été bâti en brique jaune avec décors en brique rouge (bandeau). L'immeuble, côté Ouest, élevé sur quatre niveaux et combles aménagés, présente une façade en meulière avec encadrement et chaîne d'angle en enduit plâtre.</p>	
<p>ENJEUX PATRIMONIAUX</p> <ul style="list-style-type: none">La façade se caractérise par des jeux de matériaux et de polychromieLes menuiseries, bien qu'en partie remplacées, respectent un même dessin (deux ouvrants à la française)La porte d'entrée en bois est d'origineLes éléments de serrureries (garde-corps) témoignent de l'époque et de la qualité de la constructionLes devantures bois en rez-de-chaussée offrent une grande cohérence d'écriture avec la façade de l'immeuble et offrent un paysage urbain de qualité depuis la place de la Mairie. Ce traitement du RDC pourrait être prolongé sur les trois travées Est	

Numéro du bâti, correspondance avec le plan réglementaire

Renseignements généraux et identification de l'immeuble (base cadastrale)

Présentation générale

Descriptions des éléments justifiant le caractère remarquable de l'immeuble

Enjeux patrimoniaux

Point de vigilance et d'attention sur les éléments patrimoniaux à conserver, mettre en valeur et/ou restaurer

C. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Immeubles ou parties d'immeubles bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur



■ Immeuble bâti non repéré

Autres constructions du périmètre, dont les parties extérieures sont protégées (façades, toitures, etc.).

Leur démolition ne pourra s'effectuer que dans le cadre d'un projet d'amélioration de l'environnement ou le développement économique du bourg.

> Règles générales définies dans le règlement écrit du PVAP qui définissent le cadre d'évolution, de restauration, de mise en valeur et de transformations du bâti existant

C. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Immeubles ou parties d'immeubles bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur



— Mur de soutènement, rempart ou mur de clôture

Les murs et clôtures de qualité, qui participent de l'identité et de la cohérence du paysage urbain, et qu'il s'agit de maintenir et de restaurer, sans pour autant interdire leur percement (raisonné)

> Règles générales du PVAP
> Pour les éléments non repérés dans le plan graphique, règles sur l'entretien et la restauration suivant le mode constructif

☆ Élément extérieur particulier (portail, clôture, etc.)

Les éléments extérieurs particuliers qui méritent une protection et un effort de mise en valeur : il s'agit des portails, statues ou décors.

> A conserver en place
> Déplacement possible uniquement après accord de l'ABF
> Uniquement travaux de restauration préservant les dispositions d'origine

C. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Immeubles ou parties d'immeubles bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Repérage	Photographie	Adresse	Protection	Description élément
MLC-SPR-EEx-1		11 RUE GEORGES ET XAVIER SCHLUMBERGER	Elément extérieur particulier	Fontaine
MLC-SPR-EEx-2		11 RUE GEORGES ET XAVIER SCHLUMBERGER	Elément extérieur particulier	Portail
MLC-SPR-EEx-3		14 RUE G ET X SCHLUMBERGER	Elément extérieur particulier	Portail
MLC-SPR-EEx-4		16 RUE G ET X SCHLUMBERGER	Elément extérieur particulier	Portail
MLC-SPR-EEx-5		12 RUE G ET X SCHLUMBERGER	Elément extérieur particulier	Portail
MLC-SPR-EEx-6		5 RUE GEORGES ET XAVIER SCHLUMBERGER	Elément extérieur particulier	Portail
MLC-SPR-EEx-7		14 PLACE DE LA MAIRIE	Elément extérieur particulier	Portail

	MLC-SPR-EEx-8	1 ALLEE DE L IMPERATRICE	Elément extérieur particulier	Portail
	MLC-SPR-EEx-9	7 RUE DE LA PORTE BLANCHE	Elément extérieur particulier	Portail
	MLC-SPR-EEx-10	6 RUE DE LA PORTE BLANCHE	Elément extérieur particulier	Portail
	MLC-SPR-EEx-11	PLACE DE LA MAIRIE	Elément extérieur particulier	Fontaine
	MLC-SPR-EEx-12	SQUARE PASTEUR	Elément extérieur particulier	Statue Pasteur

C. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Immeubles ou parties d'immeubles bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur



..... Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine

Les séquences, compositions et ordonnance urbaine et architecturale, qui protègent les façades et la cohérence d'un front bâti.

- > Démolition des bâtiments principaux en premier plan de la séquence identifiée est interdite
- > Opérations de réhabilitation et extension arrière autorisées
- > A préserver :
 - Volumétrie générale notamment la toiture et les souches de cheminée ;
 - Composition générale de la façade;
 - Décors et modénatures présents en façade ;
 - Dessin des menuiseries
 - Alignements bâtis

C. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Espaces non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur



 Espace boisé classé

> PVAP qui ne délimite pas les espaces boisés classés, c'est une indication sur le document graphique qui fait référence au PLU

> Pas de prescriptions ou de règles dans le PVAP

C. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Espaces non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur



 Parc ou jardin de pleine terre

Les espaces de jardins et de parcs de qualité, le plus souvent associés à de belles demeures ou parcelles comprenant des masses végétales importantes pour le paysage urbain ou compositions particulières.

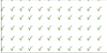
Repérage de ces espaces sur la base des cartographies et photographies anciennes, des photographies aériennes actuelles et de relevés sur site

- > Les parcs ou jardins de pleine terre à conserver
- > Unité des compositions paysagères existantes préservée tout comme le patrimoine arboré
- > Petites constructions possibles (serres horticoles, gloriettes, structures légères, remises à bois ou abri de jardin) si réalisées sans fondation, sans exhaussement du sol et sans dispositifs d'artificialisation du sol, elles ont une surface et une hauteur limitée
- > Abords des rues Yves Cariou et Georges et Xavier Schlumberger = conserver une frange arborée riche et continue

C. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Espaces non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur



 Espace libre à dominante végétale

Les espaces libres végétalisés de mise en valeur du bâti, qui concernent des espaces de cours et jardins en avant ou en arrière des belles façades des constructions protégées avec l'objectif de conserver leur rôle de dégagement et de respiration pour le patrimoine urbain.

- > Espaces verts à préserver et à conserver, qu'ils soient publics ou privés
- > Aménagements pouvant être réalisés s'ils maintiennent leur qualité paysagère
- > Patrimoine arboré préservé et conforté
- > Mise en œuvre de surfaces minérales possibles sous réserve de ne pas prévaloir visuellement sur l'aspect végétal d'ensemble et réalisées en matériaux naturels

C. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Espaces non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur



 Espace libre à dominante minérale

les espaces libres à dominante minérale, qui concernent des espaces de cours privés, de places qui participent au caractère du bourg et à la mise en valeur du bâti.

- > Espaces libres à préserver et à conserver, qu'ils soient publics ou privés
- > Réaménagement possible pour améliorer l'existant ou restituer une qualité d'aménagement au moins équivalente dans le respect des dispositions d'origine
- > Aménagement faisant l'objet d'un projet de conception validé par l'ABF

C. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Espaces non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur



..... Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble

Les séquences, compositions et ordonnances végétales et notamment les alignements arborés.

> Conservation et maintien des alignements recherchés

> Espaces non minéralisés en pieds d'arbres généreux, perméables et de préférence végétalisés afin de favoriser la croissance et le bon état phytosanitaire des végétaux

> Alignements incomplets complétés par des essences identiques aux essences en place

● Arbre remarquable ou autre élément naturel

Les arbres à préserver pour leur caractère remarquable.

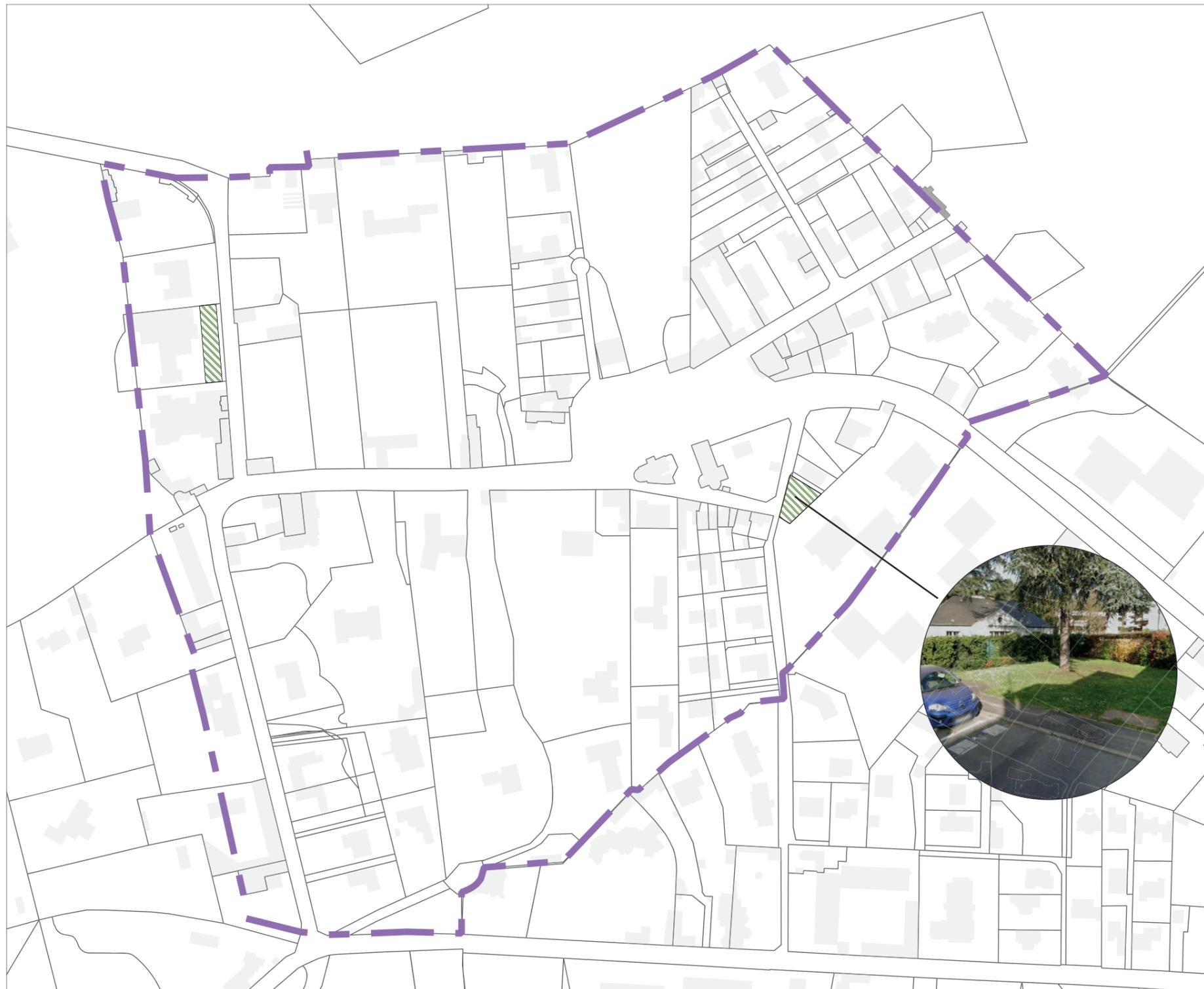
> Critères d'identification du caractère remarquable

> Font l'objet de recommandations spécifiques

> A préserver et entretenir

C. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction



 Espace vert à créer ou à requalifier

Espaces présentant aujourd'hui un aspect dégradé ou ne participant pas à la cohérence et à la mise en valeur du paysage urbain

- > Règles générales d'intervention sur les espaces libres
- > Orientations pouvant être indiquées pour certains espaces

C. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction



 Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier

Espaces présentant aujourd'hui un défaut de qualification et constituent des lieux prioritaires d'intervention

- > Règles générales d'intervention sur les espaces libres
- > Orientations pouvant être indiquées pour certains espaces

C. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction



△ Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur

Correspondent à des ouvertures paysagères, des perspectives cadrées ou des points de vue sur des éléments architecturaux à préserver et valoriser.

> Attention particulière portée aux projets d'aménagement afin de garantir la pérennité des points de vue

> Possibilité de valoriser les points de vue recherchés par la réalisation d'aménagements simples permettant d'en donner l'accès de manière sécurisée et intégrée à leur environnement urbain ou paysager

D. LE RÈGLEMENT ECRIT

Principe retenu pour l'écriture du règlement

- > Un cahier réglementaire pour l'ensemble du Site Patrimonial Remarquable, certaines règles ou recommandations propres à chaque secteur
- > Les règles du PVAP complètent celles du PLU, pas de reprise afin de faciliter les futures modifications ou révisions

D. LE RÈGLEMENT ECRIT

Chapitrage du règlement écrit

I / Présentation des secteurs

1. Caractéristiques
2. Objectifs

II / Interventions sur le paysage urbain

1. Étendue du règlement pour les éléments repérés sur le document graphique
2. Interventions sur l'ensemble des espaces publics
3. Interventions sur l'espace privé
4. Limites séparatives sur rues, cours et jardins

III / Interventions sur la bâti existant

1. Étendue du règlement
2. Traitement et ravalement des façades
3. Rythme et percement - composition des façades
4. Toiture
5. Percement de toiture et éclairage des combles
6. Menuiseries
7. Serrurerie
8. Performance énergétique et environnementale - Intégration d'équipements techniques
9. L'extension et la surélévation du bâti existant

IV / Constructions neuves

1. Principes applicables à toutes les constructions neuves
2. L'insertion des constructions neuves
3. Aspect des constructions neuves

V / Devantures commerciales

1. Principes applicables à toutes les devantures commerciales
2. Traitement de surface des parties pleines du rez-de-chaussée
3. Traitement des vides
4. Équipements techniques
5. Enseignes

Pièces écrites annexes

- Lexique
- Fiches immeubles protégés

D. LE RÈGLEMENT ECRIT

Organisation du règlement

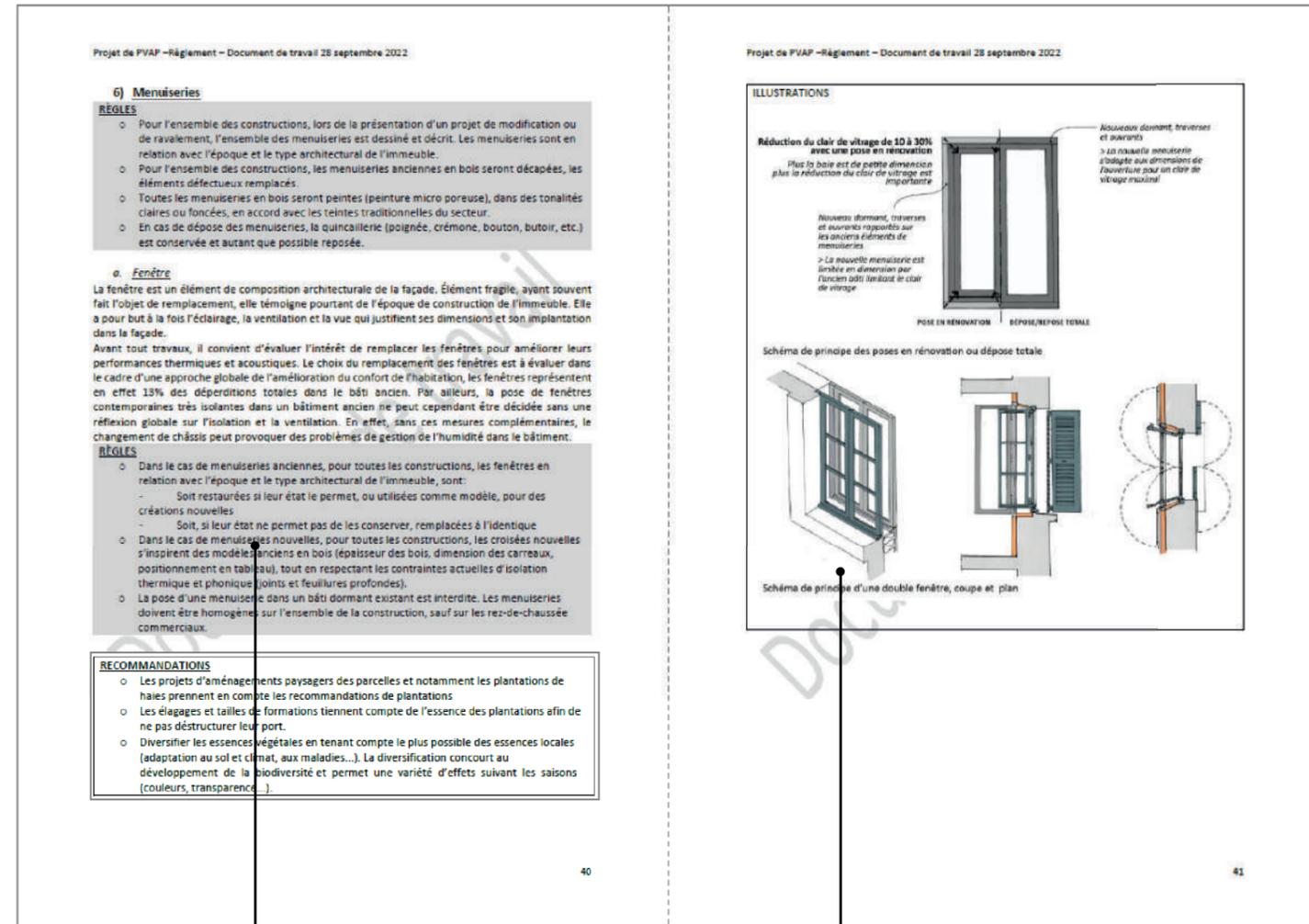
> Pour les différents éléments abordés :

- Une **introduction** du sujet abordé

- Des **règles** applicables et opposables aux tiers

- Des **recommandations** (selon les cas) non opposables aux tiers

- Des **illustrations** de la règle ou d'éléments spécifiques de celle-ci



PAGE TEXTE

Introduction du sujet

Règle

Recommandation

ILLUSTRATION DE LA RÈGLE

Croquis

Coupes

Axonométries

Photographies exemples