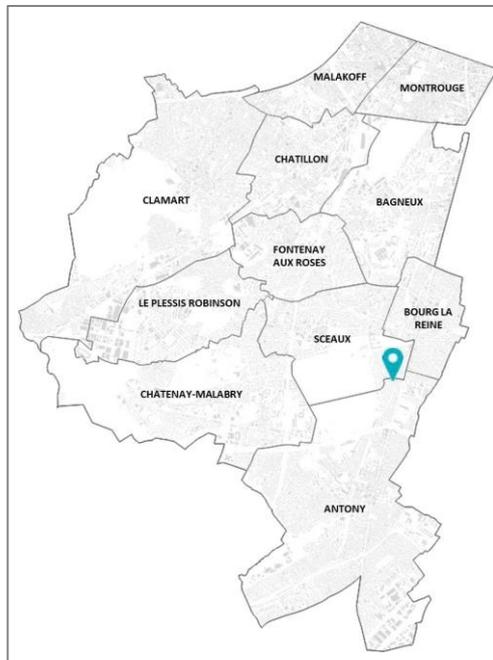


LOTISSEMENT DU PARC DE SCEAUX

L'origine du lotissement du Parc de Sceaux remonte au rachat du domaine de Sceaux par l'Etat en 1923. Pour restaurer le château et le domaine, plusieurs parties du parc sont supprimées afin de créer un lotissement. Cette opération a lieu en deux phases, la première concerne la partie Est du Parc le long de l'Allée d'Honneur, la seconde concerne deux bandes prises sur le parc le long de l'avenue Roosevelt et de la rue Paul Couderc.

Sommaire de l'OAP :

- Les grands principes d'organisation urbaine et de gabarit des bâtiments
- Le respect de l'identité architecturale des éléments bâtis
- Les prescriptions relatives aux clôtures sur rue et aux composantes en matière de végétation



LOTISSEMENT DU PARC DE SCEAUX

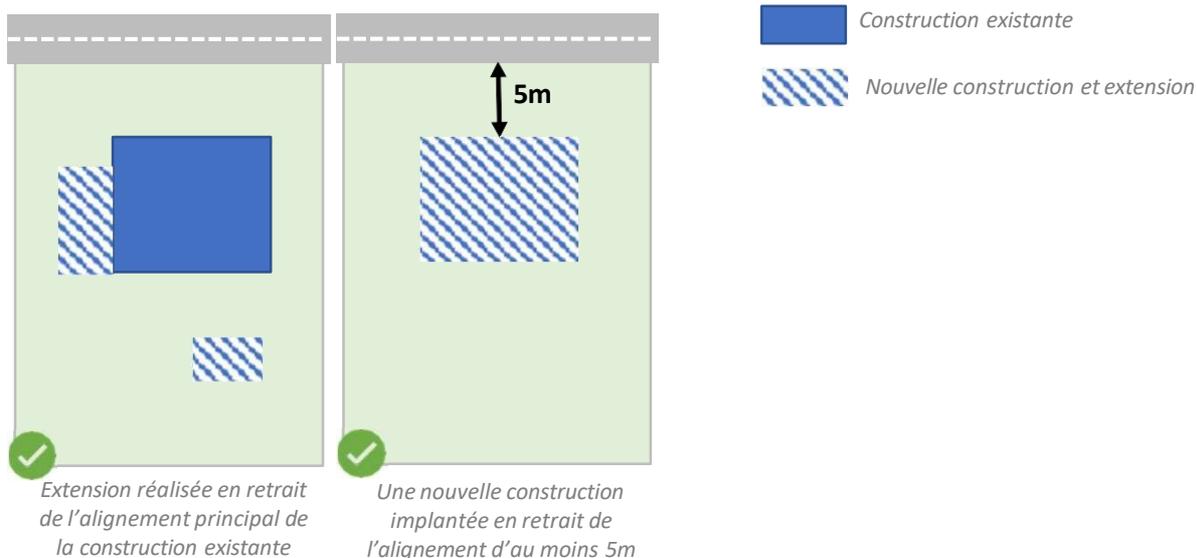
Grands principes d'organisation urbaine



Le lotissement est découpé selon un parcellaire très régulier, participant à l'identification du quartier. L'homogénéité du lotissement est assurée par la régularité des implantations : les maisons sont implantées au centre de la parcelle, en retrait de l'alignement sur rue et dans la majorité des cas sans contact avec les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

❖ Pour les nouvelles constructions / Extensions

- Afin de ne pas altérer les façades existantes et ne pas nuire à la lisibilité du bâti ancien, les façades sur rue des extensions doivent s'implanter en retrait de la maison existante.
- La volumétrie des extensions devra être inférieure à la volumétrie de la construction existante.
- Les nouvelles constructions, extensions et surélévations de constructions existantes, ainsi que les petites et grandes annexes devront s'implanter en retrait de l'alignement d'au moins 5m.
- Les nouvelles constructions, extensions, surélévations de constructions existantes et les grandes annexes devront s'implanter en retrait des limites latérales et de fond de parcelles.



LOTISSEMENT DU PARC DE SCEAUX

Qualité des éléments architecturaux : les styles



L'hétérogénéité des styles architecturaux est la principale caractéristique du lotissement. Cette diversité est le résultat d'initiatives privées, d'ordre individuel, favorisant une grande originalité. Chaque maison bâtie est conçue comme un objet architectural unique sans lien avec les maisons environnantes. Néanmoins, la recherche et la qualité architecturale des constructions, ainsi que celles des matériaux utilisés sont également l'une des caractéristiques de ce lotissement. Les extensions de style contemporain sont possibles, si elles permettent de mettre en valeur le bâti d'origine.

❖ Pour les constructions d'origine

- Le bâti d'origine présente le plus souvent une qualité architecturale remarquable, qu'il convient de sauvegarder et de mettre en valeur.

❖ Pour les nouvelles constructions / Extensions

- Les extensions de constructions d'origine devront respecter la lisibilité du bâti ancien, notamment par leur style architectural. Le parti architectural retenu devra s'orienter soit sur une extension reprenant l'ensemble des matériaux, éléments de décors, proportion des ouvertures, couleurs de la construction d'origine soit en utilisant un vocabulaire architectural contemporain marquant clairement la distinction entre l'existant et son extension.

LOTISSEMENT DU PARC DE SCEAUX

Qualité des éléments architecturaux : les façades

❖ Pour les constructions d'origine

Parements, éléments décoratifs et modénatures

- Lors de travaux sur le bâti d'origine, les façades seront restaurées ou restituées à l'identique y compris les teintes, les matériaux d'origine ainsi que tous les éléments de modénatures existants (bandeaux, corniches frontons...). Les travaux d'isolation par l'extérieur devront être menés de manière à restituer tous ces éléments. Néanmoins, selon les caractéristiques du bâti, les travaux d'isolation par l'extérieur pourront être refusés.
- Les niches, plaques, modénatures et autres éléments décoratifs doivent être conservés, restaurés et mis en valeur.
- Les constructions dont les façades sont en maçonnerie apparente (brique, pierre, meulière...) devront éviter la réalisation de travaux avec isolation par extérieur.

Baies et menuiseries

- Les baies existantes, ainsi que les portes conserveront leurs dimensions.
- Les menuiseries seront conservées, restaurées ou restituées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux et teintes que l'existant. Le PVC est proscrit.
- Les gardes corps seront restaurés ou restitués à l'identique, les ferronneries originelles devront être respectées.



Exemple de garde corps en ferronnerie avec motif, à conserver



Exemple de garde corps décoratif en béton à conserver

❖ Pour les nouvelles constructions / Extensions

Parements, éléments décoratifs et modénatures

- Toutes les façades des nouvelles constructions et des extensions seront traitées avec soin. Des matériaux de qualité sont demandés.
- Il est demandé une cohérence architecturale entre tous les éléments de la nouvelle construction/de l'extension.

Baies et menuiseries

- Il est demandé une cohérence architecturale entre toutes les menuiseries de la nouvelle construction/de l'extension.

LOTISSEMENT DU PARC DE SCEAUX

Qualité des éléments architecturaux : les toitures



L'hétérogénéité des styles architecturaux est la principale caractéristique du lotissement. Cette diversité est le résultat d'initiatives privées, d'ordre individuel, favorisant une grande originalité. Chaque maison bâtie est conçue comme un objet architectural unique sans lien avec les maisons environnantes. Néanmoins, la recherche et la qualité architecturale des constructions, ainsi que celles des matériaux utilisés sont également l'une des caractéristique de ce lotissement. Les extensions de style contemporain permettent de mettre en valeur le bâti d'origine, en affichant une claire démarcation avec celui-ci.

❖ Pour les constructions existantes

- **Les toitures seront conservées et restaurées ou restituées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux et teinte de l'existant, et en conservant le même nombre de pentes et le même degré de pente.**
- Le nombre de fenêtre de toit est limité, pour conserver la lisibilité des toitures
- **La création de fenêtres de toit est autorisée sous conditions :**
 - Les fenêtres de toit créées seront alignées sur les travées des façades existantes,
 - Les fenêtres de toit créées auront une proportion inférieure aux baies situées au niveau inférieur
 - Toutes les fenêtres de toit créées seront alignées sur un même plan horizontal
- **La création de lucarne est autorisée sous conditions :**
 - Le style de la lucarne doit correspondre au style du bâtiment d'origine
 - Les lucarnes créées seront alignées sur les travées des façades existantes,
 - Les fenêtres des lucarnes créées auront une proportion inférieure aux baies situées au niveau inférieur
 - Toutes les lucarnes créées seront alignées sur un même plan horizontal
- **L'ajout de panneaux solaires en toiture est autorisé sous conditions :**
 - Les panneaux solaires seront placés en partie basse de la toiture, répondant à des alignements ou formes simples et le moins visibles possible de l'espace public.
 - Les panneaux solaires seront dans les même teintes que la toiture.
 - Les panneaux solaires pourront être interdit au regard de leur impact visuel ou de la typologie du bâti existant

❖ Pour les nouvelles constructions / Extensions

- **La création de fenêtres de toit est autorisée, dès lors que la qualité architecturale et l'harmonie de la nouvelle construction est respectée.**

LOTISSEMENT DU PARC DE SCEAUX

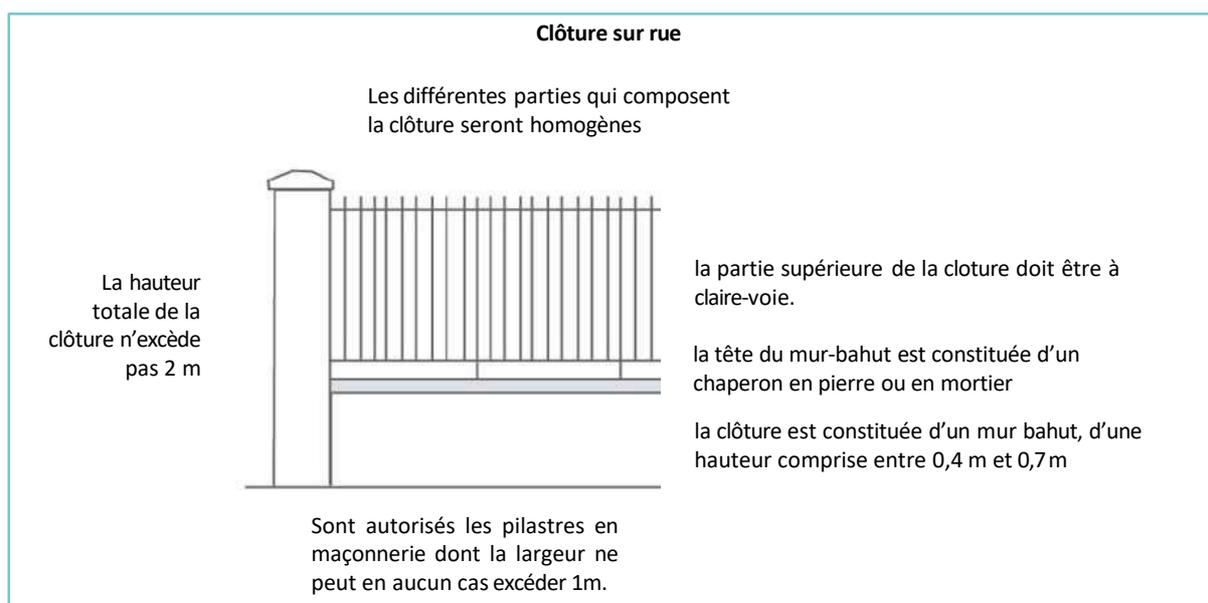
Qualité des éléments architecturaux : les clôtures



Implantées le long des rues, des voies et des chemins, les clôtures figurent parmi les éléments les plus perceptibles du paysage. Elles s'insèrent dans un environnement bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre. Les clôtures historiques sur les rues et avenues du lotissement du parc de Sceaux se caractérisent par une grande diversité de formes et de teintes, en résonance avec la diversité du bâti existante.

❖ Principes

- La clôture doit être en harmonie de teinte et de matériaux avec le caractère architectural de la maison, de sorte que le mur de clôture préfigure le bâti.
- Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager et notamment prendre en compte la topographie du sol.
- Les clôtures patrimoniales seront conservées et restaurées ou restituées à l'identique.



- La hauteur des clôtures en limites d'emprises ferroviaires SNCF et RATP pourra être portée à 2,50 m pour des raisons de sécurité.
- Les clôtures sur limites séparatives ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur. Elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale.
- La hauteur totale des portails et portillons est limitée à 2m.
- Les portails et portillons seront traités en ferronnerie si la clôture est accompagnée d'une grille, en bois si la clôture est en bois. Ils adopteront une teinte identique à celle de la clôture.
- Le chaperon sert de protection contre les eaux pluviales : il éloigne les écoulements du mur afin d'éviter la dégradation.

LOTISSEMENT DU PARC DE SCEAUX

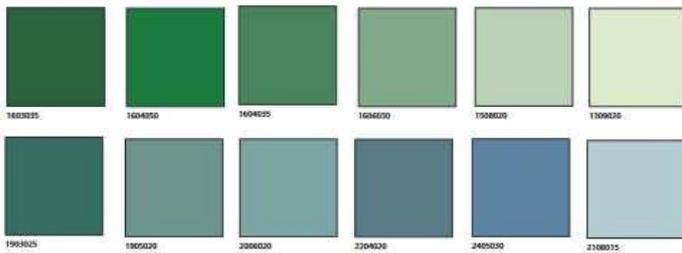
Qualité des éléments architecturaux : les clôtures

❖ Teintes et aspect

- La clôture doit être en harmonie avec le caractère architectural de la maison, de sorte que le mur de clôture préfigure le bâti. Afin d'accompagner les singularités architecturales présentes sur le lotissement, la partie à claire-voie pourra également admettre des créations architecturales originales, en respectant toutefois les prescriptions précédentes.
- Le mur bahut pourra être en pierre, en pierre meulière ou en enduit, selon le caractère architectural de la maison. Les imitations de pierre ou les fausses briques sont proscrites.
- Le PVC, ainsi que la teinte gris anthracite, sont à proscrire pour tous les éléments qui composent la clôture, particulièrement les portails et portillons.
- Les lices* horizontales sont possibles si elles reprennent des éléments du bâti, la clôture devant être en harmonie avec le caractère architectural de la maison, de sorte que le mur de clôture préfigure le bâti.

Deux possibilités pour les teintes de la partie à claire-voie de la clôture

- Soit la teinte est choisie parmi les RAL ci-dessous ou s'en approchant :



- Soit la teinte est un rappel d'une des teintes présentes sur la construction, sur les garde-corps, les menuiseries... de sorte que le mur de clôture préfigure le bâti. Une teinte nouvelle peut être choisie pour la clôture sous réserve que des éléments architecturaux de la construction voient leur teinte également modifiée et sous réserve d'une intégration architecturale.

Dans les deux cas, et quel que soit la teinte choisie, il conviendra de privilégier les rendus mats

* Lice : Clôture à barreaux horizontaux espacés, à l'image des clôtures utilisées dans les carrières équestres.

LOTISSEMENT DU PARC DE SCEAUX

Qualité des éléments architecturaux : la végétation



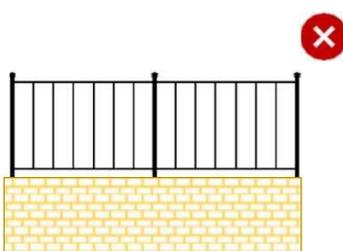
Une clôture végétalisée offre des fonctions nombreuses et diverses :

- Fonction esthétique : La végétation en arrière plan de la clôture participe à l'occultation des vues de l'espace public vers la propriété privée, les plantes grimpantes pouvant coloniser la grille et déborder sur l'espace public en agrémentant le cadre de vie.
- Fonction écologique : une haie locale offre une diversité végétale qui procure abri et nourriture aux insectes, rongeurs et oiseaux du jardin. Elle crée également un espace tampon entre le jardin et l'espace urbain ou naturel et permet de limiter le vent ainsi que le ruissellement des eaux pluviales dans les parcelles en pente.

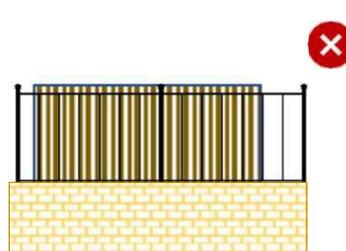
- les clôtures sur rue devront être doublées d'une haie végétale.
- Comme les clôtures doivent être à claire-voie, toute occultation est interdite (y compris les dispositifs occultants, tels que les canisses). Il est précisé que les haies végétalisées ne sont pas considérées comme des occultations.



Clôture à claire-voie avec haie végétale diversifiée



Clôture à claire-voie sans haie végétale



Clôture opaque avec canisse végétale

- Les haies libres ou taillées composées d'espèces locales ou d'espèces plus ornementales sont recommandées, avec un mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caducs et persistants. Ces haies présentent les avantages d'une meilleure intégration paysagère, d'une meilleure souplesse dans la taille, d'une meilleure résistance aux maladies et parasites et d'un meilleur équilibre écologique.
- Les haies taillées monotones et rigides constituées d'une seule essence sont déconseillées (thuyas, chamaecyparis, cupressus...).