

Commune de Le Port Marly



Déclaration de projet n°1 « Pavillon d'accueil » emportant mise en compatibilité du PLU



SIMC
Le Syndicat Intercommunal
pour l'Aménagement de la propriété
de Monte-Cristo



PLU révisé en date du 24 septembre 2019, modifié le 08
février 2022

**Projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en
compatibilité du PLU**

Juillet 2023

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

- 1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCÉDURE**
- 2. PRÉSENTATION DU SITE DE PROJET**
- 3. PRÉSENTATION DU PROJET ET SON CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**
- 4. PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ**

1. INTRODUCTION

Préambule

Le domaine de Monte-Cristo d'une superficie de 3 hectares appartient au Syndicat Intercommunal de Monte-Cristo depuis 1971. Sauvé de la destruction, préservé, restauré, le domaine a bénéficié de nombreuses campagnes de travaux. Tout est mis en œuvre pour mettre en valeur ce lieu unique lié à la mémoire d'Alexandre Dumas et pour accueillir au mieux le visiteur, lui faire découvrir ce que l'écrivain nommait lui-même « une réduction du paradis terrestre ».

Le Château est situé au 1 avenue Kennedy, au Port-Marly. C'est un Etablissement Recevant du Public (ERP) de 5ème catégorie. Sa fréquentation moyenne s'élève à 20 000 visiteurs par an et accueille groupes et individuels toute l'année.

Le pavillon d'accueil est la porte d'entrée de ce domaine. C'est ce que le visiteur découvre en premier et ce premier contact n'est pas à la hauteur de ce qu'il devrait être, le bâtiment actuel inesthétique et vieillissant est inadapté car il ne comporte pas les services nécessaires aujourd'hui (accueil, boutique, salle de conférence, ateliers enfants, espace détente, sanitaires, locaux techniques et administratifs).

Le Syndicat Intercommunal de Monte-Cristo a à cœur de poursuivre ses efforts quant à la préservation de l'esthétique du Domaine de Monte-Cristo, à la qualité de l'accueil de ses visiteurs et il se doit de travailler sur la réalisation d'une nouvelle porte d'entrée sur le domaine de Monte-Cristo. Pour cela il a été nécessaire de lancer une étude de faisabilité, de s'assurer du soutien de la DRAC et de lancer un concours d'architectes pour la réalisation de ce nouveau pavillon d'accueil digne de ce haut lieu culturel identifié au niveau international..

Le projet est aujourd'hui choisi ; il est résolument moderne, esthétique et fonctionnel.

Pour permettre la réalisation de ce projet, une mise en compatibilité du PLU de Port-Marly est nécessaire car le dispositif réglementaire en vigueur n'est pas adapté.

Choix de la procédure

Le PLU de la commune du Port Marly a été approuvé le 24 septembre 2019, modifié le 08 février 2022.

Le projet de pavillon d'accueil sur le domaine de Monte-Cristo nécessite une évolution du PLU afin de permettre la réalisation du projet et notamment :

- la modification de l'emplacement et la réduction du secteur de taille et de capacité limitée N1 envisagé dans le cadre du PLU actuel, ce changement de délimitation est plus respectueux de l'environnement du site et plus cohérent en termes de fonctionnalité;
- l'autorisation de certaines sous-destinations pour permettre la mise en place de services ou locaux administratifs et techniques non autorisés actuellement;
- une constructibilité modeste mais plus affirmée que dans le PLU en vigueur en termes de surface de plancher et de hauteur dans le respect du site.

L'actuel règlement et plan de zonage du PLU ne permettent pas la réalisation du projet en l'état. En effet, le site de projet est classé en zone Na, la localisation définitive du pavillon d'accueil ayant évolué par rapport au secteur N1 du PLU en vigueur suite à la réalisation de 3 scénarios d'aménagement ayant abouti à un scénario définitif différent de celui prévu initialement.

Dans cette zone, les équipements recevant du public et les services avec accueil d'une clientèle sont bien autorisés mais les surfaces maximales ad-hoc ne sont pas en adéquation avec le projet. Par ailleurs, les locaux techniques et administratifs nécessaires pour le pavillon d'accueil ne sont pas autorisés. Or le projet nécessite de pouvoir accueillir toutes ces fonctions.

De plus, la constructibilité est augmentée d'environ par 2 en termes de surface de plancher et par 3 en termes d'emprise au sol puisque les gabarits prévus dans le PLU actuel étaient calqués sur le pavillon d'accueil existant qui est aujourd'hui non adapté car n'offrant pas le confort et les services nécessaires pour un pavillon d'accueil d'un site culturel national de renommée internationale.

Parmi les procédures d'évolution du PLU, la procédure de modification, conformément aux articles L153-36 à 40 du Code de l'urbanisme, ne permet pas de réduire une zone naturelle.

Par ailleurs, le projet, au regard de son ampleur, ne nécessite pas de révision complète du PLU.

Aussi, le Code de l'urbanisme, à travers l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, prévoit la possibilité de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Il s'agit de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

La réalisation d'un pavillon d'accueil au public pour un équipement culturel majeur revêt bien un caractère d'intérêt général dans la mesure où le projet a pour but d'améliorer l'accueil des visiteurs du domaine et promouvoir sa découverte de ce patrimoine culturel d'exception.

• Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet

L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme prévoit donc la possibilité d'utiliser la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet (DP). Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la commune, et des personnes publiques associées, le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

2. PRÉSENTATION DU SITE DE PROJET

- Le site de projet

Le site de projet est localisé au nord de la commune de Port-Marly, en entrée sud du domaine de Monte-Cristo

Il s'agit d'un parc classé Monument Historique de 2,4 hectares aménagé à l'anglaise avec boisements, grottes, cascades et bassins qui comprend plusieurs constructions existantes dont 2 constructions classées également au titre des monuments historiques à savoir le château de Monte-Cristo et le château d'If.

La surface totale du terrain de 2,4 hectares est cadastrée en AB 181. Ces terrains appartiennent à la SCI du château de Monte-Cristo. **Le site de projet ne représente que 700 m² de surface (secteur N1) et 300 m² d'emprise soit 3% de de la superficie totale du domaine.**

Par ailleurs, les accès et aménagements paysagers du pavillon sont compris en partie sur les parcelles AB 115,114,143 . Ces terrains appartiennent à l'Union Syndicale des Grandes Terres

Le pavillon d'accueil actuel est situé au sud du domaine à proximité immédiate du site de projet.

Localisation du site



Localisation du site de projet dans le domaine de Monte-Cristo



La Roseraie



Pavillon d'accueil



Château d'If



Pavillons d'entrée



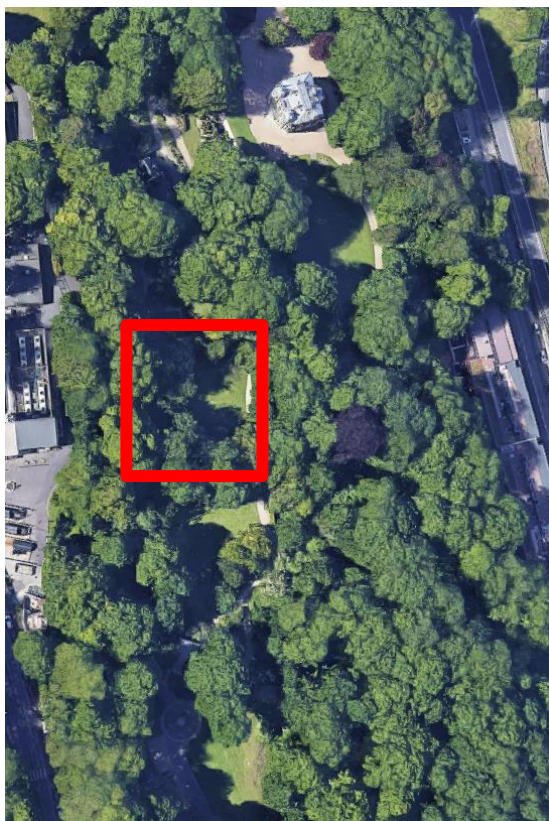
Château de Monte Cristo

2. PRÉSENTATION DU SITE DE PROJET

Le site de projet est localisé dans une partie « clairière » du site sur une surface enherbée ne présentant pas un intérêt écologique remarquable conformément à l'étude faune/flore réalisée au printemps/Eté 2023. Il est situé dans le prolongement du pavillon d'accueil actuel à proximité de l'entrée sud du site où se trouve les stationnements et le rabattement piétons des visiteurs en groupe vers l'entrée du domaine. Plusieurs scénarios d'aménagement ont été envisagés avant d'aboutir à cette proposition logique et respectueuse du site.

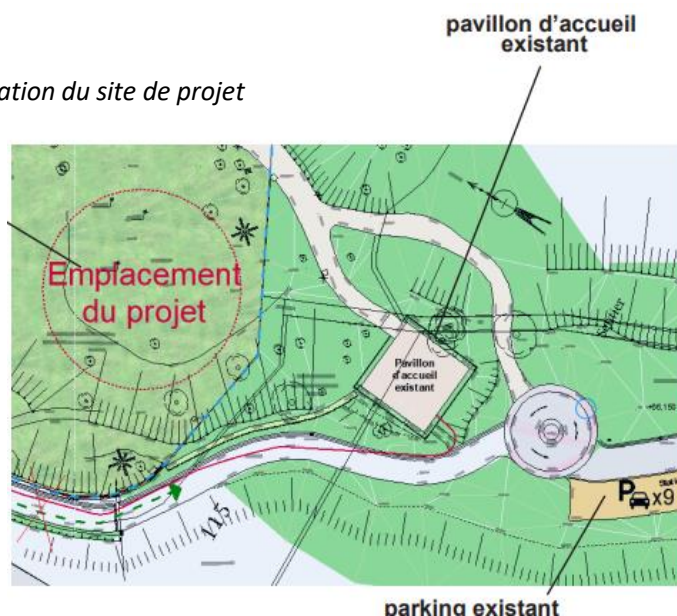
Une étude géotechnique préalable a montré que le site était localisé à proximité d'une carrière souterraine mais n'était pas directement concerné (zone blanche du PPRN).

Le pavillon d'accueil existant datant de 1994 est un bâtiment léger, sans fondations en Algeco vitré, de plain-pied, d'une surface de 100 m² qui devait être provisoire. Aujourd'hui, le pavillon est toujours en fonctionnement et fait office de billetterie et de boutique. Il abrite également les bureaux du personnel. Il est inesthétique, en inadéquation avec la qualité du Domaine de Monte-Cristo. Il est peu fonctionnel pour les visiteurs comme pour le personnel et n'est pas un lieu propice à la vente. De plus, vieillissant, le pavillon présente aujourd'hui des défaillances, l'eau de pluie y pénétrant fréquemment.



Photographie du site depuis le domaine

Localisation du site de projet



3. PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Présentation du projet et de son programme

Le projet porte sur l'édification d'un nouveau pavillon d'accueil des visiteurs au domaine de Monte-Cristo respectueux du site, fonctionnel et esthétique. Le bâtiment existant sera démoli.

Les ambitions de ce projet sont d'être visible pour le public, agréable à vivre et à voir. Le nouveau pavillon doit pouvoir apporter les services d'accueil pour les touristes (toilettes, machine de distribution de boissons...).

C'est un lieu de passage qui se doit d'être digne de l'entrée d'un château. Faisant office de boutique, il doit mettre en valeur les livres et souvenirs en vente et bénéficier de surfaces de rangements adéquats pour les stocks.

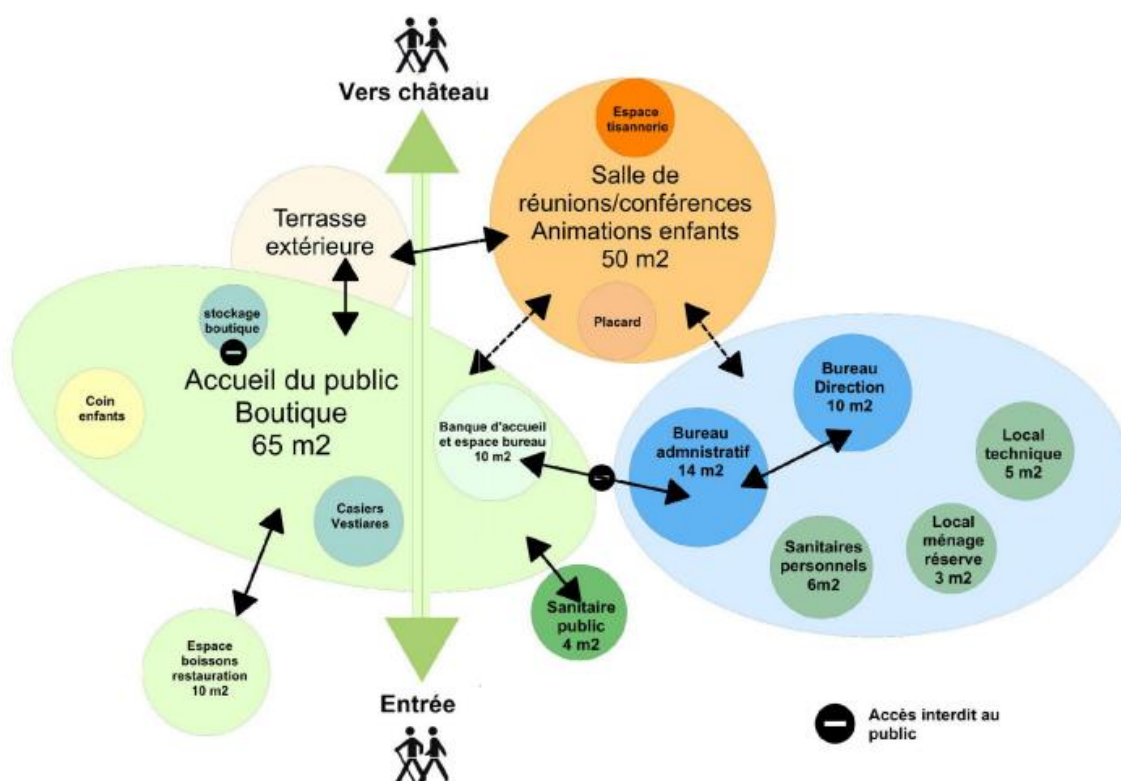
Le pavillon doit également comporter des bureaux pour le personnel et doit inclure un (nouvel) espace à usages multiples servant de lieu de réunion, de conférences pour les groupes ou de salle d'activités pour les enfants.

Les objectifs du programme sont donc les suivants :

- une amélioration notable de l'espace d'accueil,
- la création d'une salle polyvalente d'accueil de groupes (animations, réunions, conférences, comités...)
- et un espace public convivial (boutique, modularité des espaces, espaces extérieurs...).
- L'intégration des locaux techniques et administratifs de gestion du site

Le programme porte sur une surface de plain-pied d'environ 200 m² et 300 m² d'emprise soit le double de la surface du bâtiment d'accueil existant.

Schéma d'organisation fonctionnelle du pavillon d'accueil



Accès et stationnement

En termes de stationnement, le projet ne crée pas de nouveaux espaces de stationnement et s'appuie sur l'offre existante sur site.

En termes d'accès, le projet est une porte d'entrée située à l'entrée sud du domaine, point de rabattement des flux piétons visiteurs individuels et visiteurs en groupes.

Un accès piéton unique appelé « tranchée » aménagé pour tous les publics est envisagé. Le dénivelé du relief est absorbé via une première partie commune et une échappatoire en rampes suivant les courbes de niveau pour enfin aboutir à l'extrémité au même point d'arrivée que le cheminement direct qui aura quant à lui emprunté un pas d'âne. Cette tranchée se prolonge à travers le bâtiment quelle traverse de part en part et ressort à l'autre extrémité sur une terrasse panoramique partiellement couverte d'où l'on peut découvrir l'exceptionnel patrimoine végétal et artistique du parc

Plan RDC du projet

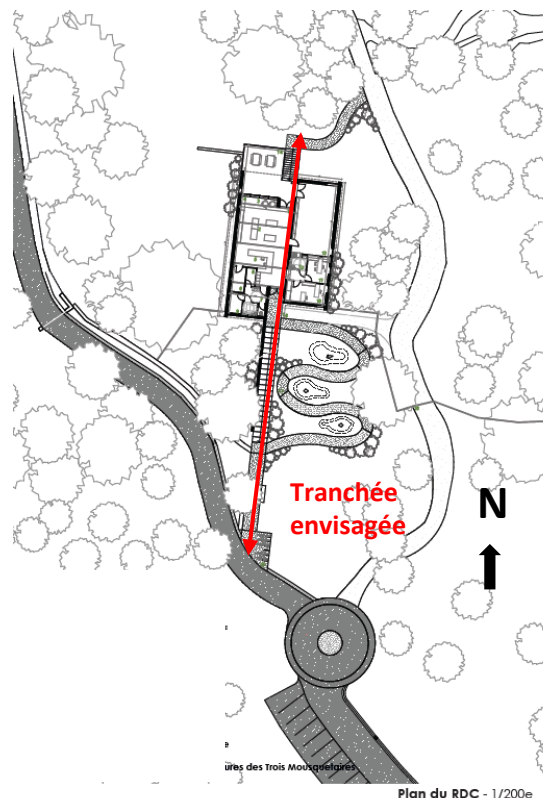
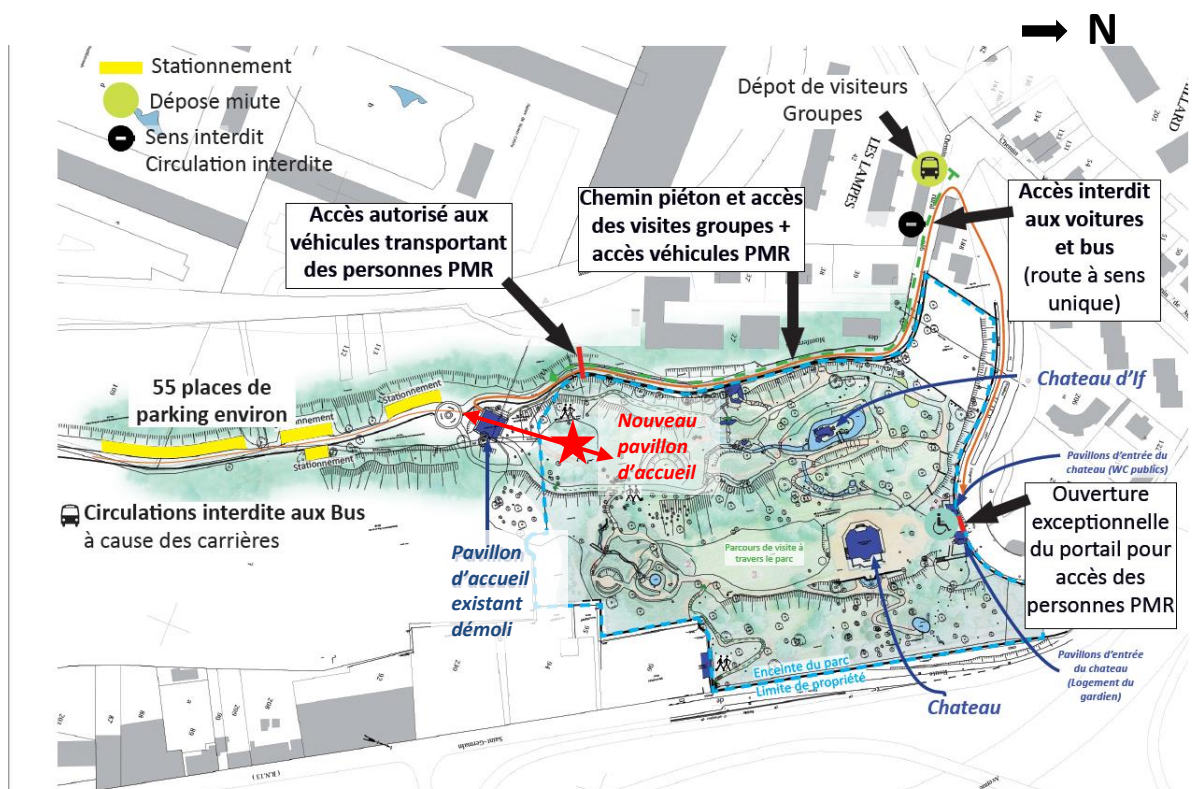


Schéma de fonctionnement des flux et stationnement pour accéder au domaine



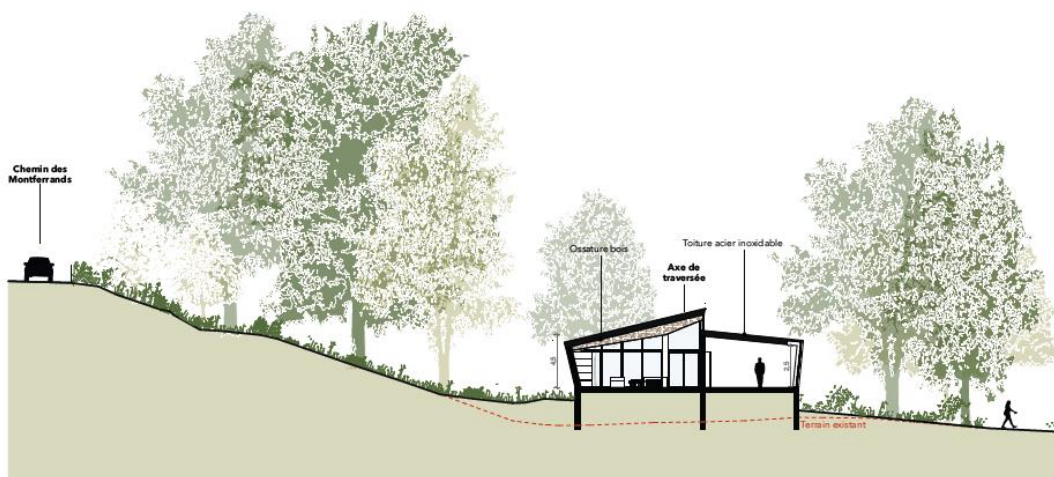
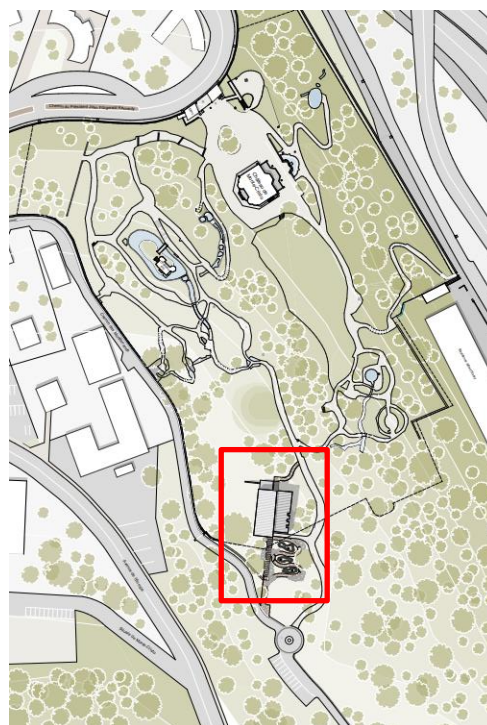
Parti architectural et paysager / Volumétrie

Le parti pris architectural est la sobriété en comparaison de la majestuosité des châteaux et pavillons de Monte Cristo. Une volumétrie simple qui magnifie d'autant plus par sa simplicité l'exubérance des bâtiments que l'on est venu visiter.

Dans cet environnement boisé, venant en grande partie masquer ce futur équipement de hauteur modeste (6 m) implanté dans la « clairière » en contrebas, la construction est étirée via un cheminement rectiligne guide et accompagne le visiteur depuis le rond-point. Transition vers l'univers d'Alexandre Dumas, « chemin de lecture », le mur de soutènement qui le borde fera découvrir multiples citations insérées en bas-relief dans la maçonnerie. Les visiteurs les plus imaginatifs pourront également percevoir la volumétrie du bâtiment comme une métaphore à deux livres ouverts sur le cheminement intérieur qu'ils empruntent.

Les fonctions d'accueil, de vente, la salle de conférence, disposées simplement en alcôve de part et d'autre du cheminement s'imposent alors au visiteur, offrant une vie intérieure riche de perceptions variées. La singularité topographique ainsi exploitée affirme une direction forte et met en exergue l'entrée du bâtiment révélée également comme l'entrée du site.

Plan masse du projet



Coupe du projet

Aspect extérieur et matériaux

Les toitures inclinées se confondent aux façades verticales revêtues toutes deux d'un unique matériau, l'inox miroir. L'environnement végétal si réfléchi. La force de ce parti pris architectural relève de son intégration dans ce paysage poétique et de son symbolisme lié à son contexte si singulier.

Les matériaux utilisés sont sobres et pérennes, de nombre restreint à dessein d'unité. Le socle et les soutènements en maçonnerie et le bois des pignons cherchent à enraciner le bâtiment dans le terrain alors que l'Inox miroir plus spectaculaire vient mettre en tension cette homogénéité paisible, Il reflétera les teintes naturelles du parc arboré et par sa clarté animera et éclairera cette clairière encaissée. Couverture et bardage de volumétrie simple, traités dans une parfaite continuité éviteront toute accumulation de feuilles et autres déchets végétaux.

Les eaux de pluies collectées dans des caniveaux en pied des façades, faciliteront la maintenance.

Ambiances et architectures recherchées pour le projet



Le caractère d'intérêt général du projet

L'objectif est de pouvoir accueillir de manière ludique, fonctionnel, confortable et esthétique les 20 000 visiteurs annuels du domaine de Monte-Cristo à travers la conception de ce nouveau pavillon d'accueil.

Il existe donc un intérêt général à faire découvrir et valoriser ce patrimoine historique, culturel, paysager d'exception de renommée internationale dédié à l'écrivain Alexandre Dumas.

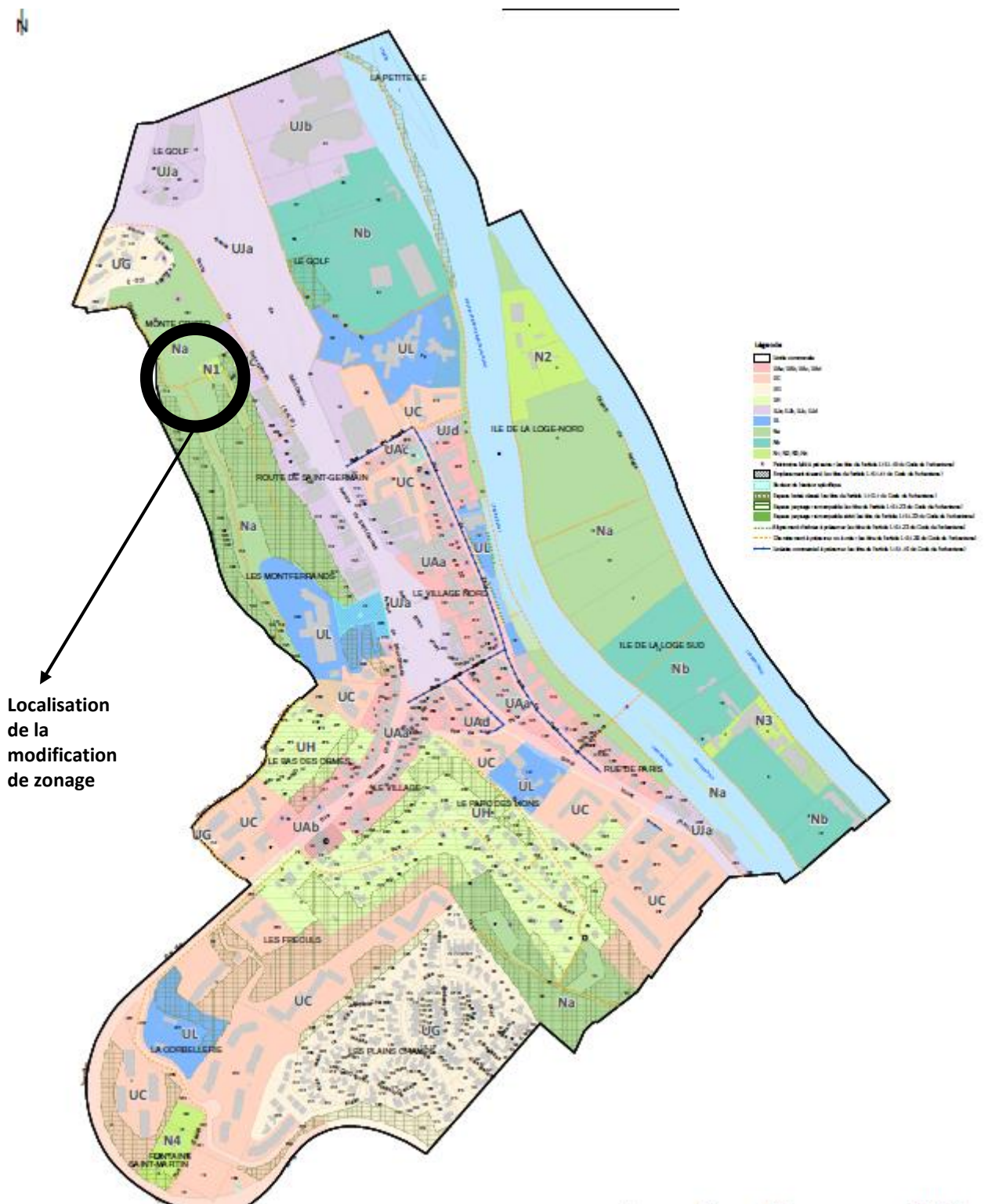
Ce projet de par sa programmation intégrant un coin atelier pour les enfants et une salle de conférence contribue à développer les activités culturelles et revêt donc un caractère d'intérêt général.

Enfin le projet est parfaitement compatible avec les orientations nationales de valorisation du patrimoine historique et culturel et des orientations du PADD du PLU actuel de Port Marly notamment : affirmer l'identité Marlyportaine dans le pays d'art et d'histoire et mettre en valeur le riche patrimoine bâti qui participe à l'identité Marlyportaine.

4. PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

A. La modification de zonage

Localisation de l'objet de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

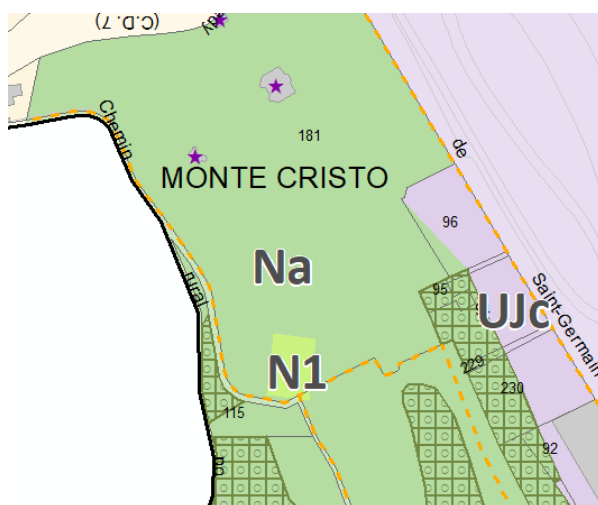


A. La modification de zonage

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage mis en compatibilité – changement de localisation et réduction du secteur de taille et de capacité limitée N1 dédié au pavillon d'accueil



Justification :

La modification de zonage ci-dessus a pour objet de relocaliser et réduire le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) N1 dédié à la réalisation du pavillon d'accueil conformément au projet. Le STECAL N1 inscrit dans le PLU actuel avait une surface de 1 000 m² alors que le nouveau STECAL est réduit à 700 m². L'emplacement du PLU actuel n'avait pas fait l'objet d'études de faisabilité et s'est avéré écologiquement plus impactant sur un terrain pentu et boisé à comparaison du site retenu situé à proximité immédiate des flux piétons et des poches de stationnement, dans une clairière enherbée non boisée. Les aménagements paysagers et les accès piétons prévus seront autorisés possibles dans la zone Na.

Ce dispositif est adapté pour permettre et encadrer strictement la réalisation du projet dans cet environnement préservé.

B. La modification de règlement

Extraits du règlement mis en compatibilité

CHAPITRE 1 de la zone Na – destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aménagements paysagers et cheminements nécessaires à l'accessibilité du domaine de Monte Cristo

Justification :

Afin d'assurer l'accessibilité du pavillon d'accueil, il est nécessaire d'autoriser les aménagements paysagers et cheminements nécessaires en zone Na.

B. La modification de règlement

Extraits du règlement mis en compatibilité

CHAPITRE 1 de la zone N1 – destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement		
	Hébergement		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	N1, N2, N4	au sein de la zone N3, uniquement dans le volume des constructions existantes. <i>Au sein de la zone N1 dans la limite de 200 m²</i>
	Restauration	N2, N3, N4	<i>Au sein de la zone N1 dans la limite de 200 m²</i>
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue avec accueil d'une clientèle	N2, N3, N4	Uniquement au sein de la zone N1 dans la limite de 120 200 m ² .
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	
Entrepôt		N1, N2, N4	Uniquement au sein de la zone N3, dans le volume des constructions existantes.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			

Justification :

La programmation du pavillon d'accueil prévoit un espace boutique avec vente, un espace café et boissons, d'autres services avec accueil d'une clientèle nécessitant à l'intérieur du volume unique de plain-pied de 200 m² de surface de plancher, une mixité de fonctions. Aussi le règlement permet cette diversité de sous-destinations. Par ailleurs, la mise en compatibilité prend en compte l'évolution de la réglementation sur les régimes des destinations et sous-destinations de mars 2023.

B. La modification de règlement

Extraits du règlement mis en compatibilité

CHAPITRE 1 de la zone N1 – destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	N2,N3,N4	Uniquement au sein de la zone N1 dans la limite de 200 m ² .
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	N2,N3,N4	Uniquement au sein de la zone N1 dans la limite de 200 m ² .
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public	N1, N3, N4	Uniquement au sein de la zone N2 dans la limite de l'emprise des constructions existantes. Uniquement au sein de la zone N1 dans la limite de 200 m ² .
	Lieux de culte		
	EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	N1, N2, N3
Exploitation forestière			

Justification :

La programmation du pavillon d'accueil prévoit des locaux techniques et administratifs liés à la gestion du domaine de Monte-Cristo ainsi que des locaux polyvalents pouvant accueillir du public dans le cadre d'ateliers ou de conférence nécessitant à l'intérieur du volume unique de plain-pied de 200 m² de surface de plancher une mixité de fonctions. Aussi le règlement permet cette diversité de sous-destinations. Par ailleurs, la mise en compatibilité prend en compte l'évolution de la réglementation sur les régimes des destinations et sous-destinations de mars 2023.

B. La modification de règlement

Extraits du règlement mis en compatibilité

CHAPITRE 1 de la zone N1 – destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aménagements paysagers et cheminements nécessaires à l'accessibilité du domaine de Monte Cristo

CHAPITRE 2 de la zone N1 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1/ Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dans les secteurs N2, N3 et N4 : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Au sein du secteur N1, les constructions s'implantent librement à l'intérieur du secteur.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs N2, N3 et N4 : Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

Au sein du secteur N1, les constructions s'implantent librement à l'intérieur du secteur.

4/ emprise au sol

N1 : L'emprise au sol des constructions est limitée à ~~120~~ 300 m² de surface de plancher.

Justification :

Afin d'assurer l'accessibilité du pavillon d'accueil, il est nécessaire d'autoriser les aménagements paysagers et cheminements nécessaires. De plus pour permettre la réalisation du nouveau pavillon d'accueil, il est nécessaire de faire évoluer le règlement pour permettre une plus grande souplesse d'implantation du bâtiment dans la mesure où le secteur de taille et capacité limitée est par nature réduit (700 m² de surface) et encadre de ce fait l'implantation du bâtiment. Par ailleurs, la programmation du projet nécessite une emprise au sol de 300 m² plus importante pour une fonctionnalité optimale du bâtiment (surface de plancher, débords de toiture, terrasse inclus).

B. La modification de règlement

Extraits du règlement mis en compatibilité

5/ hauteur maximale des constructions

N1 : La hauteur maximale des constructions est fixée à ~~4,5~~ 6 mètres au point le plus haut de la construction.

CHAPITRE 2 de la zone N1 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2/ Qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagères

Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment. [...]

d'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

L'utilisation du bac acier, et du bardeau bitumineux (Shingle, etc.) est interdite sauf pour les réhabilitations de constructions existantes et s'il existe des réelles impossibilités techniques d'utiliser un autre matériau.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites ;

En secteur N1 est autorisé l'utilisation de matériaux contemporains ou naturels en toiture ou en façade tel que bois, zinc, inox...

Justification :

Le projet d'architecture sobre mais résolument contemporaine du pavillon d'accueil nécessite une hauteur légèrement supérieure à 4,5 m portée à 6 m puisque le bâtiment est situé à un point bas du terrain existant. Par ailleurs, l'utilisation de matériaux non explicitement autorisés dans le secteur N1 aussi la règle est modifiée pour permettre sa mise en œuvre.