

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES D'ILE DE FRANCE
UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DES YVELINES

**VILLE DU VÉSINET
AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE (AVAP)**

REGLEMENT

**SECTEUR 1 : LES ESPACES BATIS A CARACTERE URBAIN
PARTIE 1 : LES REGLES URBAINES ET PAYSAGERES**

Janvier 2018



ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ELISABETH BLANC DANIEL DUCHE
ARCHITECTES DPLG URBANISTE ENPC ARCHITECTE DU PATRIMOINE
JEAN-MARIE CURVALE PAYSAGISTE
14 RUE MOREAU 75012 PARIS 01.43.42.40.71 blanc.duche.urba @orange.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE ET DEFINITIONS	5
REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION URBAINE ET ARCHITECTURALE	9
1. ORIENTATIONS GENERALES	9
2. IMPLANTATION ET RYTHEME DES BATIMENTS	9
3. HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC	10
REGLES RELATIVES A L'INSERTION PAYSAGERE	12
1. LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES PRIVES	12
2. LES CLOTURES ET LES PORTAILS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC	13
3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	14

PREAMBULE ET DEFINITIONS

Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la commune Du Vésinet est établi en application des dispositions de la loi n°2016-925 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016.

Ce règlement et la délimitation de l'AVAP ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal de la commune du Vésinet le 25 janvier 2018 et ont été adoptés par Arrêté du Maire.

1. CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE L'AVAP

Le règlement s'applique sur la partie du territoire de la commune du Vésinet délimitée par les documents graphiques.

2. INCIDENCES SUR LES AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS APPLICABLES DANS LA ZONE

2.1. LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES ET LES SITES

La création d'une AVAP a pour effet de suspendre la servitude de site inscrit et des abords des monuments historiques sur le territoire de celle-ci, que le monument soit situé dans ou hors du périmètre de l'AVAP. Au-delà de celui-ci, les parties résiduelles des périmètres d'abords continuent de s'appliquer.

La création d'une AVAP n'a aucun effet sur l'application des servitudes des sites classés dans lesquels les demandes d'autorisation de travaux sont soumises à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'environnement.

2.2. LEGISLATION SUR L'ARCHEOLOGIE

Les prescriptions de l'AVAP n'affectent pas les dispositions relatives à l'archéologie préventive. Les demandes d'autorisation d'occuper le sol, d'autorisation de travaux et de projets d'aménagement doivent être transmises au Service Régional de l'Archéologie (DRAC d'Ile de France).

Les découvertes fortuites doivent être signalées au Maire et au Service Régional de l'Archéologie ((DRAC d'Ile de France).

2.3. LEGISLATION SUR LA PUBLICITE ET LES ENSEIGNES

Au titre des articles L 581-1 et suivants du code de l'environnement relatifs à la publicité, aux enseignes et préenseignes, la publicité est interdite dans les AVAP. Il peut être dérogé à cette interdiction par l'institution de zones de publicité restreintes ou de secteurs soumis au régime général (L581 et suivants du Code de l'environnement).

3. INCIDENCES SUR LES DEMANDES D'AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1 du Code du Patrimoine, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L422-1 à L422-8 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire (article L642-6 du Code du patrimoine).

3.1. ETABLISSEMENT DES DEMANDES

Le dossier de demande d'autorisation de travaux doit comprendre les pièces exigées par les textes. Ces documents doivent en outre permettre une bonne appréciation du dossier et refléter la réalité des travaux à réaliser.

Pour tout projet, une prise de contact en amont est recommandée auprès du Maire et de l'architecte des bâtiments de France, chargés de l'application du règlement.

3.2. INTERVENTIONS SUR L'ESPACE PUBLIC

A l'exclusion des éléments concourant à la sécurité routière et des travaux d'entretien courant réalisés conformément au présent règlement, toute intervention sur l'espace public est soumise à avis de l'architecte des bâtiments de France au titre du Code du Patrimoine.

Les aménagements d'espaces publics doivent faire l'objet d'un projet ou d'une étude de diagnostic adapté à l'aménagement envisagé.

3.3. POSSIBILITES D'ADAPTATIONS ET DE DEROGATIONS

Des adaptations mineures peuvent être proposées afin de tenir compte de la particularité du projet et de son environnement, notamment pour des raisons d'ordre historique, urbain, architectural et paysager.

4. DIVISION DU TERRITOIRE COUVERT PAR L'AVAP EN SECTEURS

L'AVAP, dans sa proposition de secteurs, a pour but de cerner les entités qui au fil des siècles, ont créé l'image de la commune. Elle est divisée en deux secteurs, justifiés par les analyses architecturales, urbaines, paysagères et environnementales du diagnostic annexé au rapport de présentation. Ces entités sont repérées sur les plans "zonage et protections".

Ces secteurs comportent des « entités particulières » (voir chapitre « définition des secteurs » suivant).

Secteur 1 : LES ESPACES BATIS A CARACTERE URBAIN

Secteur 2 : LE QUARTIER RESIDENTIEL

5. DEFINITION DU SECTEUR 1 ET DES ENTITES PARTICULIERES

5.1. LE SECTEUR 1 : LES ESPACES BATIS A CARACTERE URBAIN

Le secteur 1 porte sur les espaces les plus denses de la commune, dans lesquels existe une mixité d'usage (commerces, activités, logement, équipements). Ce secteur n'est pas continu, il est constitué des trois sous-secteurs suivants :

- **Le sous-secteur 1A : Le village et les grands équipements au nord du boulevard Carnot**
- **Le sous-secteur 1B : Le quartier des Charmettes**
- **Le sous-secteur 1C : l'îlot des Courses.**

LE SOUS-SECTEUR 1A correspond au « village » et aux grands équipements qui se sont établis aux abords, du côté nord du boulevard Carnot. Cette délimitation ne correspond pas strictement à l'emprise du « village » programmé par le comte de Choulot. Deux types d'urbanisation sont identifiables :

. Une partie dense, constituée essentiellement d'immeubles, dont les caractères dominants sont la continuité urbaine et une hauteur variant de un à cinq étages.

. Une partie plus aérée, à dominante pavillonnaire, présentant les caractères du tissu résidentiel de l'ensemble de la ville parc. Cette partie du fait de ses caractéristiques urbaines est rattachée au secteur 2.

Cet ensemble urbain constitue aujourd'hui le cœur de la commune. Ce caractère doit être maintenu par des règles lui assurant une meilleure cohérence urbaine et paysagère et en suscitant une amélioration de sa qualité architecturale.

Le secteur présente une image très contrastée, avec d'une part, des constructions anciennes de gabarit moyen (de deux à trois étages) implantées à l'alignement des voies et en mitoyennetés latérales, et d'autre part des bâtiments réalisés à partir de la seconde moitié du XXème siècle, en rupture d'échelle avec les constructions antérieures. Celles-ci se caractérisent par des retraits de l'alignement sur rue, par des gabarits supérieurs à la moyenne en hauteur (quatre étages) et en épaisseur, induisant des volumes de couvertures et des pignons très importants. Ces caractéristiques engendrent des volumes bâtis nuisant à la perception du paysage urbain.

LE SOUS-SECTEUR 1B, LE QUARTIER DES CHARMETTES correspond à une partie du « hameau du petit Montesson », qui apparaît sur les cartes d'adjudication en 1864. Il est divisé en parcelles régulières d'environ 400m², pouvant supporter des constructions édifiées en ordre continu, et à plusieurs étages.

Ce quartier a fait l'objet, depuis la seconde moitié du XXe siècle, de mutations importantes. Il est constitué d'un plan en damier encore lisible aujourd'hui. Par contre, le parcellaire du projet est pratiquement gommé dans les îlots du nord de la route de Montesson et dans une moindre mesure dans ceux du sud.

L'impact paysager des opérations immobilières en rupture d'échelle avec le tissu est atténué par la présence de la double rangée de platanes bordant la route de Montesson.

LE SOUS-SECTEUR 1C, L'ILOT DES COURSES est situé au nord-ouest. Il accompagne la gare RER du Vésinet-le Pecq.

5.2. LES ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE BATIE DU SECTEUR 1

Définition

Terrain : un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales (à la date d'approbation de l'AVAP) d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

LES TERRAINS OCCUPES PAR DES ENSEMBLES BATIS RECENTS

Il s'agit de terrains soit lotis récemment, soit ayant fait l'objet ces dernières décennies, de modifications profondes. L'architecture s'affranchit des canons ayant prévalu à l'urbanisation de la ville-parc. Elle est donc le plus souvent en rupture d'échelle et d'implantation par rapport au tissu dans lequel elle s'insère. Le règlement doit permettre des évolutions tendant à améliorer l'insertion paysagère et urbaine, ainsi que le traitement architectural.

LES TERRAINS OCCUPES PAR DE GRANDS EQUIPEMENTS

A LA DATE D'APPROBATION DE L'AVAP

Il s'agit de terrains occupés par de grands équipements dont l'évolution et le devenir peut être envisagé.

Ces grands équipements constituent des repères dans la ville. Il pourra être envisagé des adaptations à certaines des règles qui prévalent pour le tissu courant du secteur dans lequel ils se trouvent, afin d'affirmer leur fonction, mais également de permettre leur évolution, et leur éventuel changement d'affectation.

6. LA CLASSIFICATION DU BATI DANS L'AVAP

NOTA : « les règles architecturales » du secteur 1 font l'objet d'un cahier indépendant (voir partie 2).

La définition de la « valeur architecturale » est le résultat du croisement de l'ensemble des analyses portant sur le bâti. Elle permet d'identifier les bâtiments protégés au titre de l'AVAP, et repérés dans le document graphique, pour lesquels le règlement propose des types d'interventions spécifiques. Cette approche revêt forcément un caractère réducteur. Entrent dans la même catégorie « bâtiments protégés par l'AVAP », des constructions d'époques, de styles et de tailles très diverses. Les analyses du rapport de présentation, et en particulier la typologie architecturale établie, permettent de comprendre la démarche de protection et les choix effectués.

Dans le document graphique, on distingue les catégories suivantes :

6.1. LES BATIMENTS PROTEGES PAR L'AVAP

Il s'agit :

. **Des bâtiments repérés comme « exceptionnels »** dans l'analyse typologique du diagnostic. Ils sont remarquables par le témoignage qu'ils constituent au regard de l'histoire et des pratiques architecturales du Vésinet. Ils se démarquent très nettement par leur importance, la qualité de leur architecture et leur état de conservation. Ils se limitent à quelques bâtiments : l'église, la mairie et de ses deux pavillons d'entrée, deux grands immeubles de rapport...

Ces constructions doivent être prises en compte avec tous les éléments constitutifs de l'entité d'origine : le jardin ou le parc, les communs, les clôtures...à protéger comme un ensemble.

. **Des bâtiments repérés comme « de grand intérêt architectural »** dans l'analyse typologique du diagnostic. Ils sont intéressants par le témoignage qu'ils constituent au regard du développement du Vésinet et des pratiques architecturales et urbaines.

6.2. LES BATIMENTS COURANTS

Il s'agit de l'ensemble des bâtiments anciens ou récents ne rentrant pas dans les deux catégories définies ci-dessus, du fait de leur moindre intérêt patrimonial. Une attention particulière devra cependant être apportée à certains d'entre eux, pour leur valeur propre, pris individuellement, mais également pour leur appartenance à un type ou à un ensemble urbain ou paysager.

7. ORGANISATION DU REGLEMENT ET MODE D'EMPLOI

Le règlement est constitué par des prescriptions qui sont juridiquement opposables à toutes personnes publiques ou privées et dont le respect est assuré par les autorités chargées de se prononcer sur les projets de travaux faisant l'objet de demandes d'autorisation, notamment l'architecte des bâtiments de France et l'autorité compétente pour délivrer ces autorisations. Ces prescriptions peuvent être précédées d'un préambule informatif et complétées par des recommandations.

Le présent règlement comporte :

- **Des règles relatives à l'intégration urbaine et architecturale**
- **Des règles relatives à l'insertion paysagère**
- **Des règles architecturales (Partie 2).**

REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les règles relatives à l'intégration architecturale sont applicables à l'ensemble des bâtiments existants et aux constructions futures. Elles ont pour but d'assurer une bonne insertion des bâtiments dans leur environnement urbain et paysager. Elles doivent également permettre de maintenir l'ambiance spécifique des espaces bâtis à caractère urbain du Vésinet.

Elles portent sur les possibilités d'implantation et sur la volumétrie des bâtiments futurs et constituent également un cadre définissant les limites des modifications admises pour les bâtiments existants.

1. ORIENTATIONS GENERALES

La cohérence urbaine doit être le fil conducteur du règlement des trois sous-secteurs formant le secteur 1. Il s'agit de proposer des règles visant à harmoniser l'ensemble urbain du Village, du quartier Charmettes et de l'îlot des Courses, tout en portant une attention particulière aux constructions présentant un intérêt patrimonial (bâtiments exceptionnels ou de grand intérêt architectural).

Deux objectifs ont été retenus :

- **Favoriser la qualité du paysage urbain**, se traduisant par une attention particulière portée sur les perceptions de l'environnement à partir de l'espace public ;
- **Favoriser le renouvellement urbain et les nouvelles constructions dans le respect du patrimoine bâti et paysager**, en incitant à réinvestir des parcelles libres ou sous occupées, dans lesquels des projets de restructuration d'ensemble seront envisageables ;

Pour répondre à ces objectifs, il conviendra en particulier :

- **D'harmoniser les fronts bâtis bordant les espaces publics**, en assurant des continuités d'implantation et de gabarit des constructions (hauteur et volume de la couverture) ;
- **De traiter de façon qualitative les espaces publics**, en tenant compte de leurs spécificités et de leurs usages (partage de l'espace, matériaux, mobilier urbain, signalétique...) ;

2. IMPLANTATION ET RYTHME DES BATIMENTS

2.1. MAINTIEN OU RECONSTITUTION DU RYTHME DES BATIMENTS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

Pour les opérations nouvelles regroupant deux ou plusieurs parcelles présentant une façade sur rue de taille traditionnelle, l'esprit de ce découpage sera conservé.

Pour les opérations nouvelles réalisées sur des parcelles présentant une façade sur rue importante, la reconstitution d'une trame s'apparentant à celle du secteur sera recherchée.

Dans les deux cas, la construction nouvelle devra faire lire, en façade et/ou couverture sur rue, le découpage parcellaire préexistant ou reconstitué.

2.2. IMPLANTATION DES BATIMENTS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

L'alignement sur l'espace public et la continuité bâtie, favorisant une certaine densification, sont obligatoires. Néanmoins, des ruptures dans l'alignement (par rapport à l'espace public ou aux limites séparatives latérales) seront admises, en particulier dans les cas suivants :

- Si ce principe a pour but d'améliorer le paysage urbain ou de favoriser des vues qualitatives (perception d'espaces verts en intérieur d'îlots, fond de vue dans une perspective...) ;
- S'il existe déjà une construction en retrait sur au moins une des propriétés limitrophes. Dans ce cas, le retrait de la construction nouvelle sera au maximum équivalent à celui de la construction voisine. L'alignement pourra être marqué par une clôture ;
- Pour assurer la mise en valeur d'un bâtiment repéré comme « exceptionnel ou de grand intérêt architectural » afin d'éviter en particulier, la perception de pignons trop importants et d'assurer la bonne perception du ou des bâtiments protégés ;

3. HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

Constat :

La volumétrie et l'échelle des bâtiments dépendent de leur typologie et de leur époque de construction.

Dans les secteurs bâtis à caractère urbain, le « collage » de bâtiments de styles et d'époques très différents a engendré un paysage urbain assez chaotique, avec d'importantes ruptures dans l'échelle des bâtiments. Les bâtiments traditionnels comptaient de un à trois étages. Certaines opérations réalisées à partir de l'entre-deux-guerres comptent quatre étages ou plus, mais on trouve également des bâtiments récents à rez-de-chaussée (commerces, garages) créant des ruptures dans la paysage urbain et laissant percevoir les pignons des immeubles limitrophes.

3.1. PRINCIPES GENERAUX

La hauteur du bâtiment nouveau ou modifié s'inscrira dans le velum général de l'alignement dans lequel il prend place, sans prendre en compte les bâtiments manifestement trop bas ou trop haut.

3.2. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ENTITES PARTICULIERES

LES TERRAINS OCCUPES PAR DES ENSEMBLES BATIS RECENTS

Les implantations et les gabarits des bâtiments nouveaux ou modifiés tendront à assurer des coutures avec le tissu existant et à améliorer l'insertion paysagère et urbaine de l'entité.

Dans le cas de bâtiments de gabarit ou d'implantations très différents, des adaptations mineures de hauteur ou d'alignement peuvent être envisagées pour assurer des rattrapages.

LES TERRAINS OCCUPES PAR LES GRANDS EQUIPEMENTS

Chaque opération d'aménagement sera appréciée en fonction du programme et de l'insertion du projet d'ensemble dans l'environnement. Dans ce cadre, il pourra être envisagé des adaptations à certaines des règles qui prévalent pour le tissu courant du secteur, à l'exclusion des bâtiments exceptionnels ou de grand intérêt architectural.

Ces adaptations pourront concerner la hauteur, l'alignement ou l'implantation.

3.3. HAUTEUR ET TRAITEMENT DES DIFFERENTS NIVEAUX DES CONSTRUCTIONS

La composition, les proportions et le rapport entre les pleins et les vides des bâtiments existants sont dépendants de la hauteur de leurs niveaux, notamment du rez-de-chaussée formant le soubassement des immeubles.

Afin de pouvoir préserver ou composer un paysage urbain harmonieux, les relations entre les lignes horizontales rythmant les façades doivent être préservées. Les hauteurs de niveaux suivantes doivent être respectées :

- hauteur du rez-de-chaussée : environ 3,50 m au minimum et 4 m pour les linéaires commerciaux ;
- hauteur des étages courants : environ 3,00 m au minimum ;
- hauteur du dernier niveau : définie par le type de couronnement ;

Le rez-de-chaussée ne devra pas être encaissé, en aucun point, par rapport au niveau du trottoir bordant le terrain.

Le niveau de couronnement du bâtiment doit correspondre :

- à un étage d'attique (niveau plus bas que les niveaux courants) couvert en toiture terrasse ou à pentes faibles. Ce dernier niveau sera implanté avec un retrait minimum de 0,50 mètre de l'aplomb de la façade. Il devra s'inscrire discrètement dans la lecture du bâtiment, et affirmer une hiérarchie dans les niveaux (retrait, teinte différente de celle de la façade...) ;
- à un comble d'un seul niveau habitable, couvert à 2 ou plusieurs pentes ou à comble brisé (comble à la Mansart) ;

3.4. VOLUME DE COUVERTURE DES BATIMENTS

Le volume du comble n'abritera qu'un seul niveau habitable.

Il sera constitué d'un ou plusieurs pans de couverture, dont les pentes sont dépendantes du matériau

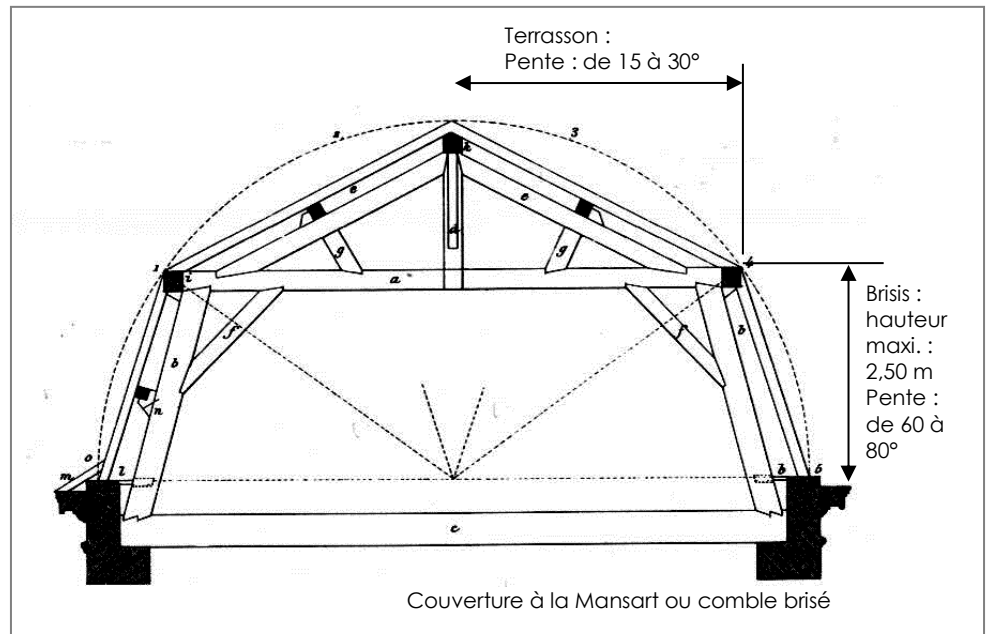
utilisé (voir chapitre concernant l'architecture).

Les angles de rues seront traités à croupe.

L'emploi de combles à la Mansart ne sera admis que pour les immeubles présentant plus de trois niveaux (un rez-de-chaussée et deux étages).

Ces combles présenteront un profil inscrit dans les gabarits suivants :

- brisis (partie la plus raide très visible) d'une hauteur de 2,50 m maximum, présentant une pente comprise entre 60 et 80°;
- terrasson (partie plus plate, pas ou peu visible) présentant une pente comprise entre 15° et 30°.



L'emploi de toitures terrasse ou à faibles pentes, sera admis :

- pour des éléments ponctuels de surface réduite permettant d'assurer des transitions entre différents volumes ;
- pour les bâtiments nouveaux ou les surélévations des bâtiments existants, présentant des interprétations contemporaines ;

3.5. RELATION AVEC LES CONSTRUCTIONS VOISINES

Une attention particulière doit être apportée au raccordement avec les constructions voisines ou limitrophes, en particulier lorsqu'il s'agit de bâtiments exceptionnels ou de grand intérêt architectural. Dans ce but, l'épaisseur des bâtiments, laissant apparaître les profils des couvertures ou des pignons émergents, sera limitée à celle des constructions traditionnelles (environ 10 m maximum). Dans le cas d'une épaisseur plus importante, un morcellement sera préconisé.

REGLES RELATIVES A L'INSERTION PAYSAGERE

Les règles paysagères portent sur les entités suivantes :

. Les espaces libres, comprenant :

- . la trame viaire : les rues et places
- . les cours et courettes relevant de l'organisation du parcellaire traditionnel

. Les clôtures et les portails, assurant la continuité sur l'espace public, entre les constructions édifiées à l'alignement

Ces règles ont pour but d'assurer la préservation d'un environnement paysager qualitatif, tout en permettant des évolutions et des aménagements.

1. LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES PRIVES

1.1. LE TRAITEMENT DES POINTS D'ACCROCHES

Une attention particulière devra être portée aux points d'accroches (façades, clôtures, plantations). Ces lieux exposés au regard, devront être traités de façon qualitative et dans un souci d'harmonie avec le paysage environnant.



1.2. LE TRAITEMENT PAYSAGER DES COURS ET COURETTES

Les cours et courettes revêtues de pavés anciens seront restaurées, en respectant ou recréant les fils d'eau destinés à assurer le bon écoulement des eaux pluviales.

Elles recevront obligatoirement un dallage ou un pavage de pierre d'usage local (pavés ou dalles de grès ou de calcaire). Pour les cours de taille importante, il pourra être accompagné de revêtements sablés stabilisés ou gravillonnés, assurant une bonne perméabilité des sols.

Les cours pourront recevoir des plantations en pleine terre ou en bacs.

1.3. LE TRAITEMENT PAYSAGER DES JARDINS

Les jardins seront maintenus à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

Les espaces utilisés par les véhicules ou les espaces de service seront traités en matériaux naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pierre d'usage régional, béton bouchardé.

Aucune émergence technique de type sortie de ventilation ou de climatisation ou émergence destinée à éclairer les sous-sols ne sera admise dans les jardins.

Recommandation :

La dimension paysagère des espaces végétalisés doit être prise en compte, car elle participe à la qualité du cadre de vie.

Les arbres de haute tige doivent être conservés et entretenus durant leur durée normale de vie, en particulier ceux visibles de l'espace public. Ils doivent être renouvelés à terme, par des sujets adaptés au terrain (taille à l'âge adulte et conditions de développement).

1.4. LES AMENAGEMENTS SUR DALLES

Les dalles feront l'objet d'aménagements paysagers très qualitatifs, s'apparentant, par la richesse de leur traitement, aux jardins en pleine terre. Dans ce but, une hauteur de terre suffisante sera ménagée pour permettre les plantations, et en particulier le développement d'arbres de haute tige : un minimum de 0,50 m pour les arbustes et 1.50 m pour les arbres.

Les espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux perméables naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pierre d'usage local posées avec joints perméables, espaces végétalisés...

2. LES CLOTURES ET LES PORTAILS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

2.1. LES CLOTURES EXISTANTES DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

Constat :

La majorité des constructions est réalisée à l'alignement sur rue, les clôtures sont donc peu présentes. Celles qui existent sont généralement constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage de fer (modèles traditionnels de la ville-parc).

Ces clôtures peuvent être agrémentées de chaînages et de piles de portails de pierre de taille ou de brique.

Les clôtures correspondant aux modèles traditionnels de la ville-parc seront conservées et restaurées, en tenant compte de leurs matériaux constitutifs, selon les prescriptions édictées dans le chapitre des « règles architecturales, les bâtiments existants, ravalement des façades et ferronneries ».

Dans le cas où une ouverture supplémentaire est nécessaire dans la clôture, pour réaliser un accès véhicule ou une porte piétonne (voir chapitre ci-dessous), elle sera traitée avec les mêmes caractéristiques que l'existant (largeur d'ouverture proportionnée à la dimension de la clôture, traitement des piles, du couronnement...).

Les clôtures dont l'aspect nuit à la bonne lecture de l'environnement, devront à l'occasion de travaux, être retraitées pour mieux s'intégrer dans leur environnement.

2.2. LES CLOTURES NOUVELLES DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

Les clôtures nouvelles ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 m. Elles seront traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés. Elles présenteront une simplicité de forme et de matériaux. Elles reprendront l'un des modèles suivants :

- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,30 m, surmonté d'une grille ;
- grille simple en ferronnerie sans soubassement ;

2.3. LES ACCES NOUVEAUX ET LE TRAITEMENT DES PORTAILS ET PORTES PIETONNES

Pour l'ensemble des portails, existants ou nouveaux, les dispositifs de fermeture automatiques devront être invisibles de l'extérieur.

2.3.1. LES ACCES NOUVEAUX

Il ne sera admis, par parcelle, qu'un accès piéton et qu'un accès véhicule sur rue. Au cas par cas, une disposition différente sera admise, en fonction de la taille ou des particularités de certaines parcelles (parcelles donnant sur deux rues, en angle ou traversantes).

Les nouveaux accès devront tenir compte, dans leur positionnement, des plantations le long des voies.

2.3.2. LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES EXISTANTS

Constat :

Les portails et portes piétonnes traditionnels sont réalisés en ferronnerie ou en bois, en cohérence et en harmonie avec la clôture.

Les portails et portes piétonnes anciens en bois ou métal existants seront restaurés et entretenus. Au cas par cas, en particulier si l'accès d'un véhicule n'est pas possible, la modification de la largeur d'un portail existant pourra être admise, sous réserve de la reconstitution des piles et du portail.

2.3.3. LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES NOUVEAUX

La largeur des accès pour véhicules sera limitée au strict nécessaire imposé par le rayon de braquage d'un véhicule léger. Elle ne pourra excéder 4 m de largeur, sauf en cas de circulation à double sens auquel cas, la largeur est portée à 5 m.

L'accès à la parcelle sera clos par un portail implanté à l'alignement de l'espace public, si ce portail se situe dans la continuité de la clôture existante ou à créer.

Les portails nouveaux seront traités sobrement et présenteront une simplicité de formes et de matériaux. Ils seront en harmonie avec la clôture qu'ils accompagnent (hauteur, proportions entre parties pleines et ajourées...). Ils reprendront l'un des types traditionnels existant, en bois ou métal.

Des interprétations contemporaines seront envisageables, au cas par cas.

Les portails seront peints, soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur foncée (prendre en référence des tons existants localement).

3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

3.1. LES PRINCIPES GENERAUX

Recommandation :

Les principes d'aménagement suivant sont préconisés, pour assurer un traitement simple, en relation avec le paysage urbain :

. Linéarité et symétrie des traitements de rues : chaussée délimitée par des trottoirs linéaires continus sur la longueur de la voie ; trottoirs d'égale largeur, sauf en cas de stationnement unilatéral, stationnement continu sur un ou deux cotés ; plantation d'arbres de haute tige sur un ou deux cotés si la largeur de la voie le permet...

. Rapport d'échelle harmonieux entre la largeur de la chaussée, du caniveau et la hauteur du trottoir (éviter l'effet d'encaissement dû à une hauteur excessive du trottoir, en particulier dans les rues étroites).

. Unité de traitement de la chaussée : un seul matériau.

. Unité de traitement des trottoirs : un matériau, pouvant être le même que celui de la chaussée, et la possibilité de traiter de façon spécifique les entrées, en pavés par exemple, en évitant un morcellement excessif.

. Délimitation entre le trottoir et la chaussée assurée par une bordure pierre, accompagnée de deux ou trois rangs de pavés formant caniveau (en fonction de la largeur de la voie).

Les voies, places et espaces libres minéralisés seront traités de façon simple, en relation avec le caractère du secteur et selon leurs usages spécifiques.

3.2. LES MATERIAUX

Les pavés, dalles bordures et caniveaux anciens, ainsi que tous les éléments d'accompagnement de type borne, chasse-roue... seront maintenus ou récupérés pour compléter d'autres aménagements le cas échéant.

Les bordures et caniveaux nouveaux seront réalisés en pierre d'usage local (grès, granit, calcaire dur). L'emploi de bordures et caniveaux autres pourra, au cas par cas, être admis, en particulier au regard de l'importance du linéaire à traiter.

Pour les traitements de surface des espaces libres minéralisés, sont préconisés :

Pour les trottoirs :

- des pierres d'usage local (pavés de grès, de granit ou de calcaire),
- de l'asphalte teinté dans des couleurs s'apparentant aux matériaux naturels ou de l'enrobé avec un liant végétal laissant apparaître la couleur des agrégats,
- du béton coulé en place, dans lequel entre un fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration, dont la finition sera bouchardée.

Pour la chaussée : les matériaux précédents et l'enrobé.

3.3. LES REGARDS ET EMERGENCES

L'implantation des regards conservés sera établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol. Ils seront en fonte et/ou en acier galvanisé, constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

Recommandation :

Lors des travaux de réfection des rues, les regards des réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone ou de câble seront, dans la mesure du possible, supprimés ou dissimulés.

3.4. LE MOBILIER, L'ECLAIRAGE ET LA SIGNALÉTIQUE

Tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles. Les modèles seront simples, afin de constituer un accompagnement discret de l'architecture.

Tous ces éléments seront traités dans une même teinte.

Recommandation :

On veillera à ce que la signalétique et le mobilier urbain soient réduits au strict minimum et n'occulent pas les vues sur les édifices de qualité ou sur les perceptions paysagères.

3.5. LA VEGETATION SUR LES ESPACES PUBLICS

Le développement des arbres, à terme sera en relation avec l'échelle de l'espace dans lequel ils prennent place.

Leur situation et leur silhouette ne devront pas occulter les vues d'intérêt patrimonial (accroches sur les paysages lointains ou sur des motifs paysagers d'intérêt).

Ils devront participer à la mise en valeur des édifices à caractère remarquable et des points d'accroche au sein du tissu urbain (accompagnement, cadrage visuel).

Ils seront définis précisément, lors des projets d'aménagement.

Les arbres devront être protégés durablement des agressions diverses auxquels ils sont soumis en milieu urbain et les conditions permettant leur bon développement devront être assurées.

Recommandation :

Dans ce secteur à dominante minérale, la végétation devra prendre place de façon ponctuelle, essentiellement sous forme d'arbres de haute tige, structurant l'espace (rues et places).

Modalités et mesures de protection du patrimoine arboré :

1 - Mesures de protection physiques de l'arbre :

- Les arbres au niveau des parkings devront être protégés des véhicules. Les aménagements de l'espace devront permettre l'éloignement des pare-chocs du tronc des arbres. Si nécessaire, des barrières ou des trépieds de protection adaptés à l'environnement dans lequel l'arbre s'insère, seront mis en place.
- La mise en place de nattes de bambou autour des troncs et du collet est recommandée afin d'assurer la protection de ceux-ci contre les chocs de tondeuses et de roto fil, mais également afin de permettre l'acclimatation des nouvelles plantations dans leur environnement (position de l'ensoleillement sur les troncs et taux de luminosité souvent différents de ceux présents en pépinières)

2- Modalité de plantation et suivi d'entretien du patrimoine arboré

- Les exigences écologiques des espèces devront être prises en compte lors des plantations. Les conditions de bon développement de l'arbre devront être en adéquation avec les caractéristiques du site de plantation (luminosité, niveau de la nappe phréatique, qualité des sols, exposition aux vents).
- Les fosses de plantations devront avoir un volume suffisant ($\geq 5 \text{ m}^3$). La structure physique des sols devra être équilibrée et adaptée aux essences (ex : mise en place d'un mélange terre pierre avec des proportions en sable $< 80\%$, en limon $< 75\%$ et en argile $< 30\%$). Les sols devront être riches en matière organique et devront comporter une aération et une imperméabilisation en surface afin de permettre la circulation de l'air et de l'eau. Un drain d'irrigation pourra être recommandé.
- Pour assurer la stabilité des arbres jusqu'au développement racinaire et éviter un pliage éventuel, la pose de tuteurs sera recommandée.
- Suite aux plantations, les jeunes arbres feront l'objet d'un suivi renforcé pendant 3 ans portant sur l'arrosage, le suivi des tuteurs afin que les liens d'attache n'entraînent pas de blessures sur les troncs, le désherbage manuel et si nécessaire des tailles de formation.

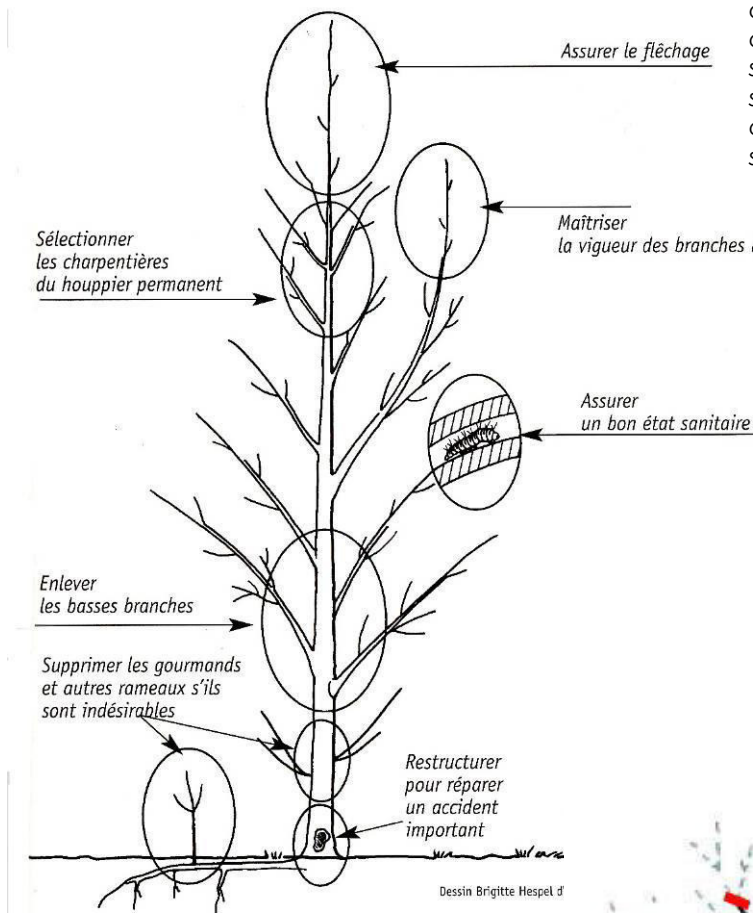
3 – Démarche environnementale

- Les désherbants chimiques et les produits phytosanitaires devront être proscrits, afin de limiter les intrants néfastes pour la santé.
- Le développement de moyens de luttés alternatifs sera recherché (ex : végétaliser le pied des arbres par des espèces indigènes ou horticoles pour réduire l'emploi de désherbant, développer la protection biologique intégrée pour faire face aux ravageurs (introduction de microorganismes et d'auxiliaires), mettre en place des pièges à insectes, tester de nouveaux traitements non chimiques).
- L'emploi de matériaux permettant de faire face à l'évaporation et aux variations hydriques importantes des sols sera recherché.
- La distance entre les plantations devra être suffisante pour permettre l'épanouissement des arbres d'alignement et de limiter les tailles.

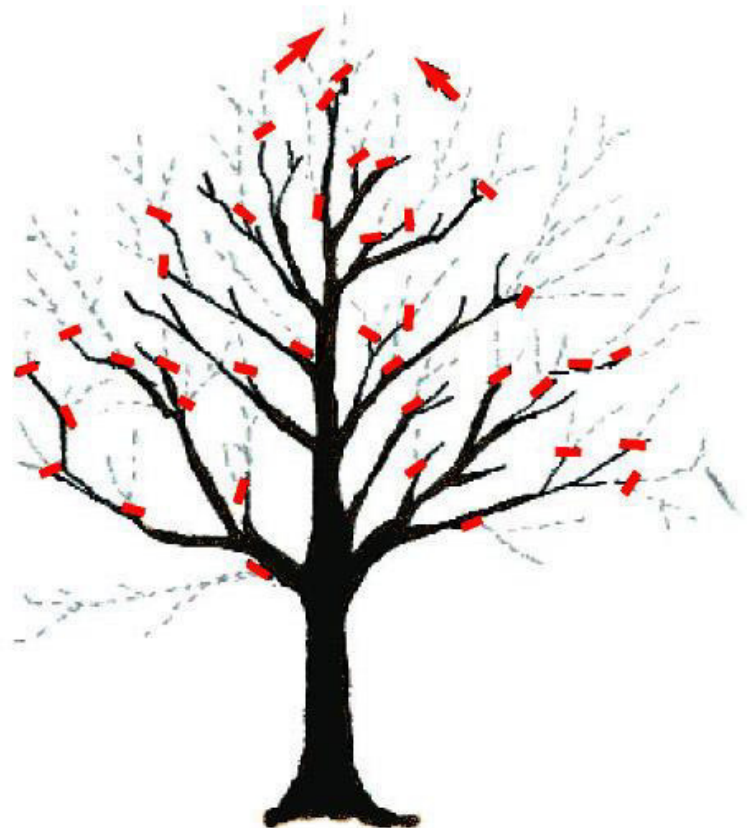
Opération à effectuer sur les jeunes arbres

La taille de formation

La taille de formation concerne surtout les jeunes arbres. Elle doit être exécutée sur plusieurs années. Elle sert à adapter la forme ou le volume des ramures aux contraintes et à éviter le développement ou l'aggravation de défauts structurels (écorces incluses, fourches trop serrées, frottements de branches sur le tronc). Elle doit contribuer à l'édification d'un tronc sain et solide et d'une charpente équilibrée



Source : La taille de formation des arbres d'ornement - Jac Boutaud -



2005 - Société française d'arboriculture

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES D'ILE DE FRANCE
UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DES YVELINES

**VILLE DU VÉSINET
AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE (AVAP)**

REGLEMENT

**SECTEUR 1 : LES ESPACES BATIS A CARACTERE URBAIN
PARTIE 2 : LES REGLES ARCHITECTURALES**

Janvier 2018



ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ELISABETH BLANC DANIEL DUCHE
ARCHITECTES DPLG URBANISTE ENPC ARCHITECTE DU PATRIMOINE
JEAN-MARIE CURVALE PAYSAGISTE
14 RUE MOREAU 75012 PARIS 01.43.42.40.71 blanc.duche.urba @orange.fr

SOMMAIRE

LES BATIMENTS EXISTANTS	5
1. CLASSIFICATION DES BATIMENTS ET INTERVENTIONS GENERALES ADMISES	5
2. RAVALEMENT DES FACADES.....	7
3. LES PERCEMENTS, LES MENUISERIES ET LA SERRURERIE	10
4. LES ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES	14
5. LES COUVERTURES	14
6. LES ACCESSOIRES TECHNIQUES	17
7. LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.....	19
LES BATIMENTS NOUVEAUX ET LES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS	21
1. LES BATIMENTS NOUVEAUX COURANTS.....	21
2. LES BATIMENTS NOUVEAUX A CARACTERE D'EQUIPEMENTS PUBLIC	22
3. LES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS.....	22
4. LES LOCAUX DE SERVICE ET LES OUVRAGES D'ACCESSIBILITE AUX ETAGES	22
5. TRAITEMENT EXTERIEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS.....	23
LES DEVANTURES COMMERCIALES ET LES ENSEIGNES	27
1. LES DEVANTURES COMMERCIALES.....	27
2. LES ENSEIGNES.....	31

LES BATIMENTS EXISTANTS

1. CLASSIFICATION DES BATIMENTS ET INTERVENTIONS GENERALES ADMISES

1.1. CLASSIFICATION DES BATIMENTS DANS L'AVAP

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNELS ET DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Ils correspondent :

. **Aux bâtiments « exceptionnels »**, remarquables par le témoignage qu'ils constituent au regard de l'histoire et des pratiques architecturales du Vésinet. Ils se démarquent très nettement par leur importance, la qualité de leur architecture et leur état de conservation.

Ces constructions doivent être prises en compte avec tous les éléments constitutifs de l'entité d'origine : le jardin ou le parc, les communs, les clôtures...

Dans le secteur 1, ils se limitent à quelques bâtiments : l'église, la mairie et de ses deux pavillons d'entrée, deux grands immeubles de rapport.

. **Aux bâtiments « de grand intérêt architectural »**, intéressants par le témoignage qu'ils constituent au regard du développement du Vésinet et des pratiques architecturales et urbaines.

Ces bâtiments couvrent toutes les catégories typologiques définies dans le rapport de présentation, et présentent donc de grandes variétés de tailles et de traitements architecturaux. Ils sont également à considérer avec leur environnement.

BATIMENT COURANT

Il s'agit de l'ensemble des bâtiments anciens ou récents n'entrant pas dans les deux catégories définies ci-dessus, du fait de leur moindre intérêt patrimonial. Une attention particulière pourra cependant être apportée à certains d'entre eux, pour leur valeur propre, pris individuellement, mais également pour leur appartenance à un type ou à un ensemble urbain ou paysager (alignement constitué dans le secteur par exemple).

DEFINITION

Le voisinage s'entendra des bâtiments implantés sur la même parcelle, sur les parcelles limitrophes ou situées en face ou au droit de la parcelle concernée.

1.2. LES INTERVENTIONS GENERALES SUR LE BATI EXISTANT

Les prescriptions suivantes portent sur le bâtiment principal, ainsi que sur ses éventuelles extensions, surélévations, et tout élément ayant porté atteinte à la volumétrie.

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL ET DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Ces bâtiments seront conservés et restaurés et les interventions envisageables cadrées au cas par cas.

Dans le présent règlement, ces bâtiments font l'objet de prescriptions particulières plus restrictives que celles applicables aux bâtiments courants.

La volumétrie originelle ou supposée telle d'un bâtiment exceptionnel sera conservée ou restaurée.

Des modifications ponctuelles seront possibles sous réserve du respect de la typologie initiale des matériaux existants et de l'intégration du bâtiment dans son environnement.

BATIMENT COURANT

L'aspect architectural et l'insertion paysagère et urbaine de ces bâtiments doivent être améliorés.

Leur suppression ou leur remplacement est autorisé, en particulier s'il est envisagé une opération immobilière d'ensemble tendant à maintenir l'image et la cohérence du quartier.

Des modifications de volumes et de structures sont possibles, en particulier si elles vont dans le sens d'une amélioration de l'aspect esthétique de la construction, respectent sa typologie architecturale et s'inscrivent dans son environnement.

BATIMENT ANNEXE

Les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, ateliers...) réalisés en harmonie avec les bâtiments existants seront entretenus et réhabilités selon les principes concernant les bâtiments principaux.

Les bâtiments annexes dont le traitement architectural est en rupture avec celui des bâtiments d'origine devront être harmonisés avec le bâtiment principal, en travaillant sur les volumes, les percements et les matériaux. Dans ce but, les principes définis pour le traitement des extensions et des bâtiments annexes nouveaux seront appliqués.

2. RAVALEMENT DES FACADES

Constat :

Le matériau constructif, apparent ou non en façade, est dépendant de l'époque de construction, de la qualité et de l'usage initial du bâtiment.

Les secteurs de l'AVAP présentent une grande variété de types de bâtiments (voir rapport de présentation), se traduisant en particulier par une diversité de matériaux constructifs.

Les bâtiments les plus anciens sont majoritairement réalisés en maçonnerie de moellons enduits au mortier de plâtre et/ou de chaux aérienne.

Les constructions édifiées entre la fin du XIXe et le début du XXe siècle, qui constituent la majorité du bâti patrimonial de l'AVAP, présentent des traitements de façade d'une grande variété : maçonnerie de moellons enduit, pierre calcaire d'appareil, appareillage de moellons de calcaire ou de meulière, brique de teintes et de finitions variées... Les architectures éclectiques enrichissent la gamme des traitements de façades, avec des apports originaux comme, des enduits travaillés, des éléments de décor en terre cuite vernissé ou de faux pans de bois, etc...

2.1. INTERVENTIONS GENERALES POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre ou brique apparente, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Les façades et pignons en retour, visibles de l'espace public, seront, dans la mesure du possible, ravalés simultanément à la façade principale.

Dans le cas de maisons jumelles ou quasi identiques, toutes précautions seront prises pour que l'ensemble reste harmonieux.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux bâtiments existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

Sont en particulier interdits :

- . Les matériaux ajoutés à la façade originelle : bardages, carreaux, briquettes, placages de pierre...
- . Les matériaux employés à nu normalement prévus pour être recouverts.
- . La mise en œuvre de matériaux inadaptés au caractère local et à la typologie architecturale du bâtiment concerné.

2.2. RAVALEMENT DE FAÇADES OU PARTIES DE FACADES EN PIERRE OU EN BRIQUE APPARENTE

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les façades ou parties de façades réalisées en pierre de taille appareillée seront laissées apparentes. Tous les éléments de structure ou de décor seront conservés, restaurés ou restitués (encadrements des baies, appuis, bandeaux filants, corniches, pilastres, éléments de décor, appareillages spécifiques comme les bossages...).

Les pierres de parement ou les briques abîmées ou dégradées seront remplacées soit entièrement, soit par incrustation par des pierres ou des briques de même nature et de même couleur, en

respectant ou restituant les dessins et profils des éléments de modénature et le calepinage des appareillages existants.

Les ragréages réalisés en pierre reconstituée ou à l'aide d'un mélange de chaux et de poudre de pierre seront possibles sur des éléments très ponctuels. La surface neuve recevra un traitement de finition équivalent à l'existant.

La pierre pourra recevoir une patine (lait de chaux) destinée à la protéger ou à uniformiser l'ensemble.

Nettoyage

Le nettoyage sera réalisé par pulvérisation d'eau à faible pression et brossage léger ou par projection de microfines.

Dans le cas où la pierre aurait été peinte à posteriori, sans effet décoratif recherché elle sera décapée, lavée et rincée.

Rejointoiement

Une attention particulière doit être portée à l'exécution des joints. Ceux en bon état seront conservés, ceux en mauvais état seront dégradés soigneusement afin d'éviter l'épaufrure des arêtes, puis rejointoyés au mortier de chaux.

Un traitement différent des joints sera possible, en particulier pour les architectures de styles ou art décoratif, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints en relief, rubanés, en creux, tirés au fer... soubassements, et tous détails éventuels de la façade doivent être traités de façon à assurer une finition satisfaisante et pérenne.

2.3. RAVALEMENT DES FAÇADES ENDUITES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les façades en maçonnerie traditionnelle destinées à l'origine à être enduites le seront, qu'elles le soient ou non aujourd'hui.

BATIMENT COURANT

La règle précédente ne s'impose pas dans le cas de la pose d'une isolation par l'extérieur.

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Le type de ravalement sera fonction de l'état de l'enduit existant, de l'époque et de l'aspect de la façade.

Afin de définir l'option de ravalement, un diagnostic s'appuyant sur des sondages et tenant compte des matériaux de structure de l'immeuble, en particulier au niveau des éventuelles fissures doit être réalisé.

Tous les éléments de structure ou de décor seront conservés et restaurés.

Les traitements spécifiques

Pour les architectures de styles éclectiques, Art-nouveau, Art-déco ou issues du mouvement moderne, les effets décoratifs et de matières d'origine existants, les imitations de matériaux, parfois à base de ciment ou les enduits projetés "à la tyrolienne", seront restaurés ou reconstitués.

Ces mises en œuvre seront par ailleurs autorisées sur des façades conçues à l'origine pour recevoir ce type de finition. Ce principe est à étudier au cas par cas.

2.3.1. LES ENDUITS REMPLACES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Un enduit moderne au ciment réalisé sur un bâtiment ancien, dont la structure est réalisée en maçonnerie de pierre ou de brique ou de pan de bois, ne relevant pas de traitements spécifiques tels que définis ci-dessus, sera remplacé par un enduit traditionnel, de mortier de chaux aérienne et/ou de plâtre gros.

Un enduit traditionnel dégradé sera remplacé.

Mise en œuvre des enduits

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux aérienne et/ou de plâtre gros et de sable. Le plâtre gros est particulièrement préconisé pour les parements simulant la pierre et les éléments de modénature comme les corniches, bandeaux ou encadrements de baies tirés au calibre, qui étaient réalisés sur la maçonnerie courante de moellons.

La finition de l'enduit sera fonction du type et de l'époque du bâtiment. L'enduit peut être brossé, frotté à l'éponge, feutré, taloché fin ou lissé à la truelle.

Les éléments de modénature et de décor en pierre existants seront laissés apparents, l'enduit devant affleurer leur nu extérieur.

Traitement des façades enduites au mortier de plâtre gros et de chaux

Les façades enduites au mortier de chaux aérienne et/ou de plâtre gros et de sable seront reprises avec un mortier de composition similaire.

Les éléments de décor et de structure : chaînes d'angles ou mitoyennes, bandeaux, corniches, encadrements et appuis de baies, ayant un aspect lisse et un grain très fin, seront réalisés sans adjonction de sable.

La coloration et la finition

La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, une coloration plus soutenue pourra être obtenue par adjonction d'une faible quantité de colorants naturels (terre de Sienne ou terre d'ombre, ocre jaune ou rouge) ou de petites quantités de sablon coloré. Un échantillon sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France avant exécution.

L'enduit pourra recevoir, en finition, un badigeon léger teinté par des colorants naturels (ocre jaune ou rouge, terre de Sienne et terre d'ombre...).

2.3.2. LES ENDUITS CONSERVES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Un enduit traditionnel en bon état mécanique simplement encrassé et ne présentant pas de désordres importants pourra être réparé et nettoyé.

Il recevra éventuellement un traitement de surface : badigeon, peinture minérale ou enduit mince à base de chaux aérienne.

2.4. L'ISOLATION DES BATIMENTS PAR L'EXTERIEUR

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

L'isolation des bâtiments par l'extérieur est interdite.

BATIMENT COURANT

Pour les maçonneries anciennes, il est important de maintenir la capacité des matériaux de structure à « respirer » c'est-à-dire assurer les échanges hygrothermiques entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment. Les solutions conduisant à étancher les structures seront proscrites.

En fonction des matériaux de façade d'origine, des détails éventuels de traitement (corniches ou couronnements de couvertures, bandeaux, encadrements et appuis de baies, balcons...), l'isolation par l'extérieur peut être admise, sous réserve que l'aspect final, et en particulier la peau et le traitement des détails, soient compatibles avec l'architecture du bâtiment. Cette intervention peut par ailleurs, être l'occasion d'améliorer le dessin de la façade.

Dans le cas où elle est admise, l'isolation par l'extérieur devra répondre aux exigences suivantes :

- . Le procédé d'isolation et sa mise en œuvre doivent permettre d'assurer la salubrité et la pérennité des structures.
- . Les raccordements en sous-toiture et aux éventuels bâtiments voisins (alignement existant), les encadrements et appuis de baies, les soubassements, et tous détails éventuels de la façade doivent être traités de façon à assurer une finition satisfaisante et pérenne.
- . Le bas de couverture doit être repris, de façon à retrouver un débord et un dispositif de récupération et de rejet des eaux pluviales correspondant avec le type de couverture.

3. LES PERCEMENTS, LES MENUISERIES ET LA SERRURERIE

Nota : Le présent chapitre porte sur les étages des façades et sur les rez-de-chaussée traités avec des percements dans la continuité de ceux des étages. Pour les rez-de-chaussée possédant des locaux d'activité ou des devantures commerciales, on se reportera au chapitre correspondant.

3.1. LES PERCEMENTS

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Si la façade a été dénaturée par un remaniement des percements sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.

3.1.1. LES PERCEMENTS EXISTANTS

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les percements d'origine ou supposés tels seront maintenus dans leur emprise totale. S'ils ont été modifiés, ils seront restitués dans leurs proportions initiales, leurs encadrements seront reconstitués.

3.1.2. LES PERCEMENTS NOUVEAUX

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les grands percements (vitrines, portes...) à rez-de-chaussée sont interdits.
Sauf pour les bâtiments exceptionnels, les percements nouveaux pourront, au cas par cas, être autorisés, dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade, s'inscrivent dans sa composition et reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre.

BATIMENT COURANT

Les percements nouveaux sont autorisés.
La création de grands percements à rez-de-chaussée en façade principale, destinés en particulier à créer des vitrines, garages, peut-être admise. Lorsque ces percements sont envisageables, ils seront réalisés dans le respect de l'équilibre de la façade, des matériaux existants et de leur mise en œuvre. Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade et reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et leur mise en œuvre.

3.2. LES MENUISERIES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

L'usage du PVC est strictement interdit.

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Lors de la présentation d'un projet, les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des menuiseries seront précisées (dessins, descriptions...).

Les menuiseries bois seront obligatoirement peintes. Les lasures et vernis sont interdits.

Les menuiseries nouvelles seront en relation avec le style architectural du bâtiment. Elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade, sauf éventuellement pour les locaux d'activités et les commerces à rez-de-chaussée (voir chapitre correspondant).

La conservation ou le remplacement à l'identique de menuiseries, présentant un intérêt patrimonial, est obligatoire. Il s'agit en particulier, des menuiseries spécifiques des bâtiments de style éclectique, Art nouveau ou Art décoratif.

La quincaillerie ancienne sera, dans la mesure du possible, réutilisée sur les menuiseries remplacées.

3.2.1. LES FENETRES

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les fenêtres nouvelles seront obligatoirement en bois ou éventuellement en acier ou en aluminium, dans le cas où ce type de matériaux correspond à la typologie du bâtiment.

Elles s'inspireront des modèles anciens pour l'épaisseur et les profils des menuiseries, la dimension des carreaux, l'éventuel cintrage,

Les fenêtres seront posées en feuillure intérieure des baies (décrochement dans la maçonnerie coté intérieur, destiné à les recevoir). Cet emplacement détermine le retrait de la fenêtre par rapport à l'extérieur de la façade. Elles occuperont l'emprise totale du percement, y compris lorsque les linteaux sont cintrés.

Les types de poses suivants sont interdits :

- . pose d'une fenêtre nouvelle dans l'épaisseur d'un panneau isolant posé en intérieur,
- . pose d'une fenêtre nouvelle en conservant le bâti de l'ancienne (châssis dits rénovation).

Recommandation :

L'isolation thermique et phonique des bâtiments pourra être assurée par la pose intérieure de doubles fenêtres, cette solution présentant l'avantage de permettre la conservation des fenêtres anciennes de qualité.

Un double vitrage de rénovation ou un survitrage non visible de l'extérieur peut également être installé sur les menuiseries anciennes.

Pour les fenêtres nouvelles, l'emploi de bois d'essences disponibles localement sera préféré aux bois exotiques, dont l'empreinte carbone est plus importante.

BATIMENT COURANT

Pour préserver la qualité de l'environnement, (voisinage avec un bâtiment exceptionnel ou de grand intérêt architectural), l'emploi d'un matériau pourra être refusé.

3.2.2. LES VOLETS

Recommandation :

Les volets réduisent les déperditions énergétiques, particulièrement la nuit et sont également très efficaces pour limiter la température intérieure en été. Leur maintien ou leur pose est donc préconisée. Toutefois, si le type d'architecture du bâtiment ne permet pas la pose de volets extérieurs, des solutions d'occultation intérieure sont envisageables : volets intérieurs pliants rabattables dans l'embrasure de la fenêtre, rideaux ou stores.

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les façades conçues à l'origine pour recevoir des occultations extérieures conserveront les dispositifs existants. Dans le cas où ils ont été supprimés, ils seront reconstitués.

Les façades non conçues à l'origine pour recevoir des occultations extérieures pourront en être équipées sous réserve que les dispositifs choisis ne nuisent pas au traitement et au décor de la façade.

Les modèles suivants sont préconisés :

- . Les volets se rabattant sur la façade, de types suivants :
 - . persiennes en bois, constituées de lamelles inclinées arasées assemblées dans un châssis,
 - . volets en bois pleins, constitués de panneaux assemblés dans des cadres ou de planches larges jointives, assemblées par traverses intérieures horizontales,
 - . volets persiennés combinant les deux systèmes précédents.
- . persiennes brisées métalliques ou en bois, se repliant dans l'embrasure extérieure de la fenêtre.

BATIMENT COURANT

Outre les modèles décrits ci-dessus, l'emploi de volets roulants est admis, sous réserve que les coffres soient posés en intérieur, totalement invisibles de l'extérieur, et que les rails de guidage soient encastrés. Ces volets seront obligatoirement de teintes sombres.

Pour préserver la qualité de l'environnement, (voisinage avec un bâtiment exceptionnel ou de grand intérêt architectural), l'emploi d'un matériau pourra être refusé.

3.2.3. LES PORTES D'ENTREES

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les portes anciennes seront conservées et restaurées.

En cas de création d'une porte, le modèle devra être compatible avec le caractère et l'époque de la construction, ainsi qu'avec les menuiseries existantes sur le bâtiment. Elle sera réalisée en bois ou éventuellement en acier, dans le cas où ce type de matériaux correspond à la typologie du bâtiment.

S'il n'existe pas de modèle spécifique, un modèle très simple, à planches larges assemblées ou à cadre et panneaux de menuiserie est préconisé.

La porte sera pleine avec ou sans imposte vitrée, ou vitrée en partie supérieure dans la mesure où elle comporte une grille décorative en fonte ou acier ancienne, correspondant au style du bâtiment.

BATIMENT COURANT

Pour préserver la qualité de l'environnement, (voisinage avec un bâtiment exceptionnel ou de grand intérêt architectural), l'emploi d'un matériau pourra être refusé.

3.2.4. LES PORTES DE GARAGE OU DE LOCAUX A REZ-DE-CHAUSSEE

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les portes anciennes seront conservées et restaurées, ou remplacées à l'identique.

Les portes nouvelles seront réalisées en bois. Elles reprendront le dessin de l'un des types de portes correspondant au style du bâtiment.

Un modèle très simple, à planches larges ou à cadre est préconisé.

Le percement étant obligatoirement plus large que haut, la porte pleine pourra être surmontée d'une imposte fixe, pouvant être vitrée si la porte elle-même est plus large que haute. Ces portes seront constituées de deux vantaux ouvrants « à la Française ».

Si cette disposition est techniquement impossible (pour les portes de garage par exemple), on pourra utiliser un modèle basculant, figurant des lames verticales. Cette porte sera posée en feuillure de la baie (avec un retrait par rapport à la façade identique à celui des portes et fenêtres du bâtiment). Dans le cas où il existe une imposte fixe, cette dernière sera posée dans le même plan vertical que la porte et devra être en cohérence avec le style du bâtiment.

Dans tous les cas, les portes « à cassettes » sont interdites.

BATIMENT COURANT

Pour des raisons de voisinage avec un bâtiment exceptionnel ou de grand intérêt architectural, un matériau spécifique pourra être imposé ou l'emploi d'un matériau pourra être refusé.

3.3. LA FERRONNERIE ET LA SERRURERIE

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves....

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade. L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveaux.

Les ferronneries seront traitées dans des tonalités foncées.

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Afin que les garde-corps existants soient conformes aux réglementations en vigueur ou dans le cas où l'allège est trop basse par rapport au niveau du sol intérieur, on posera horizontalement, au-dessus du garde-corps maintenu à son niveau d'origine ou au-dessus de l'allège, un ou plusieurs tubes métalliques à section carrée fine (2 à 3 cm environ) de la même teinte que le garde-corps ou que la fenêtre, le but étant de les rendre le moins visibles possible.

4. LES ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES

4.1. LES PERRONS, ESCALIERS EXTERIEURS, AUVENTS, MARQUISES, ET SOUPIRAUX DE CAVES

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les perrons, les escaliers extérieurs, les auvents, les marquises, les soupiraux de caves, en cohérence avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés suivant les principes constructifs d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment, en pierre (parapet), en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les auvents, ou marquises, en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés selon les principes constructifs d'origine.

Les soupiraux et ouvertures de caves seront conservés et restitués s'ils ont été occultés.

4.2. L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Afin de permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur, on recherchera en priorité une solution évitant la création d'une rampe en façade principale (reprise du niveau intérieur, accès par une façade secondaire ou une cour). Dans le cas où aucune autre solution n'est possible, une rampe pourra être admise. Le projet devra favoriser la meilleure insertion possible avec le bâtiment et ses abords.

5. LES COUVERTURES

Constat :

Le matériau de couverture originel est fonction de la typologie des bâtiments et de la complexité de la couverture.

L'ardoise et la tuile mécanique côtelée rouge sont majoritaires, mais on trouve également un nombre important de couvertures en ardoise et zinc (couverture à la Mansart), en zinc ou en petite tuile plate de pays de teintes brun rouge mélangée.

Le plomb et le cuivre sont utilisés pour les ornements et des ouvrages particuliers car ces matériaux offrent une grande faculté d'adaptation de formes et de traitement de détails.

Enfin, on trouve quelques maisons issues du mouvement moderne couvertes en terrasse.

5.1. PRINCIPES GENERAUX

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

La grande variété des formes, des matériaux et des détails de traitement des couvertures constitue une richesse patrimoniale qu'il convient de maintenir, par des restaurations respectueuses des dispositions initiales.

Les éléments de décor et de finition réalisés en plomb, en zinc, en cuivre, en terre cuite ou en bois (avants toits par exemple) seront conservés, restaurés ou restitués dans leurs dispositions d'origine, qu'ils appartiennent à la charpente ou à la couverture.

Dans le cas où il n'existe pas de corniche, les sous faces et les abouts de chevrons débordants par rapport au nu de façade seront laissés apparents et peints. Les arases des murs seront colmatées en maçonnerie traditionnelle entre les chevrons.

5.2. LES MATERIAUX ET LA MISE EN ŒUVRE DES COUVERTURE

5.2.1. LES MATERIAUX PRECONISES

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les matériaux d'origine et leurs techniques de pose doivent être conservés ou restitués en cas de modification depuis l'origine.

BATIMENT COURANT

Peuvent être utilisés s'ils sont cohérents avec le style du bâtiment et de sa charpente :

- L'ardoise naturelle de petit format ;
- Le zinc naturel, pré-patiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers.
- La tuile mécanique côtelée rouge (20 au m²).
- La petite tuile plate de pays de teinte brun-rouge mélangée (60 à 80 au m²).
- Le multicouche pour les couvertures en terrasses. Ces dernières devront faire l'objet d'un traitement de surface les rendant discrètes dans le paysage : gravillons, végétalisation, teinte sombre....

Pour des raisons de voisinage avec un bâtiment exceptionnel ou de grand intérêt architectural, un matériau spécifique pourra être imposé ou l'emploi d'un matériau pourra être refusé.

5.2.2. MISE EN ŒUVRE DES COUVERTURES EN ARDOISE ET EN TUILES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les détails de traitement de la couverture : corniche ou chevrons débordants, traitement spécifique du faîtage, avant-toits... seront en relation avec le style du bâtiment. Les noues et les arêtiers seront fermés.

Pour les couvertures en ardoise, la pose sera réalisée aux clous ou aux crochets d'inox teintés, de façon à ne laisser apparaître que le minimum de pièces métalliques, à l'exclusion des ornements.

5.3. LES OUVERTURES EN COUVERTURE

5.3.1. PRINCIPES GENERAUX

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Sauf dispositions existantes et cohérentes avec le type du bâtiment, les ouvertures en couverture ne devront éclairer qu'un seul niveau de comble.

Les lucarnes postérieures à la construction nuisant à l'équilibre du volume de couverture seront supprimées ou éventuellement remplacées, à l'occasion d'un projet de réfection ou de modification de la couverture.

Les parties apparentes des lucarnes en bois seront peintes dans des teintes claires s'apparentant à celle de la maçonnerie ou en gris ardoise au cas d'un toit en ardoise ou en zinc.

5.3.2. LES LUCARNES EXISTANTES

Constat :

Les lucarnes, souvent présentes sur les bâtiments exceptionnels et de grand intérêt architectural, offrent des volumes et des formes très variés, en relation avec le style du bâtiment. Cette richesse de traitement doit être maintenue.

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les lucarnes d'origine en cohérence avec le bâtiment seront maintenues et restaurées, éventuellement restituées dans leurs proportions, formes et matériaux initiaux.

5.3.3. LES LUCARNES NOUVELLES

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les lucarnes nouvelles sont interdites à l'exclusion des lucarnes identiques aux existantes et si elles ne dénaturent pas l'équilibre architectural de l'ensemble du bâtiment.

BATIMENT COURANT

Les lucarnes nouvelles doivent être en cohérence par leur nombre et leur disposition, avec la couverture et la façade du bâtiment.

Le type de lucarne sera fonction de la typologie du bâtiment, en référence aux bâtiments similaires possédant des lucarnes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade, en particulier la hauteur des ouvertures.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

5.3.4. LES CHASSIS DE TOITS

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les combles brisés dits "à la Mansart" ne pourront recevoir de châssis de toits. Ils seront obligatoirement éclairés par des lucarnes ou des œils-de-bœuf.

Les châssis seront de proportions rectangulaires, posés verticalement axés sur une baie existante ou sur un trumeau (partie pleine entre deux travées de fenêtres).

Ils seront encastrés dans la couverture, posés dans la moitié inférieure du pan de toiture et alignés sur un même plan horizontal.

Les systèmes d'enroulement des éventuels dispositifs d'occultation (stores ou volets roulants) devront être invisibles de l'extérieur. Les rideaux occultants seront obligatoirement de teinte sombre.

En fonction de la réglementation incendie, des dimensions plus importantes que celles définies ci-dessous seront admises pour les châssis de désenfumage.

Recommandation :

Les châssis de type tabatière, en fonte ou en acier, avec redécoupage vertical du carreau par des fers ou des modèles modernes reprenant ces principes seront privilégiés.

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les châssis de toit existants nuisant à l'équilibre du volume de la couverture seront supprimés à l'occasion d'un projet de réfection ou de modification de la toiture.

Les châssis de toits encastrés ne seront admis que sur les versants de couverture non visibles de l'espace public, en nombre très limité, afin de compléter un niveau de comble déjà éclairé. Leurs dimensions maximales seront de 0,55 m x 0,80 m.

BATIMENT COURANT

Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 m x 1,00 m.

Dans la mesure du possible, les châssis seront posés sur les versants de couverture non visibles de l'espace public. Chaque pan de toit comportera deux châssis au maximum présentant les mêmes dimensions et alignés sur un même plan horizontal. En cas de linéaire de toiture supérieur à 15 m, un

troisième châssis de toit pourra être admis.

5.3.5. LES VERRIERES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les verrières en couverture sont envisageables dans la mesure où elles ne dénaturent pas le bâtiment et s'inscrivent dans l'environnement proche ou lointain.

Elles seront réalisées en verre clair *non réfléchissant* et en profilés de métal de section fine, posées au nu extérieur de la couverture et traitées dans des teintes très foncées.

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les verrières ne pourront être admises que sur les versants de couverture non visibles de l'espace publics.

5.4. LES SOUCHES DE CHEMINEES

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie enduite, en pierre de taille ou en brique participant à la structure, à la silhouette et/ou au décor du bâtiment, seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine, avec l'ensemble de leurs éléments de décor.

6. LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

De façon générale, tous les accessoires techniques nécessaires à l'usage des lieux, seront positionnés et traités de façon à ne pas altérer irrémédiablement le bâtiment et son environnement.

6.1. LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les coffrets de branchement ou de comptage (ENEDIS, GrDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne seront admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, niveau du soubassement...).

Ils seront positionnés dans les soubassements.

Ces coffrets seront entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou en métal plein peint ou ajouré, ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade. S'ils débordent de la hauteur du soubassement, un traitement particulier devra être prévu (portion de mur, fausse porte...).

Les coffrets de branchement et de comptage seront situés, lorsque cela est possible, dans les parties communes du bâtiment ou sur une façade secondaire.

6.2. LES BOITES AUX LETTRES, DIGICODES ET INTERPHONES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade en tableau de la porte ou dans la porte elle-même.

Pour les clôtures, ils seront encastrés dans une partie pleine ou dans le barreaudage.

Ces éléments seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

Les boîtes aux lettres seront de préférence disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent.

6.3. LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Le tracé des descentes en façade devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc, laissé naturel, pré-patiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre.

6.4. LES DISPOSITIFS DE VENTILATION, DE CLIMATISATION, DE CHAUFFAGE ET LES MACHINERIES D'ASCENSEURS

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Dans la mesure où existent des conduits et souches de cheminées, les ventilations et évacuation des gaz de chauffage les utiliseront.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne devra être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture.

Le dispositif ne devra produire aucune nuisance sonore.

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les ventouses en façade sont strictement proscrites.

6.5. LES CHASSIS DE DESENFUMAGE

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

La pose de châssis de désenfumage en couverture ne sera envisageable que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre ou une lucarne du dernier niveau par exemple). Le châssis aux dimensions réglementaires, sera implanté de façon à être le plus discret possible.

Dans la mesure des possibilités techniques, le châssis de désenfumage sera recouvert du matériau de couverture naturel ou de substitution ou traité avec un système de vantelles laquées dans le ton de la couverture.

6.6. LES ANTENNES ET LES PARABOLES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

On recherchera la meilleure implantation pour les rendre invisibles ou le moins visibles possibles depuis l'espace public.

Les paraboles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

Recommandation :

Les paraboles seront de préférence, réalisées en treillis métallique.

7. LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

7.1. PANNEAUX SOLAIRES

Il s'agit des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) ou de l'eau chaude (capteurs solaires). Ils peuvent être admis dans les conditions suivantes.

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont interdits en couverture et en façades y compris en cas de verrière.

BATIMENT COURANT

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires pourront être admis dans les conditions suivantes :

- . L'implantation doit être étudiée de sorte à être en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment exceptionnel ou de grand intérêt architectural.
- . L'implantation doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes.

- . Pour les combles brisés dits « à la Mansart », les capteurs ne sont autorisés que s'ils ne se distinguent pas de la toiture, ils seront obligatoirement implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.
- . Pour les couvertures à pentes, les capteurs seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.
- . Pour les toitures terrasses, ils seront posés de façon à être les plus discrets possible (nécessité de réaliser un habillage si besoin est, par rapport à l'environnement immédiat et lointain.
- . Une attention particulière sera portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

7.2. ENERGIES EOLIENNE ET ALTERNATIVES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Afin de préserver l'environnement urbain patrimonial, les éoliennes posées dans les jardins et les mini éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture sont interdites.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale, telle que décrite ci-dessus pour les dispositifs de climatisation ou de ventilation, et ils ne devront pas engendrer de nuisances sonores pour les voisins.

LES BATIMENTS NOUVEAUX ET LES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS

1. LES BATIMENTS NOUVEAUX

Les règles et recommandations suivantes ont pour but d'assurer une insertion cohérente des bâtiments nouveaux dans le tissu existant.

Ces principes traitent des bâtiments courants, devant s'insérer dans le tissu courant de la ville.

Constat :

. Les bâtiments nouveaux correspondant à des programmes de logements collectifs, de commerces ou d'activités. Ces bâtiments doivent constituer avec les existants, un ensemble homogène de volumes et de matériaux, tout en étant individuellement représentatifs de leur époque de construction. Ils doivent participer à la constitution du paysage urbain de la commune.

Pour ces types de bâtiments, les concepteurs devront s'inscrire dans une démarche d'accompagnement, et s'insérer dans un « déjà là ».

1.1. PRINCIPES GENERAUX

Les bâtiments nouveaux doivent s'inscrire dans la continuité de la ville, en reprenant les caractéristiques de composition de cette dernière, tout en témoignant de leur époque de construction.

Selon ce principe, deux types de traitement sont envisageables :

- **Des bâtiments s'inscrivant dans une écriture** faisant référence à la typologie architecturale des bâtiments du Vésinet et reprenant leur composition, leur volumétrie, leurs matériaux et leur modénature.
- **Des bâtiments d'écriture actuelle**, respectant la continuité de l'ensemble urbain, par les gabarits notamment.

1.2. VOLUME

Le volume doit être en harmonie avec la dimension de la parcelle et avec ceux des constructions environnantes.

Afin d'éviter la perception, en mitoyennetés de volumes très importants, en particulier en couverture, un morcellement de ceux-ci est préconisé.

1.3. HIERARCHIE DE HAUTEUR DES NIVEAUX

(Voir également : les règles relatives à l'intégration urbaine et architecturale » du secteur 1, chapitre « hauteur relative des bâtiments donnant sur l'espace public »)

La hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment nouveau sera obligatoirement plus importante que celle des étages.

Pour définir la hauteur des niveaux de la construction nouvelle (rez-de-chaussée et étages), on tiendra compte de la hauteur des niveaux des constructions mitoyennes ou voisines, en particulier s'il s'agit de bâtiments exceptionnels ou de grand intérêt architectural.

1.4. FORME DE COUVERTURE

(Voir « les règles relatives à l'intégration urbaine et architecturale » du secteur 1, chapitre « volume de couverture des bâtiments »)

La couverture doit être traitée en harmonie de proportions et de volumes avec celles des bâtiments existants mitoyens ou voisins, ou pour les extensions, du bâtiment qu'elle accompagne.

2. LES BATIMENTS NOUVEAUX A CARACTERE D'EQUIPEMENTS PUBLIC

Constat :

Les bâtiments à caractère d'équipement public se distinguent par leur fonction. Ces bâtiments donnent à lire leur spécificité d'usage dans leur volumétrie et leur décor, ils peuvent constituer des signaux dans la ville.

Ces bâtiments pourront s'affranchir des critères d'intégration propres aux bâtiments courants décrits ci-avant.

Les projets seront appréciés au cas par cas.

3. LES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS

Les règles et recommandations suivantes ont pour but d'assurer une insertion cohérente des extensions dans le tissu existant.

Ces principes traitent des bâtiments communs, devant s'insérer dans le tissu courant de la ville.

3.1. PRINCIPES GENERAUX

ENSEMBLE DES BATIMENTS

L'extension d'un bâtiment exceptionnel n'est pas autorisée.

Pour les bâtiments de grand intérêt architectural et les bâtiments courants, l'extension devra s'intégrer dans l'environnement paysager proche ou lointain.

L'extension doit prôner la qualité architecturale, tant dans le dessin que dans les matériaux employés et leur mise en œuvre.

Par son échelle, sa composition et sa volumétrie, l'extension fera référence à la typologie architecturale du bâtiment auquel elle s'adosse tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

3.2. VOLUME DES EXTENSIONS

BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL ET BATIMENT COURANT

Le volume général de l'extension devra laisser clairement lire le volume du bâtiment d'origine, sans l'écraser et respecter l'équilibre originel.

Le volume de couverture sera en proportion avec celui du bâtiment.

4. LES LOCAUX DE SERVICE ET LES OUVRAGES D'ACCESSIBILITE AUX ETAGES

On entend par locaux de service, les abris pour poubelles ainsi que les locaux de remisage des deux roues et poussettes.

Les ouvrages d'accessibilité aux étages comprennent les gaines d'ascenseurs, les volées d'escaliers et paliers d'accès.

Ces constructions et ouvrages doivent contribuer à la qualité architecturale, tant dans le dessin, la conception et la composition du projet, que dans les matériaux employés et leur mise en œuvre. Ils ne doivent pas masquer des éléments d'architecture de qualité. Ils doivent être réalisés de façon soignée, avec sobriété et économie de matériaux.

Leur expression architecturale peut s'inspirer des petites dépendances, des verrières et vérandas, des galeries de liaisons ou petits édicules existants, bien intégrés dans les ensembles bâtis. L'expression architecturale peut être d'écriture actuelle.

Les toitures peuvent accueillir des panneaux solaires ou être végétalisées.

5. TRAITEMENT EXTERIEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS

Les bâtiments nouveaux et les extensions doivent prôner la qualité architecturale, tant dans le dessin que dans les matériaux employés et leur mise en œuvre.

5.1. LES FACADES DES BATIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS

5.1.1. L'ORGANISATION GENERALE

La façade présentera une simplicité d'organisation générale et un traitement des éléments de structure et de modénature, lui conférant une échelle et une qualité architecturale.

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des bâtiments traditionnels et pour les extensions, du bâtiment qu'elles accompagnent.

Dans le cas où le bâtiment nouveau s'inscrit dans un alignement bâti, il importe de suggérer horizontalement des niveaux en relation avec ceux des façades voisines (niveaux des soubassements, des allèges et linteaux des baies, bandeaux filants, corniche...)

Recommandation :

La façade pourra être animée et structurée par des éléments constituant des saillies tels que : corniches, bandeaux, appuis, encadrements de baies, soubassement... traités dans l'esprit et les proportions de ceux des bâtiments traditionnels, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

5.1.2. LE PAREMENT

En façade sont admis les matériaux traditionnels : pierre, brique, bois, et des remplissages entre des éléments structurels constitués des mêmes matériaux ou encore d'enduit, de bois ou d'ardoise employés en essentage... On pourra également utiliser en accompagnement du métal, du verre ou encore des panneaux composites modernes à la condition qu'ils restent, par leurs textures et leurs teintes, en harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Les parements de façades employés pourront permettre de réaliser l'isolation par l'extérieur, dans le respect de l'ensemble des règles de traitement des façades du présent chapitre.

Ces constantes doivent susciter des projets d'écriture contemporaine.

5.2. LES PERCEMENTS ET LES MENUISERIES DES BATIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS

L'emploi du bois est préconisé car il s'agit d'un matériau renouvelable. Les bois d'essences disponibles localement doivent être préférés aux bois exotiques, dont l'empreinte carbone est plus importante.

La pose de systèmes d'occultation extérieurs des fenêtres (volets, persiennes) destinés à réduire les déperditions énergétique, en particulier de nuit, mais aussi à limiter la température en été est préconisée.

Les portes d'entrées seront réalisées en bois ou en acier, pleines ou partiellement vitrées et de teintes sombres.

Les entrées de garages, particuliers ou communs seront fermées au niveau de la façade du bâtiment par une porte, comme définie ci-dessous.

Les portes de garages ou de dépôts à rez-de-chaussée seront posées à mi-tableau. Elles seront plus larges que hautes, éventuellement carrées et de teintes sombres. Elles pourront comporter une imposte en partie haute de la porte.

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est posé à l'intérieur, complètement invisible et les rails de guidage totalement encastrés. Ils seront obligatoirement de teintes sombres.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert....ou dans des teintes sombres : brun, rouge foncé particulièrement pour les portes. Le blanc pur est interdit.

Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS

Les préconisations du paragraphe 5.2 sont applicables. Les éléments architecturaux et de second œuvre (menuiseries, système d'occultation...) seront en accord (matériaux, dessin, teinte) avec ceux du bâtiment d'origine, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

5.3. LES COUVERTURES DES BATIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS

5.3.1. LES MATERIAUX DE COUVERTURE

Les matériaux de couverture admis sont l'ardoise naturelle, les matériaux métalliques : le cuivre, le plomb, le zinc, éventuellement quartz ou pré-patiné, la tuile plate de pays brun-rouge mélangé petit format, la tuile côtelée rouge petit format, ainsi que les multicouches pour les éléments couverts en toitures terrasses. Ces dernières devront faire l'objet d'un traitement de surface les rendant discrètes dans le paysage : gravillons, végétalisation, teinte sombre....

CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS

Les préconisations du paragraphe 5.3.1 sont applicables. Toutefois, les éléments architecturaux et de second œuvre (menuiserie, système d'occultation...) seront en accord (matériaux, dessins, teintes) avec ceux du bâtiment d'origine tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

5.3.2. LES CHASSIS DE TOITS ET VERRIERES EN COUVERTURES

Les châssis seront de proportion rectangulaire. Ils seront posés en hauteur, dans les deux tiers inférieurs du pan de toiture, alignés horizontalement entre eux et verticalement sur les ouvertures de la façade. Ils seront à fleur du matériau de couverture. Aucun dispositif d'occultation ne sera posé à l'extérieur. Leurs dimensions seront au maximum de 0,80 x 1,00 m, pour les pans de couverture visibles de l'espace public.

La dimension des châssis de désenfumage sera fonction de la réglementation incendie.

Les verrières en couverture sont admises, dans la mesure où elles s'inscrivent dans l'environnement proche ou lointain, et sous réserve d'être réalisées en verre clair non réfléchissant et profilés de métal de section fine, d'être posées au nu extérieur de la couverture, sans surépaisseur, et traitées dans des teintes très foncées.

CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS DES BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les préconisations du paragraphe 5.3.2. sont applicables sauf pour les dimensions maximales des châssis de toit qui seront limitées à 0,55 m X 0,80 m.

Recommandation :

Dans la mesure des possibilités techniques, les châssis de désenfumage seront recouverts du matériau de couverture naturel ou de substitution ou traité avec un système de vanelles laquées dans le ton de la couverture.

5.4. LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

De façon générale, tous les accessoires techniques nécessaires à l'usage des lieux, seront positionnés et traités de façon à être le plus discrets possibles dans le paysage et à ne pas altérer irrémédiablement le bâtiment.

5.4.1. LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou métal plein ou ajouré peint ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade ou de la clôture. Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

5.4.2. LES BOITES AUX LETTRES, DIGICODES ET INTERPHONES

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

5.4.3. CHAUFFAGE, VENTILATION, CLIMATISATION

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade et en couverture, à l'exception :

- . en couverture de sorties discrètes, traitées dans la tonalité de la couverture,
- . en façade, de grilles de ventilation encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

Les superstructures, gaines techniques, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers en couverture, seront, dans la mesure du possible, intégrées dans le volume. En cas d'impossibilité technique, elles seront obligatoirement regroupées et intégrées au projet architectural.

5.4.4. LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel pré-patiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre laissé naturel. Sur le domaine public, les pieds de chutes seront réalisés en fonte.

Les gouttières et descentes d'eau pluviale s'intégreront le plus possible à la façade (encastrement, couleur...). Les descentes seront positionnées en limite de bâtiment ou le long des murs pignons. Les gouttières ne doivent pas interrompre les lucarnes.

5.4.5. LES ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes paraboliques, râdeaux ou treillis ne doivent pas être visibles de l'espace public, ou être intégrés dès le projet.

Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Elles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

5.5. LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENEUVELABLES

5.5.1. ENERGIE SOLAIRE

Les dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) ou de l'eau chaude (panneaux solaires) doivent être pris en compte dans le projet dès la conception. Ils doivent contribuer à la qualité architecturale du bâtiment et ne pas être situés au voisinage d'un bâtiment exceptionnel ou de grand intérêt architectural.

L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment exceptionnel ou de grand intérêt architectural. Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

Ils doivent être intégrés à la couverture ou à la façade, posée le plus à fleur possible du matériau et s'approcher de sa teinte. Ils peuvent constituer l'ensemble de la couverture.

Pour les toitures terrasses, les capteurs doivent être posés de façon à être le plus discret possible par rapport à l'environnement immédiat et lointain (réalisation d'un habillage si nécessaire).

La pose de panneaux solaires dans les jardins est interdite.

CAS PARTICULIER DES EXTENSION DES BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

La pose de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïque est interdite.

5.5.2. ENERGIE EOLIENNE ET ALTERNATIVES

Afin de préserver l'environnement urbain patrimonial, les éoliennes posées dans les jardins et les mini éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture sont interdites.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale, telle que décrite pour les dispositifs de climatisation ou de ventilation. Ils ne devront pas engendrer de nuisances sonores pour les voisins.

LES DEVANTURES COMMERCIALES ET LES ENSEIGNES

1. LES DEVANTURES COMMERCIALES

1.1. PRINCIPES GENERAUX



Devantures en feuillure, dans l'emprise des baies existantes

Constat :

Les grandes lignes de la composition d'une devanture sont complètement dépendantes de la façade support dans laquelle elle doit s'insérer. La qualité de sa mise en œuvre dépend également des composants architecturaux : les matériaux, les enseignes, l'éclairage, les dispositifs d'occultation ou de fermeture.

Le projet devra tendre à rendre lisible l'intégrité de la façade de l'immeuble et la continuité des parties verticales assurant visuellement sa stabilité. Dans ce but, si une même activité s'exerce sur plusieurs bâtiments contigus, on traitera une devanture pour chacun d'eux.

Les projets devront tenir compte de la qualité du traitement architectural initial des rez-de-chaussée des bâtiments anciens. Afin de satisfaire à cette exigence, une simplicité de traitement et de matériaux sera recherchée. Les teintes seront choisies en harmonie avec celles des bâtiments et des devantures mitoyennes.

Lors d'une demande d'autorisation de travaux, l'ensemble de la façade du bâtiment devra être dessiné, et présenté en photo avec son environnement. Le projet devra faire apparaître clairement les enseignes, les stores et dispositifs de fermeture envisagés.

Découvertes fortuites

A l'occasion d'un projet ou lors de travaux, toute découverte fortuite de dispositions anciennes d'intérêt patrimonial sous des coffrages rapportés doit être signalée à l'architecte de bâtiments de France. Le parti d'aménagement de la devanture devra intégrer ces données nouvelles.

1.2. LE TYPE DE DEVANTURE

1.2.1. DEVANTURE EN FEUILLURE

Constat :

Une devanture dite "en feuillure" laisse apparaître la façade du bâtiment, dans la continuité des étages, et comporte des percements dont les vitrages sont inscrits dans l'épaisseur de la maçonnerie.

Ce type de disposition est à mettre en œuvre :

- . si le rez-de-chaussée comporte des percements traditionnels homogènes, en relation avec ceux de la façade du bâtiment concerné
- . si le rez-de-chaussée a été altéré par un traitement sans relation avec la façade du bâtiment concerné, pour lequel on reconstituera des percements en relation avec la façade.

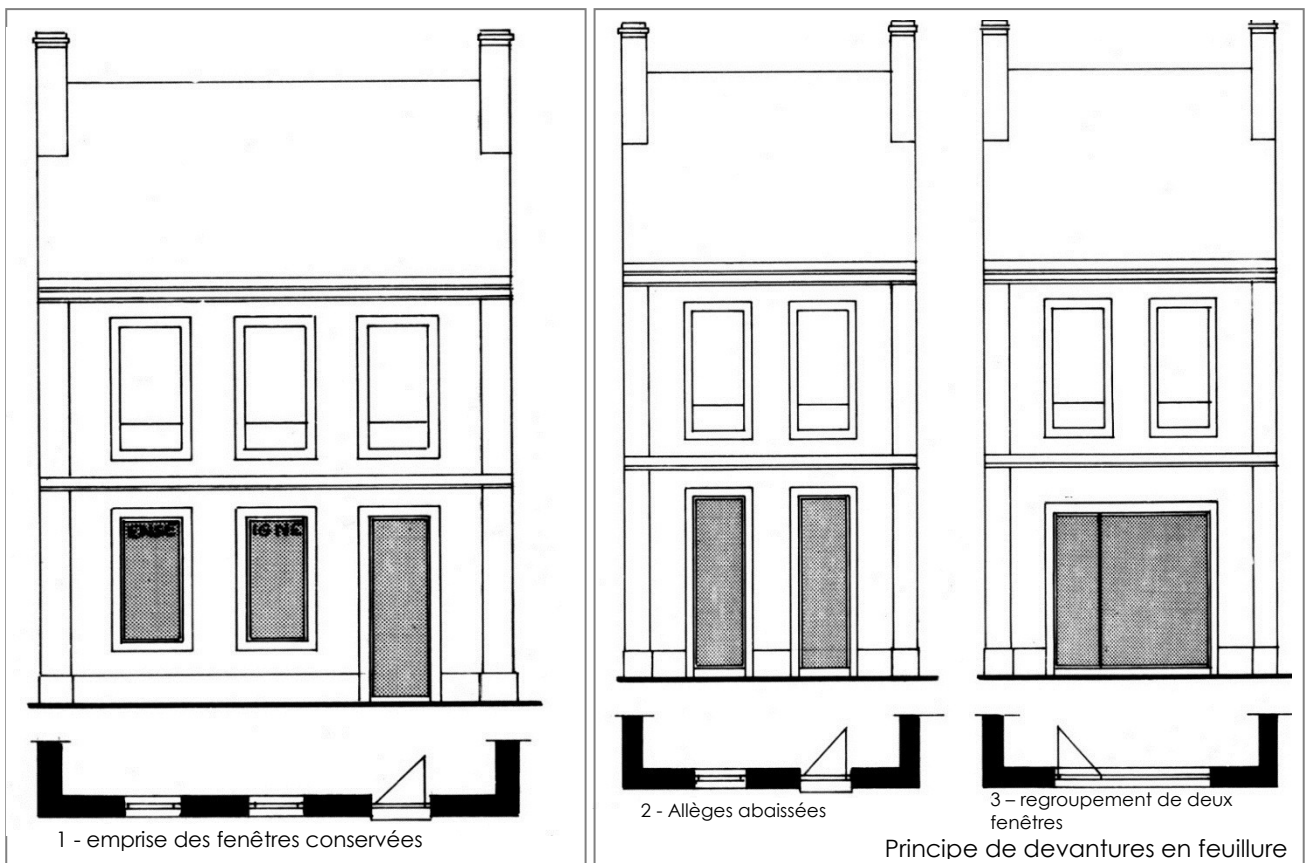
La devanture sera créée dans l'emprise des percements existants à rez-de-chaussée (portes, fenêtres ou portes de garages). En dehors de l'aménagement de ces percements, la façade sera conservée dans son intégralité.

Sous réserve d'une étude spécifique, l'abaissement d'allèges de fenêtres existantes (croquis 2) ou leur regroupement (croquis 3) pourra être admis, pour créer une porte ou une vitrine.

Un seuil filant sur la largeur du percement sera créé. Il sera réalisé en pierre (comblanchien, marbre, calcaire dur...).

La devanture consistera en la pose de cadres de teinte sombre et éventuellement de parties pleines de bois ou de métal, accompagnés de vitrages, implantés dans l'encadrement des baies, sensiblement au même nu (retrait par rapport à la façade) que les fenêtres des étages.

La maçonnerie apparente sera traitée en continuité avec celles des étages. Un petit bandeau filant pourra éventuellement arrêter le traitement du rez-de-chaussée, qui est généralement réalisé indépendamment du ravalement de l'ensemble de la façade.



1.2.2. DEVANTURE EN APPLIQUE

Constat :

Une devanture dite "en applique" est rapportée en avancée de la façade du bâtiment, et consiste en un habillage, comportant généralement un encadrement et des parties vitrées.

La devanture en applique sera envisageable dans les cas suivants :

- . si le rez-de-chaussée du bâtiment possède déjà ce type de devanture, et que ce principe est en accord avec la façade de l'immeuble
- . si le gros œuvre n'a pas été réalisé à l'origine pour être vu.

La nouvelle devanture sera posée en saillie par rapport à la façade du bâtiment. Elle sera constituée d'un ensemble menuisé avec des parties pleines verticales et horizontales, traitées dans une seule teinte ou une harmonie de teintes.

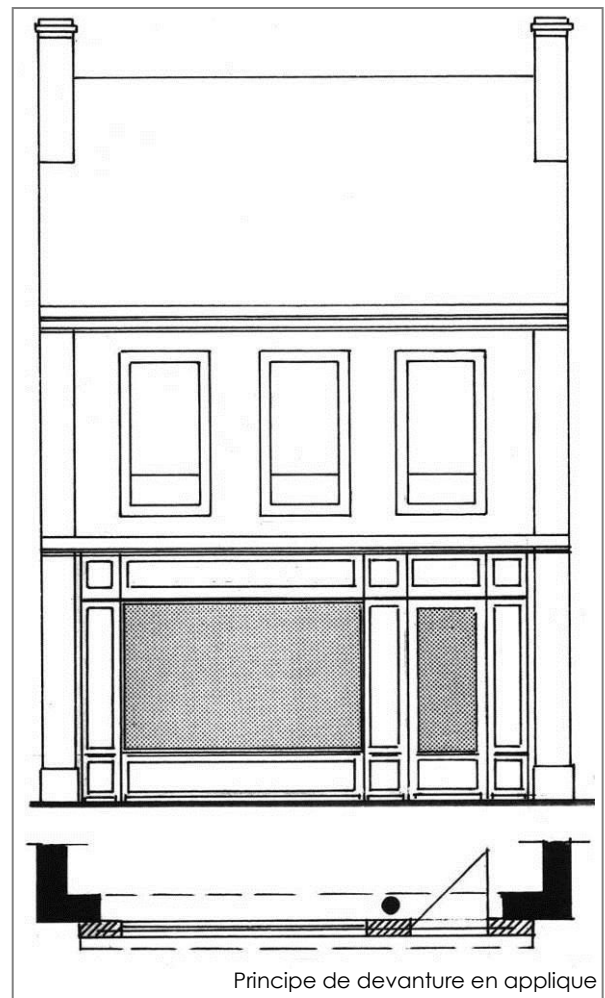
La saillie par rapport au nu de l'immeuble (sa façade) sera de 15 cm maximum. En partie haute, elle pourra être un peu plus importante et le bandeau couronné par une corniche.

La devanture sera implantée en retrait des mitoyennetés latérales afin de permettre le passage d'une descente d'eaux pluviales et de remontées aéro-souterraines des réseaux, à moins que celle-ci ne soit intégrée dans le coffrage de la devanture et accessible.

S'il existe des chaînes mitoyennes ou d'angles en maçonnerie, la devanture les laissera entièrement visibles.



Devantures en applique



Principe de devanture en applique

1.3. LES DISPOSITIFS DE FERMETURE

Dans le cas où un dispositif de fermeture est indispensable, on emploiera une grille ou un rideau à mailles ajouré ou plein micro-perforé, posé à l'intérieur de la devanture. Il sera de préférence posé à l'arrière du plateau de présentation. Dans tous les cas, ce dispositif sera peint. Il sera obligatoirement de couleur uniforme, tout motif décoratif est prohibé.

Le coffre sera obligatoirement posé en intérieur, non visible de l'espace public.

Recommandation :

Afin d'éviter les grilles et rideaux métalliques difficiles à intégrer à une devanture, l'utilisation de vitrages anti effraction sera préconisée, dès lors que l'activité exercée la permettra.

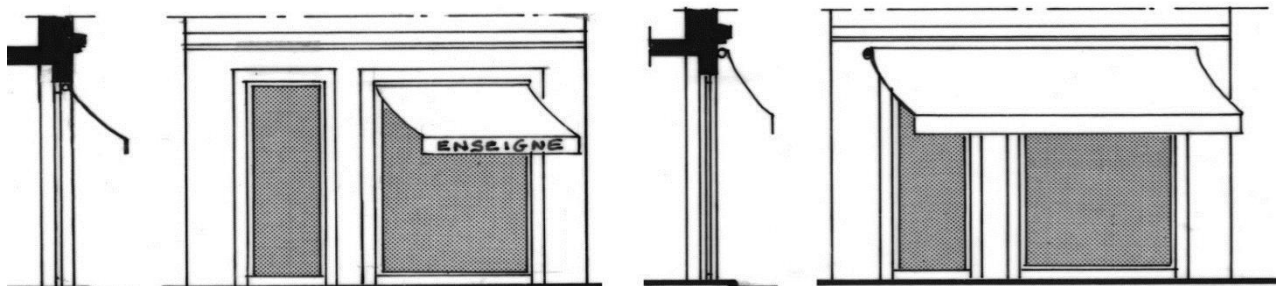
1.4. LES STORES BANNES

Les stores seront droits, mobiles, à lambrequins droits (retombée verticale), de préférence à bras fixés sur les parties verticales et sans coffre.

Sont en particulier interdits les stores corbeille et la pose de stores commerciaux sur les baies des étages.

Les mécanismes des stores seront les plus discrets possibles, et la pose adaptée au type de devanture (en applique ou en feuillure).

Les stores seront réalisés en toile de teintes unies en deux tons maximum, harmonisées avec celles de l'architecture et de l'environnement. L'emploi de toiles plastique brillantes est interdit.



Stores sur devantures en feuillure

Stores sur devantures en applique



2. LES ENSEIGNES

NOTA : La réglementation concernant la publicité, les enseignes et les pré-enseignes est régie par les articles L 581-1 et suivants du Code de l'Environnement relatifs à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes. Elle peut être adaptée aux contextes particuliers par l'institution de zones de publicité restreintes ou de secteurs soumis au régime général (L 581 et suivants du Code de l'environnement). C'est le cas au Vésinet, qui dispose d'un règlement de publicité instauré par arrêté municipal du 12 juillet 1983.

2.1. PRINCIPES GENERAUX

Les enseignes doivent être en harmonie avec la façade du bâtiment et la devanture commerciale. Tous types de caissons lumineux ou non, sont interdits, ainsi que les adhésifs posés sur la glace. Les lettres auront une hauteur maximale de 25 cm. On utilisera au maximum deux types de lettres par devanture.

Toutes les enseignes seront maintenues dans la hauteur du rez-de-chaussée.

2.2. LES ENSEIGNES EN APPLIQUE

Les enseignes en applique seront implantées dans l'emprise de la devanture commerciale.

2.2.1. ENSEIGNE EN APPLIQUE SUR DEVANTURE EN FEUILLURE

L'emplacement, la taille et le type d'enseigne doivent être étudiés de façon à laisser lire la continuité de la façade de l'immeuble.

On se limitera soit à la raison sociale, soit au type de produit vendu ou fabriqué, soit au nom de la société dont le magasin est succursale ou à la marque vendue.

Les types d'enseignes suivants sont préconisés :

. Des lettres découpées, posées soit sans fond directement sur la façade, soit sur une plaque de Plexiglas transparent décollée du mur. Ces enseignes seront éclairées indirectement par des spots orientables discrets.

. Des lettres lumineuses sur la tranche ou par l'arrière, la face étant opaque et sombre. Ce système présente l'avantage de constituer une tache lumineuse sur la façade mettant en évidence le texte.

. Des textes inscrits sur le lambrequin du store.



Lettres découpées posées directement sur la façade



Lettres découpées posées sur une plaque de Plexiglas



Texte sur le lambrequin du store



Lettres adhésives posées sur la glace

2.2.2. ENSEIGNE EN APPLIQUE SUR DEVANTURE EN APPLIQUE

La devanture en applique constitue un ensemble sur lequel aucune surcharge ne doit apparaître.

Les types d'enseignes suivants sont préconisés :

- . Des lettres peintes ou adhésives apposées sur le bandeau horizontal de la devanture. Ces enseignes seront éclairées indirectement par des leds ou spots orientables discrets.
- . Des lettres peintes ou adhésives posées sur la glace de la vitrine.
- . Des textes inscrits sur le lambrequin du store.
- . Les vitrophanies sont interdites (adhésifs posés sur la glace de la vitrine).

2.3. LES ENSEIGNES EN POTENCE OU EN DRAPEAU

Constat :

Elles sont apposées perpendiculairement à la façade.

Elles constituent un signal et doivent représenter ou suggérer l'activité exercée. Certaines sont traitées avec beaucoup de goût, dans l'esprit des anciennes, réalisées en fer forgé avec ou sans apport de couleur.

Ces enseignes seront réalisées en métal ou en panneau de bois découpés et peint. On favorisera les enseignes « parlantes ».

Dans le cas d'une devanture en applique, la hauteur de l'enseigne sera limitée à celle du bandeau horizontal.

Dans le cas d'une devanture en feuillure, la hauteur de l'enseigne sera limitée à celle définie soit par un bandeau s'il existe, soit par le niveau des appuis des baies de l'étage.

L'épaisseur maximum sera de 5 cm.

La saillie et la hauteur maximum seront de 0,80 m.

Une enseigne en potence par devanture sera admise, sauf dans le cas d'implantation en angle de rue ou de devantures multiples pour un même commerce.

Les enseignes seront éclairées indirectement par des spots à bras discrets ou des réglettes laquées.



DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES D'ILE DE FRANCE
UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DES YVELINES

VILLE DU VÉSINET
AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE (AVAP)

REGLEMENT

SECTEUR 2 : LE QUARTIER RESIDENTIEL
PARTIE 1 : LES REGLES URBAINES ET PAYSAGERES

JANVIER 2018



ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ELISABETH BLANC DANIEL DUCHE
ARCHITECTES DPLG URBANISTE ENPC ARCHITECTE DU PATRIMOINE
JEAN-MARIE CURVALE PAYSAGISTE
14 RUE MOREAU 75012 PARIS 01.43.42.40.71 blanc.duche.urba@orange.fr

SOMMAIRE

A - PREAMBULE ET DEFINITIONS	5
REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION URBAINE ET ARCHITECTURALE	10
1. CLASSIFICATION DES TERRAINS	11
2. PRINCIPES GENERAUX	12
3. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ENTITES PARTICULIERES BATIES	17
REGLES RELATIVES A L'INSERTION PAYSAGERE	18
1. LE MAINTIEN ET LA REGENERATION DU COUVERT BOISE	18
2. LE TRAITEMENT DES LIMITES ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET L'ESPACE PRIVE	26
3. LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS.....	31
4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ENTITES PARTICULIERES PAYSAGERES	33

A - PREAMBULE ET DEFINITIONS

Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la commune Du Vésinet est établi en application des dispositions de la loi n°2016-925 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016.

Ce règlement et la délimitation de l'AVAP ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal de la commune du Vésinet le 25 janvier 2018 et ont été adoptés par Arrêté du Maire.

1. CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE L'AVAP

Le règlement s'applique sur la partie du territoire de la commune du Vésinet délimitée par les documents graphiques.

2. INCIDENCES SUR LES AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS APPLICABLES DANS LA ZONE

2.1. LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES ET LES SITES

La création d'une AVAP a pour effet de suspendre la servitude de site inscrit et des abords des monuments historiques sur le territoire de celle-ci, que le monument soit situé dans ou hors du périmètre de l'AVAP. Au-delà de celui-ci, les parties résiduelles des périmètres d'abords continuent de s'appliquer.

La création d'une AVAP n'a aucun effet sur l'application des servitudes des sites classés dans lesquels les demandes d'autorisation de travaux sont soumises à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'environnement.

2.2. LEGISLATION SUR L'ARCHEOLOGIE

Les prescriptions de l'AVAP n'affectent pas les dispositions relatives à l'archéologie préventive.

Les demandes d'autorisation d'occuper le sol, d'autorisation de travaux et de projets d'aménagement doivent être transmises au Service Régional de l'Archéologie (DRAC d'Ile de France).

Les découvertes fortuites doivent être signalées au Maire et au Service Régional de l'Archéologie ((DRAC d'Ile de France).

2.3. LEGISLATION SUR LA PUBLICITE ET LES ENSEIGNES

Au titre des articles L 581-1 et suivants du code de l'environnement relatifs à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, la publicité est interdite dans les AVAP. Il peut être dérogé à cette interdiction par l'institution de zones de publicité restreintes ou de secteurs soumis au régime général (L581 et suivants du Code de l'environnement).

3. INCIDENCES SUR LES DEMANDES D'AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1 du Code du Patrimoine, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L422-1 à L422-8 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire (article L642-6 du Code du patrimoine).

3.1. ETABLISSEMENT DES DEMANDES

Le dossier de demande d'autorisation de travaux doit comprendre les pièces exigées par les textes. Ces documents doivent permettre en outre une bonne appréciation du dossier et refléter la réalité des travaux à réaliser.

Pour tout projet, une prise de contact en amont est recommandée auprès du Maire et de l'architecte des bâtiments de France, chargés de l'application du règlement.

3.2. INTERVENTIONS SUR L'ESPACE PUBLIC

A l'exclusion des éléments concourant à la sécurité routière et des travaux d'entretien courant réalisés conformément au présent règlement, toute intervention sur l'espace public est soumise à avis de l'architecte des bâtiments de France au titre du Code du Patrimoine.

Les aménagements d'espaces publics doivent faire l'objet d'un projet ou d'une étude de diagnostic adapté à l'aménagement envisagé.

3.3. POSSIBILITES D'ADAPTATIONS ET DE DEROGATIONS

Des adaptations mineures peuvent être proposées afin de tenir compte de la particularité du projet et de son environnement, notamment pour des raisons d'ordre historique, urbain, architectural et paysager.

4. DIVISION DU TERRITOIRE COUVERT PAR L'AVAP EN SECTEURS

L'AVAP, de par ses secteurs, a pour but de cerner les entités qui au fil des siècles, ont créé l'image de la commune. Elle est divisée en deux secteurs, justifiés par les analyses architecturales, urbaines, paysagères et environnementales du diagnostic annexé au rapport de présentation. Ces entités sont repérées sur les plans « zonage et protections ».

Ces secteurs comportent des « entités particulières » (voir chapitre « définition des secteurs » suivant).

Secteur 1 : LES ESPACES BATIS A CARACTERE URBAIN

Secteur 2 : LE QUARTIER RESIDENTIEL

5. DEFINITION DU SECTEUR 2 ET DES ENTITES PARTICULIERES

5.1. LE SECTEUR 2 : LE QUARTIER RESIDENTIEL

Le secteur 2 constitue l'entité historique paysagère de la ville parc. C'est ce territoire qui fonde l'AVAP et distingue le Vésinet des communes voisines. Il inclut également la partie est du Village, dont la typologie urbaine et architecturale est assimilable à celle du parc.

Dans ces quartiers résidentiels, la dimension paysagère est prépondérante. Elle est liée à la présence de jardins privatifs de grandes dimensions, mais également au traitement très spécifique de l'espace public : coulées vertes, rivières et lacs, allées forestières plantées...

C'est cette dimension paysagère qui constituera le socle de la protection de ce vaste secteur. Le règlement s'attachera à maintenir les ambiances spécifiques, et à assurer l'intégration paysagère des constructions nouvelles ou des extensions des constructions existantes.

L'intégration du bâti au paysage fonde l'identité du Vésinet. Certains terrains sont considérés comme exceptionnels car en prolongement du site classé ou du fait qu'ils supportent des bâtiments considérés comme exceptionnels dans l'AVAP.

L'architecture sera considérée en fonction des perceptions à partir de l'espace public et de sa valeur patrimoniale. La hiérarchisation dans la classification des constructions doit permettre une gestion différenciée.

5.2. LES ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE BATIE

Dans le but de traiter les particularités des différents tissus, ont été identifiés des ensembles bâtis et paysagers pour lesquels le règlement apportera des précisions quant à leur occupation ou à leur traitement.

Ces entités sont repérées sur le plan « Zonage et protections » de l'AVAP.

LES TERRAINS OCCUPES PAR DES ENSEMBLES BATIS RECENTS

Il s'agit de terrains soit lotis récemment, soit ayant fait l'objet ces dernières décennies, de modifications profondes. L'architecture s'affranchit des canons ayant prévalu à l'urbanisation de la ville-parc. Elle est donc le plus souvent en rupture d'échelle et d'implantation par rapport au tissu

dans lequel elle s'insère. Le règlement doit permettre des évolutions tendant à améliorer l'insertion paysagère et urbaine, ainsi que le traitement architectural.

LES TERRAINS OCCUPES PAR DE GRANDS EQUIPEMENTS A LA DATE D'APPROBATION DE L'AVAP

Il s'agit de terrains occupés par de grands équipements dont l'évolution et le devenir peut être envisagé.

Sur ces grands équipements qui constituent des repères dans la ville, il pourra être envisagé des adaptations à certaines des règles qui prévalent pour le tissu courant du secteur dans lequel ils se trouvent, afin d'affirmer leur fonction, mais également de permettre leur évolution, et leur éventuel changement d'affectation.

LES PETITS LOTISSEMENTS

Il s'agit de quelques petites entités présentant des particularités qu'il convient de maintenir : maisons modèles, traitement des clôtures... Les règles urbaines prédéfinies lors de leur création et la similitude des architectures confèrent à ces ensembles une grande homogénéité qu'il convient de maintenir, tout en permettant leur adaptation à la vie actuelle.

5.3. LES ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE PAYSAGERE

NOTA : Les coulées vertes et bleues comprenant d'une part les pelouses, et d'autre part les rivières et les lacs ne sont pas concernées car elles sont classées au titre des sites et de ce fait, sont juridiquement exclues de l'AVAP.

Il s'agit de parcs ou jardins privés absolument stratégiques pour la préservation de la ville-parc, et dont l'AVAP entend préserver l'intégrité.

Ces entités définies ci-après sont repérées sur le plan « Zonage et protections » de l'AVAP.

Définition

Terrain : un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales (à la date d'approbation de l'AVAP) d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

LES TERRAINS EN BORDURE DES COULEES VERTES

Ces terrains qui abritent des parcs ou des jardins participent à la qualification des coulées vertes, composantes essentielles du paysage du Vésinet. Ces coulées forment de grands espaces de respiration au sein desquels le regard est amené à glisser sous le houppier des arbres pour atteindre à chaque nouvelle incurvation de limite de propriété, de nouveaux horizons. La végétation plantée dans le domaine contigu à l'espace public participe de façon très importante au paysage collectif. Les espaces privés délimitant les coulées vertes forment l'enveloppe de celles-ci. Le traitement des limites (perméabilité, profondeur, cadrage du bâti) est primordial.

LES TERRAINS EN BORDURE DES LACS ET DES RIVIERES

Ces terrains qui abritent des parcs ou des jardins participent à la qualification des abords des lacs et des rivières, et qui, comme les coulées vertes, constituent des paysages pittoresques de grand intérêt.

Les terrains en bordure des lacs sont généralement non accessibles depuis les berges, ces espaces participent à l'image du fond de vue des étendues d'eau. Par jeu de reflets, de multiplication des couleurs et des lumières, ces espaces composent des ambiances perceptibles depuis les rives opposées. Le thème de la perméabilité pour ces parcelles bordant les lacs est capital.

Les terrains en bordure de rivières cadrent les longs rubans des promenades, ponctués de cascadelles, de rocailles, de gués et de ponts. Elles offrent, à l'inverse des coulées vertes, des paysages plus intimistes, dans lesquels le traitement du premier plan prend toute son importance.

LES TERRAINS BORDANT LE TAPIS VERT (AVENUES MEDERIC ET DU GRAND VENEUR)

Ces terrains qui abritent des parcs ou des jardins participent à la qualification de l'axe formé par l'avenue Médéric et l'avenue du Grand Veneur. Ces parcelles cadrent un axe fort de la composition de la ville-parc. Principales allées cavalières de l'ancien bois, ces axes permettant de maintenir des perspectives sur le château de Saint-Germain-en-Laye.

LES TERRAINS ABRITANT UN PARC OU JARDIN REMARQUABLE

Il s'agit de terrains abritant des parcs ou des jardins, composés ou non, présentant des caractères singuliers et d'intérêt dans l'animation de la parcelle, ou dans la relation qu'ils entretiennent avec le bâti ou le paysage.

Ces terrains sont protégés en raison de la composition des jardins, en référence à des styles d'aménagements paysagers (exemple : présence d'édifices d'intérêt, rocailles...) et/ou de la présence de structures arborées ou d'arbres ornementaux d'exception.

LES TERRAINS SUPPORTANT UN BATIMENT « EXCEPTIONNEL »

Il s'agit de l'ensemble des terrains qui accompagnent des bâtiments repérés comme « exceptionnels » par l'AVAP. Ces sont protégés car ils participent à la mise en valeur de constructions auxquelles ils sont intrinsèquement liés.

LES GRANDS AXES PLANTES OU A PLANTER ISSU DE LA FORET INITIALE

Les plantations sur voie publique, aux structures arborées variées, soulignent le tracé originel des grands axes de la forêt au début du 19^e siècle, et permettent d'homogénéiser le caractère de certains secteurs résidentiels. Ces voies rectilignes plantées structurent la ville et servent de repères au sein d'un territoire morcelé par des voies sinueuses, issues du dessin du comte de Choulot.

Nous notons que deux axes majeurs de la forêt ne sont pas plantés : la route de Croissy et la route de la Passerelle. Leur plantation serait à envisager, afin de permettre une distinction plus claire entre l'héritage de la forêt et le projet du comte de Choulot.

5.4. LES ARBRES « REMARQUABLES »

Au sein du couvert boisé de la ville parc, un nombre important d'arbres ou de groupements arborés marque fortement le territoire. Ces arbres de grand intérêt patrimonial, forment des motifs paysagers qui contribuent à la singularité et à l'authenticité des différents secteurs d'ambiance. Ils constituent des repères dans la ville, permettent d'instaurer des jeux d'échelle ou de cadrage avec le bâti. Ils peuvent également présenter un intérêt pour leur port, leur âge ou leur variété.

372 arbres remarquables ont été identifiés sur le territoire de l'AVAP et du site classé. Ce classement recouvre des arbres issus de la forêt originelle ou des arbres dits exotiques, plantés lors de la création des parcs et jardins à la fin du 19^e siècle et au début du 20^e siècle et qui se sont parfaitement acclimatés.

Ils ont été identifiés :

. soit selon cinq critères de classement :

- L'envergure : hauteur de l'arbre et largeur du houppier,
- L'essence rare ou non : feuillus, conifères,
- L'impact visuel et son rôle dans le paysage urbain,
- L'intérêt historique en rapport avec la création de la Ville-parc,
- La silhouette et l'aspect général de l'arbre (fastigié, en boule, colonnaire...).

. soit parce qu'il s'agit de certains sujets qui pris isolément, ne seraient pas considérés comme remarquables mais du fait de leur proximité avec d'autres sujets, sont considérés comme essentiels pour le paysage.

6. LA CLASSIFICATION DU BATI DANS L'AVAP

NOTA : « les règles architecturales » du secteur 2 font l'objet d'un cahier indépendant (voir partie 2).

La définition de la « valeur architecturale » est le résultat du croisement de l'ensemble des analyses portant sur le bâti. Elle permet d'identifier les bâtiments protégés au titre de l'AVAP, et repérés dans le document graphique, pour lesquels le règlement propose des types d'interventions spécifiques.

Cette approche revêt forcément un caractère réducteur. Entrent dans la même catégorie « bâtiments protégés par l'AVAP », des constructions d'époques, de styles et de tailles très diverses.

Les analyses du rapport de présentation, et en particulier la typologie architecturale établie, permettent de comprendre la démarche de protection et les choix effectués.

Dans le document graphique, on distingue les catégories suivantes :

6.1. LES BATIMENTS PROTEGES PAR L'AVAP

Il s'agit :

- **Des bâtiments repérés comme « exceptionnels »** dans l'analyse typologique du diagnostic, Ils sont remarquables par le témoignage qu'ils constituent au regard de l'histoire et des pratiques architecturales du Vésinet. Ils se démarquent très nettement par leur importance, la qualité de leur architecture et leur état de conservation.

Ces constructions doivent être prises en compte avec tous les éléments constitutifs de l'entité d'origine : le jardin ou le parc, les communs, les clôtures...à protéger comme un ensemble.

Ils sont répartis dans l'ensemble de la commune, mais en nombre plus important dans la partie sud.

- **Des bâtiments repérés comme « de grand intérêt architectural »** dans l'analyse typologique du diagnostic. Ils sont intéressants par le témoignage qu'ils constituent au regard du développement du Vésinet et des pratiques architecturales et urbaines.

6.2. LES BATIMENTS COURANTS

Il s'agit de l'ensemble des bâtiments anciens ou récents ne rentrant pas dans les deux catégories définies ci-dessus du fait de leur moindre intérêt patrimonial. Une attention particulière devra cependant être apportée à certains d'entre eux, pour leur valeur propre, pris individuellement, mais également pour leur appartenance à un type ou à un ensemble urbain ou paysager.

7. ORGANISATION DU REGLEMENT ET MODE D'EMPLOI

Le règlement est constitué par des prescriptions qui sont juridiquement opposables à toutes personnes publiques ou privées et dont le respect est assuré par les autorités chargées de se prononcer sur les projets de travaux faisant l'objet de demandes d'autorisation, notamment l'architecte des bâtiments de France et l'autorité compétente pour délivrer ces autorisations. Ces prescriptions peuvent être précédées d'un préambule informatif et complétées par des recommandations.

Le présent règlement comporte :

- **Des règles relatives à l'intégration urbaine et architecturale**
- **Des règles relatives à l'insertion paysagère**
- **Des règles architecturales (Partie 2).**

REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les règles relatives à l'intégration urbaine et architecturale sont applicables à l'ensemble des bâtiments existants et aux constructions futures.

Elles ont pour but d'assurer une bonne insertion des bâtiments dans leur environnement urbain et paysager. Elles doivent également permettre de maintenir l'ambiance spécifique des espaces bâtis à caractère paysager du Vésinet.

Elles portent sur les possibilités d'implantation et sur la volumétrie des bâtiments futurs et constituent également un cadre définissant les limites des modifications admises pour les bâtiments existants.

La cohérence paysagère doit être le fil conducteur du règlement de ce secteur. Il s'agit de proposer des règles visant à maintenir et à renforcer le caractère paysager très spécifique du Vésinet, tout en portant une attention particulière aux bâtiments protégés par l'AVAP.

Deux objectifs ont été retenus :

- **Favoriser la qualité du paysage**, se traduisant par une attention particulière portée sur les perceptions de l'environnement à partir de l'espace public.
- **Préserver les spécificités paysagères, urbaines et architecturales du secteur.**

Pour répondre à ces objectifs, il conviendra en particulier :

- **D'assurer la meilleure insertion possible des constructions nouvelles ou des extensions dans l'environnement paysager**, se traduisant entre autres, par la recherche de secteurs d'implantations possibles sur un terrain déjà bâti, par la gestion de marges de recul par rapport aux mitoyennetés et aux voies, ainsi qu'aux différentes façades du bâtiment existant, et par la prise compte des plantations et des petits édifices isolés dans les jardins.
- **De protéger le patrimoine bâti** en interdisant la démolition des maisons exceptionnelles et de grand intérêt architectural et en réglementant l'extension des maisons de grand intérêt architectural et des bâtiments courants de sorte qu'elle soit en cohérence avec le bâti existant pour ne pas le dénaturer.
- **De ne pas dégrader la qualité du paysage urbain, en évitant de nouvelles constructions** qui nuiraient à la cohérence et à l'harmonie du bâti existant dans son contexte.
- **De préserver les arbres remarquables** en s'assurant que les constructions existantes et futures n'obèrent pas la pérennité de ces derniers.
- **De traiter de façon qualitative les espaces publics**, en tenant compte de leurs spécificités et de leurs usages (partage de l'espace, matériaux, mobilier urbain, signalétique...).

1. CLASSIFICATION DES TERRAINS

1.1. TERRAINS A CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

Il s'agit des terrains à haute valeur paysagère constituant les entités paysagères particulières qui sont repérés sur le « plan de zonage et de protections » de l'AVAP, c'est-à-dire :

- Les terrains en bordure des coulées vertes
- Les terrains en bordure des lacs et des rivières
- Les terrains bordant le Tapis Vert : avenues Médéric et du Grand Veneur
- Les terrains abritant un parc ou jardin remarquable
- Les terrains supportant un bâtiment « exceptionnel »

Afin de préserver ce patrimoine paysager, seules les petites constructions et extensions suivantes sont admises dans ces terrains dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la qualité des lieux, et dans les conditions définies dans le présent règlement :

. Les extensions des bâtiments principaux, si leur emprise est égale au plus à 30 % du coefficient d'emprise au sol du bâtiment existant, réalisées en continuité et en harmonie avec ce dernier, **sauf pour les terrains supportant un « bâtiment exceptionnel »**.

- Les bâtiments annexes d'une surface maximale cumulée de 20 m², réalisées sous forme d'appentis prenant appui contre un mur de clôture ou implantés en mitoyenneté.
- Les abris à véhicules non clos.
- Les bassins d'agrément d'une profondeur maximale de 0,80 m et d'une emprise au sol maximale de 40 m² sont tolérés sauf pour les terrains d'une superficie inférieure à 900 m².

L'implantation de ces éléments devra tenir compte du couvert végétal existant sur la parcelle (voir chapitre suivant « les règles paysagères »).

Sont également admises :

- La démolition et reconstruction des « bâtiments courants » au sens de l'AVAP.
- La construction d'un bâtiment principal sur les terrains non bâtis à la date d'approbation de l'AVAP.

Toute autre construction est interdite sur ces terrains.

1.2. AUTRES TERRAINS

Les constructions nouvelles sont admises dans la limite du présent règlement, sur les tous les terrains non visés au paragraphe 1.1 ci-dessus. (Voir le « plan de zonage et de protections »).

2. PRINCIPES GENERAUX

2.1. PRINCIPES D'INSERTION DES CONSTRUCTIONS

La perception des bâtiments et des ensembles paysagers protégés par l'AVAP devra rester prédominante. Dans ce but, les constructions nouvelles, lorsqu'elles sont autorisées, devront respecter l'unité de l'ensemble, à l'échelle de la parcelle, mais également à l'échelle de la ville-parc. Un continuum paysager doit être assuré de l'espace public vers les espaces privés.

Ce principe implique d'apporter une attention particulière à l'implantation, à l'emprise et au gabarit des constructions nouvelles ou des interventions sur des bâtiments existants. La constructibilité devra se conformer aux règles suivantes.

Les constructions nouvelles devront respecter une marge de recul minimale de 5 mètres par rapport au collet des arbres (base du tronc au niveau du sol). De surcroît, lorsqu'il s'agit d'un arbre remarquable, toute précaution doit être prise pour ne pas compromettre le réseau racinaire, et aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).

2.2. PRISE EN COMPTE DES COMPOSANTES PAYSAGERES EXISTANTES SUR UN TERRAIN LIBRE OU DEJA BATI

LES PARCS ET JARDINS

La composition des parcs et jardins présentant un intérêt patrimonial sera maintenue et préservée, avec tous ses éléments décoratifs.

Les espaces libres des jardins permettant de mettre en valeur le bâti ou de mettre en scène un motif paysager seront préservés.

LES PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations existantes seront maintenues (densités, essences identitaires).

Un abattage ponctuel pourra être autorisé, par le service habilité de la Ville, si l'ambiance générale et le caractère du front boisé perçu ne sont pas atteints. Dans ce cas, seuls les arbres participants à l'édification de la couverture arborée secondaire pourront être abattus. (Voir « règles d'insertion paysagère : maintien et protection de la couverture secondaire »).

De nouvelles plantations seront exigées afin de maintenir l'ambiance paysagère et la densité de la couverture arborée.

LES PETITS EDIFICES ISOLES ET LES ELEMENTS D'ANIMATION DU JARDIN

Pour les petits édifices des jardins présentant une valeur patrimoniale (pigeonnier, kiosque, rocailles, « folies »...), une distinction sera faite entre ceux faisant partie d'une composition de jardin cohérente ou visibles de l'espace public, dont la conservation sera impérative, et ceux sortis de leur contexte, dont le démontage est possible sans dommage et uniquement en cas de remontage à l'identique sur la même parcelle.

Dans tous les cas, il convient de prévoir un rayon de protection d'un minimum de 6 m autour de ces petites constructions.

2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN TERRAIN LIBRE DE TOUTE CONSTRUCTION

2.3.1. PRINCIPES GENERAUX

Les implantations nouvelles devront tenir compte des aménagements paysagers de qualité et des arbres de haute tige existants sur la parcelle (voir chapitre : « l'insertion paysagère »).

Le niveau du terrain « naturel » sera maintenu. La réalisation de talus et de buttes destinés, en particulier à intégrer des niveaux enterrés ou semi enterrés, est interdite.

2.3.2. GESTION DES MARGES DE REcul PAR RAPPORT AUX VOIES

Il conviendra de maintenir une frange paysagère, dont l'importance sera fonction de la taille moyenne des parcelles du quartier, et du recul des constructions existantes sur les parcelles voisines.

CAS PARTICULIER

L'implantation de petites constructions en mitoyennetés latérales et à l'alignement de la rue dans cette marge de recul pourra, être admise :

- Si une construction de ce type existe en mitoyenneté sur une des parcelles voisines. Le bâtiment nouveau s'appuiera contre le bâtiment existant et ne pourra excéder la hauteur de ce dernier.
- Si cette solution va dans le sens d'un aménagement cohérent, privilégiant le patrimoine arboré et bâti.
- Si la construction n'introduit pas une rupture dans une bande paysagère continue (notion de paysage urbain).

Dans la mesure où la façade est en harmonie avec la clôture qu'elle prolonge.

Ces constructions s'apparenteront, par leur taille et leur gabarit, aux dépendances des propriétés anciennes existantes (maisons de gardiens, communs écuries..).

2.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN TERRAIN DEJA BATI ET DELIMITATION PARCELLAIRE

2.4.1. PRINCIPES GENERAUX

La délimitation parcellaire et l'implantation de constructions nouvelles, sur un terrain déjà bâti, pouvant impliquer le morcellement d'entités homogènes, devront prendre en compte les principes suivants, visant à assurer un environnement cohérent aux bâtiments existants, à maintenir la perception paysagère des lieux et à éviter la minéralisation des jardins.

Une disposition différente pourra être admise pour les parcelles de grande taille (implantation en dehors des mitoyennetés).

TERRAIN SUPPORTANT UN BATIMENT « BATIMENT EXCEPTIONNEL » OU UN « BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL »

Les constructions envisagées s'apparenteront, par leur taille et leur gabarit, aux dépendances des propriétés anciennes existantes (maisons de gardiens, communs...).

Ces bâtiments ne devront pas nuire au bâti préexistant ni à l'harmonie paysagère de la parcelle.

CAS PARTICULIER

Voir le paragraphe 1.1 relatif aux « terrains à constructibilité limitée ».

2.4.2. PROTECTION DES « ESPACES D'ACCUEIL » OU DES PARTIES DE JARDIN PERMETTANT DE METTRE EN SCENE LE BATI

« L'espace d'accueil » correspondra à minima, à l'emprise située entre le bâtiment et la clôture sur espace public. Plusieurs façades peuvent être concernées, en particulier pour les bâtiments de formes complexes ou implantés sur des terrains aux angles de voies.

Cet espace ne doit pas perdre sa fonction de jardin à dominante paysagère. Seule sa mise en valeur, par un aménagement paysager, sera envisageable.

TERRAIN SUPPORTANT UN BATIMENT « BATIMENT EXCEPTIONNEL »

Les petites constructions autorisées à l'article .1.1 ne devront ni affecter la mise en scène du bâtiment exceptionnel, ni être visibles depuis l'espace public.

TERRAIN SUPPORTANT UN BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL OU UN BATIMENT COURANT

L'implantation de petites constructions en limites séparatives latérales pourra être admise, derrière un mur de clôture ou s'ouvrant directement sur l'espace public, dans la mesure où la façade est en accord avec la clôture sur laquelle elle s'adosse et dans les conditions suivantes :

- si le linéaire de façade sur rue du terrain est supérieur à 24 m.
- si l'implantation envisagée laisse dégagée la totalité de la largeur de la façade du bâtiment protégé,
- si la construction n'introduit pas une rupture paysagère (notion de paysage urbain).

Ces trois conditions sont cumulatives.

Deux cas se présentent :

- il n'existe aucun bâtiment en mitoyenneté sur les parcelles voisines, le bâtiment nouveau pourra être implanté sur l'une ou l'autre des mitoyennetés. Sa hauteur sera limitée à un rez-de-chaussée surmonté d'un comble habitable comportant un seul niveau.
- il existe un bâtiment en mitoyenneté sur une des parcelles voisines, le bâtiment nouveau s'appuiera contre ce bâtiment et ne pourra excéder la hauteur de ce dernier.

2.4.3. PROTECTION DES MARGES DE REcul PAR RAPPORT AUX BATIMENTS EXISTANTS

Des marges de recul dans lesquelles aucune construction ne sera autorisée, nécessaires à la « respiration » et à la « mise en scène » des bâtiments existants, seront respectées pour les différentes façades. Elles sont à étudier au cas par cas en fonction :

- du gabarit du bâtiment (hauteur et longueur de la façade) et de sa relation avec son jardin,
- de l'environnement paysager immédiat (présence d'arbres ou de motifs paysagers d'intérêt).

IMPLANTATION D'UNE NOUVELLE CLOTURE MITOYENNE EN CAS DE DIVISION PARCELLAIRE

En cas de division parcellaire, l'implantation des nouvelles clôtures en mitoyenneté devra tenir compte des composantes paysagères existantes. Seul, un grillage d'une hauteur maximale de 1 mètre, sans muret en guise de soubassement, sera toléré à la condition qu'il soit doublé, de part et d'autre, de végétaux pour assurer une continuité écologique.

La végétalisation des limites mitoyennes sera requise.

2.5. VOLUMETRIE ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

Constat :

Dans les secteurs bâtis à caractère paysager, dans lesquels la présence végétale prédomine, la volumétrie des bâtiments est fonction de l'importance de la propriété, elle est donc en adéquation avec la taille de la parcelle. Pour ce qui est du gabarit, l'échelle s'exprime essentiellement par la hauteur.

Les maisons anciennes comptent de un à deux étages hauts surmontés de combles parfois très importants pour les grandes propriétés.

Pour les maisons récentes, l'importance s'exprime plus par l'étalement. Les maisons sont le plus souvent à rez-de-chaussée, de hauteur souvent très limitée, surmontées de couvertures à pentes. Elles semblent souvent écrasées au sol.

2.5.1. PRINCIPES GENERAUX

La volumétrie et l'orientation des constructions nouvelles devront prendre en compte les perceptions paysagères, dont l'appréhension est fonction du relief et des vues. Ces perceptions s'appréhendent à différentes échelles :

- L'échelle du grand paysage, s'appréciant à partir des points hauts (terrasses de Saint-Germain), et des grandes perspectives.
- L'échelle du paysage urbain : vues à partir des espaces publics, en particulier ceux à forte valeur patrimoniale : coulées vertes, lacs, rivières, grandes avenues...
- L'échelle des constructions voisines, en prenant en particulier en compte leur orientation et les éventuelles continuités.

Rappel : Quelques terrains ne peuvent supporter, dans certains cas, de nouvelles constructions (voir chapitre 1.1 : « constructibilité des terrains - terrains à constructibilité limitée »).

2.5.2. HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS

PRINCIPES GENERAUX

Les bâtiments appartenant au patrimoine ont des façades rythmées par des lignes horizontales créées par les soubassements, les bandeaux, les corniches, mais aussi les appuis de fenêtres et les linteaux. Ces éléments composent la façade en la divisant.

Afin de préserver et renforcer les ambiances urbaines et paysagères, il est nécessaire de maintenir des hauteurs d'étages assurant la lecture harmonieuse entre les bâtiments existants et les bâtiments projetés, même s'ils ne sont pas visibles concomitamment.

HAUTEUR RELATIVE EN RELATION AVEC LE PAYSAGE

Le rez-de-chaussée ne pourra pas être encaissé.

La hauteur des bâtiments nouveaux devra tendre à assurer une bonne intégration dans le paysage.

BATIMENTS NOUVEAUX S'INSCRIVANT DANS UN ENSEMBLE HOMOGENE

On entend par ensemble homogène, la succession d'au moins trois bâtiments visibles simultanément, même non contigus, dont les niveaux de corniche ou d'égout (la gouttière), sont sensiblement identiques.

Dans le cas où la construction nouvelle s'inscrit dans un ensemble homogène en hauteur, elle ne dépassera pas les hauteurs existantes.

BATIMENTS NOUVEAUX EN INTERIEUR DE PARCELLES

La hauteur devra assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager, en particulier lorsque le bâtiment est adossé à une mitoyenneté où est implanté dans une parcelle déjà lotie.

BATIMENT NOUVEAU OU EXTENSION IMPLANTES SUR LA MEME PARCELLE OU SUR UNE PARCELLE AVOISINANTE D'UN BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP

La hauteur du bâtiment nouveau ou de l'extension ne devra pas engendrer un volume en rupture d'échelle par rapport au bâtiment protégé.

En cas d'extension, cette dernière sera traitée de façon à ne pas compromettre l'intégrité du bâtiment d'origine. Elle sera calée sur les éventuels éléments de structure ou de modénature de la construction existante (corniche, bandeau de brique ou de pierre...).

CONSTRUCTION ANNEXE

La hauteur devra assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager, en particulier :

- Lorsque le bâtiment est adossé à un mur de clôture ou à une construction existante.
- Lorsque le bâtiment est édifié à l'alignement de l'espace public.

CAS PARTICULIER

Voir les paragraphes 2.3.2 et 2.4.2 « terrains supportant un bâtiment de grand intérêt architectural ou un bâtiment courant »

2.5.3. VOLUME DE COUVERTURE DES BATIMENTS

Le volume du comble n'abritera qu'un seul niveau habitable.

Il sera constitué d'un ou plusieurs pans de couverture, dont les pentes sont dépendantes du matériau utilisé (voir chapitre concernant l'architecture).

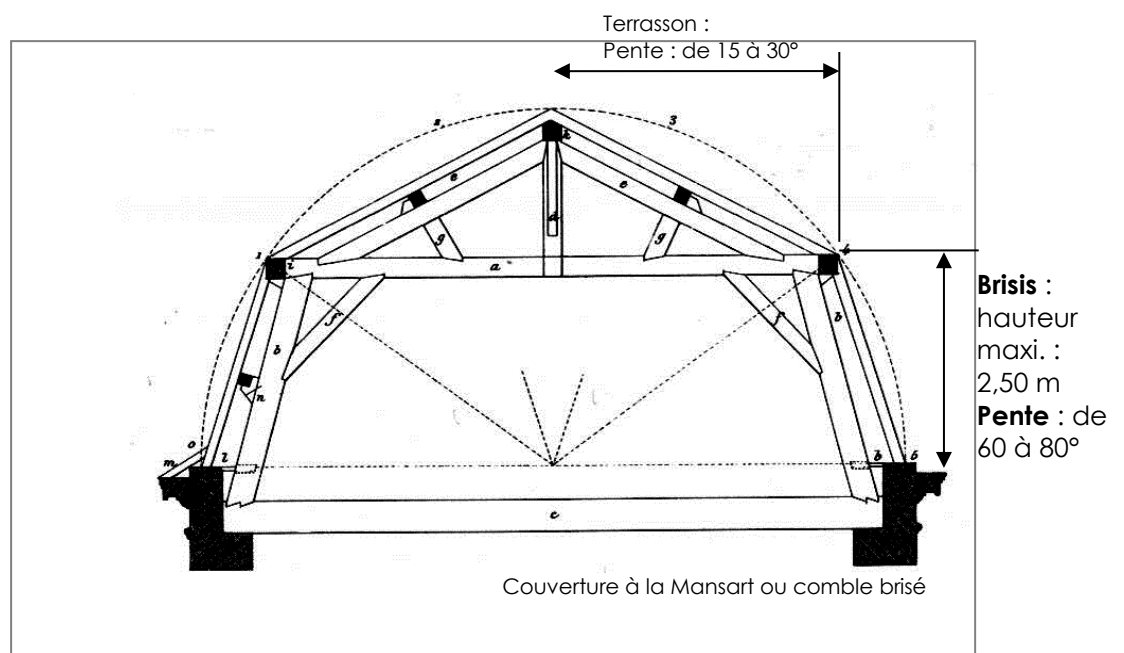
L'emploi de combles à la Mansart sera admis pour les bâtiments isolés cernés d'un jardin, de forme et de volume traditionnels (de type grosse maison bourgeoise), présentant un plan carré ou rectangulaire s'approchant du carré, comportant au minimum deux niveaux (soit un étage sur rez-de-chaussée).

Ces combles présenteront un profil inscrit dans les gabarits suivants :

- Brisis (partie la plus raide très visible) d'une hauteur de 2,50 m. maximum, présentant une pente comprise entre 60 et 80°.
- Terrasson (partie plus plate, pas ou peu visible) présentant une pente comprise entre 15° et 30°.

L'emploi de toitures terrasses ou à faibles pentes sera admis :

- . Pour assurer des transitions entre différents volumes, par éléments ponctuels de surface réduite, si ce principe a pour but d'améliorer l'intégration dans l'environnement.
- . Pour les bâtiments nouveaux, ou éventuellement les surélévations des bâtiments existants présentant des interprétations contemporaines.



3. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ENTITES PARTICULIERES BATIES

NOTA : ces entités sont repérées sur le plan de « Zonage et de protections » de l'AVAP.

3.1. LES TERRAINS OCCUPES PAR DES ENSEMBLES BATIS RECENTS

Les implantations et les gabarits des bâtiments nouveaux ou modifiés tendront à assurer des coutures avec le tissu existant et à améliorer l'insertion paysagère et urbaine de l'entité.

Dans le cas de bâtiments de gabarit ou d'implantations très différents, des adaptations mineures de hauteur et d'alignement pourront être envisagées pour assurer des rattrapages.

3.2. LES TERRAINS OCCUPES PAR LES GRANDS EQUIPEMENTS (A LA DATE D'APPROBATION DE L'AVAP)

Chaque opération d'aménagement sera appréciée en fonction du programme et de l'insertion du projet d'ensemble dans l'environnement paysager et bâti. Dans ce cadre, il pourra être envisagé des adaptations à certaines des règles qui prévalent pour le tissu courant du secteur à l'exclusion des bâtiments exceptionnels et de grand intérêt architectural.

Ces adaptations pourront concerner la hauteur ou l'alignement :

- Soit dans le but d'assurer des rattrapages entre deux bâtiments de gabarit ou d'implantations très différents.
- Soit au contraire, d'affirmer le caractère exceptionnel d'un bâtiment public emblématique.

3.3. LES LOTISSEMENTS

Les constructions nouvelles principales devront reprendre les principes d'implantation et le gabarit des constructions existantes dans le lotissement.

REGLES RELATIVES A L'INSERTION PAYSAGERE

1. LE MAINTIEN ET LA REGENERATION DU COUVERT BOISE

1.1. PRINCIPES GENERAUX

Constat : A l'exception des grands axes hérités du tracé des voies forestières, des alignements bordant la voie RER et des coulées vertes, la commune possède peu de plantations en alignement sur le domaine public. Ainsi, l'esprit du lieu est essentiellement marqué par les plantations présentes dans les parcelles privées. Par conséquent la qualification de la ville parc ne peut être pensée sans la prise en compte du patrimoine boisé issu du domaine privé.

Le couvert arboré se répartit en :

. **Couvert végétal originel** composé par les plantations à caractère forestier, faisant référence au boisement préexistant à la création de la ville-parc (chênes, pins, charme).

. Plantations majoritaires formant **la couverture arborée secondaire**, plantée lors de la création de la ville-parc et confortées jusqu'à nos jours (marronniers, érables planes, platanes, peupliers, noyers, robiniers, catalpas).

. **Arbres « exotiques »** issu de la création des parcs du XIX^e (hêtre pourpre, cèdre, séquoia, sapins, épicéa, arbre aux 40 écus) ou présentant des caractères singuliers.

Afin de préserver la cadre paysager et l'identité de la ville parc :

- Le couvert arboré avec une dominante de feuillus devra être préservé.
- La replantation des chênes devra être favorisée (chêne sessile, pédonculé et pubescent, chevelu de Hongrie...).
- Les secteurs déficitaires en plantation devront être plantés.

Les propriétaires auront l'obligation d'entretenir les arbres de leur parcelle, de veiller à la dangerosité de ceux en mauvais état phytosanitaire et de limiter la végétation devenue exubérante.

Certains arbres âgés et mûrs, dans la mesure où ceux-ci n'engendrent pas de problèmes de sécurité, pourront être maintenus et ainsi créer des lieux de nidification pour la faune sauvage.

A l'occasion de replantations, les plantations d'arbres et arbustes dans une bandes de 2 m en limite de propriétés mitoyennes seront admises, afin d'assurer la continuité du couvert végétal, en particulier dans les parcelles étroites.

Recommandation :

Les propriétaires pourront faire appel au technicien du patrimoine arboré de la Ville pour des conseils concernant l'entretien de patrimoine végétal.

SECTEUR 2 : LE QUARTIER RESIDENTIEL REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Profil explicatif de la décomposition des différents types de plantation et de la constitution de l'identité paysagère des espaces résidentiels de la ville-parc



Mode de réalisation de taille d'entretien :

Les coupes ou élagages drastiques doivent être évités. Une diminution brutale du volume du feuillage par un arrachage de branches ou un élagage radical est traumatisante pour l'arbre. Afin d'éviter les silhouettes disgracieuses, il est préférable de tailler de façon douce et rapproché (tous les 2 à 3 ans) plutôt que de réaliser des élagages sévères espacés dans le temps (ex : tous les dix ans). Dans ce dernier cas, la mort de l'arbre est inévitable, en particulier pour les vieux chênes. Cette opération provoque des blessures irréversibles et une repousse anarchique des branches.

Les tailles d'éclaircie et d'allègement seront effectuées selon la méthode de la taille douce, en respectant le stade de développement de l'arbre. Toutes les coupes de branches auront pour but d'éclaircir le houppier de l'arbre et d'alléger les branches charpentières en surcharge, ainsi que de supprimer le bois mort.

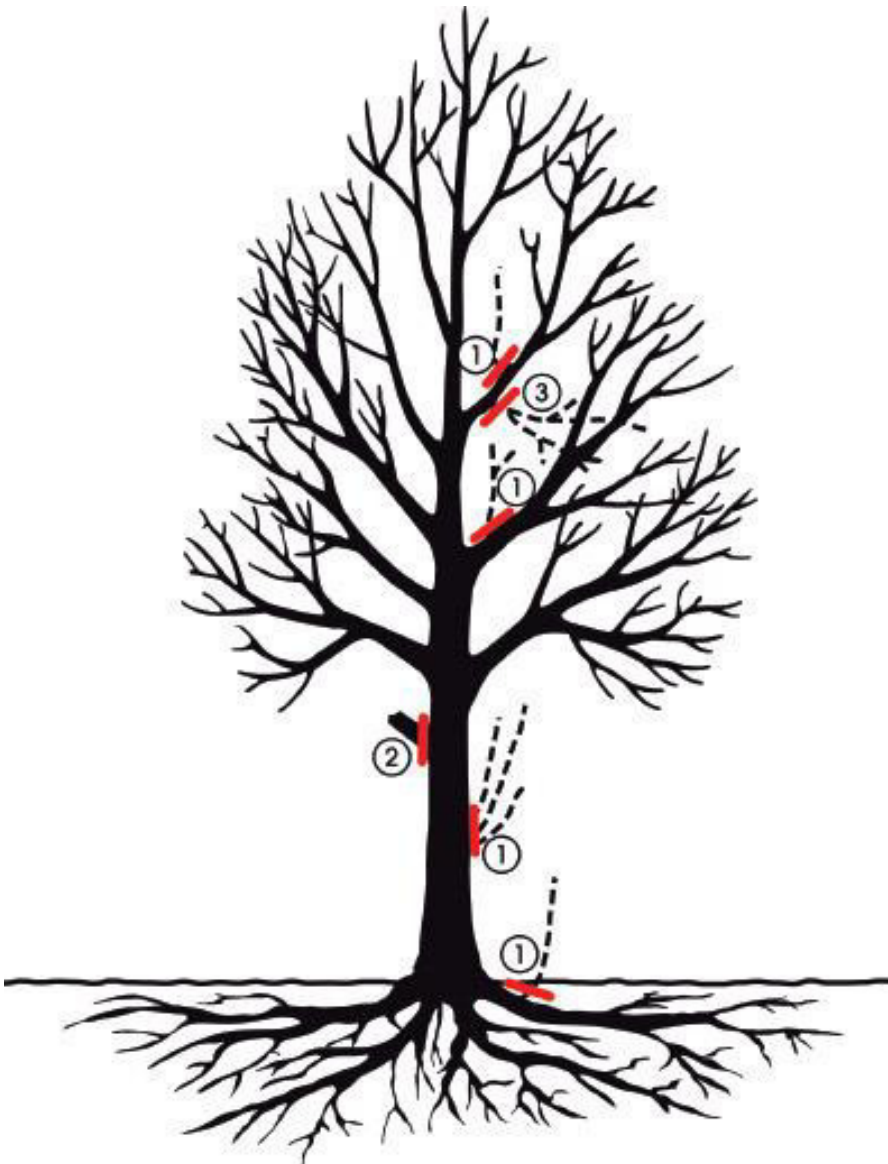
Le maintien d'une silhouette équilibrée et esthétique de l'arbre sera recherché ;

Procédés à adopter :

La sélection des branches à élaguer (suppression au ras du tronc) et/ou à réduire (sur tire sève) ne devra pas globalement, supprimer plus de 25 % du volume initial du houppier.

La technique de tire-sève préférentiellement choisie devra être soigneusement réalisée. Le diamètre maximum de coupe autorisé sera de 10 cm.

Les travaux seront réalisés de préférence en période de végétation active, en excluant les périodes suivantes, critique pour la physiologie de l'arbre : avril/mai et septembre/octobre.



**Principes d'une taille
d'entretien sur un arbre en
couronne en forme libre**

**La taille d'entretien des formes
libres vise à :**

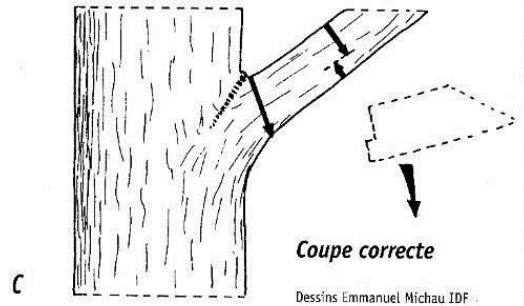
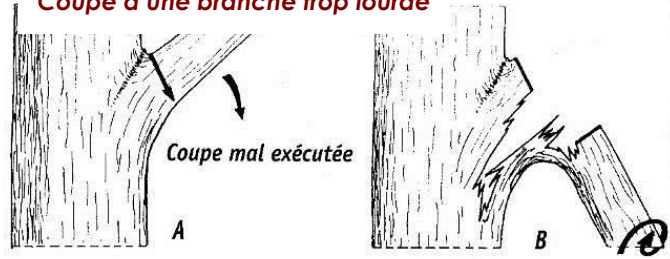
**1 - Supprimer les rameaux
indésirables (drageons,
gourmands sur le tronc, rejets
de porte-greffe, branches trop
proches du tronc, etc.).**

**2- Reprendre les branches
cassées ou les anciennes
coupes mal réalisées.**

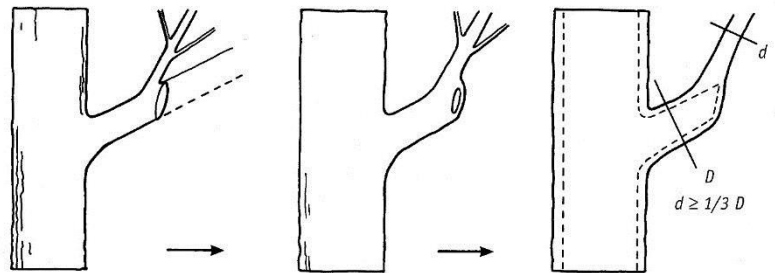
**3- Supprimer les branches
malades, mortes ou
dépérissantes (si nécessaire
uniquement).**

La taille douce ou raisonnée doit contribuer à un parfait équilibre en évitant les problèmes de cicatrisation et d'affaiblissement de l'arbre.
Elle devra être réalisée par des professionnels qualifiés qui respecteront les techniques d'angle de coupe, élément essentiel au bon recouvrement de la plaie.

Coupe d'une branche trop lourde



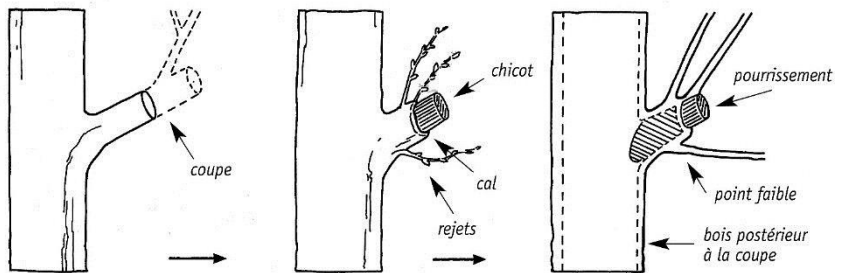
Coupe au niveau d'un relais potentiel (TIRE SEVE)



Coupe correcte: à proximité d'un tire-sève, dans un plan parallèle à la ride de l'écorce, sans l'entamer.

La plaie est bien irriguée par la sève, le cal se forme sur tout son pourtour et le recouvre progressivement.

La plaie est refermée, le pourrissement interne réduit, l'attache de la branche est solide et l'intervention peu visible après quelques années.



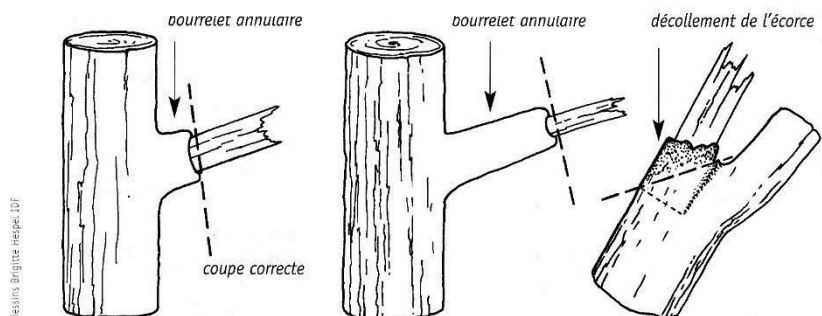
Mauvaise coupe:
sans tire-sève

Dessin Brigitte Hespel IDF

Des rejets se forment au bord et en arrière de la coupe, en nombre important. On assiste souvent à la formation d'un moignon que ne peut recouvrir le cal.

La pourriture s'étend du moignon à l'intérieur de la branche. Les attaches des nouvelles pousses sont fragilisées. Le pourrissement peut affecter tout le bois présent au moment de la coupe.

Coupe d'une branche morte ou d'un chicot



Dessins Brigitte Hespel IDF

Prescriptions :

Protection des plantations pendant les travaux de construction sur la parcelle

Les coups portés sur le tronc ou l'arrachage de l'écorce fragilisent l'arbre en perturbant la circulation de la sève et en provoquant des plaies importantes que l'arbre ne peut cicatriser. Ces agressions favorisent également la propagation des maladies et de champignons et parasites divers.

Les arbres ont deux types de racines :

- des racines ligneuses permettant la stabilisation et l'ancrage de l'arbre au sol, mais également le stockage des réserves de nourriture ;
- des racines « nourricières » qui se développent en réseaux fins et denses, essentiellement dans les quarante premiers centimètres du sol, sur près du triple de la ramure. Elles capturent oxygène, eau et minéraux présents dans le sol.

Procédés à adopter :

La fragilisation des racines rend l'arbre instable et dangereux et le prive de nourriture suffisante. Herbicides et dépôts de matériaux polluants (produits chimiques, huiles, plâtres, ciment...) polluent les sols et empoisonnent l'arbre. Les remblais et le passage d'engins lourds ou l'imperméabilisation des sols asphyxient les racines.

Le décapage du sol déchausse l'arbre, supprime les racines nourricières et affaiblit le végétal.

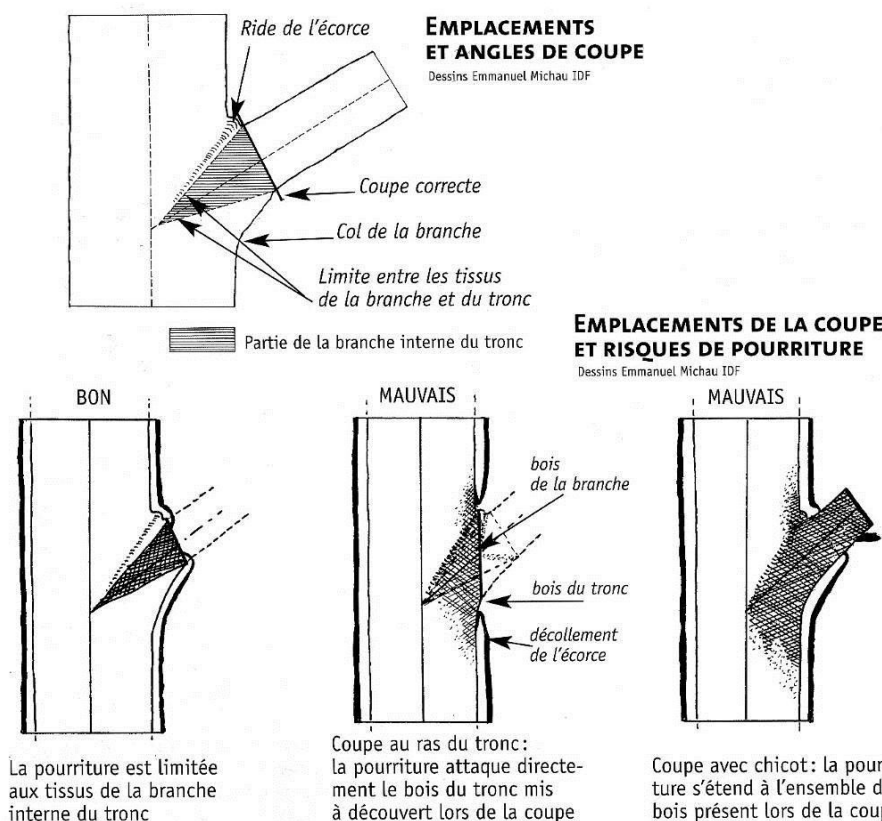
Toute modification du relief du sol peut perturber la pénétration de l'eau nécessaire. De même les tranchées ou fouilles de plus de 30 cm de profondeur agressent profondément le système racinaire.

La plus grande attention devra être apportée aux ouvertures des tranchées pour faire passer les réseaux lors de travaux de construction.

Il est essentiel :

- D'assurer une « protection rapprochée » du tronc de tous les arbres proches de la zone d'évolution des engins de chantiers, par l'installation d'un corset de planches reliées entre-elles et non fixées directement sur le tronc, l'ensemble faisant une hauteur de 2,5 m.
- D'interdire le dépôt de matériaux ou produits nocifs à proximité des troncs.
- De ne pas modifier le relief du sol (remblai ou déblai) et de ne pas imperméabiliser les sols dans la zone située sous la couronne.
- De ne pas modifier brutalement l'environnement de l'arbre (exposition).

Technique d'angle de coupe essentielle au bon recouvrement de la plaie



1.2. LE MAINTIEN ET LA REGENERATION DU COUVERT VEGETAL ORIGINEL

L'abattage, et l'élagage, des arbres, (quel que soit leur âge) participant au couvert originel sont obligatoirement soumis à autorisation.

Si l'état de dangerosité ou le mauvais état phytosanitaire de l'arbre est avéré et l'autorisation d'abattage acceptée par la Ville, l'arbre devra être remplacé par un arbre de haute-tige d'essence identique ou par plusieurs plantations pouvant entrer dans la restauration du couvert forestier et compenser la perte de volume du houppier de l'arbre à abattre.

S'il est avéré que l'arbre à abattre ne présentait pas de contrainte par rapport à sa situation dans son environnement proche, le ou les sujets de remplacement devront être replantés au même endroit, après dessouchement, ou dans un rayon de 2 m. En cas de contamination des sols constaté à la suite d'un diagnostic, une période nécessaire à la restauration et à la fertilisation du milieu pourra être admise (ex : 2 ans).

Les plantations de chênes et de pins seront préférentiellement choisies.

Liste des essences participant au couvert originel

- *Carpinus betulus* (Charme)
- *Pinus nigra* 'laricio' (Pin laricio)
- *Pinus pinaster* (Pin maritime)
- *Quercus petraea* (Chêne sessile)
- *Quercus pubescens* (Chêne pubescent)
- *Quercus robur* (Chêne pédonculé)

Liste des essences complémentaires pouvant entrer dans l'édification du couvert forestier

- *Acer campestre* (Erable champêtre)
- *Acer pseudoplatanus* (Erable sycomore)
- *Castanea sativa* (Châtaignier)
- *Fagus sylvatica* (Hêtre)
- *Pinus sylvestris* (Pin sylvestre)

Comment bien planter ?

- Acheter des arbres d'essence indigène
- Etre attentif au mode de conditionnement
- Bien préparer le sol
- Adapter la dimension de la fosse à la catégorie de la motte
- Planter à la bonne saison
- Plomber l'arbre après la plantation, le tuteurer pendant quelques années
- Arroser les premières années suivant la plantation
- Ne pas utiliser de liens blessant le tronc au fil du temps

1.3. LE MAINTIEN ET LA PROTECTION DE LA COUVERTURE ARBOREE

SECONDAIRE

L'abattage comme l'élagage, des arbres composant la couverture secondaire sont obligatoirement soumis à autorisation, qui pourra être acceptée après un diagnostic par le technicien du patrimoine de la ville, si celui-ci révèle que l'arbre concerné est en mauvais état phytosanitaire ou présente un état de dangerosité,

Dans ces cas, l'arbre devra être remplacé par un arbre de haute-tige, d'essence identique ou par une plantation contribuant au maintien du couvert originel ou entrant dans la couverture arborée secondaire. Il pourra être replanté au même endroit si les contraintes du milieu le permettent, après dessouchement, ou dans un espace plus adéquat si la mise en valeur du secteur d'ambiance est assurée.

Liste indicative des principales essences à caractère commun participant à la couverture arborée secondaire

- *Acer platanoides* (Erable plane)
- *Aesculus* (Marronnier)
- *Betula verrucosa* (bouleau)
- *Corylus* (Noisetier)
- *Fraxinus excelsior* (Frêne commun)
- *Gleditsia* (Févier)
- *Juglans nigra* (Noyer noir)
- *Platanus x acerifolia* (Platane)
- *Populus* (Peuplier d'Italie)
- *Prunus avium* (Merisier)
- *Quercus palustris* (Chêne des marais)
- *Quercus rubra* (Chêne rouge d'Amérique)
- *Robinia pseudacacia* (Robinier faux-acacia)
- *Salix caprea* (Saule marsault)
- *Tilia cordata* (Tilleul à petites feuilles)
- *Tilia tomentosa* (Tilleul argenté)

Liste des principales essences à caractère exotique participant à la couverture arborée secondaire

- *Olea europea* (Olivier) ☼
- *Acer japonica* (Erable du Japon) *
- *Albizia* (Arbre de soie)
- *Catalpa bignonioides* (Catalpa)
- *Celtis* (Micocoulier)
- *Cercis siliquastrum* (Arbre de Judée)
- *Koelreuteria paniculata* (Savonnier)
- *Liquidambar styraciflua* (Copalme d'Amérique)*
- *Liriodendron tulipifera* (Tulipier de Virginie)*
- *Magnolia grandiflora* (Magnolia à grande fleurs)
- *Morus* (Mûrier)
- *Paulownia tomentosa* (Paulownia)
- *Pinus Strobus* (Pin de Weymouth)
- *Pinus wallichiana* (Pin de l'Himalaya)
- *Pyrus calleryana* (Poirier de Chine)
- *Quercus ilex* (Chêne vert) ☼
- *Sophora japonica* (Sophora)
- *Sorbus aucuparia* (Sorbier des oiseleurs)
- *Zelkova* (Orme de Sibérie)

* Essences récemment introduites

☼ Essences méditerranéennes récemment introduites

Comment bien planter ?

Voir page 23

1.4 LE MAINTIEN ET LA PROTECTION DES ARBRES REMARQUABLES

Constat : Des arbres ont été repérés comme « remarquables » dans le plan de zonage et protection de l'AVAP en raison de leur dimension, leur silhouette ou leur singularité.

L'abattage et l'élagage des arbres « remarquables » sont soumis à autorisation. Ils ne pourront être acceptés qu'après un diagnostic par le service des espaces verts si celui-ci révèle que l'arbre concerné :

- est en mauvais état phytosanitaire,
- présente un état de dangerosité,

Dans ces cas, l'arbre devra être remplacé par un sujet de même essence, dont le port et la hauteur à maturité seront identiques, ou encore par plusieurs sujets d'essences différentes, afin de compenser la perte de volume formé par le houppier. La plantation tiendra compte de la composition du jardin et du bâtiment et devra être réalisée de préférence au même endroit, après dessouchement, ou dans un rayon de 2 m.

En cas de contamination des sols, une période nécessaire à la restauration et à la fertilisation du milieu pourra être admise.

Liste non exhaustive des essences d'arbres plantés en isolé et en forme libre participant à l'animation et à la composition des parcs et jardins

- *Abies nordmanniana* *Abies Concolor*, *Abies pinsapo* (Sapin)
- *Araucaria araucana* (Désespoir des Singes)
- *Calocedrus decurrens* (*Libocedrus*)
- *Cedrus atlantica* (Cèdre de l'Atlas)
- *Cedrus deodara* (Cèdre de l'Himalaya)
- *Cedrus libani* (Cèdre du Liban)
- *Chamaecyparis* (Faux cyprès) en forme libre
- *Cupressus sempervirens* (Cyprès d'Italie)
- *Fagus sylvatica* 'Purpure' (Hêtre pourpre)
- *Ginkgo biloba* (Arbre aux 40 écus)
- *Larix* (Mélèze)
- *Picea abies* (Epicea)
- *Pseudotsuga menziesii* (Sapin de Douglas)
- *Sequoiadendron giganteum* (Séquoia géant)

1.5. LES AMENAGEMENTS SPECIFIQUE AU STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Les espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux perméables naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pierre d'usage local posées avec joints perméables, espaces végétalisés....

2. LE TRAITEMENT DES LIMITES ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET L'ESPACE PRIVE

Nota : pour les entités particulières paysagères repérées sur le plan de « zonage et de protection » de l'AVAP, on se reportera également au chapitre suivant : « Prescriptions relatives aux entités particulières bâties et paysagères ».

2.1. LES CLOTURES ET LES PORTAILS

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain en assurant une continuité sur rue et en constituant le premier plan par rapport au jardin ou à la façade. Elles ne doivent pas provoquer de ruptures paysagères, de par leur hauteur, leur style ou leurs matériaux...

2.1.1. LES CLOTURES EXISTANTES DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

Constat :

Dans ce secteur, les clôtures représentent un élément essentiel du paysage urbain. Elles assurent la transition entre espace public et privatif, puisque la grande majorité des constructions est édictée en retrait de l'alignement des voies.

Les clôtures traditionnelles, issues du règlement de la ville parc, contribuent à la très forte identité des lieux. Leur entretien et leur restauration est un enjeu essentiel de la qualité paysagère de la commune.

Les clôtures traditionnelles correspondant aux modèles de la ville-parc et ceux recensés dans la liste non exhaustive jointe (annexe au présent règlement), seront conservées et restaurées, en tenant compte de leurs matériaux constitutifs, selon les prescriptions édictées dans le chapitre des « règles architecturales, les bâtiments existants, ravalement des façades et ferronneries ».

Dans le cas où une ouverture supplémentaire est nécessaire dans la clôture, pour réaliser un accès véhicule ou une porte piétonne (voir chapitre ci-dessous), elle sera traitée avec les mêmes caractéristiques que l'existant (largeur d'ouverture proportionnée à la dimension de la clôture, nature des matériaux, traitement des piles, du couronnement...).

Les clôtures dont l'aspect nuit à la qualité de l'espace public, devront, à l'occasion de travaux, être retraités pour mieux s'intégrer dans leur environnement.

Les murs pleins continus sur plus de 10 m devront, lors de travaux, être rabaissés à une hauteur maximale de 0.70 m ou être séquencés tous les 10 m par une baie, d'une largeur de 4 m, permettant d'instaurer des vues sur les jardins ou sur des écrans de végétation attenants à la clôture.

Les murs rabaissés devront être surmontés d'une grille, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 2 m sauf s'il existe, en continuité, une clôture ancienne dont la hauteur est supérieure à 2 m.

Cette clause ne concerne pas les murs hauts de soutènement et de rattrapage de niveau de sol entre la rue et les terrains privés (ex : partie basse de l'avenue de la Princesse). Toute modification de ces clôtures devra rester en cohérence avec l'existant et s'intégrer au paysage de la rue.

2.1.2. LES CLOTURES NOUVELLES DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

Lorsqu'un ensemble de clôture constitue un alignement homogène, correspondant aux principes édictés dans le cahier des charges de la ville-parc, cette disposition sera maintenue.

Les éventuelles clôtures nouvelles devant s'insérer dans cet alignement reprendront strictement le modèle de cet ensemble.

S'il existe des clôtures traditionnelles en continuité de la nouvelle, cette dernière s'inscrira entre les hauteurs des clôtures existantes, et sera traitée en cohérence avec celles-ci.

Les clôtures nouvelles, hors des cas cités ci-dessus, ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 m par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel. Pour celles bénéficiant d'un linéaire supérieur à 30 m, la hauteur peut atteindre 2,50 m.

Elles seront traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés.

Elles présenteront une simplicité de forme et de matériaux.

Elles reprendront l'un des modèles existants dans la ville-parc :

SECTEUR 2 : LE QUARTIER RESIDENTIEL REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION URBAINE ET ARCHITECTURALE

- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m. surmonté d'une grille de 1,30 m au maximum,
- Grille simple en barreaudage sans soubassement d'une hauteur maximale de 2 m (pas de grillage plastifié)

Elles respecteront leur proportion (hauteur mais également épaisseur) afin de préserver une cohérence architecturale avec l'existant.

Les parties maçonnées des murs bahuts seront réalisées en meulière ou en moellons assisés jointés au mortier de chaux, et seront obligatoirement accompagnées d'éléments de pierre de taille ou de brique (chainages, soubassements, couronnement, piles de portails...)

Les murs bahuts seront couronnés par un chaperon réalisé en pierre de taille.

Des interprétations contemporaines seront envisageables, si ce principe ne vient pas en contradiction avec un effet de continuité recherché.

Sont entre autres proscrits :

- Les nattes et canisses plastifiées ou en bambous, les fils barbelés et les tôles.
- L'emploi du PVC et de ferronneries faussement décoratives.

Tout dispositif d'occultation est strictement interdit (plaques d'occultation, haies végétales totalement opaques). Un habillage végétal est vivement recommandé qui devra toutefois préserver une certaine transparence.

Cas particulier : En rive de la voie ferrée

Le long des limites séparatives bordant la voie ferrée, les clôtures pourront être conçues dans le but d'assurer un isolement acoustique.

Afin de permettre leur intégration dans le paysage, elles devront être habillées de plantes grimpantes. si l'emprise le permet, des plantations arbustives pourront s'adosser à la clôture

2.1.3. LES CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

2.1.3.1. CLOTURES EXISTANTES

Pour assurer les continuités paysagères et écologiques, il convient de privilégier, notamment en cas de réparation ou de rénovation, les clôtures sous forme de grillage par opposition aux murs pleins qu'ils soient maçonnés ou constitués de de palissades de panneaux de bois.

Elles devront être doublées de haies végétales qui devront toutefois préserver une certaine transparence. Elles ne seront, en aucun cas, occultées par des brandes naturelles ou synthétiques.

Leur hauteur sera limitée au maximum à 2 m.

2.1.3.2. CLOTURES NOUVELLES

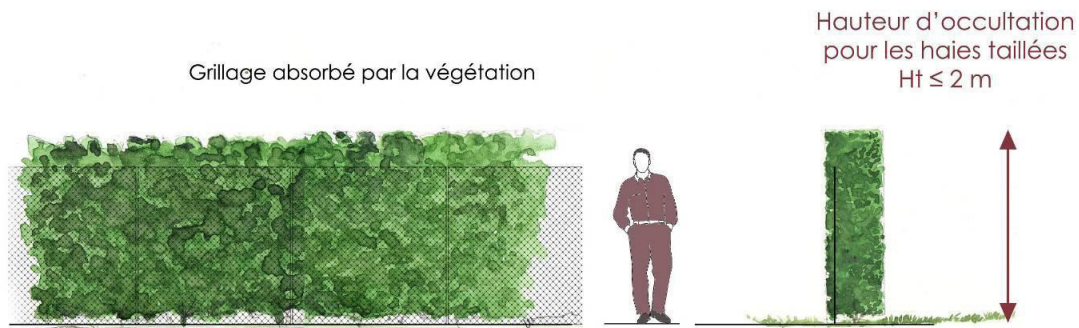
Les clôtures nouvelles devront impérativement respecter les règles exprimées au paragraphe précédent.

TRAITEMENT DES LIMITES ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET L'ESPACE PRIVE

1er cas : mur bahut surmonté d'une grille



2ème cas : grillage



2.1.4. LES ACCES NOUVEAUX ET LE MAINTIEN DES CONTINUITES DES CLOTURES SUR L'ESPACE PUBLIC

Il ne sera admis par terrain qu'un accès piéton et qu'un accès véhicule sur rue. Une disposition différente sera admise, en fonction de la taille ou des particularités de certains terrains (ceux donnant sur deux rues, en angle ou traversants).

Pour les terrains contigus au parc ou donnant sur à une rivière, un accès piéton discret s'ouvrant sur ce site sera toléré.

L'emplacement des nouveaux accès devra tenir compte de ceux des terrains limitrophes, afin d'éviter les juxtapositions d'entrées en limites de ceux-ci.

Il sera également tenu compte des alignements d'arbres sur la voie publique.

2.1.5. LE TRAITEMENT DES PORTAILS ET PORTES PIETONNES

Constat :

Le portail est au Vésinet, un indicateur essentiel de l'importance de la propriété, dont les bâtiments ne sont, dans bien des cas, que peu perceptibles à partir de l'espace public.

La majorité des bâtiments exceptionnels est accompagné d'un portail monumental, l'annonçant à partir de l'espace public.

Monumentaux ou plus modestes, les portails et portes piétonnes traditionnels sont réalisés en ferronnerie ou en bois, en cohérence avec le traitement de la clôture, et avec l'importance de la construction.

Pour l'ensemble des portails, existants ou nouveaux, les dispositifs de fermeture automatiques devront être invisibles de l'extérieur.

LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES EXISTANTS

Les portails et portes piétonnes anciens en bois ou métal existants seront restaurés et entretenus.

CAS PARTICULIER

Sauf pour ce qui concerne les portails remarquables recensés (annexe au présent règlement), la modification de la largeur d'un portail existant pourra être admise,

LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES NOUVEAUX

La largeur des accès pour véhicules sera limitée au strict nécessaire imposé par le rayon de braquage d'un véhicule léger. Elle ne pourra excéder 4 m de largeur.

L'accès à la parcelle sera obligatoirement clos par un portail implanté à l'alignement de l'espace public, dans la continuité de la clôture existante ou à créer. Ce principe est applicable aux copropriétés horizontales, pour lesquelles des portails secondaires pourront être implantés en intérieur de parcelle.

Pour une même clôture, on instaurera une hiérarchie dans le traitement des portails (importance, dessin, matériaux...) :

- Dans le cas où il existe un ou des portails traditionnels, ils seront privilégiés par rapport aux nouveaux.
- Dans le cas où il existe un ou des portails sans intérêt, le nouveau pourra être privilégié.

Les portails nouveaux seront traités sobrement et présenteront une simplicité de formes et de matériaux. Ils seront en harmonie avec la clôture qu'ils accompagnent (hauteur, proportions entre parties pleines et ajourées...). Ils reprendront l'un des types traditionnels existant, en bois ou métal et seront peints, soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur foncée (prendre en référence des tons existants localement).

Des interprétations contemporaines seront envisageables.

2.2. PERMEABILITE, CONTROLE DES VUES ET DES CADRAGES SUR LE BATI REMARQUABLE

Constat :

Le cahier des charge initial de la ville parc imposait une perméabilité des clôtures donnant sur l'espace public, sur tout le territoire communal, mais avec des degrés selon que le terrain était situé en zone dense, en bordure d'une coulée ou en bordure d'un lac ou d'une rivière. La distinction physique entre le domaine public et le domaine privé devait théoriquement s'estomper. Cette règle chère au comte de Choulot, est aujourd'hui de moins en moins appliquée et de plus en plus difficilement applicable.

La tendance à la fermeture et au repliement sur soi-même, amplifiée par la division des parcelles en plusieurs entités, est préjudiciable à l'identité de la ville-parc. Ainsi au fil du temps, les motifs paysagers et architecturaux d'intérêt s'effacent du paysage perçu depuis l'espace public.

Les clôtures ne devront pas être opaques.

Les haies végétales ne pourront dépasser 2 m afin de permettre au regard d'atteindre des écrans végétaux internes à la parcelle ou une partie supérieure des façades du bâtiment. Elles devront être composées d'essence variées.

Les perspectives sur des motifs architecturaux ou paysagers d'intérêt à partir de l'espace public seront maintenues et préservées.

Il convient :

- D'éviter un cloisonnement trop marqué et trop hermétique des espaces.
- De privilégier les formes de clôtures offrant une certaine ouverture ou transparence (muret bas, grille à claire-voie, haie basse ou haie d'arbustes plus aérée en doublage de la clôture...).

Le foisonnement et l'exubérance des végétaux devront être contenus. Les lignes, à maturité, devront rester claires, les perspectives ouvertes et la composition lisible.

Le long des axes plantés, la recherche de perméabilité sera particulièrement privilégiée.

La création de fenêtres ouvertes au regard le long des clôtures doit être privilégiée, en prenant en compte les espaces d'intimité à préserver au sein de la parcelle et les motifs paysagers ou architecturaux d'intérêt, pouvant être mis en scène depuis l'espace public.

3. LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

3.1. LE TRAITEMENT DES ESPACES VIAIRES

3.1.1. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les voies et les espaces libres attenants à celles-ci seront traités de façon simple, en relation avec le caractère du secteur et selon leurs usages spécifiques. La recherche de simplicité dans le traitement des espaces publics devra permettre de révéler pleinement le caractère des lieux concomitants (sites classés et espaces privés résidentiels) présentant des qualités paysagères.

Le traitement des espaces publics devra préserver les cônes de vues sur les lointains et permettre d'accompagner les cadrages visuels sur les éléments remarquables. Il devra également permettre une meilleure intégration des fronts disgracieux (ex : terminaison des coulées vertes donnant sur la commune du Pecq, traitement des abords du château d'eau au niveau du boulevard des Etats-Unis...)

Les terminaisons des coulées vertes et des accès aux promenades piétonnes devront être traitées sobrement et qualitativement.

Recommandation :

Lors des travaux de réfection des rues, les regards des réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone ou de câble seront, dans la mesure du possible, supprimés ou dissimulés.

3.1.2. TRAITEMENT DES ESPACES DE CIRCULATION

Le long des voies de circulation, les banquettes anglaises devront être préservées.

Les revêtements de trottoir seront différents en fonction des types de voies :

- Pour l'ensemble des voies courbes, on utilisera un revêtement stabilisé renforcé à base de sable de Vignat ou de la terre battue.
- Pour les autres voies, on pourra utiliser à titre exceptionnel du béton bitumineux rouge.

Les bandes de roulement en enrobé gris seront interrompues au niveau des traversées piétonnes, par des matériaux identiques à ceux des trottoirs, ou se rapprochant de leurs teintes.

Les ronds-points et les espaces libres aux angles des rues en patte d'oie, devront être végétalisés. Ils pourront simplement être enherbés et permettre la mise en valeur d'un arbre à la silhouette remarquable ou être plantés avec une forte proportion de vivaces et d'arbustes.

Recommandation :

Les revêtements de trottoir pourront être réalisés avec :

- des stabilisés renforcés,
- des revêtements sablés stabilisés à liant hydraulique routier, qui évite la poussière en été et la boue en hivers sans poser des problèmes de portance,
- du béton coulé avec un fort pourcentage d'agrégats naturels assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration, au niveau des seuils d'entrée par exemple,
- de l'asphalte à liant végétal avec un fort pourcentage d'agrégats naturels.

3.1.3. LE MOBILIER, L'ECLAIRAGE ET LA SIGNALÉTIQUE

Tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles. Ils seront traités dans une même teinte.

Leur emplacement ne devra pas nuire à l'appréhension spatiale et porter atteinte à la qualité paysagère des lieux. (ex : luminaire placé dans l'axe d'une percée visuelle donnant sur une rivière, un

lac ou une pelouse, panneau de signalétique dans l'axe d'une vue cadrée sur un motif paysager ou

architectural de grande valeur...)

Les luminaires possédant des globes ne répondant plus aux normes environnementales devront être remplacés par une nouvelle gamme d'éclairage concentrant le faisceau lumineux vers le sol.

De façon générale, les bancs devront être adossés à des éléments bâtis ou à des plantations arborées.

3.2. LE TRAITEMENT DES JARDINS PUBLICS

Les jardins publics seront à forte dominante végétale avec une proportion importante d'arbres de haut jet appartenant au couvert végétal originel.

Des perméabilités visuelles depuis les voies de circulation devront être assurées. Les haies taillées et hautes en limite de voie sont proscrites.

Ces espaces devront être clos.

Les sols devront revêtir un caractère naturel et être perméable. L'infiltration des eaux de pluie devra pouvoir se faire sur place.

Les essences végétales devront être adaptées au milieu donné (espace ombragé, espace ensoleillé, aire de jeu fréquentée, zone de passage...).

Recommandation :

La gamme de plantation pourra être variée afin de favoriser la biodiversité et de distinguer les lieux et usages.

Les espaces de détente et les espaces de jeux pour jeunes enfants pourront être cernés de haies afin de préserver ces lieux des nuisances sonores de la rue et d'atténuer l'impact des jeux.

4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ENTITES PARTICULIERES PAYSAGERES

NOTA : ces entités sont repérées sur le plan « Zonage et protections » de l'AVAP.

4.1. PRINCIPES GENERAUX

Le traitement des limites des terrains bordant les rivières, les lacs et les coulées vertes, ainsi que des espaces ouverts au regard ne devra pas nuire à l'harmonie générale du site. Les végétaux, les matériaux et les couleurs de revêtement devront composer un ensemble harmonieux en lien avec le bâtiment ou avec les secteurs d'ambiances.

Les marges de recul des constructions instaurées par le cahier des charges initial devront être maintenues. Elles seront au minimum de 10 m à partir de la limite de propriété

Seront entre autres proscrits :

- Les nattes et canisses plastifiées ou en bambous, les fils barbelés et les tôles ondulées.
- L'emploi du PVC et de ferronneries faussement décoratives.

Les ouvrages préfabriqués.

Les seules surfaces minérales admises seront les terrasses de taille limitée, en relation directe avec l'habitation.

En limite des sites classés, les haies végétales taillées générant une opacité totale sont interdites.

Définition

Terrain : un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales (à la date d'approbation de l'AVAP) d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

4.2. LES TERRAINS EN BORDURE DE COULEES VERTES

En rive des coulées vertes, il conviendra d'éviter les fronts opaques qui rompent le dialogue entre l'espace privé et l'espace public. Dans ce but, il est exigé d'instaurer des interruptions dans les masses végétales en limite de terrains, pour permettre au regard d'atteindre des écrans végétaux et bâti plus lointains. Ceci implique de privilégier les plantations éparses de haute-tige et entre le bâti et la clôture.

Les limites de propriété des terrains en bordures de coulées vertes seront constituées de haies, de grilles ou de treillages en fer ou en bois posés sur le sol d'une hauteur maximale de 2 m ou sur un mur d'appui, dont la hauteur sera limitée à 0.70 m. Il peut être surmonté d'une grille d'1,30 m de hauteur au maximum, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 m.

4.3. LES TERRAINS EN BORDURE DES LACS ET RIVIERES

4.3.1. TERRAIN EN BORDURE DES LACS

Une zone de recul de 0,50 m calculée à partir de la berge, prise sur les terrains le long des lacs et rivières est réservée pour permettre l'entretien des plans d'eau et empêcher leur dégradation par les racines.

Dans le cas où une clôture entre la berge et le terrain privé est souhaitée par son propriétaire, cette clôture ne pourra empiéter sur la dite marge de recul et présentera une hauteur maximale de 1 m. Elle sera réalisée avec des matériaux légers comme du treillage en bois ajouré, un grillage en fer... Les ouvrages maçonnés sont interdits.

Les clôtures pleines en bord de berge sont proscrites. Les plantations avec un système racinaire traçant seront proscrites (ex : bambous).

Afin de préserver des profondeurs visuelles et des ouvertures sur les lacs et depuis les rives opposées, les plantations denses et les linéaires de haies continues de persistants, constituant des écrans opaques en bord de berges seront proscrits. Les massifs arbustifs entre le bâti et les berges sont toutefois admis (jeu d'écrans successifs non jointifs) pour préserver des espaces d'intimité.

Recommandation

En bordure de lac, Les grandes surfaces enherbées ponctuées d'arbres de haute tige placés en fonction de la relation qu'ils entretiennent avec le bâti, seront de préférence recommandées.

L'implantation de sujets isolés au port intéressant valorisant les vues depuis le lac, sera préférée à toute autre.

4.3.2. TERRAIN EN BORDURE DES RIVIERES

Constat :

Le principe des rivières ponctuées de rocailles et cascates mime le naturel. Les plantations présentes sur le domaine privé font partie intégrante du paysage des rivières et des promenades qui les longent. Leur gestion influe donc directement sur ces dernières. Une ambiance confinée et à caractère « naturel » sera recherchée. Les plantations devront demeurer conformes à la volonté d'aménagement inscrite lors de la création de la ville-parc.

Les végétaux en rive de propriété devront revêtir un caractère champêtre. Les plantations à caractère exotique et les haies taillées et composées d'essences persistantes (ex : Cyprès, thuya, if, laurier cerise) seront proscrites.

Les plantations de haute-tige appartiendront préférentiellement au couvert originel à caractère forestier.

TERRAIN EN LIEN DIRECT AVEC LE COURS D'EAU

Une zone de recul de 0,50 m calculée à partir de la berge, prise sur les terrains le long des lacs et rivières est réservée pour permettre l'entretien des plans d'eau et empêcher leur dégradation par les racines.

Dans le cas où une clôture entre la berge et le terrain privé est souhaitée par son propriétaire, cette clôture ne pourra empiéter sur la dite marge de recul et présentera une hauteur maximale de 1m. Elle sera réalisée avec des matériaux légers comme du treillage en bois ajourée, un grillage en fer... Les ouvrages maçonnés sont interdits.

Les clôtures pleines en bord de berge sont proscrites.

Les limites séparatives seront constituées de haies en port libre.

Les plantations avec un système racinaire traçant seront proscrites (ex : bambous).

Choix d'essences végétales à caractère champêtre à privilégier :

Aubépine, prunellier, houx, viorne, cornouiller sanguin, sureau, troène, noisetier, charme, érable champêtre, merisier, chêne, frêne, pommier sauvage, fusains d'Europe, deutzi et buis en forme libre, le lierre grimpant sur support vertical.

Essences horticoles à caractère plus exotique rencontrées à éviter : *Bambous, Forsythia, buddleia, abelia, eleagnus, osmanthe, berberis, prunus lusitanica, thuya.*

TERRAIN SEPARÉ DU COURS D'EAU PAR UNE SENTE PIETONNE

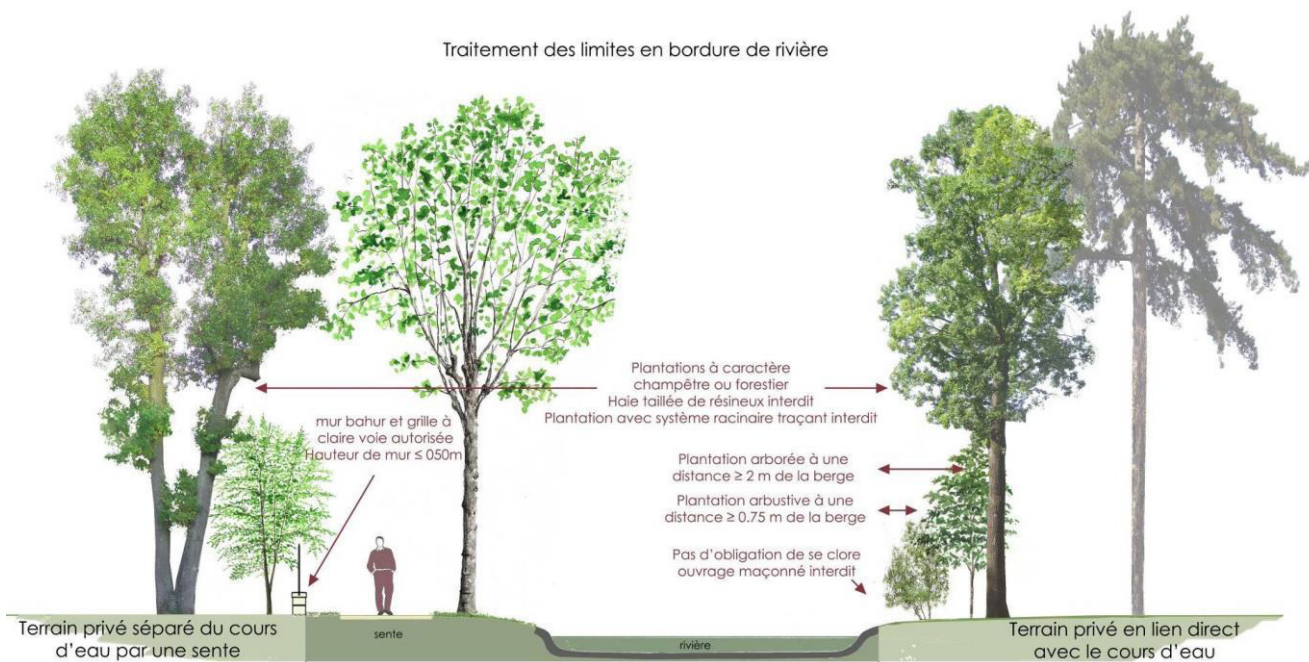
Le long des promenades bordant les rivières les clôtures de propriétés seront préférentiellement réalisées avec des ouvrages légers (treillage en bois ajourée, grillage en fer).

Les murs bahuts surmontés d'une grille seront autorisés dans la mesure où leur hauteur n'excède pas 0.50 m. La hauteur maximale de la clôture ne pourra dans ce cas dépasser 2 m comptée à partir du niveau du sol.

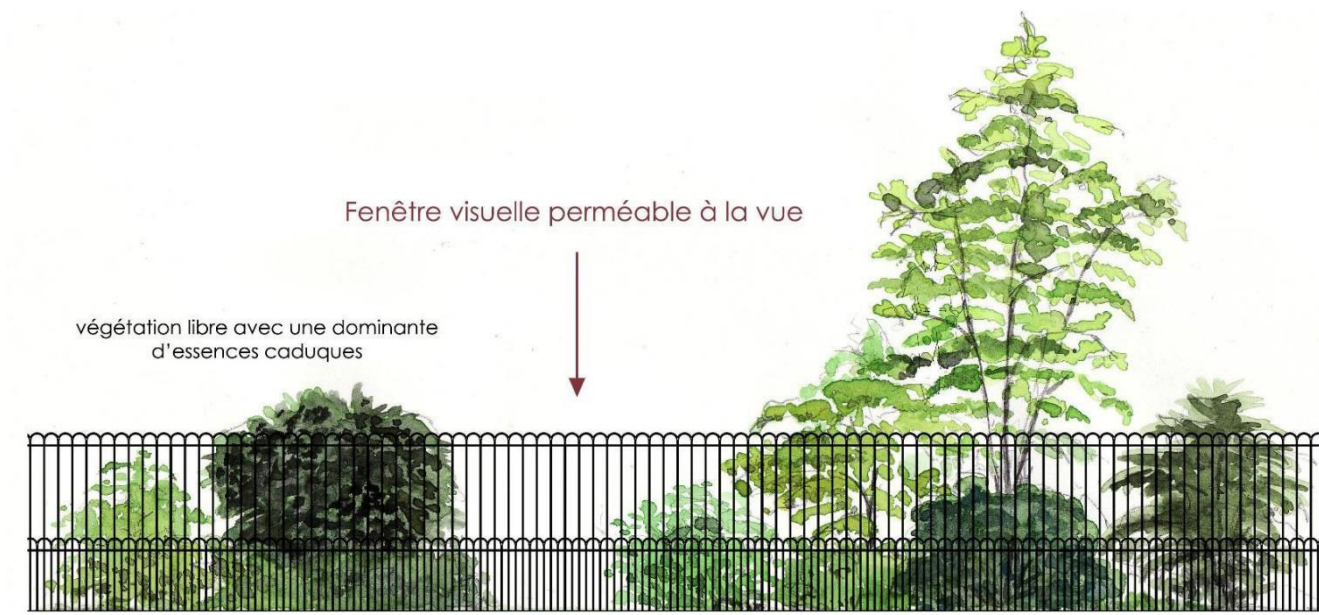
TERRAIN SEPARÉ DU COURS D'EAU PAR UNE VOIE CARROSSABLE

Le traitement des limites reprendra les règles générales spécifiques aux clôtures.

Traitement des limites en bordure de rivière



Fenêtre visuelle perméable à la vue

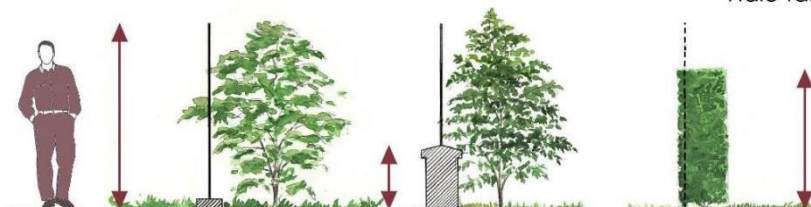


Hauteur de clôture
Ht ≤ 2 m

Hauteur de mur
Ht ≤ 0.70 m

Hauteur d'occultation
Ht ≤ 1.50m

Haie taillée opaque



4.4. LES TERRAINS BORDANT LE TAPIS VERT : AVENUES MEDERIC ET DU GRAND VENEUR

Le long du tapis vert, les clôtures seront constituées de grilles en fer posées sur un mur d'appui ne dépassant pas 0,70 m de haut (variation en fonction de la pente éventuelle) et soutenues par des pilastres en maçonnerie.

4.5. LES TERRAINS ABRITANT UN PARC OU JARDIN REMARQUABLE

(Voir également le chapitre précédent : « Les règles urbaines, prescriptions relatives aux entités particulières »).

Constat :

Un certain nombre de parcs et jardins remarquables ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de parcs composés ou non, présentant des caractères singuliers et d'intérêt dans l'animation de la parcelle et dans la relation qu'ils entretiennent avec le bâti. D'autres ont été identifiés grâce à la présence de structures arborées ou d'arbres ornementaux d'exception, au dialogue entre les différentes strates de végétation, à la répartition des pleins et des vides, à la mise en scène de motifs paysagers ou architecturaux ou de petits édifices d'intérêt. Leur composition fait référence à des styles d'aménagements paysagers permettant la mise en valeur les éléments bâtis. Ils constituent avec ces derniers des ensembles cohérents.

Recommandation :

Les parcs et jardins constituent par nature un patrimoine fragile, en perpétuelle évolution. La gestion maîtrisée d'un jardin n'est possible que si l'ensemble des travaux est envisagé dans un programme pluriannuel. Leur entretien est essentiel afin de maintenir lisible leur structure paysagère. Il faut pouvoir envisager le remplacement à terme des végétaux trop âgés ou malades, dans la continuité de la composition paysagère existante.
Un plan de gestion est souhaitable pour tout jardin remarquable.

4.5.1. LE RESPECT DU TRACE ET DE LA COMPOSITION

Les parcs et jardins remarquables devront être gérés de sorte à assurer, établir ou rétablir la pérennité des structures en place, notamment du couvert arboré, le respect des perspectives et de la composition paysagère, du vocabulaire et du choix des essences en accord avec le site et le projet en place.

Dans la mesure où elle correspond à des dispositions ayant conduit à la protection du jardin, la composition et les tracés existants devront être préservés.

4.5.2. LES PROTECTIONS D'ELEMENTS CONSTITUTIFS DES PARCS ET JARDINS REMARQUABLES

Les espaces de circulation : les allées de ceintures, les cheminements en forme de lyre, les allées d'accès plantées qui participent à la composition du jardin et à la mise en scène du bâti seront protégés.

Les sols : L'imperméabilisation des sols est interdite à proximité des arbres (dans un rayon de 5 m autour du tronc) car cela asphyxie le sol et les racines.

Les espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux perméables naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pavés de grès avec joints perméables.

Les parterres de fleurs et les broderies :

Constat :

Au 19^e siècle, lors de la création de la ville-parc et plus qu'au siècle précédent les fleurs jouèrent un rôle important dans la composition paysagère des jardins. Contenues au 18^e siècle dans des carrés ou des broderies, elles deviennent les vedettes des jardins et participent à la décoration des pelouses. Cette richesse de la décoration florale est parallèle au développement des pépinières et des sciences horticoles de l'époque. Aujourd'hui, hormis quelques parcs de composition classique ornements de parterres fleuris, il n'existe quasiment plus de massifs fleuris au sein des jardins.

Recommandation : La préservation et l'entretien des broderies et des parterres de fleurs entrant dans la composition des jardins est souhaitable.

Les surfaces en eaux : La morphologie des bassins, les fontaines, les vasques et cours d'eau aménagés sera préservée.

Les eaux ne pourront être détournées, le déversement de substances toxiques et de désherbants à proximité des cours d'eau est proscrit.

Les « rocailles » et mobilier de « style rocaille » : bancs, passerelles, balustrades..., les cascades, rochers et grottes seront conservés et restaurés à l'identique.

La végétation parasite (lierre, bambou, arbuste) envahissant les éléments de rocailles devra être supprimée, afin de remettre en valeur ces dernières et limiter leur détérioration.

Les éléments construits participant l'animation du jardin : Les folies, les fabriques, les belvédères, les serres, les kiosques, les pigeonniers, les volières, les cabanes de chaume, les gloriettes, les tonnelles, les colonnes, les pilastres de style antique, les statues, les sculptures ... seront maintenus et restaurés à l'identique.

Une distinction sera faite entre les éléments faisant partie d'une composition de jardin cohérente ou visible de l'espace public, dont la conservation en place sera impérative, et ceux décontextualisés, dont le démontage et le remontage sur la même parcelle pourra être admis. Dans tous les cas, il convient de prévoir un rayon de protection d'un minimum de 6 m autour de ces petites constructions.

Les clôtures : voir les règles générales sur le traitement des limites.

4.6. LES TERRAINS SUPPORTANT UN BATIMENT « EXCEPTIONNEL »

Constat :

Il s'agit de l'ensemble des terrains qui accompagnent des bâtiments repérés comme « exceptionnels » par l'AVAP. Ces espaces doivent impérativement participer à la mise en valeur de constructions auxquelles ils sont intrinsèquement liés.

Ces terrains devront être gérés de sorte à assurer ou reconstituer la pérennité du couvert arboré, le respect des perspectives et de la composition paysagère et du choix des essences en harmonie avec le site et les constructions protégées.

Les éléments ponctuels d'intérêt devront être conservés et entretenus.

4.7. LES GRANDS AXES PLANTES OU A PLANTER ISSUS DE LA FORET INITIALE

Constat :

Les grands axes plantés aux structures arborées variées soulignent le tracé originel des allées cavalières de la forêt du début du 19^e siècle et permettent, d'homogénéiser le caractère de certains secteurs résidentiels. Ces voies rectilignes structurent la ville et servent également de repères au sein d'un territoire découpé par les voies curvilignes, issues du dessin du comte de Choulot. Ils constituent également l'armature viaire principale de la commune reliant les points majeurs entre eux et la connectant villes voisines.

Les arbres de haute-tige plantés sous forme d'alignements ou de façon éparse seront maintenus le long de l'ensemble des voies de circulation.

Par tronçons de voies, les alignements devront revêtir des structures homogènes et être composés d'essences uniques ou similaires dans leur forme semi libre ou architecturée.

Au droit des coulées vertes, un marquage des traversées piétonnes sera réalisé. Le caractère routier des voies de circulation devra être gommé. (ex : banquette enherbée et trottoir en stabilisé au niveau des coulées vertes)

Le long des axes forestiers plantés, les plantations sur le domaine privé créant des écrans opaques continus dans l'espace situé entre le haut de la clôture et la limite basse du houppier des arbres en alignement, seront proscrites.

Recommandations :

La structure architecturée des alignements ou les plantations d'arbres sur tige au houppier élevé seront préférentiellement choisis afin de favoriser le cadrage sur des motifs identitaires (ex : rond-point de la République, rond-point du Grand Veneur, vue sur les terrasse de Saint-Germain en Laye, perspective sur l'hôpital du Vésinet)...

Deux axes majeurs de la forêt initiale ne sont pas plantés : la route de Croissy et la route de la Passerelle. Leur plantation serait à envisager, afin de permettre une distinction plus claire entre le dessin issu du tracé de la forêt et le projet du comte de Choulot. Cette intervention permettrait également d'homogénéiser le caractère de la voie déqualifiée sur certains secteurs par le traitement des limites de certaines propriétés.

Le long des axes plantés, il conviendra de limiter l'apport de végétation arbustive et variée, afin de privilégier l'expression des masses boisées et plantées des jardins privés bordant les voies. Les tablages d'arbustes bas et de même essence soulignant le tracé de la voie seront admis.

Le remplacement des arbres en alignement se fera par tronçon de rue. Les fosses de plantation devront être élargies (ex : 5m³ lorsque les conditions le permettent). Le besoin de place de stationnement le long des axes devra être pris en compte. Dans ce cas, les plantations pourront être plus espacées.

Pour les arbres en forme semi-libre les branches basses seront régulièrement taillées au profit d'un houppier terminal élevé.

Dans la mesure du possible, les tailles permettant de retrouver une silhouette équilibrée seront recherchées.

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES D'ILE DE FRANCE
UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DES YVELINES

**VILLE DU VÉSINET
AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE (AVAP)**

REGLEMENT

**SECTEUR 2 : LE QUARTIER RESIDENTIEL
PARTIE 2 : LES REGLES ARCHITECTURALES**

JANVIER 2018



ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ELISABETH BLANC DANIEL DUCHE
ARCHITECTES DPLG URBANISTE ENPC ARCHITECTE DU PATRIMOINE
JEAN-MARIE CURVALE PAYSAGISTE
14 RUE MOREAU 75012 PARIS 01.43.42.40.71 blanc.duche.urba @orange.fr

SOMMAIRE

LES BATIMENTS EXISTANTS	5
1. LA CLASSIFICATION DES BATIMENTS ET INTERVENTIONS GENERALES ADMISES.....	5
2. LE RAVALEMENT DES FACADES.....	7
3. LES PERCEMENTS, LES MENUISERIES ET LA SERRURERIE	10
4. LES ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES	14
5. LES COUVERTURES	15
6. LES ACCESSOIRES TECHNIQUES	18
7. LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.....	20
LES BATIMENTS NOUVEAUX ET LES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS	21
1. LES BATIMENTS NOUVEAUX COURANTS.....	21
2. LES BATIMENTS NOUVEAUX A CARACTERE D'EQUIPEMENTS PUBLIC	21
3. LES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS.....	21
4. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES	22
5. LE TRAITEMENT EXTERIEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX.....	24
ET DES EXTENSIONS	24

LES BATIMENTS EXISTANTS

1. CLASSIFICATION DES BATIMENTS ET INTERVENTIONS GENERALES ADMISES

1.1. CLASSIFICATION DES BATIMENTS DANS L'AVAP

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNELS ET DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Ils correspondent :

- **Aux bâtiments « exceptionnels »**, remarquables par le témoignage qu'ils constituent au regard de l'histoire et des pratiques architecturales du Vésinet. Ils se démarquent très nettement par leur importance, la qualité de leur architecture et leur état de conservation. Certains s'apparentent à de petits châteaux, d'autres à de très grosses maisons bourgeoises ou de villégiature. Quelques édifices publics ont également été inclus dans cette catégorie. Ces constructions doivent être prises en compte avec tous les éléments constitutifs de l'entité d'origine : le jardin ou le parc, les communs, les clôtures...
- **Aux bâtiments « de grand intérêt architectural »**, intéressants par le témoignage qu'ils constituent au regard du développement du Vésinet et des pratiques architecturales et urbaines. Disséminés dans l'ensemble de la commune, ces bâtiments couvrent toutes les catégories typologiques définies dans le rapport de présentation, et présentent donc de grandes variétés de tailles et de traitements architecturaux. Ils sont également à considérer avec leur environnement.

BATIMENT COURANT

Il s'agit de l'ensemble des bâtiments anciens ou récents n'entrant pas dans les deux catégories définies ci-dessus, du fait de leur moindre intérêt patrimonial. Une attention particulière pourra cependant être apportée à certains d'entre eux, pour leur valeur propre, pris individuellement, mais également pour leur appartenance à un type ou à un ensemble urbain ou paysager.

DEFINITION :

Le voisinage s'entendra des bâtiments implantés sur la même parcelle, sur les parcelles limitrophes ou situées en face ou au droit de la parcelle concernée.

1.2. LES INTERVENTIONS GENERALES SUR LE BATI EXISTANT

Les prescriptions suivantes portent sur le bâti existant tel qu'il a été originellement construit ainsi que sur ses éventuelles extensions, surélévations, et tout élément ayant porté atteinte à la volumétrie.

BATIMENTS PROTEGES PAR L'AVAP : EXCEPTIONNELS ET DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Ces bâtiments seront conservés et restaurés. Les interventions seront cadrées au cas par cas.

Dans le présent règlement, ces bâtiments font l'objet de prescriptions particulières plus restrictives que celles applicables aux bâtiments courants

La volumétrie originelle ou supposée telle du bâtiment sera conservée.

Des modifications ponctuelles seront toutefois possibles, sous réserve du respect de la typologie initiale, des matériaux existants et de l'inscription du bâtiment dans son environnement.

BATIMENTS COURANTS

L'aspect architectural et l'insertion paysagère et urbaine de ces bâtiments doivent être améliorés.

Leur suppression ou leur remplacement est autorisé, en particulier si cette nouvelle construction maintient l'image et la cohérence du quartier.

Des modifications de volumes et de structures sont possibles, en particulier si elles vont dans le sens d'une amélioration de l'aspect esthétique de la construction et s'inscrivent dans son environnement.

BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, ateliers...) réalisés en harmonie avec les bâtiments existants seront entretenus et réhabilités selon les principes concernant les bâtiments principaux.

Les bâtiments annexes dont le traitement architectural est en rupture avec celui des bâtiments d'origine devront être harmonisés avec le bâtiment principal, en travaillant sur les volumes, les percements et les matériaux. Dans ce but, les principes définis pour le traitement des extensions et des bâtiments annexes nouveaux seront appliqués.

2. RAVALEMENT DES FACADES

Constat :

Le matériau constructif, apparent ou non en façade, est dépendant de l'époque de construction, de la qualité et de l'usage initial du bâtiment.

Les secteurs de l'AVAP présentent une grande variété de types de bâtiments (voir rapport de présentation), se traduisant en particulier par une diversité de matériaux constructifs.

Les bâtiments les plus anciens sont majoritairement réalisés en maçonnerie de moellons enduits au mortier de plâtre et/ou de chaux aérienne.

Les constructions édifiées entre la fin du XIXe et le début du XXe siècle, qui constituent la majorité du bâti patrimonial de l'AVAP, présentent des traitements de façade d'une grande variété : maçonnerie de moellons enduit, pierre calcaire d'appareil, appareillage de moellons de calcaire ou de meulière, brique de teintes et de finitions variées... Les architectures éclectiques enrichissent la gamme des traitements de façades, avec des apports originaux comme, des enduits travaillés, des éléments de décor en terre cuite vernissé ou de faux pans de bois, etc...

2.1. INTERVENTIONS GENERALES POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre ou brique apparente, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Les façades et pignons en retour, visibles de l'espace public, seront, dans la mesure du possible, ravalés simultanément à la façade principale.

Dans le cas de maisons jumelles ou quasi identiques, toutes précautions seront prises pour que l'ensemble reste harmonieux.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux bâtiments existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

Sont en particulier interdits :

- Les matériaux ajoutés à la façade originelle : bardages, carreaux, briquettes, placages de pierre...
- Les matériaux employés à nu normalement prévus pour être recouverts.
- La mise en œuvre de matériaux inadaptés au caractère local et à la typologie architecturale du bâtiment concerné.

2.2. RAVALEMENT DE FAÇADES OU PARTIES DE FACADES EN PIERRE OU EN BRIQUE APPARENTE

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les façades ou parties de façades réalisées en pierre de taille appareillée seront laissées apparentes. Tous les éléments de structure ou de décor seront conservés, restaurés ou restitués (encadrements des baies, appuis, bandeaux filants, corniches, pilastres, éléments de décor, appareillages spécifiques comme les bossages...).

Les pierres de parement ou les briques abîmées ou dégradées seront remplacées soit entièrement, soit par incrustation par des pierres ou des briques de même nature et de même couleur, en respectant ou restituant les dessins et profils des éléments de modénature et le calepinage des appareillages existants.

Les ragréages réalisés en pierre reconstituée ou à l'aide d'un mélange de chaux et de poudre de pierre seront possibles sur des éléments très ponctuels. La surface neuve recevra un traitement de finition équivalent à l'existant.

La pierre pourra recevoir une patine (lait de chaux) destinée à la protéger ou à uniformiser l'ensemble.

Nettoyage

Le nettoyage sera réalisé par pulvérisation d'eau à faible pression et brossage léger ou par projection de microfines.

Dans le cas où la pierre aurait été peinte a posteriori, sans effet décoratif recherché elle sera décapée, lavée et rincée.

Rejointoiement

Une attention particulière doit être portée à l'exécution des joints. Ceux en bon état seront conservés, ceux en mauvais état seront dégradés soigneusement afin d'éviter l'épaufrure des arêtes, puis rejointoyés au mortier de chaux.

Un traitement différent des joints sera possible, en particulier pour les architectures de styles ou art décoratif, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints en relief, rubanés, en creux, tirés au fer... soubassements, et tous détails éventuels de la façade doivent être traités de façon à assurer une finition satisfaisante et pérenne.

2.3. RAVALEMENT DES FAÇADES ENDUITES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les façades en maçonnerie traditionnelle destinées à l'origine à être enduites le seront, qu'elles le soient ou non aujourd'hui.

Le type de ravalement sera fonction de l'état de l'enduit existant, de l'époque et de l'aspect de la façade.

Afin de définir l'option de ravalement, un diagnostic s'appuyant sur des sondages et tenant compte des matériaux de structure du bâtiment, en particulier au niveau des éventuelles fissures doit être réalisé.

Tous les éléments de structure ou de décor seront conservés et restaurés.

Les traitements spécifiques

Pour les architectures de styles éclectiques, Art-nouveau, Art-déco ou issues du mouvement moderne, les effets décoratifs et de matières d'origine existants, les imitations de matériaux, parfois à base de ciment ou les enduits projetés "à la tyrolienne", seront restaurés ou reconstitués.

Ces mises en œuvre seront par ailleurs autorisées sur des façades conçues à l'origine pour recevoir ce type de finition. Ce principe est à étudier au cas par cas.

2.3.1. LES ENDUITS REMPLACES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Un enduit moderne au ciment réalisé sur un bâtiment ancien, dont la structure est réalisée en maçonnerie de pierre ou de brique ou de pan de bois, ne relevant pas de traitements spécifiques tels que définis ci-dessus, sera remplacé par un enduit traditionnel, de mortier de chaux aérienne et/ou de plâtre gros.

Un enduit traditionnel dégradé sera remplacé.

Mise en œuvre des enduits

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux aérienne et/ou de plâtre gros et de sable. Le plâtre gros est particulièrement préconisé pour les parements simulant la pierre et les éléments de modénature comme les corniches, bandeaux ou encadrements de baies tirés au calibre, qui étaient

réalisés sur la maçonnerie courante de moellons.

La finition de l'enduit sera fonction du type et de l'époque du bâtiment. L'enduit peut être brossé, frotté à l'éponge, feutré, taloché fin ou lissé à la truelle.

Les éléments de modénature et de décor en pierre existants seront laissés apparents, l'enduit devant affleurer leur nu extérieur.

Traitement des façades enduites au mortier de plâtre gros et de chaux

Les façades enduites au mortier de chaux aérienne et/ou de plâtre gros et de sable seront reprises avec un mortier de composition similaire.

Les éléments de décor et de structure : chaînes d'angles ou mitoyennes, bandeaux, corniches, encadrements et appuis de baies, ayant un aspect lisse et un grain très fin, seront réalisés sans adjonction de sable.

La coloration et la finition

La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, une coloration plus soutenue pourra être obtenue par adjonction d'une faible quantité de colorants naturels (terre de Sienne ou terre d'ombre, ocre jaune ou rouge) ou de petites quantités de sablon coloré. Un échantillon sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France avant exécution.

L'enduit pourra recevoir, en finition, un badigeon léger teinté par des colorants naturels (ocre jaune ou rouge, terre de Sienne et terre d'ombre...).

2.3.2. LES ENDUITS CONSERVES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Un enduit traditionnel en bon état mécanique simplement encrassé et ne présentant pas de désordres importants pourra être réparé et nettoyé.

Il recevra éventuellement un traitement de surface : badigeon, peinture minérale ou enduit mince à base de chaux aérienne.

2.4. L'ISOLATION DES BATIMENTS PAR L'EXTERIEUR

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

L'isolation des bâtiments par l'extérieur est interdite.

BATIMENT COURANT

Pour les maçonneries anciennes il est important de maintenir la capacité des matériaux de structure à «respirer» c'est-à-dire assurer les échanges hygrothermiques entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment. Les solutions conduisant à étancher les structures seront proscrites.

En fonction des matériaux de façade d'origine, des détails éventuels de traitement (corniches ou couronnements de couvertures, bandeaux, encadrements et appuis de baies, balcons...), l'isolation par l'extérieur peut être admise, sous réserve que l'aspect final, et en particulier la peau et le traitement des détails, soient compatibles avec l'architecture du bâtiment. Cette intervention peut par ailleurs, être l'occasion d'améliorer le dessin de la façade.

Dans le cas où elle est admise, l'isolation par l'extérieur devra répondre aux exigences suivantes :

- Le procédé d'isolation et sa mise en œuvre doivent permettre d'assurer la salubrité et la pérennité des structures.
- Les raccordements en sous-toiture et aux éventuels bâtiments voisins, les encadrements et appuis de baies, les soubassements, et tous détails éventuels de la façade doivent être traités de façon à assurer une finition satisfaisante et pérenne.
- Le bas de couverture doit être repris, de façon à retrouver un débord et un dispositif de récupération et de rejet des eaux pluviales correspondant avec le type de couverture.

3. LES PERCEMENTS, LES MENUISERIES ET LA SERRURERIE

Nota : Le présent chapitre porte sur les étages des façades et sur les rez-de-chaussée traités avec des percements dans la continuité de ceux des étages.

3.1. LES PERCEMENTS

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Si la façade a été dénaturée par un remaniement des percements sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.

Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade et reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et leur mise en œuvre.

3.1.1. LES PERCEMENTS EXISTANTS

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les percements d'origine ou supposés tels seront maintenus dans leur emprise totale. S'ils ont été modifiés, ils seront restitués dans leurs proportions initiales, leurs encadrements seront reconstitués.

3.1.2. LES PERCEMENTS NOUVEAUX

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL

Les percements nouveaux ne sont pas autorisés.

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les percements nouveaux pourront, au cas par cas, être autorisés, dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade, s'inscrivent dans sa composition et reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre.

BATIMENT COURANT

Les percements nouveaux sont admis s'ils sont réalisés dans le respect de l'équilibre de la façade, des matériaux existants et de leur mise en œuvre.

3.2. LES MENUISERIES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

L'usage du PVC est strictement interdit.

La peinture des menuiseries ne devra en aucun cas être de couleur vive.

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Lors de la présentation d'un projet, les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des menuiseries seront précisées (dessins, descriptions...). Les menuiseries bois seront obligatoirement peintes. Les lasures et vernis sont interdits.

Les menuiseries nouvelles seront en relation avec le style architectural du bâtiment. Elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade.

La conservation ou le remplacement à l'identique de menuiseries, présentant un intérêt patrimonial, est obligatoire. Il s'agit en particulier, des menuiseries spécifiques des bâtiments de style éclectique, Art nouveau ou Art décoratif.

La quincaillerie ancienne sera, dans la mesure du possible, réutilisée sur les menuiseries remplacées.

3.2.1. LES FENETRES

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les fenêtres nouvelles seront obligatoirement en bois ou éventuellement en acier ou en aluminium dans le cas où ce type de matériaux correspond à la typologie du bâtiment.

Elles s'inspireront des modèles anciens pour l'épaisseur et les profils des menuiseries, la dimension des carreaux, l'éventuel cintrage,

Les fenêtres seront posées en feuillure intérieure des baies (décrochement dans la maçonnerie coté intérieur, destiné à les recevoir). Cet emplacement détermine le retrait de la fenêtre par rapport à l'extérieur de la façade. Elles occuperont l'emprise totale du percement, y compris lorsque les linteaux sont cintrés.

Les types de poses suivants sont interdits :

- pose d'une fenêtre nouvelle dans l'épaisseur d'un panneau isolant posé en intérieur,
- pose d'une fenêtre nouvelle en conservant le bâti de l'ancienne (châssis dits rénovation).

Recommandation :

L'isolation thermique et phonique des bâtiments pourra être assurée par la pose intérieure de doubles fenêtres, cette solution présentant l'avantage de permettre la conservation des fenêtres anciennes de qualité.

Un double vitrage de rénovation ou un survitrage non visible de l'extérieur peut également être installé sur les menuiseries anciennes.

Pour les fenêtres nouvelles, l'emploi de bois d'essences disponibles localement sera préféré aux bois exotiques, dont l'empreinte carbone est plus importante.

BATIMENT COURANT

Pour préserver la qualité de l'environnement (voisinage avec un bâtiment exceptionnel ou de grand intérêt architectural), l'emploi d'un matériau pourra être refusé.

3.2.2. LES VOLETS

Recommandation :

Les volets réduisent les déperditions énergétiques, particulièrement la nuit et sont également très efficaces pour limiter la température intérieure en été. Leur maintien ou leur pose est donc préconisée. Toutefois, si le type d'architecture du bâtiment ne permet pas la pose de volets extérieurs, des solutions d'occultation intérieure sont envisageables.

. pour les étages, volets intérieurs pliants rabattables dans l'embrasure de la fenêtre, rideaux ou stores,

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les façades conçues à l'origine pour recevoir des occultations extérieures conserveront les dispositifs existants. Dans le cas où ils ont été supprimés, ils seront reconstitués.

Les façades non conçues à l'origine pour recevoir des occultations extérieures pourront en être équipées sous réserve que les dispositifs choisis ne nuisent pas au traitement et au décor de la façade.

Les modèles suivants sont préconisés :

. Les volets se rabattant sur la façade, de types suivants :

- persiennes en bois, constituées de lamelles inclinées arasées assemblées dans un châssis,
- volets en bois pleins, constitués de panneaux assemblés dans des cadres ou de planches larges jointives, assemblées par traverses intérieures horizontales,
- volets persiennés combinant les deux systèmes précédents.
- persiennes brisées métalliques ou en bois, se repliant dans l'embrasure extérieure de la fenêtre.

Pour les bâtiments contemporains protégés par l'AVAP, la pose de volets roulants peut être admise à la condition de ne pas dénaturer le bâtiment, que les coffres soient posés en intérieur, que les rails de guidage soient encastrés et que l'ensemble soit totalement invisible de l'extérieur.
Les ferrures des volets seront peintes de la même teinte que les volets.

BATIMENT COURANT

Outre les modèles décrits ci-dessus, l'emploi de volets roulants est admis, sous réserve que les coffres soient posés en intérieur, totalement invisibles de l'extérieur, et que les rails de guidage soient encastrés. Ces volets seront obligatoirement de teintes sombres.

Pour préserver la qualité de l'environnement (voisinage avec un bâtiment exceptionnel ou de grand intérêt architectural), l'emploi d'un matériau pourra être refusé.

3.2.3. LES PORTES D'ENTREES

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les portes anciennes seront conservées et restaurées.

En cas de création d'une porte, le modèle devra être compatible avec le caractère et l'époque de la construction, ainsi qu'avec les menuiseries existantes sur le bâtiment. Elle sera réalisée en bois ou éventuellement en acier, dans le cas où ce type de matériaux correspond à la typologie du bâtiment.

S'il n'existe pas de modèle spécifique, un modèle très simple, à planches larges assemblées ou à cadre et panneaux de menuiserie est préconisé.

La porte sera pleine avec ou sans imposte vitrée, ou vitrée en partie supérieure dans la mesure où elle comporte une grille décorative en fonte ou acier ancienne, correspondant au style du bâtiment.

BATIMENT COURANT

Pour préserver la qualité de l'environnement (voisinage avec un bâtiment exceptionnel ou de grand intérêt architectural), l'emploi d'un matériau pourra être refusé.

3.2.4. LES PORTES DE GARAGE

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les portes anciennes seront conservées et restaurées, ou remplacées à l'identique.

Les portes nouvelles seront réalisées en bois. Elles reprendront le dessin de l'un des types de portes correspondant au style du bâtiment.

Un modèle très simple, à planches larges ou à cadre est préconisé.

Dans tous les cas, les portes « à cassettes » sont interdites.

BATIMENT COURANT

Pour préserver la qualité de l'environnement (voisinage avec un bâtiment exceptionnel ou de grand intérêt architectural), l'emploi d'un matériau pourra être refusé.

3.3. LA FERRONNERIE ET LA SERRURERIE

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves....

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade. L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveaux.

Les ferronneries seront traitées dans des tonalités foncées.

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Dans le cas de mise en conformité aux réglementations en vigueur de garde-corps existants, on posera horizontalement, au-dessus du garde-corps maintenu à son niveau d'origine ou au-dessus de l'allège, un ou plusieurs tubes métalliques à section carrée fine (2 à 3 cm environ) de la même teinte que le garde-corps ou que la fenêtre, le but étant de les rendre le moins visibles possible.

4. LES ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES

4.1. LES PERRONS, ESCALIERS EXTERIEURS, AUVENTS, MARQUISES, ET SOUPIRAUX DE CAVES

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les perrons, les escaliers extérieurs, les auvents, les marquises, les oriels, les jardins d'hiver, les soupiroux de caves, en cohérence avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés suivant les principes constructifs d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment, en pierre (parapet), en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les auvents, ou marquises, en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés selon les principes constructifs d'origine.

Les soupiroux et ouvertures de caves seront conservés et restitués s'ils ont été occultés.

4.2. L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Afin de permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur, on recherchera en priorité une solution évitant la création d'une rampe en façade principale (reprise du niveau intérieur, accès par une façade secondaire ou une cour par exemple).

5. LES COUVERTURES

Constat :

Le matériau de couverture originel est fonction de la typologie des bâtiments et de la complexité de la couverture.

L'ardoise et la tuile mécanique côtelée rouge sont majoritaires, mais on trouve également un nombre important de couvertures en ardoise et zinc (couverture à la Mansart), en zinc ou en petite tuile plate de pays de teintes brun rouge mélangée.

Le plomb et le cuivre sont utilisés pour les ornements et des ouvrages particuliers car ces matériaux offrent une grande faculté d'adaptation de formes et de traitement de détails.

Enfin, on trouve quelques maisons issues du mouvement moderne couvertes en terrasse.

5.1. PRINCIPES GENERAUX

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

La grande variété des formes, des matériaux et des détails de traitement des couvertures constitue une richesse patrimoniale qu'il convient de maintenir, par des restaurations respectueuses des dispositions initiales.

Les éléments de décor et de finition réalisés en plomb, en zinc, en cuivre, en terre cuite ou en bois (avants toits par exemple) seront conservés, restaurés ou restitués dans leurs dispositions d'origine, qu'ils appartiennent à la charpente ou à la couverture.

Dans le cas où il n'existe pas de corniche, les sous faces et les abouts de chevrons débordants par rapport au nu de façade seront laissés apparents et peints. Les arases des murs seront colmatées en maçonnerie traditionnelle entre les chevrons.

5.2. LES MATERIAUX ET LA MISE EN ŒUVRE DES COUVERTURES

5.2.1. LES MATERIAUX PRECONISES

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les matériaux d'origine et leurs techniques de pose doivent être impérativement conservés ou restitués en cas de modification depuis l'origine.

BATIMENT COURANT

Peuvent être utilisés l'un des matériaux ci-dessous s'il est cohérent avec le style du bâtiment et de sa charpente :

- L'ardoise naturelle de petit format ;
- Le zinc naturel, pré-patiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers.
- La tuile mécanique côtelée rouge petit format, (20 au m²).
- La petite tuile plate de pays de teinte brun-rouge mélangée (60 à 80 au m²).
- Le multicouche pour les couvertures en terrasses. Ces dernières devront faire l'objet d'un traitement de surface les rendant discrètes dans le paysage : gravillons, végétalisation, teinte sombre....

Pour préserver la qualité de l'environnement (voisinage avec un bâtiment exceptionnel ou de grand intérêt architectural), l'emploi d'un matériau ou le traitement proposé pourront être refusés.

5.2.2. MISE EN ŒUVRE DES COUVERTURES EN ARDOISE ET EN TUILES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les détails de traitement de la couverture : corniche ou chevrons débordants, traitement spécifique du faîtage, avant-toits... seront en relation avec le style du bâtiment. Les noues et les arêtiers seront fermés.

Pour les couvertures en ardoise, la pose sera réalisée aux clous ou aux crochets d'inox teintés, de façon à ne laisser apparaître que le minimum de pièces métalliques, à l'exclusion des ornements. Les faîtages, épis de faîtage, pots de feu, girouettes...doivent être conservés et restaurés.

5.3. LES OUVERTURES EN COUVERTURE

5.3.1. PRINCIPES GENERAUX

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Sauf dispositions existantes et cohérentes avec le type du bâtiment, les ouvertures en couverture ne devront éclairer qu'un seul niveau de comble.

Les lucarnes postérieures à la construction nuisant à l'équilibre du volume de couverture, seront, supprimées ou éventuellement remplacées, à l'occasion d'un projet de réfection ou de modification de la couverture.

Les parties apparentes des lucarnes en bois seront peintes dans des teintes claires s'apparentant à celle de la maçonnerie ou en gris ardoise au cas d'un toit en ardoise ou en zinc.

5.3.2. LES LUCARNES EXISTANTES

Constat :

Les lucarnes, souvent présentes sur les bâtiments exceptionnels et de grand intérêt architectural, offrent des volumes et des formes très variés, en relation avec le style du bâtiment. Cette richesse de traitement doit être maintenue.

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les lucarnes d'origine en cohérence avec le bâtiment seront maintenues et restaurées, éventuellement restituées dans leurs proportions, formes et matériaux initiaux.

5.3.3. LES LUCARNES NOUVELLES

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les lucarnes nouvelles sont interdites à l'exclusion des lucarnes identiques aux existantes et si elles ne dénaturent pas l'équilibre architectural de l'ensemble du bâtiment.

BATIMENT COURANT

Les lucarnes nouvelles doivent être en cohérence par leur nombre et leur disposition, avec la couverture et la façade du bâtiment.

Le type de lucarne sera fonction de la typologie du bâtiment, en référence aux bâtiments similaires possédant des lucarnes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

5.3.4. LES CHASSIS DE TOITS

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les combles brisés dits "à la Mansart" ne pourront recevoir de châssis de toits. Ils seront obligatoirement éclairés par des lucarnes ou des œils-de-bœuf.

Les châssis seront de proportions rectangulaires, posés verticalement axés sur une baie existante ou sur un trumeau (partie pleine entre deux travées de fenêtres).

Ils seront encastrés dans la couverture, posés dans la moitié inférieure du pan de toiture.

Les systèmes d'enroulement des éventuels dispositifs d'occultation (stores ou volets roulants) devront être invisibles de l'extérieur. Les rideaux occultants seront obligatoirement de teinte sombre.

En fonction de la réglementation incendie, des dimensions plus importantes que celles définies ci-dessous seront admises pour les châssis de désenfumage.

Recommandation :

Les châssis de type tabatière, en fonte ou en acier, avec redécoupage vertical du carreau par des fers ou des modèles modernes reprenant ces principes seront privilégiés.

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les châssis de toit existants nuisant à l'équilibre du volume de la couverture seront supprimés à l'occasion d'un projet de réfection ou de modification de la toiture.

Les châssis de toit encastrés ne seront admis que sur les versants de couverture non visibles de l'espace public, en nombre très limité, afin de compléter un niveau de comble déjà éclairé. Leurs dimensions maximales seront de 0,55 m x 0,80 m et ils seront alignés sur un même plan horizontal.

BATIMENT COURANT

Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 m x 1,00 m.

Dans la mesure du possible, les châssis seront posés sur les versants de couverture non visibles de l'espace public. Chaque pan de toit comportera deux châssis au maximum présentant les mêmes dimensions et alignés sur un même plan horizontal. En cas de linéaire de toiture supérieur à 15 m, un troisième châssis de toit pourra être admis.

5.3.5. LES VERRIERES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les verrières en couverture sont envisageables dans la mesure où elles ne dénaturent pas le bâtiment et s'inscrivent dans l'environnement proche ou lointain.

Elles seront réalisées en verre clair *non réfléchissant* et en profilés de métal de section fine, posées au nu extérieur de la couverture et traitées dans des teintes très foncées.

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les verrières ne pourront être admises que sur les versants de couverture non visibles de l'espace publics.

5.4. LES SOUCHES DE CHEMINEES

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie enduite, en pierre de taille ou en brique participant à la structure, à la silhouette et/ou au décor du bâtiment, seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine, avec l'ensemble de leurs éléments de décor.

6. LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

De façon générale, tous les accessoires techniques nécessaires à l'usage des lieux, seront positionnés et traités de façon à ne pas altérer irrémédiablement le bâtiment et son environnement.

6.1. LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les coffrets de branchement ou de comptage (ENEDIS, GrDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne seront admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, niveau du soubassement...).

Ils seront positionnés dans les soubassements.

Ces coffrets seront entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou en métal plein peint ou ajouré, ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade.

S'ils débordent de la hauteur du soubassement, un traitement particulier devra être prévu (portion de mur, fausse porte...).

Les coffrets de branchement et de comptage seront situés, lorsque cela est possible, dans les parties communes du bâtiment ou sur une façade secondaire.

6.2. LES BOITES AUX LETTRES, DIGICODES ET INTERPHONES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade en tableau de la porte ou dans la porte elle-même.

Pour les clôtures, ils seront encastrés dans une partie pleine ou dans le barreaudage.

Ces éléments seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

Les boîtes aux lettres seront de préférence disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent.

6.3. LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Le tracé des descentes en façade devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel, pré-patiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre. Les pieds de chute seront en fonte.

6.4. LES DISPOSITIFS DE VENTILATION, DE CLIMATISATION, DE CHAUFFAGE ET LES MACHINERIES D'ASCENSEURS

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Dans la mesure où existent des conduits et souches de cheminées, les ventilations et évacuation des gaz de chauffage les utiliseront.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne devra être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture.

Le dispositif ne devra produire aucune nuisance sonore.

Cas particulier :

Pour les bâtiments exceptionnels et les bâtiments de grand intérêt architectural, les ventouses en façade sont proscrites.

6.5. LES CHASSIS DE DESENFUMAGE

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

La pose de châssis de désenfumage en couverture ne sera envisageable que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre ou une lucarne du dernier niveau par exemple). Le châssis aux dimensions réglementaires, sera implanté de façon à être le plus discret possible.

Dans la mesure des possibilités techniques, le châssis de désenfumage sera recouvert du matériau de couverture naturel ou de substitution ou traité avec un système de vantelles laquées dans le ton de la couverture.

6.6. LES ANTENNES ET LES PARABOLES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

On recherchera la meilleure implantation pour les rendre invisibles ou le moins visible possible.

7. LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

7.1. PANNEAUX SOLAIRES

Il s'agit des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) ou de l'eau chaude (capteurs solaires). Ils peuvent être admis dans les conditions suivantes.

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont interdits en couverture et en façades.

BATIMENT COURANT

Leur implantation doit être étudiée en bonne relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment de grand intérêt ou d'intérêt architectural. Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires pourront être admis dans les conditions suivantes :

- L'implantation doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes.
- Pour les combles brisés dits « à la Mansart », les capteurs ne sont autorisés que s'ils ne se distinguent pas de la toiture, ils seront obligatoirement implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.
- Pour les couvertures à pentes, les capteurs seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.
- Pour les toitures terrasses, ils seront posés de façon à être les plus discrets possible (nécessité de réaliser un habillage si besoin est), par rapport à l'environnement immédiat et lointain.
- Une attention particulière sera portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

7.2. ENERGIES EOLIENNE ET ALTERNATIVES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Afin de préserver l'environnement urbain patrimonial, les éoliennes posées dans les jardins et les mini éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture sont interdites.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale, telle que décrite ci-dessus pour les dispositifs de climatisation ou de ventilation, et ils ne devront pas engendrer de nuisances sonores pour les voisins.

LES BATIMENTS NOUVEAUX ET LES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS

1. LES BATIMENTS NOUVEAUX COURANTS

Les règles et recommandations suivantes ont pour but d'assurer une insertion cohérente des bâtiments nouveaux dans le tissu existant.

Les bâtiments nouveaux doivent s'inscrire dans la continuité de la ville parc, en reprenant les caractéristiques de composition de cette dernière, tout en témoignant de leur époque de construction.

Selon ce principe, deux types de traitement sont envisageables :

- **Des bâtiments s'inscrivant dans une écriture** faisant référence à la typologie architecturale des bâtiments du Vésinet, et reprenant leur composition, leur volumétrie, leurs matériaux et leurs modénatures.
- **Des bâtiments d'écriture actuelle**, respectant la continuité de l'ensemble urbain, par les gabarits notamment.

Le volume doit être en harmonie avec la dimension de la parcelle et avec ceux des constructions environnantes.

2. LES BATIMENTS NOUVEAUX A CARACTERE D'EQUIPEMENT PUBLIC

Constat :

Les bâtiments à caractère d'équipement public se distinguent par leur fonction. Ces bâtiments donnent à lire leur spécificité d'usage dans leur volumétrie et leur décor, ils peuvent constituer des signaux dans la ville.

Ces bâtiments pourront s'affranchir des critères d'intégration propres aux bâtiments courants décrits ci-dessus, ainsi que des règles spécifiées au paragraphe 5 ci-après.

Les projets seront appréciés au cas par cas.

3. LES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS

Les règles et recommandations suivantes ont pour but d'assurer une insertion cohérente des extensions dans le tissu existant.

3.1. PRINCIPES GENERAUX

ENSEMBLE DES BATIMENTS

L'extension d'un bâtiment exceptionnel n'est pas autorisée.

L'extension des bâtiments (bâtiments de grand intérêt architectural et bâtiments courants) est autorisée dans la mesure où elle est en harmonie avec la volumétrie originelle.

L'extension devra s'intégrer dans l'environnement paysager proche ou lointain

L'extension doit prôner la qualité architecturale, tant dans le dessin que dans les matériaux employés et leur mise en œuvre.

Par son échelle, sa composition et sa volumétrie, l'extension fera référence à la typologie architecturale du bâtiment auquel elle s'adosse tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

3.2. VOLUME DES EXTENSIONS

BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Le volume général de l'extension devra laisser clairement lire le volume du bâtiment d'origine, sans l'écraser, et respecter l'équilibre originel.

Il pourra être dérogé à ces principes dans le cas d'une extension constituant la continuité d'un volume simple, qu'elle prolongera.

Le volume de couverture sera en harmonie avec celui du bâtiment.

3.3. LES VERANDAS OU JARDINS D'HIVER

Les vérandas ou jardins d'hiver sont envisageables, dans la mesure où ils ne dénaturent pas le bâtiment, et s'inscrivent dans l'environnement proche ou lointain.

Ils seront réalisés en verre clair et en profilés de bois peint ou de métal de section très fine, traités dans des teintes très foncées. Des parties opaques peuvent être intégrées en soubassement à la véranda. On s'attachera à ne pas nuire à l'équilibre de la façade, à respecter les caractéristiques du bâtiment ainsi que les principes de sa composition et de sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...)

La toiture sera réalisée en verre ou en zinc.

4. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

4.1. LES BATIMENTS ANNEXES

Il s'agit des abris de jardins, des garages, des abris pour poubelles, des locaux techniques pour piscines...

Les bâtiments annexes doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal. Cette règle n'exclut pas une interprétation contemporaine le cas échéant.

Ils doivent être réalisés de façon soignée, avec sobriété et économie de matériaux. Les matériaux précaires sont interdits.

Le bâtiment sera, chaque fois que cela sera possible, adossé à un mur où prolongera une clôture. Le volume de couverture sera à un ou deux versants symétriques, avec des pentes variant de 35 à 55°.

Au cas par cas, la pente pourra être plus faible sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement. Le faîtage sera obligatoirement parallèle au côté le plus long de la construction.

La couverture terrasse est admise si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain (petit bâtiment masqué derrière un mur de clôture par exemple) ou encore dans le cas d'une construction d'écriture contemporaine. Dans tous les cas, le couronnement sera traité.

Outre les matériaux traditionnels employés pour les bâtiments principaux, on peut utiliser pour les façades du bardage bois. Ces matériaux seront soit traités à cœur, soit laissés sans protection afin de griser aux intempéries et au soleil.

Les tonalités doivent être foncées, harmonisées à l'environnement végétal.

4.2. LES PISCINES

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les piscines hors sol sont interdites

BATIMENT PROTEGE PAR L'AVAP : EXCEPTIONNEL

Les piscines sont interdites, seuls les bassins d'agrément sont admis.

BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL ET BATIMENT COURANT

Les piscines devront respecter les dispositions suivantes :

. Elles seront implantées au niveau du sol naturel s'il est horizontal ou en décaissement si le sol est en pente. Elles pourront également s'intégrer dans des aménagements existants.

. La machinerie sera enterrée ou intégrée aux bâtiments existants ou dans un abri de jardin tel que défini ci-dessus

SECTEUR 2 : LE QUARTIER RESIDENTIEL

REGLES ARCHITECTURALES : LES BATIMENTS NOUVEAUX ET LES EXTENSIONS

. La teinte sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle, qui confèrent à l'eau une teinte allant du vert transparent au bleu profond sont recommandés. Les bleus « californiens » ou turquoise seront interdits.

Hormis dans les jardins remarquables repérés au plan, dans lesquels elle sera interdite, la couverture en élévation ne sera admise que si elle est invisible de l'espace public. Elle pourra être traitée sous forme de serre, de préférence adossée à un mur existant ou sous forme d'une protection d'une hauteur de 1,10 m maximum.

. Les bâches de protection seront traitées dans des teintes s'intégrant discrètement dans le paysage, en fonction du traitement des abords, minéral ou végétal : gris, beige, vert foncé...

. Les clôtures règlementaires cernant la piscine seront les plus discrètes possibles, et reprendront l'un des dispositifs décrit dans le chapitre portant sur les clôtures.

Recommandation :

Il convient de privilégier une gestion de l'eau sans additifs chimiques.

5. TRAITEMENT EXTERIEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS

Les bâtiments nouveaux et les extensions doivent prôner la qualité architecturale, tant dans le dessin que dans les matériaux employés et leur mise en œuvre.

5.1. LES FACADES DES BATIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS

5.1.1. L'ORGANISATION GENERALE

La façade présentera une simplicité d'organisation générale et un traitement des éléments de structure et de modénature, lui conférant une échelle et une qualité architecturale.

5.1.2. LE PAREMENT

En façade sont admis les matériaux traditionnels : pierre, brique, bois, et des remplissages entre des éléments structurels constitués des mêmes matériaux ou encore d'enduit, de bois ou d'ardoise employés en essentage... On pourra également utiliser en accompagnement du métal, du verre ou encore des panneaux composites modernes à la condition qu'ils restent, par leurs textures et leurs teintes, en harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

5.2. LES PERCEMENTS ET LES MENUISERIES DES BATIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS

L'emploi du bois, est préconisé, car il s'agit d'un matériau renouvelable. Les bois d'essences disponibles localement doivent être préférés aux bois exotiques, dont l'empreinte carbone est plus importante.

La pose de systèmes d'occultation extérieurs des fenêtres (volets, persiennes) destinés à réduire les déperditions énergétique, en particulier de nuit, mais aussi à limiter la température en été est préconisée. Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est posé à l'intérieur, complètement invisible et les rails de guidage totalement encastrés. Ils seront obligatoirement de teintes sombres.

Les portes d'entrées seront réalisées en bois ou en acier, pleines ou partiellement vitrées et de teintes sombres.

Les portes de garages-seront plus larges que hautes, éventuellement carrées et de teintes sombres. Elles pourront comporter une imposte en partie haute de la porte.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert...ou dans des teintes sombres : brun, rouge foncé...particulièrement pour les portes. Le blanc pur est interdit.

Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS

Les préconisations du paragraphe 5.2 sont applicables. Les éléments architecturaux et de second œuvre (menuiserie, système d'occultation...) seront en accord (matériaux, dessin, teinte) avec ceux du bâtiment d'origine, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

5.3. LES COUVERTURES DES BATIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS

5.3.1. LES MATERIAUX DE COUVERTURE

Les matériaux de couverture admis sont l'ardoise naturelle, les matériaux métalliques (le cuivre, le plomb, le zinc, éventuellement quartz ou pré-patiné), la tuile plate de pays brun-rouge mélangé petit format, la tuile côtelée rouge petit format, ainsi que les multicouches pour les éléments couverts en toitures terrasses. Ces dernières devront faire l'objet d'un traitement de surface les rendant discrètes dans le paysage : gravillons, végétalisation, teinte sombre....

CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS

Les prescriptions du paragraphe 5.3.1 sont applicables. Toutefois, les matériaux devront être en harmonie avec ceux utilisés sur le bâtiment d'origine.

5.3.2. LES CHASSIS DE TOIT ET VERRIERES EN COUVERTURE

Les châssis seront de proportion rectangulaire. Ils seront posés en hauteur, dans la moitié inférieure du pan de toiture, alignés horizontalement entre eux et verticalement sur les ouvertures de la façade. Ils seront posés à fleur du matériau de couverture. Aucun dispositif d'occultation ne sera posé à l'extérieur.

Leurs dimensions seront au maximum de 0,80 m x 1,00 m, pour les pans de couverture visibles de l'espace public.

Ils seront au maximum deux par pan de toiture. Un troisième châssis pourra être admis en cas de linéaire de toiture supérieur à 15 m.

La dimension des châssis de désenfumage sera fonction de la réglementation incendie.

Les verrières en couverture sont admises, dans la mesure où elles s'inscrivent dans l'environnement proche ou lointain, et sous réserve d'être réalisées en verre clair non réfléchissant et profilés de métal de section fine, d'être posées au nu extérieur de la couverture, sans surépaisseur, et traitées dans des teintes très foncées.

CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS DES BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les prescriptions du paragraphe 5.3.2 sont applicables. Cependant, les dimensions maximales des châssis de toit des bâtiments de grand intérêt architectural qui seront limitées à 0,55 m X 0,80 m.

Recommandation :

Dans la mesure des possibilités techniques, les châssis de désenfumage seront recouverts du matériau de couverture naturel ou de substitution ou traité avec un système de vantelles laquées dans le ton de la couverture.

5.4. LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

De façon générale, tous les accessoires techniques nécessaires à l'usage des lieux, seront positionnés et traités de façon à être le plus discrets possibles dans le paysage et à ne pas altérer irrémédiablement le bâtiment.

5.4.1. LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GrDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou métal plein ou ajouré peint ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade ou de la clôture. Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

5.4.2. LES BOITES AUX LETTRES, DIGICODES ET INTERPHONES

Les boîtes aux lettres doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

5.4.3. CHAUFFAGE, VENTILATION, CLIMATISATION

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade et en couverture, à l'exception :

- en couverture de sorties discrètes, traitées dans la tonalité de la couverture,
- en façade, de grilles de ventilation encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

Les superstructures, gaines techniques, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers en couverture, seront, dans la mesure du possible, intégrées dans le volume. En cas d'impossibilité technique, elles seront obligatoirement regroupées et intégrées au projet architectural.

5.4.4. LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel pré-patiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre laissé naturel. Les pieds de chutes seront réalisés en fonte. Les gouttières et descentes d'eau pluviale s'intégreront le plus possible à la façade (encastrement, couleur...), les descentes se situant en limite de bâtiment ou le long des murs pignons. Les gouttières ne devront pas passer devant les lucarnes.

5.4.5. LES ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis ne doivent pas être visibles de l'espace public, ou être intégrées dès le projet.

Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Elles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

5.5. LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

5.5.1. ENERGIE SOLAIRE

Les dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) ou de l'eau chaude (panneaux solaires) doivent être pris en compte dans le projet dès la conception. Ils doivent contribuer à la qualité architecturale du bâtiment, et ne pas affecter l'environnement d'un bâtiment exceptionnel ou de grand intérêt architectural.

L'implantation doit être étudiée en bonne relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment de grand intérêt ou d'intérêt architectural. Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

Ils doivent être intégrés à la couverture ou à la façade, posée le plus à fleur possible du matériau et s'approcher de sa teinte. Ils peuvent constituer l'ensemble de la couverture.

Pour les toitures terrasses, les capteurs doivent être posés de façon à être le plus discret possible par rapport à l'environnement immédiat et lointain (réalisation d'un habillage si nécessaire).

La pose de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques est interdite en cas d'extension d'un bâtiment de grand intérêt architectural et dans tous les cas, il est interdit d'en implanter dans les jardins.

5.5.2. ENERGIE EOLIENNE ET ALTERNATIVE

Afin de préserver l'environnement urbain patrimonial, les éoliennes posées dans les jardins et les mini éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture sont interdites.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale, telle que décrite ci-dessus (3.4.3) pour les dispositifs de climatisation ou de ventilation et ils ne devront pas engendrer de nuisances sonores pour les voisins.