

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

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

15 décembre 2016



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 : DE LA ZPPAUP A L'AVAP.....	4
CONTEXTE ET FORMATION HISTORIQUE DU VESINET.....	5
I - LE CONTEXTE GENERAL DE LA COMMUNE.....	5
II - LA FORMATION HISTORIQUE.....	7
PERIMETRE ET ENJEUX DE L'AVAP	9
I - LES CRITERES DE JUSTIFICATION DE L'AVAP	9
II - LES PRINCIPAUX OBJECTIFS PREVALANT AU CHOIX DU PERIMETRE DE L'AVAP.....	10
III - LES SECTEURS DE L'AVAP.....	12
V - LES ENTITES PARTICULIERES	13
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE PAYSAGER ET URBAIN ET OBJECTIFS DE L'AVAP ...	17
I - LES ENTITES PAYSAGERES	17
II - L'ENTITE URBAINE DU VILLAGE	32
III - LES QUARTIERS RESIDENTIELS.....	40
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET OBJECTIFS DE L'AVAP.....	42
I - LE PATRIMOINE BATI DOMESTIQUE	42
II - LE PATRIMOINE PUBLIC.....	45
III - OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE BATI DANS L'AVAP	46
OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE CADRE DE LA PROTECTION PATRIMONIALE.	48
I - FORMES URBAINES ET SPECIFICITES DU PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL.....	48
II - PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ECONOMIES D'ENERGIE.....	49
III - INTEGRATION DES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES	53
COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DE L'AVAP AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU.....	56
OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU REGLEMENT DE L'AVAP	57
EN CONCLUSION.....	58

PREAMBULE : DE LA ZPPAUP A L'AVAP

La loi portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) du 12 juillet 2010 a modifié le dispositif des ZPPAUP en le remplaçant par celui d'« Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine » (AVAP). Selon les termes de cette loi, toute procédure de création de ZPPAUP en cours au moment de sa promulgation (ce qui est le cas du Vésinet) doit donner lieu à des compléments d'études relatifs à la prise en compte des principes du développement durable. Ceci dans le but de répondre aux exigences de contenu de l'AVAP (mise en compatibilité avec les documents d'urbanisme, définition de règles relatives aux installations visant l'exploitation des énergies renouvelables, prise en compte des objectifs environnementaux...).

Le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, se substitue au dispositif des Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain, conformément aux articles du code du patrimoine. Il est complété par la Circulaire relative aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, de la Direction générale des patrimoines du Ministère de la culture et de la communication, datée du 2 mars 2012.

Le décret définit le contenu et la procédure d'établissement de l'AVAP. Le chapitre II du décret traite, dans sa section I, de la mise à l'étude d'un projet d'aire et porte essentiellement sur la partie diagnostic. La section 2 traite de la création de l'aire et porte sur la partie formelle du document.

En application de l'article L.642-2, ce projet de dossier d'AVAP comporte :

1° Un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, qui est annexé au rapport de présentation. Le diagnostic met en lumière les caractéristiques du territoire et du patrimoine sous toutes ses formes, tels que défini par l'article D.642-4 du code du patrimoine.

2° Un rapport de présentation qui définit les objectifs de l'aire et comporte une synthèse du diagnostic. Le rapport n'aborde que les deux champs fédérateurs de l'AVAP :

a) La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans toutes les déclinaisons prévues par l'article L.142-1 du code du patrimoine ;

b) La prise en compte des objectifs de développement durable.

3° Un règlement et un document graphique prévus du troisième au septième alinéa du même article.

Le règlement contient des règles relatives :

a) à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;

b) à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Le règlement peut prévoir la possibilité d'adaptations mineures et de prescriptions.

Le document graphique contient une présentation des prescriptions énoncées par le règlement.

LES SPECIFICITES ET L'EMPRISE DE L'ETUDE DE L'AVAP DU VESINET

La spécificité du Vésinet, ville-parc, protégée au titre des sites (loi de 1930) et des monuments historiques (loi de 1913), dessinée sur le modèle français d'urbanisme paysager dans la deuxième moitié du XIXe siècle, par le comte Paul Lavenne de Choulot, impose une attitude respectueuse de son patrimoine paysager, urbain et architectural, et de sa mise en valeur.

Cette particularité a été prise en compte par l'arrêté ministériel du 10 juillet 1970 d'inscription au site du secteur résidentiel d'habitations individuelles de la commune.

L'étude porte sur l'ensemble du territoire communal. Elle s'appuie sur les données historiques, géographiques et les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales particulières, dans le but de formuler des propositions et des orientations assurant sa protection, ainsi que des règles permettant sa préservation et sa mise en valeur.

L'AVAP favorisera une réflexion d'une part sur les entités paysagères, et la forme urbaine, d'autre part sur l'architecture remarquable à préserver et à transmettre aux générations futures.

Au-delà de l'approche historique, de l'inventaire paysager, urbain et architectural, à partir d'une lecture approfondie des typologies, des valeurs patrimoniales, de l'esthétique paysagère spécifique du Vésinet, il s'agit de préserver la ville, tout en permettant une évolution mesurée et l'adaptation aux contraintes de la vie actuelle, en particulier en matière de développement durable.

CONTEXTE ET FORMATION HISTORIQUE DU VESINET

I - LE CONTEXTE GENERAL DE LA COMMUNE

A une quinzaine de kilomètres de Paris, le Vésinet est implanté dans une boucle de la Seine, dominée par la terrasse du château de Saint-Germain-en-Laye, à partir de laquelle le regard embrasse l'ensemble de son territoire. De ce point de vue, la commune se caractérise par une présence boisée extrêmement forte, tranchant avec l'urbanisation des communes voisines.

Le site est constitué par une plaine alluviale en légère pente du nord-est vers le sud-ouest, avec un dénivelé d'environ quinze mètres. Quoique faible, ce relief permet, à partir de quelques lieux et en particulier du Village, des échappées visuelles lointaines vers les coteaux et collines environnantes.

Le territoire communal couvre 500 hectares, dont environ 20% est occupé par des espaces publics, voiries mais également parcs publics constitués par les pelouses, les lacs et rivières. Ces derniers sont entièrement classés au titre des Sites (loi de 1930). Le reste du territoire est entièrement urbanisé, sous forme de lotissement très aéré. La ville compte un patrimoine arboré exceptionnel, avec environ 32 000 arbres, dont 20% sur le domaine public.

Trois grands axes rayonnants, à partir du rond-point de la République, vestiges de la forêt royale, desservent la commune. Au nord la route de Montesson (RD311), au sud la route de Croissy (RD121), au centre le boulevard Carnot (RD186), qui relie la commune à Paris et à Saint-Germain-en-Laye. La convergence de ces trois axes vers le pont du Pecq induit d'importants problèmes de circulations, qui, outre les nuisances pour les habitants, se sont traduits par des aménagements à caractère très routiers, dont un mini souterrain.

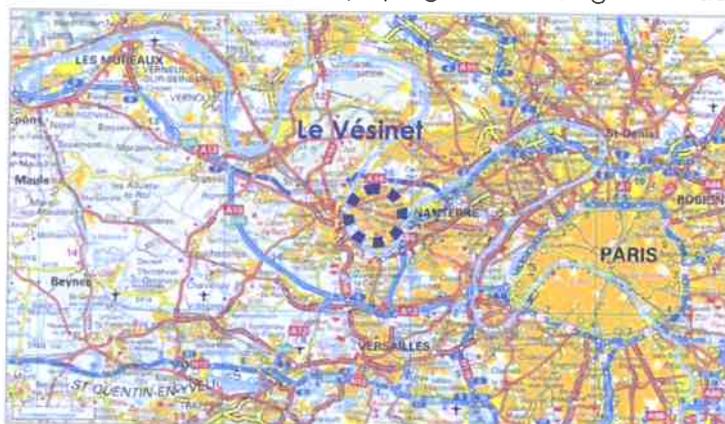
La commune est très bien desservie par les transports en commun, avec deux gares sur la ligne A du RER, reliant Saint-Germain-en-Laye à l'ouest, à Marne-la-Vallée et Boissy-Saint-Léger à l'est.

La ville est créée dans la forêt du Vésinet, à l'instigation de la Société Alphonse Pallu et Compagnie dès 1856, sur un projet du comte de Choulot assisté par l'architecte paysager Olive, l'ingénieur des Ponts et Chaussée Petit, le chef du service des eaux de Versailles Dufroyer.

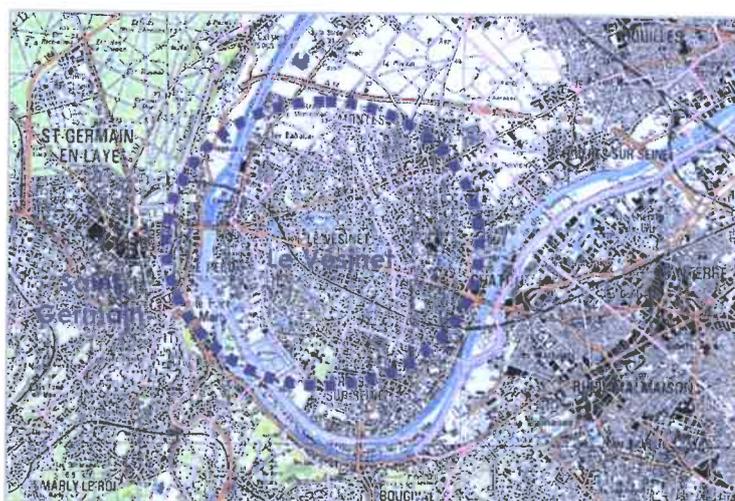
Le territoire se lotit progressivement à partir de 1858 depuis le nord-ouest, vers le sud, puis au nord et à l'ouest. La gare du Vésinet est ouverte en 1862, et l'église paroissiale Sainte Marguerite édifée en 1865. Dix ans plus tard, le Vésinet est érigé en commune. Suivent la construction d'équipements publics, implantés pour la plupart dans et aux franges de la partie la plus dense du projet, le Village. Mairie-école en 1879, temple en 1880, ensemble gendarmerie, crèche, poste en 1895, église paroissiale Sainte-Pauline en 1913.

Si l'emplacement de ces équipements était prévu dès l'origine du projet, les concepteurs, qui étaient avant tout investisseurs, n'ont pas prévu de réserves foncières pour l'implantation de nouveaux équipements. Ceux-ci ont pris place dans le tissu résidentiel, en fonction des opportunités foncières. Il s'agit pour l'essentiel d'équipements scolaires, sportifs, culturels et liés à la petite enfance.

La ville est essentiellement résidentielle, ce phénomène, voulu dès l'origine, a perduré avec les documents d'urbanisme successifs, cahier des charges de la ville-parc de 1863,



Plan de situation par rapport à Paris

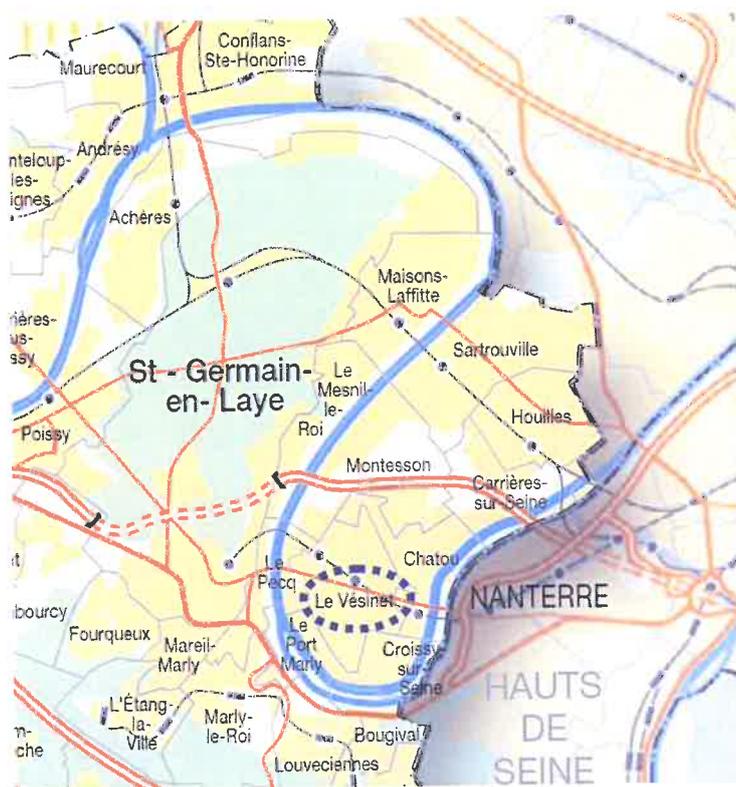


Plan de situation par rapport à Paris

règlements de 1937 et de 1970, (arrêté d'inscription) puis le POS qui interdisait, en dehors des zones urbaines denses, l'implantation d'activités commerciales et de sièges de logements sociaux. Cet état de fait n'a sans doute pas été sans conséquences sur l'évolution de la population, qui a décliné de façon régulière entre 1968 et 1999, en passant de 18 450 habitants à 15900, pour recommencer à croître légèrement, avec 16 363 habitants en 2016. Le PLU approuvé en 2014, a entre autres pour ambition, de pallier ces écueils tout en protégeant le tissu urbain et paysager exceptionnel.

Le territoire de la ville parc est très rapidement loti, les terrains constructibles sont donc très rares, et ne sont issus que de divisions de grandes propriétés, de mises en copropriétés horizontales ou de démolitions/reconstructions.

Ces phénomènes de mutations ont des incidences importantes sur le patrimoine architectural, mais surtout paysager, incidences que l'AVAP devra mesurer et cadrer, en relation avec le PLU.



Le Vésinet dans la boucle de la Seine



Le Vésinet vue aérienne



Vue de la terrasse de Saint-Germain-en-Laye

II - LA FORMATION HISTORIQUE

Dans cette phase d'étude, il s'agit de comprendre l'évolution et l'organisation de la ville et de son territoire dans son contexte historique et dans son environnement paysager.

Cette approche doit permettre l'identification d'entités urbaines à caractère paysager homogènes.

A - AVANT LE LOTISSEMENT : LA FORET ET L'ASILE DE CONVALESCENCE

Le Vésinet est mentionné en 704, dans une charte octroyant les terres du Pecq et du Vésinet à l'abbaye de Fontenelle. De 1569 à 1604, la forêt passe entre les mains de plusieurs propriétaires, avant d'être achetée par Henri IV, pour étendre son domaine de Saint-Germain et s'adonner à la chasse. Louis XIII et Louis XIV agrandissent le domaine.

A la fin du XVII^e siècle, Louis XIV fait ouvrir sur la rive gauche de la Seine, une nouvelle route vers Saint-Germain. La route du Vésinet, traversant la forêt, est alors délaissée.

Vers 1720, la forêt est affermée au duc de Noailles, qui y installe, à l'orée des bois, après défrichage, des fermes pour les laboureurs et des maisons pour les jardiniers et les vigneron.

En 1751, la forêt est transformée en garenne, avec une faisanderie dans la partie orientale.

Sur un levé de 1754, la forêt s'organise à partir du rond-point du Pecq à l'ouest. Il présente une forme polygonale, à partir de laquelle partaient quatorze avenues, dont certaines n'ont sans doute jamais été réalisées.

Sous Louis XVI est expérimentée la culture du tabac, par le sieur Debeau. Une ferme est édifée à l'emplacement de l'actuel hôpital. Le reste du domaine royal du Vésinet, passe en 1777, aux mains du comte d'Artois, frère de Louis XVI, le futur Charles X. Il récupère également le château de Saint-Germain et se constitue ensuite un immense domaine avec l'ensemble de la forêt de Saint-Germain et le domaine de Maisons.

Entre 1780 et 1788, la forêt du Vésinet est fermée par de hauts murs, afin de préserver les cultures des paysans voisins.

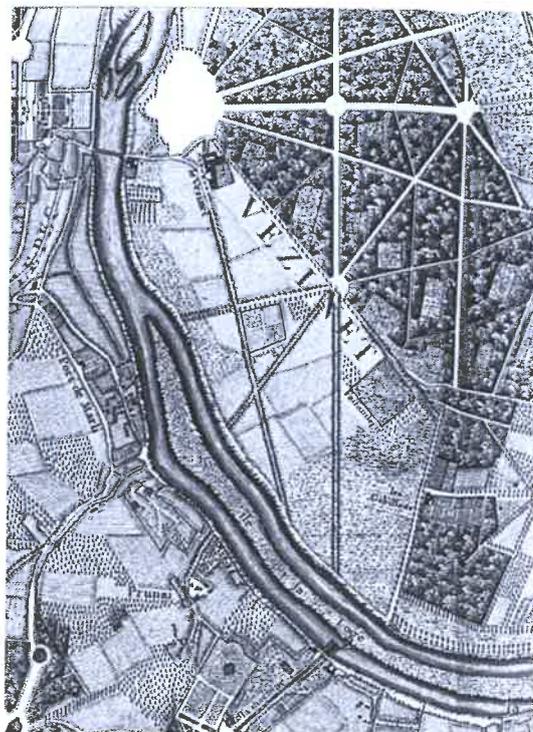
C'est vers la fin de l'ancien régime que furent construites les maisons cernant la place de la République, qui confèrent au rond-point sa physionomie actuelle. Ces maisons, quoique pour certaines très altérées, subsistent en grande partie, et représentent les constructions les plus anciennes de la commune.

A la Révolution, la forêt est partagée entre les communes de Chatou (138 hectares), de Croissy (120 hectares), de Montesson (53 hectares) et du Pecq (97 hectares).

Sous l'Empire, les bois du Vésinet sont réintégrés à la couronne, à l'exception de la partie ouest, qui reste à Montesson, de l'ancienne faisanderie qui reste un domaine privé, comme l'ancienne ferme du Vésinet, au Pecq. L'empereur fait établir, au cœur de la forêt, un champ de manœuvres et de cavalerie, s'étendant entre l'avenue du Grand-Veneur et la route de Montesson, à l'emplacement du lac des Ibis.

Les premières décennies du XIX^e siècle apportent, au Vésinet, d'importantes transformations dans les moyens de communication. En 1837, est réalisée la première ligne de chemin de fer français, reliant le Pecq à Paris. Elle est prolongée jusqu'à Saint-Germain dix ans plus tard.

En 1855, l'empereur ordonne l'établissement de deux asiles de convalescence, l'un à Vincennes et l'autre au Vésinet. Ces asiles sont destinés à l'origine, aux ouvriers blessés sur les chantiers publics. L'établissement du Vésinet est réalisé après celui de Vincennes, et au regard de son succès, il est également ouvert aux ouvrières convalescentes du département de la Seine.



Détail de la carte Delagrive, 1740

Le terrain de 31 hectares, est situé à l'angle sud-ouest de la commune, en bordure de Seine. Le projet est réalisé par l'architecte Eugène Laval, élève de Labrouste. Les travaux se terminent en 1859. Les terrains étaient aménagés à l'origine, en un vaste parc. Le bâtiment, implanté au centre, en forme de U, s'ouvre sur une large cour d'honneur. La chapelle marque l'axe de la composition. L'asile est étendu entre 1866 et 1869, avec deux ailes en retour sur la façade postérieure.

B - LE LOTISSEMENT DU VÉSINET

Le lotissement du Vésinet, dans la forêt de l'Ancien Régime structurée par de vastes allées, est avant tout le fruit d'un montage financier. C'est semble-t-il, la rencontre au Conseil général du Puy de Dôme entre le Comte de Morny, créateur de Deauville et Alphonse Pallu, industriel de Pongibaud et homme politique, qui est à l'origine de cette entreprise financière. Devenu ministre de l'intérieur, Morny met en relation Pallu avec le banquier Henri Place, qui spéculait sur des échanges de terrains avec l'empereur.

Place et Pallu créent, en 1856, une société en commandite par actions, dans le but de mettre en valeur et de lotir les 436 hectares qu'ils ont acquis sur les communes du Pecq, de Croissy et de Chatou, correspondant à l'emprise de la forêt du Vésinet. Le banquier Ernest André investit dans l'opération, dont l'investissement financier est énorme, au regard de l'ampleur du projet.

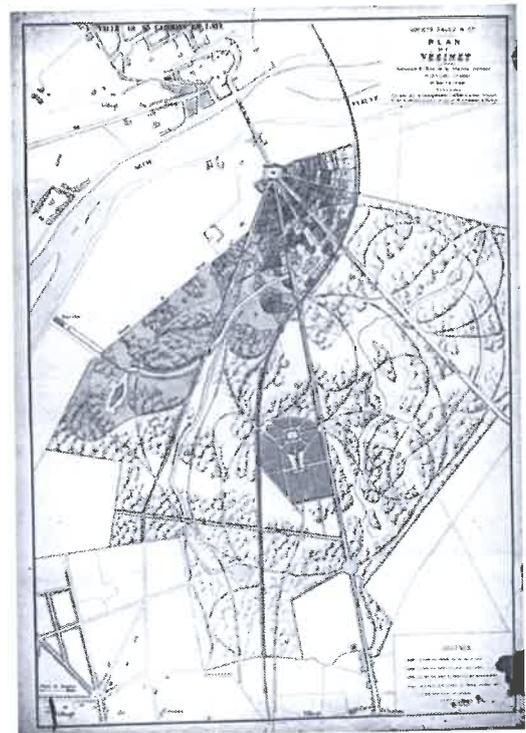
Ce lotissement s'adresse avant tout à une population bourgeoise parisienne, attachant une grande importance à son train de vie et à son logement, dans la période d'âge d'or du bâtiment qu'est le second Empire. La villégiature campagnarde, dont la référence est anglaise, est au goût du jour, et séduit cette classe sociale aisée qui investit d'abord à Maisons-Laffitte, premier lotissement de ce type en France créé en 1833, puis au Vésinet où les premières ventes en adjudication sont lancées dès 1858.

Pallu souhaite mener une véritable expérience, ne se limitant pas à la réalisation d'un simple lotissement spéculatif. Dans la notice qu'il rédige concernant le projet il indique :

« Tout a été calculé de manière à donner aux habitants de la nouvelle colonie les agréments de la campagne, avec toutes les facilités que présentent les centres de population. Donner à chaque propriétaire la jouissance d'un parc public, avec son animation, ses vues ravissantes, ses eaux, ses prairies, à côté du calme de la vie privée, tel est le programme qu'il s'agissait de remplir. Des percées pratiquées pour créer des prairies qui ne seront jamais ni replantées, ni bâties, font pénétrer dans le parc l'air et la lumière, en augmentant la salubrité, et assurent à tous les terrains qui les bordent, ainsi qu'aux promenades, la jouissance perpétuelle des charmants paysages qui l'entourent. Les voies de circulation ont été calculées elles-mêmes pour faire naître à chaque instant, sous les yeux du promeneur, des scènes toujours nouvelles. »

Pour mener à bien cette ambitieuse entreprise, il s'entoure, pour la conception et la réalisation, de professionnels compétents : le Comte de Choulot, paysagiste, Olive, architecte paysagiste, Dufrayer, chef du Service des eaux de Versailles, Petit, ingénieur des Ponts et chaussées.

Le Comte de Choulot, alors en fin de carrière, utilise le projet du Vésinet pour expérimenter des théories nouvelles, qui s'appuient essentiellement sur la prise en compte du contexte des lieux et la richesse du site : terrasses de Saint-Germain, collines boisées de Marly, de Bougival et de Louveciennes, villages environnants mais également l'aqueduc. Ces éléments doivent constituer des points de focalisation des perspectives. Des espaces devant canaliser le regard vers ces centres d'intérêt sont créés, ce sont les « coulées de verdure », principe dont il est l'inventeur. Elles participent très largement à la composition de la ville-parc, en liaisonnant les lacs, et en servant de socles aux rivières. Cette trame végétalisée et aquatique sinueuse est recoupée par les grands axes de la forêt qui sont conservés. La superposition de ces deux trames ajoute à la richesse des ambiances.



Plan du Vésinet et 1858, lors de la 1^{ère} adjudication - A.C. du Vésinet

PERIMETRE ET ENJEUX DE L'AVAP

I - LES CRITERES DE JUSTIFICATION DE L'AVAP

Le croisement des analyses historiques, architecturales, urbaines et paysagères a permis de déterminer une aire à forte valeur patrimoniale, constituant l'emprise de l'AVAP. Sa justification est établie à partir de plusieurs entrées croisées, dans le but d'affiner un périmètre présentant encore aujourd'hui, sur le plan physique, une réelle valeur patrimoniale.

L'ENTREE HISTORIQUE : LE PROJET DE LA VILLE-PARC ET SON DEVELOPPEMENT

Le projet de la ville-parc du comte de Choulot date de 1858. Elle est programmée peu après le décret de création, en 1855, de l'Asile Impérial de convalescence, conçu par l'architecte Eugène Laval, inauguré en 1859. Si ces deux projets ne présentent pas de convergences particulières en termes de programmes et d'objectifs, ils sont issus d'un engouement pour la campagne et confortés par les facilités d'accès induites par le chemin de fer.

Dès sa création, le schéma général initial du lotissement est divisé en 26 îlots, redécoupés en parcelles d'une superficie variant de 1000 à 5000m² vendues entre 1858 et l'entre-deux guerres.

Les premiers lots commercialisés sont situés autour de la station du Pecq. Le lotissement s'étend ensuite vers l'est, à partir du rond-point du Pecq déjà urbanisé à la fin du XVIII^e siècle, dans la patte d'oie constituée par les anciennes routes forestières (route de Montesson, boulevard Carnot et route de Croissy).

L'est de la route de Montesson et la route de ceinture (boulevards de Belgique au nord et des Etats-Unis à l'est) commencent à se lotir, ainsi que toute la partie sud.

En 1875, date à laquelle le Vésinet est érigé en commune, 50% de sa surface est lotie.

Entre 1880 et 1910, les secteurs d'urbanisation les plus importants se situent autour du Grand Lac et de la route de Montesson, ainsi que dans la partie ouest du boulevard de Belgique.

Début XX^e, la quasi-totalité du territoire situé au sud du boulevard Carnot est occupée, à l'exception de quelques parcelles bordant le lac inférieur et la route de Croissy. Pour ce qui est de la partie nord, de nombreuses parcelles entre l'avenue du Grand Veneur et la route de Montesson sont encore libres. L'extrême nord, présentant un parcellaire de petite échelle n'est également pas encore loti.

L'ENTREE PAYSAGERE

L'originalité de la conception urbanistique du Vésinet réside dans l'importance accordée aux espaces libres, tant publics que privés. Les coulées vertes permettent d'ouvrir de larges perspectives sur les coteaux environnants alors que les rivières et les lacs offrent des paysages plus intimistes et pittoresques. Il est évident que la dimension paysagère constitue l'entrée majeure de la délimitation proposée ici.

Le parti est basé sur la prise en compte des entités suivantes :

- . La structure viaire, constituée par la trame croisée des grandes allées forestières et des voies sinueuses du parc, en particulier le boulevard circulaire.
- . L'armature paysagère publique constituée par les coulées vertes, les rivières et les lacs, les plantations d'alignement des allées...
- . L'armature paysagère privée, constituée par les parcs et jardins, participant autant à la qualité et à l'agrément des espaces publics que privés.

L'ENTREE ARCHITECTURALE

Le travail de terrain, visant à repérer et hiérarchiser le patrimoine bâti, nous a permis d'établir une carte présentant deux niveaux d'intérêt patrimonial. Si ce critère est déterminant pour définir l'aire de protection, il est complètement imbriqué à celui de l'intérêt paysager qui constitue la spécificité de la Ville-parc.

II - LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DE L'AVAP

Les analyses et diagnostics, synthétisés dans la suite du présent rapport, nous ont permis de mettre en exergue les principaux objectifs sur lesquels s'appuie le choix du périmètre de l'AVAP et son contenu.

LA DEFINITION DU PERIMETRE REPOND A PLUSIEURS OBJECTIFS :

Le premier objectif consiste à renforcer les protections au titre des sites inscrits et des monuments historiques, et à s'appuyer sur ces derniers. Ainsi, la délimitation de l'AVAP intègre en totalité le site inscrit, soit l'ensemble de la commune à l'exclusion des secteurs d'urbanisation dense, sauf le Village, qui fait l'objet d'un secteur spécifique.

Cette démarche est basée sur les enjeux suivants.

. **La simplification des protections.** Les effets du site inscrit n'étant suspendus que dans l'emprise de l'AVAP, il paraît logique de couvrir entièrement celui-ci (secteur 2), d'autant qu'il correspond à l'objet même de l'AVAP, la protection du « secteur résidentiel d'habitations individuelles de la commune », selon l'arrêté ministériel du 10 juillet 1970.

S'y ajoute le centre-ville dit « le Village », du fait de son intérêt patrimonial évident mais hors site inscrit. Il s'agit d'un secteur dense dont une sous-partie, de par sa forme urbaine, présente les caractéristiques du secteur 2, auquel elle sera rattachée.

. **L'exclusion du périmètre de l'AVAP, des secteurs sans intérêt patrimonial en frange de la délimitation de l'AVAP, soit :**

- . le secteur du rond-point de la République, pour sa partie hors site inscrit
- . le secteur Princesse (hors du périmètre de la ZAC du Parc Princesse).

Ces ensembles bâtis correspondent au renouvellement urbain des dernières décennies, en rupture avec le lotissement de la ville-parc. Ces tissus urbains ne présentant pas qualité patrimoniale, il paraît donc difficile d'y appliquer une servitude dont l'objet est précisément la protection du patrimoine, au risque de susciter des incompréhensions et une perte de lisibilité de l'AVAP.

Il est à noter que dans ces secteurs, les abords de monuments historiques n'étant pas suspendus en dehors de l'emprise de l'AVAP, ils continueront à produire leurs effets sur ces secteurs.

Ont par contre été inclus dans l'AVAP, les secteurs de l'îlot des Courses et le quartier des Charmettes, dont les qualités patrimoniales ne sont pas non plus avérées, mais qui sont enclavés dans le secteur 2. L'AVAP doit permettre d'améliorer leur aspect mais également de simplifier les protections puisque ces secteurs ne seront plus soumis aux régimes des abords de monuments historiques et du site inscrit.

. **L'exclusion du projet urbain abouti sur les terrains de l'hôpital,** qui se justifie d'une part par le fait que les éléments patrimoniaux de ce secteur (bâtiments et ancien parc) sont classés au titre des monuments historiques.

D'autre part eu égard au fait que la partie sud du terrain fait l'objet d'un projet d'éco-quartier, le Parc Princesse, conçu dans l'esprit de la ville-parc (espaces verts publics et privés généreux, réseau de lacs, de rivières, coulées vertes, transparence des clôtures, couverture arborée, petits immeubles ou grosses maisons de faible hauteur...). Le projet, qui porte sur une superficie de 18,3 hectares, intègre les principes de développement durable en termes de circulations douces ou de performances énergétiques. Sa mise en œuvre s'étalera jusqu'en 2020.

En gestation depuis plusieurs années, donc durant la phase d'étude de la ZPPAUP, ce projet a pris en compte les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France, établies dans le cadre de l'étude de la ZPPAUP. Ce projet étant aujourd'hui en cours de finalisation, il ne semble plus pertinent d'intégrer les terrains concernés dans l'AVAP, d'autant plus que les bâtiments de l'hôpital engendrent des abords, donnant à l'ABF un droit de regard.

Le second objectif consiste à assurer une protection de l'ensemble des éléments paysagers et urbains constitutifs de la ville-parc

Le périmètre se justifie également par la qualité paysagère, urbaine et architecturale, mise en lumière par les analyses et diagnostics réalisés. A l'intérieur de cette emprise, la spécificité du Vésinet est réelle, la ville-parc se distinguant clairement des espaces urbanisés environnants.

A partir de cette délimitation globale, nous avons réfléchi à « l'écrin » à donner à ces espaces majeurs et à leurs prolongements immédiats. Il paraît évident de prendre :

. **Les abords des coulées vertes,** des lacs et des rivières, qui sont eux-mêmes classés au titre des sites. Cet « écrin » est proposé sur une profondeur minimale d'une parcelle.

. Les abords de l'avenue Médéric et de l'avenue du Grand Veneur, le long du tapis vert, offrant une

perspective majeure sur les terrasses de Saint Germain en laye

. Les terrains abritant un parc ou un jardin remarquable

. Les terrains supportant un « bâtiment exceptionnels ».

Ont également été pris en compte :

. les grands axes plantés

. les « arbres remarquables »

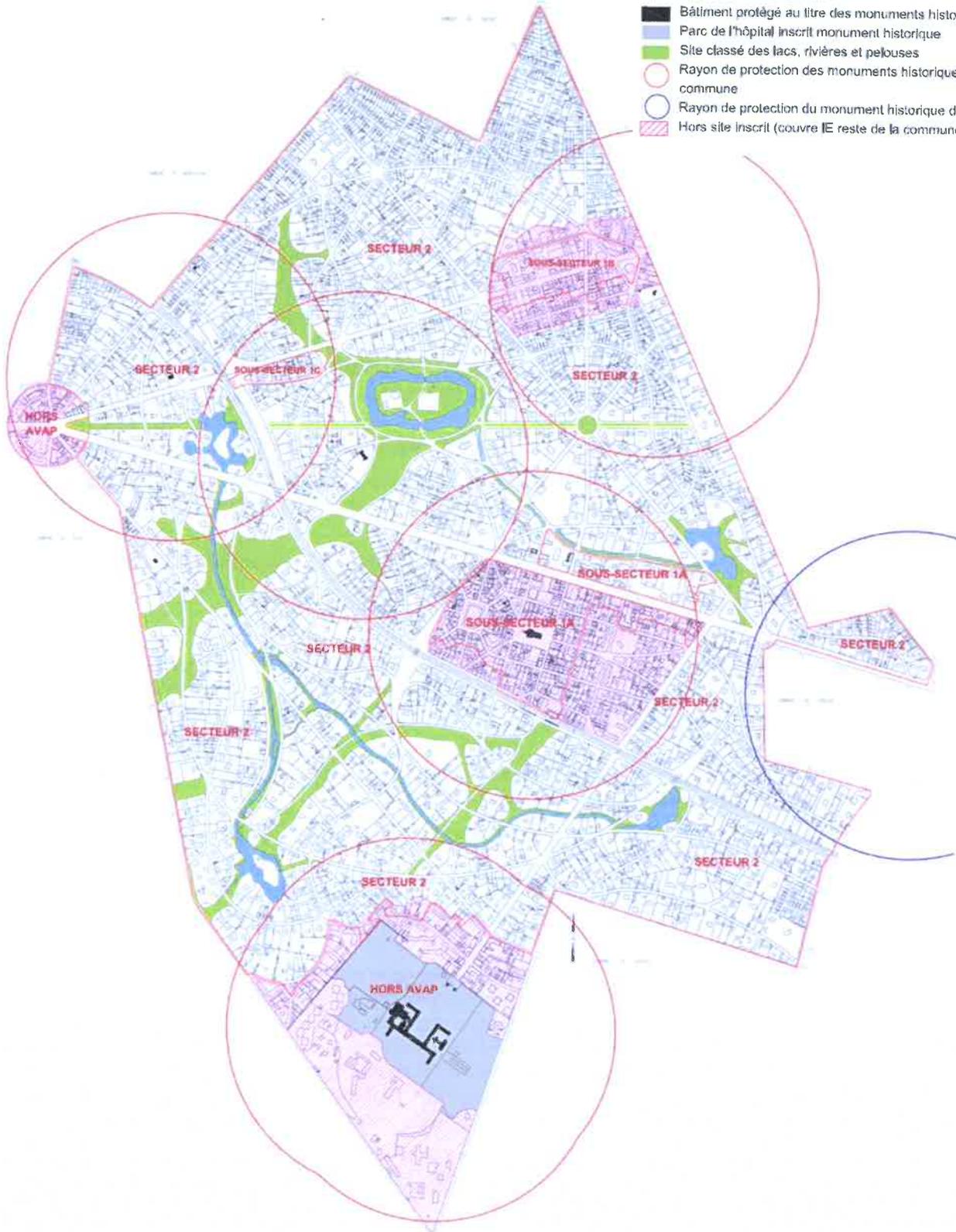
ZONAGE : LES ESPACES BATIS A CARACTERE URBAIN

SECTEUR 1: LE VILLAGE

SECTEUR 2 : LE QUARTIER RESIDENTIEL

LES PROTECTIONS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES ET DE SITES

- Bâtiment protégé au titre des monuments historiques
- Parc de l'hôpital inscrit monument historique
- Site classé des lacs, rivières et pelouses
- Rayon de protection des monuments historiques de la commune
- Rayon de protection du monument historique de Chatou
- Hors site inscrit (couvre le reste de la commune en blanc)



Enfin, le dernier objectif consiste à assurer la protection des entités homogènes que constituent les propriétés privées, en particulier celles à valeur patrimoniale, en évitant les démembrements. Il est essentiel de les considérer dans leur ensemble, c'est-à-dire la demeure principale, les dépendances d'origine ou en cohérence avec celle-ci, le parc ou le jardin, les clôtures, les accès... L'ensemble étant pensé en privilégiant la mise en scène des différents composants architecturaux et paysagers.

Si depuis l'origine, les parcelles du Vésinet ont fait l'objet de mutations, de divisions et d'aménagements, cadrés par les documents d'urbanisme qui se sont succédés, force est de constater que depuis quelques années, les demandes de division sont en très nette augmentation, ce qui a pour conséquence une perte qualitative du paysage et du cadre de vie. Il est à noter par ailleurs, que ces divisions sont dans la majorité des cas réalisées sans prise en compte de l'aménagement initial et de son intérêt patrimonial.

Comme tout document d'urbanisme ou servitude, l'AVAP ne peut s'opposer aux divisions parcellaires. Elle peut cependant les cadrer précisément par des règles urbaines adaptées, par le truchement de la protection des bâtiments, des jardins, des arbres remarquables, des espaces boisés ou encore par des règles concernant le traitement et l'emplacement des accès et des clôtures.

III - LES SECTEURS DE L'AVAP

Au regard des objectifs ci-dessus, l'aire globale correspond à un vaste secteur à dominante paysagère (secteur 2), dans lequel sont inclus trois secteurs à dominante urbaine (secteur 1).

Dans ces deux secteurs, ont été identifiées des entités homogènes dans lesquelles le bâti, mais également les espaces libres privés ou publics présentent des spécificités, et nécessitent des traitements différenciés, devant faire l'objet de règles et recommandations particulières adaptées à leur caractère propre.

A - 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 cinq 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 dominant sont la continuité urbaine et une hauteur variant de un à quatre étages.

. Une partie plus aérée, à dominante pavillonnaire, présentant les caractères du tissu résidentiel de l'ensemble de la ville parc.

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 renforçant sa valeur patrimoniale.

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 XXe, en rupture d'échelle totale 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.

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 renforçant sa valeur patrimoniale.

Le sous-secteur 1B, le quartier des Charmettes correspond à une partie du « hameau du petit Montesson », qui n'apparaît pas dans le premier projet de la ville-parc, mais très rapidement, sur les cartes d'adjudication en 1864. Il est constitué par un plan en damier existant encore aujourd'hui, 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. La lecture du plan en damier est encore lisible. Par contre, le parcellaire du projet, qui n'a peut-être jamais été entièrement loti sous cette forme, 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'îlot des Courses est situé au nord-ouest. Il accompagne la gare RER du Vésinet-le Pecq.

B - LE SECTEUR 2 : LES ESPACES BATIS A CARACTERE PAYSAGER

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.

Dans ces quartiers résidentiels, la dimension paysagère et arborée est prépondérante. Elle est liée à la présence de parcs et de jardins privés, dont l'intégrité doit être maintenue, mais également au traitement très spécifique de l'espace public : coulées vertes, rivières et lacs, allées forestières plantées...

C'est bien évidemment, 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'architecture sera considérée en fonction de sa mise en scène paysagère et de sa valeur patrimoniale. La hiérarchisation dans la classification des constructions doit permettre une gestion différenciée.

IV - LES ENTITES PARTICULIERES

Dans le but de traiter finement 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.

A - LES ENTITES PARTICULIERES BATIES

LES PARCELLES OCCUPEES PAR DES ENSEMBLES BATIS RECENTS (DANS LES SECTEURS 1 ET 2)

Il s'agit de parcelles soit loties 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 PARCELLES OCCUPEES PAR DE GRANDS EQUIPEMENTS PUBLICS (DANS LES SECTEURS 1 ET 2)

Les grands équipements constituent des repères dans la ville. Certains présentent un intérêt architectural et paysager, d'autres sont avant tout fonctionnels. Dans les deux cas, 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.

LES LOTISSEMENTS (DANS LE SECTEUR 2)

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.

B - LES ENTITES PARTICULIERES PAYSAGERES

NOTA : Les coulées vertes comprenant les pelouses, les rivières et les lacs ne sont pas concernées car elles sont classées au titre des sites (loi de 1930) et de ce fait, sont juridiquement exclues de l'AVAP.

LES TERRAINS PRIVES EN BORDURE DES COULEES VERTES (DANS LE SECTEUR 2)

Il s'agit des parcelles ou des parties de jardins privés qui 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, le long des propriétés pour atteindre à chaque nouvelle incurvation de limite de propriété, de nouveaux horizons. Ici, plus qu'ailleurs la végétation plantée dans le domaine contigu à l'espace public participe de façon importante au paysage collectif.

Les espaces privés délimitant les coulées vertes ont toute leur importance dans la mesure où ils forment l'enveloppe de celles-ci. Le traitement des limites (perméabilité, profondeur, cadrage du bâti) est primordial.

LES TERRAINS PRIVES EN BORDURE DES LACS ET DE RIVIERES (DANS LE SECTEUR 2)

Il s'agit des parcelles ou des parties de jardins privés qui 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 parcelles en bordure de rivières cadrent les longs rubans des promenades, ponctués de cascates, 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 a toute son importance.

LES TERRAINS PRIVES BORDANT LE TAPIS VERT (AVENUES MEDERIC ET DU GRAND VENEUR) (DANS LE SECTEUR 2)

Il s'agit des parcelles ou des parties de jardins privés qui 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. Cet axe, principale allée cavalière de l'ancien bois, est en premier lieu un axe visuel permettant de maintenir des perspectives sur le château de Saint-Germain-en-Laye.

LES TERRAIN ABRITANT UN PARC OU JARDIN REMARQUABLE (DANS LE SECTEUR 2)

Il s'agit de parcs ou de parties de jardin, 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.

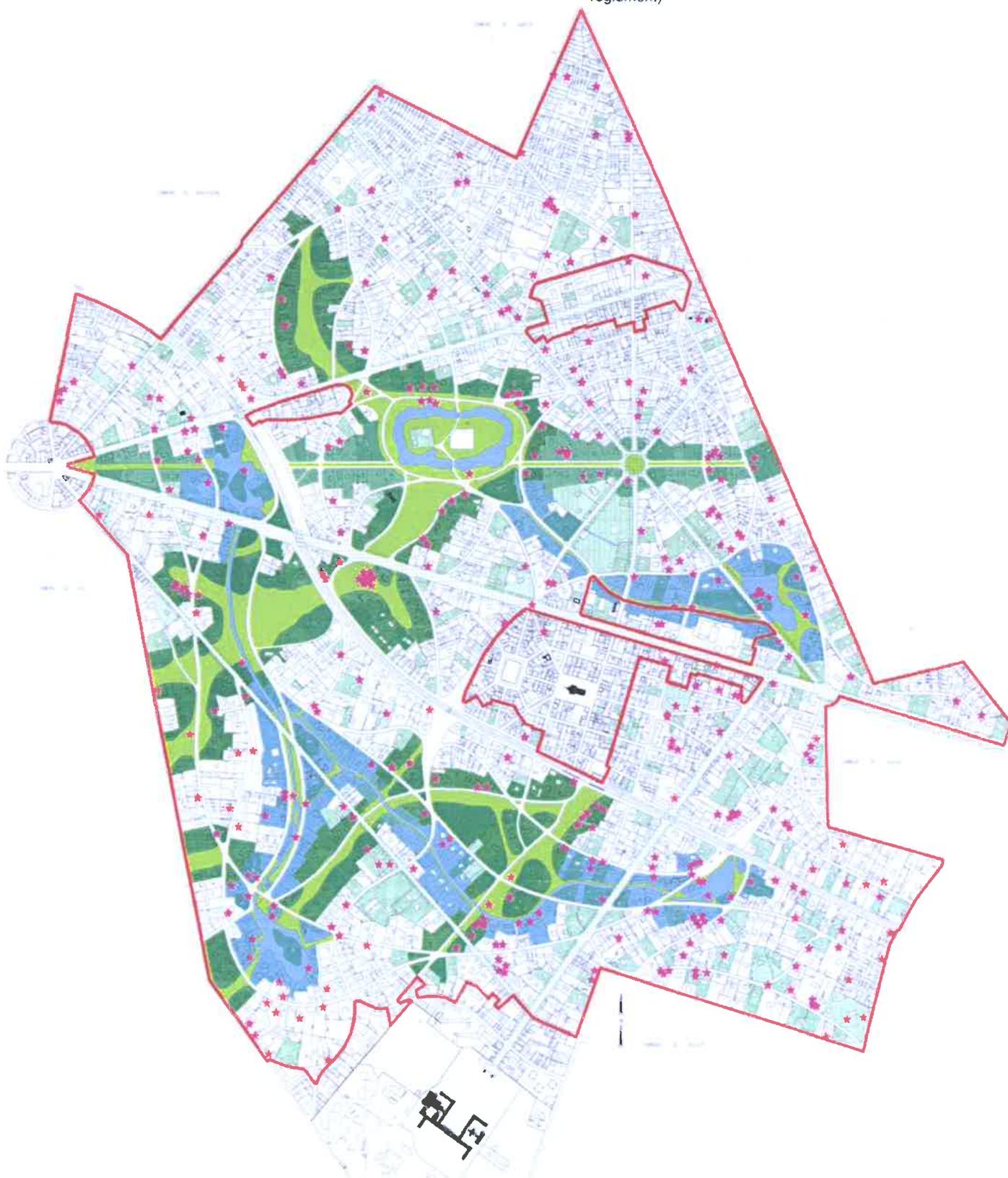
Ces jardins, seront protégés soit pour leur composition en référence à des styles d'aménagements paysagers, soit pour leur sobriété qui permet de mettre en valeur un bâti d'intérêt, soit pour la présence de structures arborés ou d'arbres ornementaux d'exception, soit pour la présence d'édifices d'intérêt, avec lesquels ils forment un ensemble. Notons que les parcelles les plus vastes permettent plus facilement une composition élaborée des jardins.

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 espaces doivent impérativement participer à la mise en valeur de constructions auxquelles ils sont intrinsèquement liés.

ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE PAYSAGERE

-  Terrains en bordure des coulées vertes
-  Terrains en bordure des lacs et des rivières
-  Terrains bordant le Tapis Vert
-  Terrains abritant un parc ou jardin remarquable
-  Terrains supportant un bâtiment "exceptionnel"
-  Grands axes plantés ou à planter issus de la forêt initiale
-  Arbres remarquables (repérage indicatif : se reporter à la liste des arbres remarquables en annexe du règlement)



LES GRANDS AXES PLANTÉS OU A PLANTER (DANS LES SECTEURS 1 ET 2)

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

Il est à noter que deux axes majeurs de la forêt ne sont pas plantés : la route de Croissy, 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. Il serait également souhaitable de replanter certains axes comme l'avenue Emile Thiébaud et l'avenue Scribe.

LES ARBRES REMARQUABLES (DANS LES SECTEURS 1 ET 2)

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'ambiances. 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.

362 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^{ème} siècle et au début du 20^{ème} 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.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE PAYSAGER ET URBAIN ET OBJECTIFS DE L'AVAP

Les diagnostics, constituant l'annexe du rapport de présentation, ont consisté à analyser et repérer les éléments constitutifs du patrimoine en dehors des édifices protégés au titre des monuments historiques et des sites classés. Il s'agit ici d'avoir une connaissance approfondie du patrimoine paysager, urbain et architectural, pour pouvoir effectuer des choix concernant son devenir.

I - LES ENTITES PAYSAGERES

La singularité du Vésinet et la qualité de ses paysages offrant de multitudes ambiances, tient au dialogue existant entre un territoire d'implantation et un dessin répartissant savamment des pleins et des vides, au sein duquel viennent s'exprimer des motifs végétaux et architecturaux de grandes valeurs.

Le diagnostic décomposé en thématiques a permis d'élucider les différentes composantes paysagères initiées par le projet du comte de Choulot, de localiser et de qualifier les différentes entités paysagères. Il a également permis de mesurer les tendances d'évolution du paysage du Vésinet et de dresser les orientations permettant de préserver son identité tout en tenant compte des évolutions effectuées depuis sa création.

Le diagnostic s'est appuyé sur les principes paysagers mis en œuvre au moment de sa création, il se décompose de la façon suivante :

- l'approche territoriale
- l'appréhension spatiale
- les secteurs d'ambiance
- le patrimoine végétal
- le traitement des limites
- les parcs et jardins remarquables



A - L'APPROCHE TERRITORIALE

- Organisation du territoire et parallèle avec la genèse de la ville-parc

L'APPREHENSION SPATIALE

L'analyse paysagère a permis de repérer :

- La répartition des pleins et des vides
- Les points d'accroche et cônes de vue

LES OBJECTIFS RETENUS

L'AVAP doit permettre la prise en compte des vues et des points d'accroche dans l'aménagement du territoire. Le traitement de l'espace public et la restauration ou l'intégration des fronts disgracieux devront participer à la mise en valeur de ces motifs identitaires.



Vue sur St-Germain depuis l'avenue du Grand Veneur et l'avenue Médéric



Vue sur le Pavillon de la du Barry – rue Jean Laurent



Des voies curvilignes permettant de mettre en scène des motifs architecturaux et paysagers



Fontaine dans l'axe de la rue Villebois Mareuil



Cèdre dans l'axe du boulevard Carnot

Composition de la ville-parc issue de la surimpression de différentes trames calées sur un territoire en bordure de Seine



Légende :

-  Socle – Topographie
-  Coulées vertes composées par les pelouses arborées
-  Réseau composé par les lacs et rivières
-  Tissu résidentiel
-  Tissu urbain
-  Tapis vert composé par l'avenue Médéric et l'avenue du Grand Veneur
-  Voies héritées des grands axes de la forêt du Vésinet et initialement incluse dans la composition du projet de lotissement
-  Voies héritées des grands axes de la forêt du Vésinet mais non incluse dans le projet initial de 1858
-  Chemin de ceinture
-  Réseau circulaire intérieur
-  Réseau de liaison secondaire
-  Voie de chemin de fer

B - LES SECTEURS D'AMBIANCE

Les espaces publics du Vésinet peuvent être classés en 5 grands types de domaine se déclinant en secteurs d'ambiance.

Les voies cavalières

Elles constituent aujourd'hui l'armature viaire principale de la commune reliant les points majeurs entre eux ainsi que la commune aux autres villes.

Ces espaces publics linéaires et droits généralement agrémentés de plantations en alignement, guident le regard dans l'axe de la voie.



Les voies curvilignes

Elles forment le réseau viaire secondaire au sein duquel le repérage est plus difficile. Ces voies en courbe et non plantées permettent, au fil de notre avancée, de révéler un ensemble de motifs architecturaux et paysagers issus du domaine privé.



Les pelouses

Elles constituent des espaces majeurs ouverts vers des perspectives lointaines, elles mettent en scène le paysage des coteaux de la Seine.

Composantes essentielles du paysage du Vésinet, les pelouses forment de grands espaces de respiration au sein desquels le regard est amené à glisser sous le houpplier des arbres et le long des propriétés



Les lacs

Ce sont les points centraux dans la composition des espaces, ils représentent des lieux d'exception.



Les rivières

Ponctués par des cascadelles, des ponts, des rocailles, ces rivières généralement en retrait de la circulation, sont des espaces paisibles où les jeux de reflets, d'ombre et de lumière peuvent s'exprimer à l'infini.

Ces lieux qui miment le 'naturel' sont fortement emprunts par le caractère des espaces privés qui les bordent.



Ces espaces publics ne peuvent être dissociés des espaces privés qui les bordent et qui forment l'enveloppe des entités paysagères. Ainsi, l'ensemble des espaces privés en rive de l'espace public participe à la qualification des différents secteurs d'ambiance.

Le territoire du Vésinet se décompose en différents secteurs marqués par l'interaction permanente des domaines publics et privés :

- les secteurs urbains (en rouge)
- les secteurs résidentiels arborés (en vert moyen)
- Le secteur de l'hôpital (en vert foncé)
- Les axes de la forêt initiale (en pointillés verts)
- le tapis vert formé par l'avenue de Médéric et l'avenue du Grand Veneur (en vert soutenu)
- Les coulées vertes formées par les pelouses (en jaune)
- Les lacs (en bleu foncé)
- Les rivières et leurs abords (en bleu)



LES OBJECTIFS RETENUS

L'AVAP doit permettre le maintien de l'identité des différents secteurs d'ambiances, et d'adapter aux contraintes d'aujourd'hui les principales composantes paysagères qui ont été à l'origine de création de la ville-parc. Les objectifs ci-dessous sont étroitement liés à ceux des chapitres suivants (le traitement des limites, le patrimoine végétal).

Plusieurs axes de réflexions, en fonction des secteurs d'ambiances peuvent être proposés.

POUR LES AXES FORESTIERS

- Préserver, par tronçons de voies, les alignements d'arbres d'essences similaires ou de port identique.
- Les plantations d'arbustes le long des axes devront rester discrets et ne pas nuire à la découverte des parcelles composant l'axe. Ils ne devront également pas perturber les effets de cadrage de l'axe et de mise en perspective.

POUR LES PELOUSES

- Planter une proportion importante de chênes et de pins afin de préserver l'identité du Vésinet qui s'est construite sur la forêt.
- Concentrer des variétés horticoles au niveau des points spécifiques en travaillant sur les silhouettes, sur les tailles et sur les feuillages (ex : Hles, angles remarquables, carrefours, seuils d'entrées) et préserver les figures existantes (cercle d'arbres, arbres en quinconce).
- Créer des points d'appel permettant d'animer les promenades et favoriser le principe de progression et de découverte. Pour cela, il est préférable de choisir des plantations d'arbres remarquables isolés ou de réaliser des bouquets d'arbres (ex : 3 ou 5 arbres).
- Respecter les coulées en tant qu'espace public transversal au sein duquel le regard doit pouvoir glisser d'espace en espace (même sous le houppier des arbres). Affirmer et respecter les grandes perspectives vers les lointains en n'obstruant pas certaines vues par des plantations et préserver les grandes plages enherbées. Ne pas créer de rideaux opaques, impénétrables à la vue entre les différentes pelouses.
- Maintenir le principe d'effacement des voies carrossables, et éviter la pose du mobilier (luminaire, banc, corbeille) dans l'axe des perspectives ou de façon isolé sur l'espace dégagé. Placer les bancs de façon à les intégrer systématiquement dans un groupe d'arbres ou en bordure de pelouse.
- Préserver les transparences vers les bâtiments d'intérêt architectural.
- En bout de coulées vertes, les aménagements futurs et les plantations devront permettre d'intégrer ou de masquer les fronts disgracieux.

POUR LE TAPIS VERT

- Contrôler le développement de la végétation et son exubérance, en imposant l'obligation d'entretien du patrimoine végétal sur les parcelles privées bordant l'axe.
- Ne pas planter dans l'axe de la perspective ouverte sur la terrasse de Saint-Germain en Laye.
- Au niveau du rond-point de la République, un travail de mouvement de sol du tapis enherbé (glacis) pourrait permettre de maintenir la perspective vers le château de Saint-Germain-en-Laye tout en masquant l'impact du parking. La réouverture visuelle du tapis vert depuis le rond-point serait parallèlement assurée.

POUR LES PROMENADES BORDANT LES RIVIERES

- Préférer l'emploi d'essences à caractère champêtre à des essences à caractère exotique.
- Bannir les plantations en alignement.
- Eviter les essences au système racinaire traçant (bambous).

C - LE PATRIMOINE VEGETAL

La végétation constitue une composante majeure de la ville-parc.

Déclinée sous différentes formes, elle :

- compose l'écrin de verdure au sein duquel s'insère les habitations,
- participe à la qualification des différents secteurs d'ambiance,
- structure l'espace public,
- crée des points de repère et des motifs paysagers d'intérêt patrimonial
- entre dans la composition des parcs et des jardins
- accompagne le bâti et sa mise en valeur
- participe au traitement des limites et influe sur les perméabilités visuelles entre le domaine public et le domaine privé

Végétation, cadrage et accompagnement du bâti



Variété des essences et des structures arborées

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 boisé peut être subdivisé en plusieurs types de plantation :

- Le **couvert végétal originel** composé par les plantations à caractère forestier, faisant référence au boisement préexistant à la création de la ville parc (chênes, pins, charmes)
- Les plantations majoritaires formant la **couverture arborée secondaire**, plantées lors de la création de la ville-parc et confortées jusqu'à nos jours (marronniers, érables planes, platanes, peupliers, noyers, robiniers, catalpas)
- Les **arbres remarquables** issus de la création des parcs du XIXe (hêtre pourpre, cèdre, séquoia, sapins, épicéa, arbre aux 40 écus) ou présentant des caractères singuliers.





LES OBJECTIFS RETENUS

Afin de préserver le cadre paysager et l'identité de la ville parc, l'AVAP doit inciter à :

- Préserver et assurer la régénération du couvert arboré avec une dominante de feuillus, et dans le respect de « l'esprit des lieux », en tenant compte des « espaces verts à protéger » dans l'AVAP.
- Maintenir une part importante de chênes et inciter à la plantation de cette espèce.
- Conforter par de nouvelles plantations, les secteurs déficitaires en boisement.
- Contrôler le développement de la végétation et le choix des essences.
- Proposer des nouvelles essences ou variétés d'essence identiques en remplacement des plantations en mauvais état phytosanitaire.
- Assurer la bonne gestion des espaces plantés.
- Protéger les plantations existantes avant toute implantation de construction.
- Rechercher avec les propriétaires, la meilleure « mise en scène » de leur maison, en utilisant des effets de cadrages avec des plantations adaptées.

D - LE TRAITEMENT DES LIMITES

Les clôtures

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 édifiée 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.



Les portails

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. Ainsi la majorité des bâtiments exceptionnels est accompagnée d'un portail monumental, les 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.



La perméabilité entre l'espace public et l'espace privé

Le cahier des charges initial de la ville parc induisait une perméabilité des clôtures donnant sur l'espace public, sur tout le territoire communal, mais avec des degrés différents selon que le terrain est 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 devrait théoriquement s'estomper. Cette règle chère au comte de Choulot doit être réaffirmée d'autant plus que la tendance à la fermeture et au repliement sur soi-même, amplifiée par la division des parcelles en plusieurs entités privées, est préjudiciable à l'identité de la ville-parc.

Un des objectifs de l'AVAP est de souligner l'ensemble de motifs paysagers et architecturaux d'intérêt s'effacent du paysage perçu depuis l'espace public.



Perméabilité visuelle depuis les pelouses – Elargissement de la zone d'appréhension



Perméabilité visuelle sur le bâti depuis les berges du lac de la station



Occultation visuelle au niveau de la limite entre l'espace public et l'espace privé

LES OBJECTIFS RETENUS

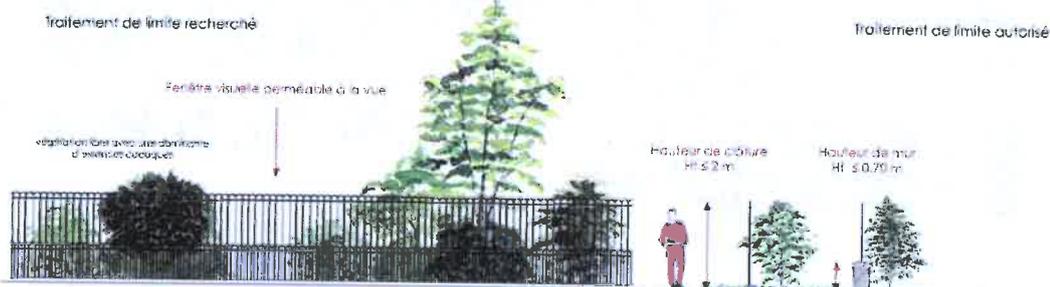
Afin de préserver l'identité des différents secteurs d'ambiances et de permettre l'instauration de plus de perméabilité au niveau des limites de propriété, L'AVAP a pour objectif :

- De conserver ou permettre la restauration des clôtures traditionnelles et portails d'intérêt.
- De limiter en nombre les nouveaux portails, de gérer leur emprise et de définir leur emplacement par rapport aux contraintes viaires (plantation, rayon de braquage ...).
- De permettre de retraiter les clôtures qui nuisent à la bonne lecture de l'environnement.
- D'assurer l'intégration des équipements techniques avec les clôtures limitrophes.
- De contrôler les perméabilités des fronts (bâti ou végétal) en fonction des différents secteurs d'ambiances.
- De contrôler les hauteurs, les gabarits et les types d'ouvrages autorisés en fonction des différents secteurs de la ville.
- De contrôler le développement de la végétation.
- De définir sur certains secteurs (ex : près des rivières) le type d'essences et leur implantation.

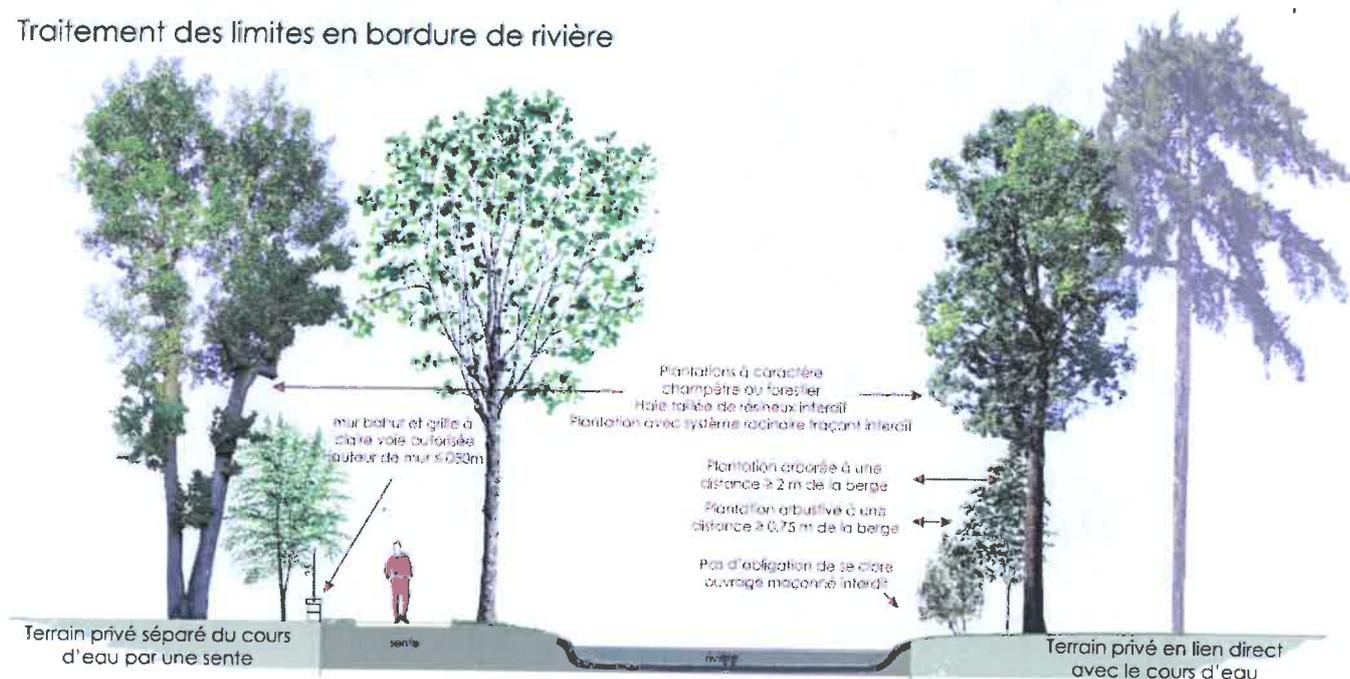
Traitement courant des limites entre l'espace privé et l'espace public



Traitement des limites en bordure des coulées vertes



Traitement des limites en bordure de rivière



E - LES PARCS ET JARDINS

Durant le XIXe siècle, posséder un jardin dans le cadre urbain ou périurbain devient une nécessité. Le développement de l'urbanisme de villégiature, ainsi que la naissance de nombreuses sociétés horticoles propres à l'époque concourent à l'émergence de pratiques jardinières citadines que le Vésinet va connaître.

De la même façon que le bâti à valeur patrimoniale, un ensemble de parcs et jardins remarquables s'insère dans l'écrin de verdure et apporte de la singularité aux lieux.

Ces jardins également support de la trame arborée, ont toute leur importance dans la mesure où ils participent à l'édification de l'identité du Vésinet.

Ces parcs ou de parties de jardin, composés ou non, présentent des caractères singuliers et d'intérêt dans l'animation de la parcelle et dans la relation qu'ils entretiennent avec le bâti.

La présence de structures arborées ou d'arbres ornementaux d'exception, le dialogue entre les différentes strates de végétation, la répartition des pleins et des vides, la mise en scène de motifs paysagers ou architecturaux, ainsi que la présence de petits édifices d'intérêt, sont autant d'éléments qui additionnés les uns autres, ont permis de classer ces espaces en tant que jardins remarquables.

Ces jardins constituant un **ensemble cohérent**, peuvent être classés selon leur composition et leur style paysagers

Les jardins réguliers



Les jardins irréguliers



Les jardins contemporains



Les éléments et édifices participant l'animation du jardin



Les fabriques et folies



LES OBJECTIFS RETENUS

Au regard des mutations subies par les parcs et jardins, l'AVAP doit assurer la protection des jardins remarquables et la préservation des composantes paysagères participant à l'édification de l'ensemble des parcs et jardins privés de la commune.

Dans ce but, l'AVAP a pour objectif :

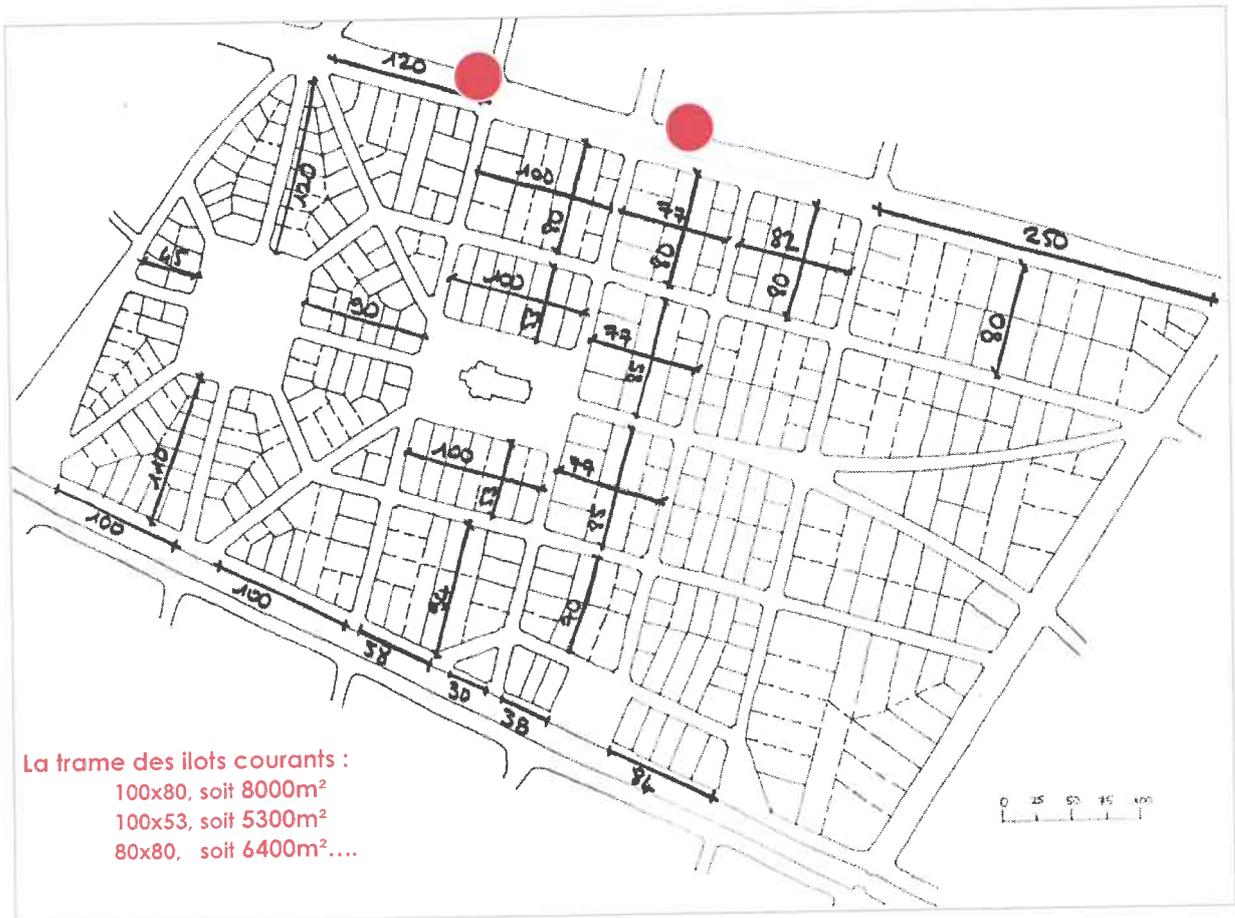
- De définir les recommandations utiles à la bonne gestion et à l'entretien des parcs et jardins.*
- D'assurer le respect et le maintien de la composition des parcs et jardins remarquables (tracé, répartition des masses végétales, perspective, mise en scène ...).*
- D'assurer la protection des éléments et édifices d'intérêt entrant dans la composition du jardin.*
- De contrôler les divisions de parcelles et l'implantation des nouvelles constructions.*
- De veiller à ce que parcs et jardins privés sis dans la continuité de l'espace public et tout particulièrement des pelouses, lacs et rivières ainsi que des coulées vertes conservent leur intégrité de sorte à préserver la continuité paysagère et écologique qui font la spécificité du Vésinet.*

II - L'ENTITE URBAINE DU VILLAGE

A - L'ORGANISATION SPATIALE, LA MORPHOLOGIE URBAINE ET LE PAYSAGE

L'occupation des parcelles du village a été progressive, avec une première centralité autour de la place du Marché. L'église est la première construction (réalisée en 1865) mais ses abords se lotissent lentement.

Les plans ci-dessus portent sur la morphologie des îlots et du parcellaire. Le secteur a fait l'objet d'un découpage d'îlots en damier, d'une superficie variant de 5 300m² à 8 000m², eux-mêmes subdivisés en parcelles dont la surface varie de moins de 200m² à plus de 600m². La taille des parcelles est croissante, du centre vers l'extérieur, notamment vers l'est. Cette organisation visait à favoriser une densité plus importante aux abords des points de centralité constitués par les deux grandes places de l'Eglise et du Marché.



Il est également à noter que l'implantation du Village sur la pente nord-sud, favorise les vues longues sur le grand territoire et des points d'accroches au sein du tissu urbain. Ces ouvertures visuelles devront être respectées.



B - LES MUTATIONS DU PAYSAGE URBAIN

Malgré une volonté d'origine de créer un véritable centre urbain, il s'avère que l'urbanisation du Village s'est réalisée très progressivement, et sans cohérence. Ainsi, au début du XXe siècle, nous sommes face à des ensembles bâtis d'importance (immeubles à l'alignement de 2 ou 3 étages et combles) séparés par des parcelles non loties, ou occupées par des bâtiments beaucoup plus modestes.

A partir des années 1970, le centre a subi une très forte mutation du bâti, avec la réalisation d'opérations immobilières sans relation avec l'échelle des bâtiments du village.

Ces mutations ont eu un impact très important sur le paysage urbain, qui aujourd'hui présente des ruptures d'échelles et des parties déstructurées. L'impact porte sur :

- **La lecture de la trame parcellaire** avec le regroupement de parcelles faisant perdre la lisibilité de la largeur d'origine des parcelles
- **La perte de l'objectif initial de création d'alignements** en fronts d'espaces publics, les bâtiments nouveaux étant le plus souvent implantés en retrait
- **Les gabarits** des bâtiments, beaucoup plus importants que ceux des anciens, leur hauteur et leur épaisseur accentuant les ruptures et rendant les pignons très visibles
- **La lecture des façades**, en modifiant la hauteur des rez-de-chaussée et des étages des bâtiments nouveaux présentant des niveaux beaucoup plus bas que dans les constructions anciennes
- **Le traitement du « couronnement » des bâtiments**, les anciens comportaient le plus souvent un comble à pentes faibles (couverture en tuiles mécaniques) ou à la Mansart (brisis en ardoise, terrasson en tuiles ou zinc) alors que les bâtiments récents sont couverts en toiture terrasse, avec ou sans retrait du dernier niveau.



Enfin, ces dernières décennies ont également favorisé l'envahissement de l'espace public par l'automobile et par un mobilier hétérogène, engendrant des ruptures de continuités piétonnes et une perte de lisibilité des différents statuts des espaces publics.



Place de l'Eglise monopolisée par la voiture



Encombrement de l'espace piéton par différents ouvrages de construction



LES OBJECTIFS RETENUS

Au regard des mutations subies par le centre ancien du Village, l'AVAP doit permettre des évolutions visant à améliorer son image actuelle et à maintenir une mixité d'usage. Dans ce but, deux grands objectifs ont été retenus :

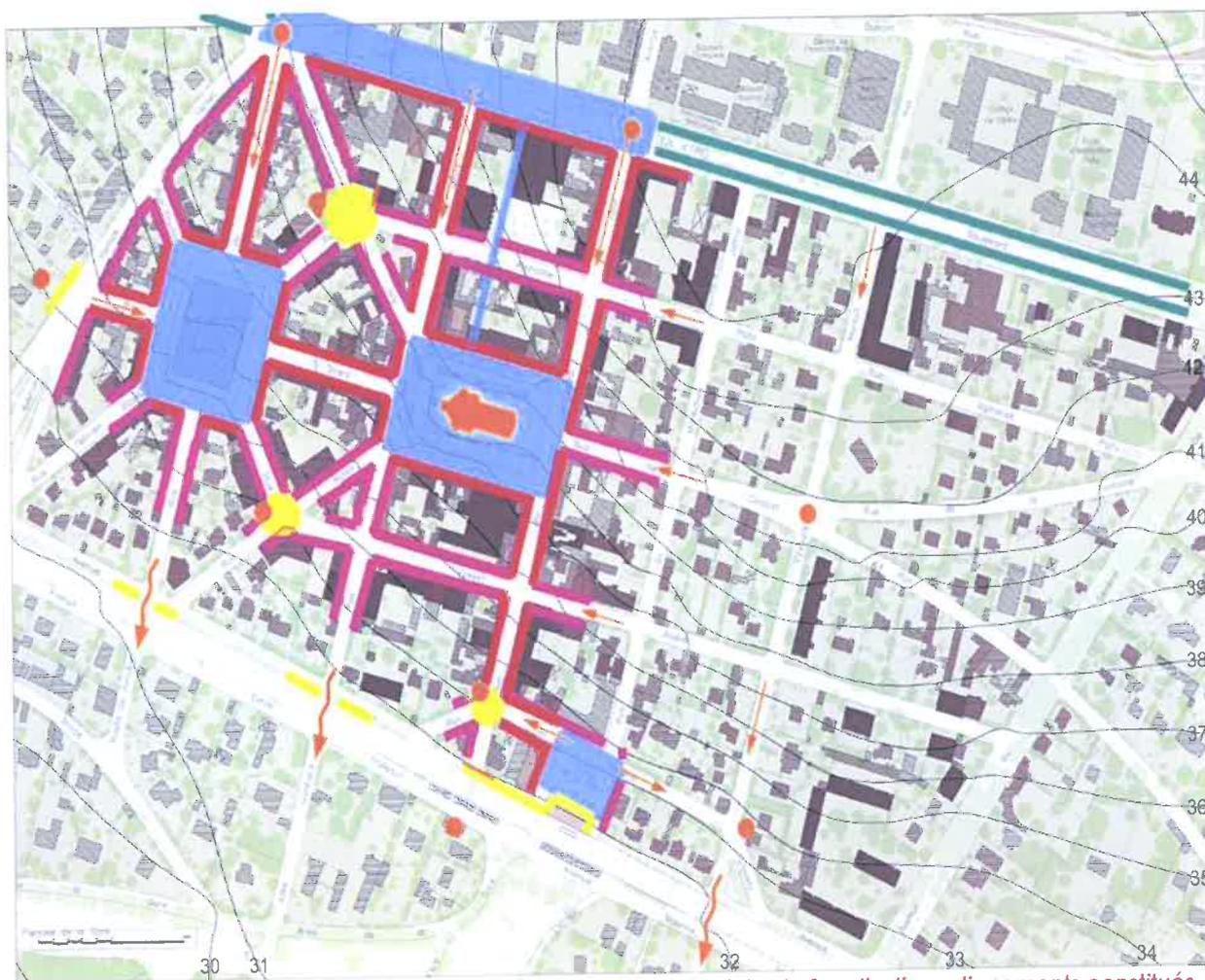
- . Favoriser la qualité du paysage urbain
- . Favoriser le renouvellement urbain, dans le respect du patrimoine bâti et paysager.

1. FAVORISER LA QUALITE DU PAYSAGE URBAIN

Cet objectif induit les principes de mise en valeur suivant :

. Conforter la structure urbaine

- . Préserver les vues sur le grand paysage.
- . Mettre en valeur les points d'accroches (bâtiment, façade urbaine, grille et portail, fontaine, plantation isolée, ouvrage...).
- . Affirmer le caractère des séquences urbaines (alignement, typologie, hauteur du bâti, traitement de la voirie...).
- . Affirmer la répartition des pleins et des vides (cadrage des espaces public, alignement des façades...).



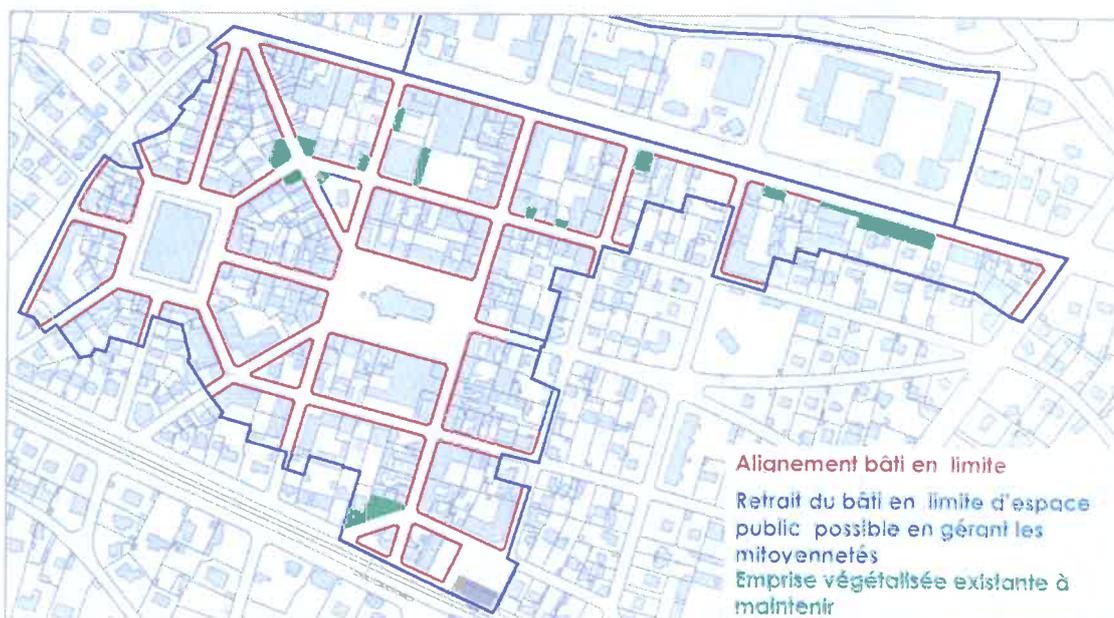
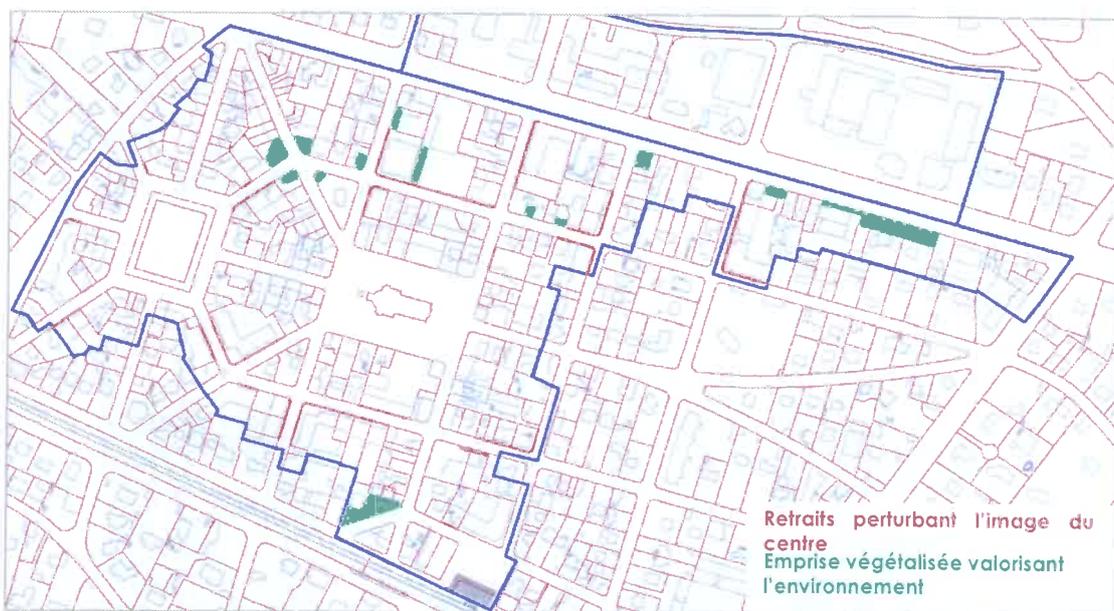
Le paysage urbain : vues, points de focalisation, alignements constitués
En rouge : les fronts sur les espaces publics majeurs, en rose sur les secondaires
Flèches orange : points de focalisation intérieurs ou extérieurs
Jaune : points de décisions

. Réglementer l'implantation et le gabarit des constructions futures

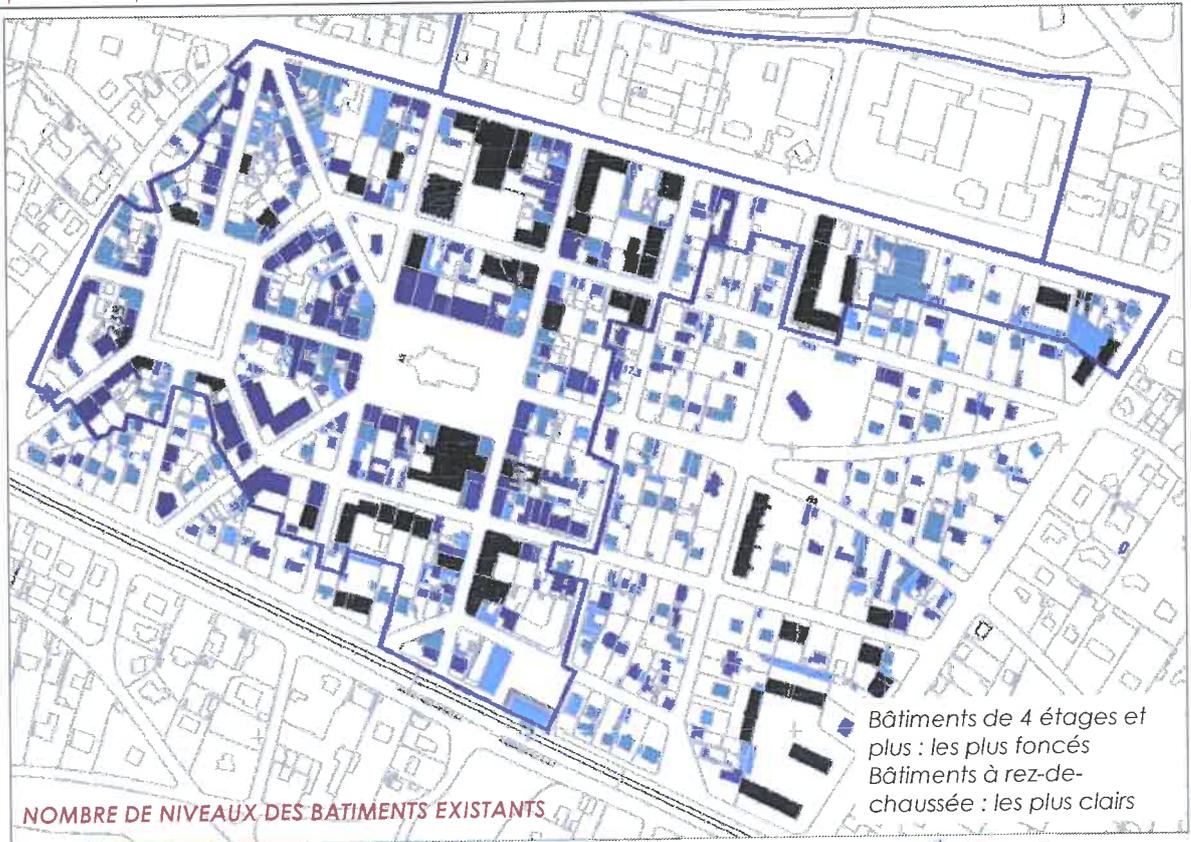
Cet objectif doit permettre de favoriser une maille parcellaire en accord avec les principes de régularité d'origine, qui ont été mis à mal au fil du temps, des reconstructions, des regroupements ou des divisions de parcelles. Ces modifications ont perturbé la régularité du plan, qui devrait être améliorée, à l'occasion de projets nouveaux.

. Favoriser l'implantation des bâtiments à l'alignement de l'espace public et en mitoyennetés latérales, tout en permettant dans certains cas, des retraits et des « respirations », participant à l'animation. Aujourd'hui, des retraits par rapport aux alignements perturbent l'image du centre. Quelques emprises végétales ponctuelles valorisent l'environnement et offrent des points de focalisation visuels qualitatifs.

Les principes de l'AVAP doivent engendrer des alignements bâtis constitués et le renforcement de la perception du « damier ». Le retrait possible (en turquoise sur le plan ci-dessous) doit permettre des « rattrapages » avec les constructions voisines. L'emprise végétalisée existante à maintenir (en vert sur le plan) met en valeur des particularités du tissu.



. Définir des hauteurs en relation avec l'environnement immédiat afin d'atténuer les ruptures urbaines, et travailler le profil des couvertures, pour masquer en particulier, les pignons massifs disgracieux. La hauteur des bâtiments est définie par leur nombre de niveaux et par celle de ces derniers, qui est très variable selon l'époque du bâtiment. La hauteur des niveaux des bâtiments anciens est beaucoup plus importante que celle des bâtiments récents (voir exemple ci-dessous).



Hauteur des rez-de-chaussée : environ 2,50m pour un bâtiment récent et 4m. pour un bâtiment ancien : ce dernier compte 3 niveaux alors que le récent en compte 4 pour une hauteur identique

L'AVAP doit permettre d'atténuer les ruptures les plus importantes, tout en favorisant une certaine variété dans les gabarits. Dans ce but, le plan suivant propose des hauteurs maximum par alignement bâti. On recherchera la meilleure « accroche » possible avec les bâtiments existants, en conformité avec le gabarit admis dans l'alignement considéré.



*Exemples de « rattrapages » de gabarits :
· à gauche, dans un alignement constitué
· en bas : en bordure de la place du Marché, dont l'ampleur peut permettre un requalibrage sur les bâtiments les plus hauts, afin d'affirmer le caractère urbain de cet espace majeur de la ville.*



. Traiter les espaces publics

La revalorisation du Village doit passer par une amélioration notable de la qualité des espaces publics. Dans ce but, l'AVAP a défini les objectifs suivants :

- . Réduire ou gommer le caractère des emprises dédiées à l'automobile.
- . Faciliter et matérialiser le déplacement des piétons.
- . Délimiter plus clairement les parkings tout en offrant un caractère moins routier.
- . Contrôler l'aménagement des extensions commerciales sur le domaine public (plantation, matériaux, couleur...).
- . Proposer des matériaux nobles et un mobilier plus homogène, en suscitant l'étude d'une ligne de mobilier.
- . Mettre en place un plan de mise en lumière.
- . Proposer des plantations accompagnant en priorité la structure bâtie (alignement d'arbres, mail, traitement ponctuel d'un angle d'îlot ou d'une limite de parcelle, accompagnement et mise en valeur d'un édifice...).



Place de l'Eglise monopolisée par la voiture



Encombrement de l'espace piéton par différents ouvrages de construction



Terrasse de restaurant – Place de l'Eglise



Mobilier hétérogène



Traitement des décrochements



Traitement des limites et des points d'accroche



Assurer le développement de la végétation

2 - FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE RESPECT DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

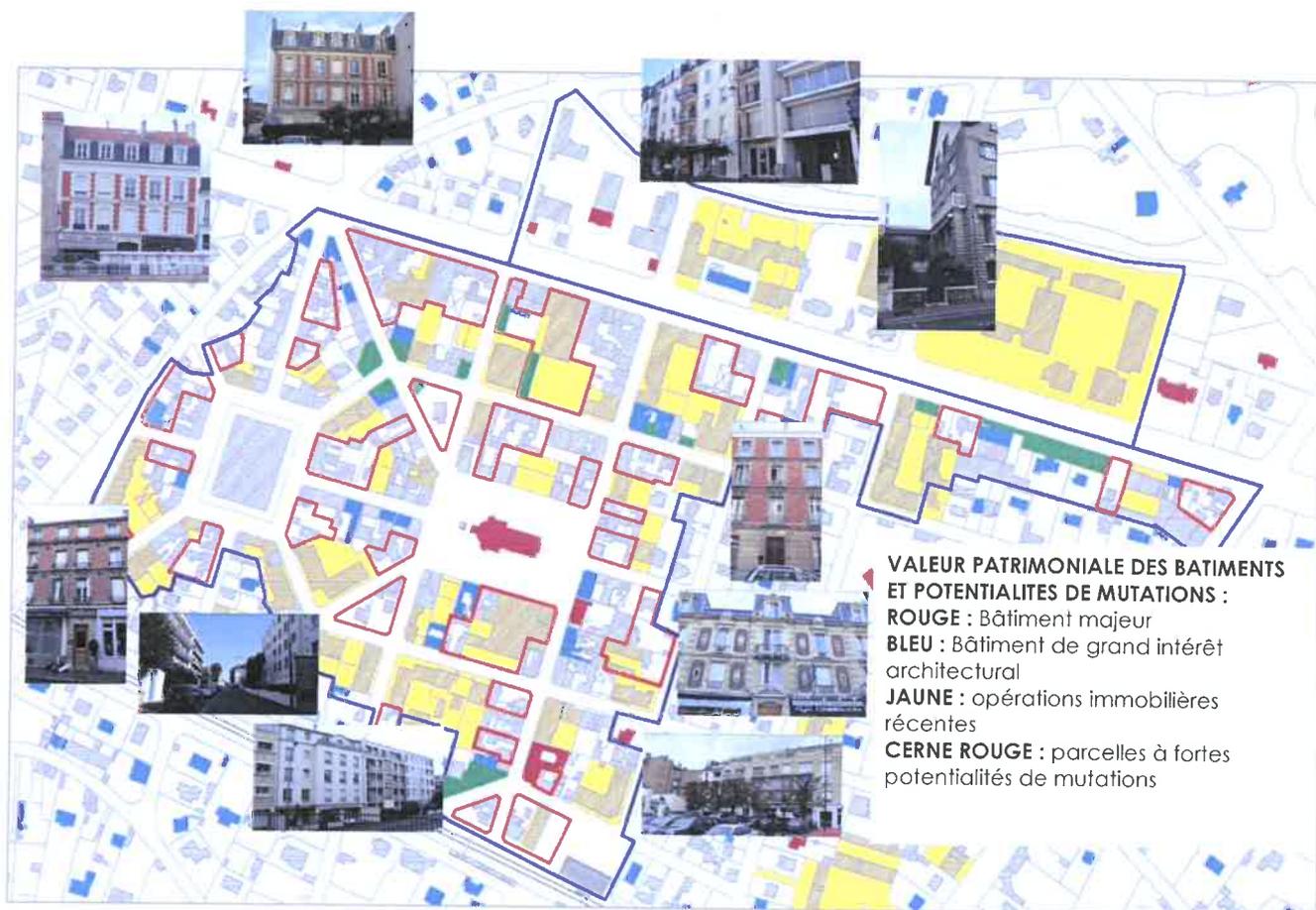
Cet objectif est en relation directe avec le précédent. C'est en effet par la recombinaison urbaine, s'appuyant sur des constructions nouvelles ou sur la modification des constructions existantes, que la qualité paysagère pourra être obtenue.

Pour atteindre cet objectif, il convient de s'appuyer sur :

. **La reconnaissance patrimoniale des bâtiments**, (voir chapitre concernant l'architecture) qui doivent constituer des « points durs » immuables : bâtiments protégés au titre de l'AVAP comme majeurs et de grand intérêt architectural.

. **La mise en évidence des parcelles sous occupées, à forte potentialité de mutations.**

A partir de ces données, l'AVAP, dans le chapitre du règlement portant sur les constructions futures, devra susciter des projets architecturaux qualitatifs.



Parcelles sous occupées engendrant des ruptures urbaines

III - LES QUARTIERS RESIDENTIELS

A - LE DIAGNOSTIC : LA STRUCTURE PARCELLAIRE D'ORIGINE ET SES EVOLUTIONS

Conçue dès l'origine comme une ville-parc, le Vésinet, en dehors des secteurs à caractère urbain dense présentés ci-dessus, est constituée d'un tissu résidentiel très aéré, avec des parcelles de taille relativement grande voire très grande.

Les dispositions architecturales, urbaines et paysagères énoncées dans le cahier des charges d'origine pour le tissu résidentiel de la ville parc étaient très précises et recommandaient, entre autres, des aménagements qui favorisaient les vues pittoresques donnant sur les pelouses, les lacs et rivières qui agrémentaient la ville.

Le bâti (demeures principales et dépendances), la composition des jardins, les accès, les clôtures, étaient pensés en privilégiant la mise en scène des composants architecturaux et paysagers.

Les parcelles bordant les pelouses, lacs et rivières étaient protégées par une prescription particulière qui préconisait une bande non aedificandi de 10m, côté pelouse, lac ou rivière, avec une « grille ou treillage » de manière à maintenir un prolongement paysager à l'intérieur de la parcelle et à favoriser des échappées visuelles. Les clôtures, côté voie publique, devaient être interrompues « tous les 10m par une baie de 4m d'ouverture au moins posée sur un mur de 1m10 de hauteur et garnie d'une grille ou d'un treillage » favorisant ainsi les vues et perspectives sur le bâti et son parc paysager.

Depuis l'origine, les parcelles du Vésinet ont fait l'objet de mutations, de divisions et d'aménagements, parfois même avant leur lotissement, cadrés par les documents d'urbanisme qui se sont succédés. Depuis quelques années, la pression foncière étant très forte et l'entretien des propriétés de plus en plus difficile à assurer, les demandes de division sont en augmentation.

Si l'AVAP ne peut s'opposer à ces divisions, elle peut les cadrer, en fonction des particularités paysagères et architecturales des entités considérées.

Afin de définir des critères les plus objectifs possible, une étude spécifique concernant ce thème a été réalisée. Un premier diagnostic de terrain a mis en lumière un certain nombre de dysfonctionnements comme :

- . Le découpage des propriétés sans prise en compte des éléments patrimoniaux, en particulier les constructions et la végétation, se traduisant par des implantations et des gabarits de bâtiments nuisant à la perception paysagère et à la mise en valeur des bâtiments.
- . L'implantation de dépendances (en général des garages) nuisant aux continuités paysagères donnant sur l'espace public.
- . L'obstruction de perspective mettant en scène les bâtiments de grande valeur architecturale, par des adjonctions ou constructions nouvelles en avant de ces derniers.
- . La transformation des jardins, la suppression d'emprises boisées et d'arbres remarquables, conduisant à une minéralisation excessive des parcelles et à la dégradation générale du couvert végétal du Vésinet.

L'étude a porté sur une sélection de 23 parcelles représentatives des problèmes constatés, ou pouvant faire l'objet d'un éventuel démembrement.



Exemples de divisions, d'obstruction de la mise en scène du bâtiment principal, d'adjonction de volume en avant de la façade...

Cette étude est basée sur :

UN DIAGNOSTIC PAYSAGER qui situe la parcelle dans son contexte territorial et qui détermine son occupation. Il présente :

- . La situation de la parcelle dans la ville-parc, ainsi que son rapport à l'espace environnant (vues, homogénéité du couvert, rupture d'ambiance...).
- . Les essences arborées et leur positionnement au sein de la parcelle.
- . Le rapport existant entre le végétal et le bâti.
- . La composition paysagère des jardins : le tracé, la mise en scène et les éléments d'animation du jardin (rocaillies, folies, serres, puits, ...).
- . Le caractère des limites (perméabilité, homogénéité et longueur).

UN DIAGNOSTIC URBAIN ET ARCHITECTURAL permettant de préciser :

- . La taille de la parcelle.
- . Le ratio entre l'emprise des constructions et la surface de la parcelle (Coefficient d'emprise au sol, coefficient d'occupation des sols).
- . L'implantation des constructions par rapport aux mitoyennetés et à l'espace public (mise en scène depuis la rue).
- . Le positionnement de tous les accès.

B - SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE DU PARCELLAIRE ET OBJECTIFS DE L'AVAP

LES OBJECTIFS RETENUS

L'étude citée ci-dessus a fait émerger un certain nombre de grands principes se traduisant dans le règlement de l'AVAP, afin d'atteindre les objectifs de protection et de mise en valeur des constructions patrimoniales et de maintien d'un environnement paysager qui constitue l'essence même de la ville-parc.

Les principes suivants ont été retenus :

. Le maintien du couvert boisé

Les boisements devront être maintenus et les jeunes plantations arborées devront être protégées.

. Le maintien des perspectives et la « mise en scène » des constructions existantes depuis l'espace public, sur le bâti existant ou sur des motifs paysagers. Ceci induit des inconstructibilités, aux abords des bâtiments existants, en particulier des maisons exceptionnelles ou si une construction nouvelle nuit à la qualité paysagère depuis l'espace public ou du site classé.

Des espaces de « respiration » nécessaires aux abords des bâtiments existants, seront établis, en fonction de leurs gabarits et de leur environnement paysager.

. Le contrôle des accès nouveaux aux parcelles et les clôtures

L'emplacement des nouveaux accès devra tenir compte des accès des parcelles limitrophes et des éventuels alignements d'arbres sur la voie publique, qui seront conservés dans leur intégrité.

S'il existe des clôtures à valeur patrimoniale, les accès nouveaux, desservant les parcelles détachées, devront s'intégrer dans le linéaire de clôture et respecter les rythmes instaurés par les éléments maçonnés de la clôture.

. La conservation et la mise en valeur des compositions des jardins et de la végétation

La composition du jardin avec tous ses éléments décoratifs devra être maintenue et préservée.

Des « espaces d'accueil » ou partie du jardin permettant de mettre en scène les bâtiments seront préservés.

. La gestion de l'implantation des constructions nouvelles

Outre les contraintes liées aux principes précédents, l'implantation de bâtiments nouveaux tiendra compte de la situation de la parcelle : donnant sur voie publique, sur les tapis verts, pelouses ou rivières...

L'implantation des constructions annexes sera dépendante de l'environnement bâti et paysager, afin en particulier, de préserver une bande paysagère et de regrouper les constructions.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET OBJECTIFS DE L'AVAP

I - LE PATRIMOINE BATI DOMESTIQUE

Les maisons du Vésinet s'inscrivent dans les sensibilités et les modes de leur époque respective, transmises par la diffusion massive des catalogues. Du véritable château à la modeste maison de villégiature, tout le panel de l'habitat individuel réalisé entre 1860 et l'après deuxième guerre est représenté dans la ville parc.

Si pour la conception urbanistique, nous pouvons parler d'un style « Vésinet », il semble plus difficile de déterminer un style de maison caractéristique. Il est néanmoins évident qu'il s'agit, pour bon nombre d'entre elles, d'architectures savantes, réalisées par des architectes et non par des maçons ou des entrepreneurs.

Dans la première décennie (1860-70), on peut noter les « **maisons fabriques** » inspirées de la conception paysagère du comte de Choulot, avec les meilleurs représentants de l'école rustique de la région parisienne.

Entre 1870 et 1890, c'est l'apogée du **type « brique et pierre »** remarquable par la bichromie de l'architecture. Ce sont les **styles éclectiques** qui dominent, en particulier le néo-gothique et le néo Louis XIII.

Durant le dernier quart du XIXe, on trouve également des bâtiments **cubiques néo-classiques**, à façade enduite imitant la pierre, avec des décors d'inspiration Louis XIII, versaillaise ou rocaille et parfois des balustrades à l'italienne en couronnement.

De 1900 à 1920, le régionalisme culmine, avec l'emploi de la pierre la meulière, mêlée à la brique, de teintes différentes, parfois vernissée. Cette mode s'inscrit en réaction contre l'historicisme et les compositions symétriques mais aussi contre l'Art nouveau, peu représenté au Vésinet.

Durant la décennie 1920-30, plusieurs grandes tendances cohabitent, **le régionalisme** toujours en vogue, qui évolue vers un nouveau genre, **le cottage, le mouvement moderne** et la tradition, qui perdure.

Après les années 1930, l'essentiel de la ville-parc est loti. L'architecture redevient plus symétrique, c'est l'apparition de l'enduit tyrolien et **l'avènement de la petite maison de week-end**, qui utilise les espaces vacants.

Cette rapide synthèse théorique met en lumière la diversité des typologies rencontrées. L'approche de terrain a permis de préciser des types, de mesurer leur état de conservation et leurs évolutions. Elle a également permis de les situer dans leur contexte paysager. Cette dimension est essentielle car si la méthode d'analyse induit à réaliser une « collection d'objets », ceux-ci ne valent que par les relations qu'ils entretiennent entre eux et avec leur environnement.

La typologie proposée est basée sur l'usage initial du bâtiment, croisé avec son style architectural, faisant lui-même référence à une époque de construction.

Ne sont pas concernés les bâtiments protégés au titre des monuments historiques.

La classification porte sur les bâtiments domestiques réalisés entre la fin du XIXe siècle et l'entre deux guerres. Elle comprend les catégories suivantes :

- . Les bâtiments néo-classiques d'influence française ou italienne
- . Les bâtiments éclectiques et néo-régionalistes
- . Les bâtiments de style "Art nouveau" (1910/1920) et "Art décoratif" (1920/1930)
- . Les bâtiments influencés par le mouvement moderne (1930/1940).

QUELQUES EXEMPLES

Maisons Néo-classiques d'influence française et d'influence italienne



Maisons néo-régionalistes



Maisons et immeubles éclectiques



Les maisons de style "art nouveau" et "art décoratif"



Les maisons d'inspiration moderne



II - LE PATRIMOINE PUBLIC

Les grands équipements constituent des repères dans la ville. Certains présentent un intérêt architectural et paysager, d'autres sont avant tout fonctionnels. Ont été repérés, pour leur intérêt patrimonial, les bâtiments suivants :

LES EDIFICES RELIGIEUX

Eglise Paroissiale Sainte-Marguerite

1896, Boileau Louis Auguste et Gilbert Louis , architectes

Eglise Paroissiale Sainte-Pauline

1er quart 20e siècle, Debeauve Duplan et Denis Dominique architectes

Le temple Protestant

4e quart 19e siècle 1881 ; 1964 ; Rouyer E. architecte

LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

Mairie, Ecole

4e quart 19e siècle 1879 ; 1886 ; 1895 ; 1967 ; Gilbert Louis , Jean architectes

Poste

2e quart 20e siècle 1930 ; Labro Georges architecte

Poste, Gendarmerie, Crèche

4e quart 19e siècle ; 3e quart 20e siècle

LES EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Ecole de Sœurs de la Sagesse dite Fondation Armand Chardon, école Jeanne d'Arc

4e quart 19e siècle 1884 ; Gilbert Louis architecte

Ecole Maternelle dite Ecole Maternelle du Rond-point du Pecq

4e quart 19e siècle 1888

Orphelinat dit Orphelinat des Alsaciens Lorrains

4e quart 19e siècle ; 1er quart 20e siècle ; 1ère moitié 20e siècle (?) 1875 ; 1900 ; 1924
Petit Eugène, Mewes Charles Frédéric architectes

LES EQUIPEMENTS DE SANTE

Edifice Hospitalier (Institut d'Hydrothérapie et Electrothérapie) dit Clinique des Pages

3e quart 19e siècle ; 4e quart 19e siècle ; 1er quart 20e siècle

Hôpital dit Asile Impérial

3e quart 19e siècle 1869 Laval Eugène architecte

III - OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE BATI DANS L'AVAP

La définition de la « valeur patrimoniale » est le résultat du croisement des analyses physiques et de l'étude de la documentation portant sur le bâti, qui a permis de définir des types. Il s'agit d'identifier les bâtiments protégés au titre de l'AVAP, qui sont repérés dans le document graphique.

Cette approche revêt forcément un caractère réducteur, ainsi dans la même classification peuvent entrer des bâtiments d'époque, de style et de taille très diverses. La typologie architecturale et les analyses du présent rapport ont permis d'affiner la connaissance et la compréhension de la démarche de protection et de justifier les choix effectués.

A - LES BATIMENTS PROTEGES PAR L'AVAP

A1 - LES BATIMENTS « EXCEPTIONNELS »

Il s'agit des bâtiments 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 arboré, les communs, les clôtures, les portails...

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

Dans le secteur 2, ils sont répartis dans l'ensemble de la commune, mais en nombre plus important dans la partie sud. Il est essentiel de conserver leur écrin paysager et la mise en scène de ces bâtiments

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



A2 - LES BATIMENTS « DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL »

Ils sont 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.

Ces bâtiments seront conservés et restaurés. Il sera envisageable, dans les limites du règlement de l'AVAP, de les adapter aux conditions de vie actuelle.

B - LES BATIMENTS COURANTS

Il s'agit de constructions généralement plus modestes que les précédentes. Certaines présentent un intérêt pour leur valeur propre, pris individuellement, mais également pour leur appartenance à un type ou à un ensemble urbain ou paysager (alignement constitué dans les secteurs), ensembles urbains, quartiers à connotation spécifique).



La majorité des bâtiments courants correspond aux constructions anciennes très remaniés ou dénaturés et aux bâtiments récents. Il s'agit de constructions ne présentant pas de qualité patrimoniale.



Pour l'ensemble des bâtiments courants, leur aspect architectural et leur insertion paysagère et urbaine doivent être améliorés. Leur suppression ou leur remplacement sera autorisé. Une attention particulière devra être apportée aux bâtiments présentant un certain intérêt.

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE CADRE DE LA PROTECTION PATRIMONIALE

I - FORMES URBAINES ET SPECIFICITES DU PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL

A - DES FORMES URBAINES ET PAYSAGERES ECONOMES EN ESPACE

L'une des qualités majeure des constructions anciennes est liée à la morphologie des ensembles qu'elles constituent. Les tissus traditionnels de nos centres villes sont d'excellents modèles de groupement d'établissements humains, par la proximité des services et des emplois, la diversité des échanges, l'économie des transports et des consommations énergétiques. Ils sont à l'opposé des extensions urbaines inconsidérées des lotissements et des zones d'activités, ayant engendré le mitage du territoire français.

Au Vésinet, dans le secteur 1 de l'AVAP, les principales caractéristiques de la forme urbaine « traditionnelle », participant à la qualité des performances thermiques de ces tissus sont représentées par :

- . Une structure d'îlots fermés, avec des constructions implantées majoritairement à l'alignement des voies et en ordre continu, induisant un environnement protégé des vents dominants, en particulier dans les cœurs d'îlots.
- . Des implantations en mitoyennetés, réduisant la surface de façades exposées à l'extérieur, qui peuvent ne représenter en moyenne que 40% du linéaire de l'enveloppe extérieure des bâtiments.
- . La présence de végétation, participant à la régulation de la température, en constituant par exemple, des barrières contre les vents dominants (alignements plantés le long des voies, jardins privés ou publics...).
- . Des bâtiments peu épais, favorisant l'aménagement de logements traversant, permettant un ensoleillement maximal et une ventilation naturelle.

D'une façon générale, ce type de tissus offre une forte corrélation entre comportement du bâti et sollicitations extérieures. A l'heure du réchauffement climatique, le bâti ancien, de par son mode de construction et de groupement, présente dans bien des cas, un comportement thermique favorable, si les problèmes liés à l'humidité sont correctement pris en compte et traités.

Il est à noter que le tissu du secteur 2 de l'AVAP est beaucoup plus lâche, et ne présente pas toutes les qualités décrites ci-dessus, les maisons étant en grande majorité construites dans de vastes jardins, en retrait de l'alignement et des mitoyennetés. Par contre, la présence végétale dans ce secteur est particulièrement importante, et participe à la réduction de l'emprise carbonée et à la biodiversité.

B - SPECIFICITES ET QUALITES DU BATI ANCIEN DU VESINET

On entend généralement par bâti ancien les constructions réalisées avant le début du 20^{ème} siècle et l'émergence en architecture du mouvement moderne. Elles se caractérisent notamment par l'emploi de techniques constructives et de matériaux non industrialisés, adaptés à un contexte local. Cette définition du bâti ancien peut néanmoins s'étendre aux constructions réalisées jusqu'à l'entre-deux guerres, dont les matériaux constitutifs restent très majoritairement ceux employés dans les périodes précédentes, même si certains d'entre eux sont produits industriellement, comme la brique.

Ce patrimoine est d'autant plus irremplaçable que notre mode de production ne permet plus de construire ainsi. Or, l'engouement pour le développement durable et les objectifs concernant les économies d'énergie peuvent, s'il l'on n'y prend pas garde, aller à l'encontre des bonnes pratiques pour sa préservation. Le patrimoine est menacé par les règles et la normalisation, alors que par essence, ces constructions ne sont pas normalisables. Il est donc indispensable de bien connaître ses caractéristiques constructives, afin de proposer des modes d'intervention respectant ses spécificités.

Le patrimoine bâti ancien est donc globalement à préserver tant pour ses modes constructifs que pour ses valeurs urbaines et le mode de vie et de comportement qu'il engendre. Il est également à noter que la conservation induit une économie d'énergie grise substantielle, par rapport à la démolition/reconstruction.

Le bâti ancien possède des qualités intrinsèques dont la principale est sa durabilité. Ces constructions sont réalisées à partir de matériaux en grande partie d'origine locale, soit naturels (pierre, bois, chaux, sable, ardoise), soit ayant subi des transformations relativement simples (brique, tuile...). Ces matériaux ont prouvé leur longévité s'ils sont régulièrement entretenus. Par ailleurs, la connaissance que l'on en a sur une longue période atteste qu'on a pu, au fil du temps, les adapter aux évolutions du climat, comme à celles des techniques de mise en œuvre.

Les matériaux naturels ont des propriétés respirâtes, ils sont propices au volant thermique, assurant un confort en demi-saison, en atténuant les différences de température entre le jour et la nuit. Enfin, leur dégradation ne pose pas de problèmes pour l'environnement.

Les bâtiments anciens sont ventilés naturellement, grâce à la perméabilité des menuiseries, aux conduits de cheminées ouverts et aux dispositions traversantes d'une grande partie des logements, qui permet à la ventilation naturelle de bien fonctionner. Ces dispositions assurent en particulier un confort d'été, et permettent d'éviter le recours à la climatisation.

Enfin, bon nombre de bâtiments comporte des occultations extérieures (persiennes ou volets), qui participent à l'animation de la façade mais qui permettent également de réguler la température à l'intérieur, en hiver en conservant la chaleur la nuit et en été, en s'en protégeant.

II - PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ECONOMIES D'ENERGIE

A - LES PRINCIPES GENERAUX

L'AVAP étant une servitude d'un document d'urbanisme, la prise en compte des principes de développement durable et d'économies d'énergie est à considérer à l'aulne de l'objet de cette servitude, en l'occurrence la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Pour ce qui concerne le bâti existant ou futur, les préconisations de l'AVAP ne peuvent porter que sur l'aspect extérieur des constructions (façades et toitures) et sur l'intégration des installations destinées à économiser l'énergie dans les espaces libres (panneaux photovoltaïques, éoliennes...).

Il convient donc dans le présent chapitre, d'examiner les dispositions ayant un impact sur le paysage urbain et sur l'extérieur des bâtiments dans l'emprise de l'AVAP. Ceci sans présager de leurs performances énergétiques, étant donné qu'il est impossible d'édicter des préconisations sur l'intérieur.

Notre approche est basée sur des données pragmatiques rappelées dans le chapitre précédent, concernant d'une part, les formes urbaines du tissu constituant l'AVAP, d'autre part les spécificités et les qualités des constructions anciennes.

A partir de ces constats, **nous apporterons des réponses visant :**

- . A concilier réhabilitation de bâti ancien et amélioration de ses performances énergétiques.**
- . A susciter des projets respectueux du patrimoine urbain, paysager et architectural et vertueux en matière de consommation énergétique.**

Il convient de rappeler que toute intervention sur un bâtiment ancien doit s'accompagner en amont, d'une étude architecturale et technique, permettant d'établir un projet de réhabilitation et d'amélioration des performances énergétiques cohérent, prenant en compte l'ensemble des facteurs pouvant avoir une influence sur le but recherché (principes d'isolation des différentes parties du bâtiment, interventions sur les menuiseries ou sur le système de chauffage, utilisation des énergies renouvelables, création d'espaces tampons sur certaines façades...).

Les solutions préconisées doivent reposer sur des matériaux et des techniques de mise en œuvre qui respectent les caractéristiques du bâti ancien. Ceci n'exclut donc pas l'emploi de matériaux ou de mises en œuvres modernes adaptés à ses spécificités. Le but étant in fine, permettre de substantielles économies de chauffage dans le respect du patrimoine. Pour mémoire, on peut obtenir jusqu'à 50 % d'économies en isolant les combles, environ 40 % en intervenant sur les murs extérieurs et 35% en remplaçant les menuiseries.

Toutefois, ces gains énergétiques ne doivent pas aller à l'encontre d'aspects essentiels comme le traitement de l'humidité dans les murs ou la ventilation des logements, au risque de nuire au confort des occupants et de provoquer des dommages sur le bâtiment.

B - REHABILITATION DU PATRIMOINE BATI ET AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

La réhabilitation du patrimoine bâti ancien du Vésinet, notamment dans le but d'améliorer ses performances énergétiques, doit avant tout préserver sa valeur patrimoniale et tenir compte des caractéristiques techniques spécifiques des matériaux qui le compose et de leur mise en œuvre. Les approches portant sur ces deux angles sont indissociables et doivent être menées de front.

Dans le cadre de l'AVAP, les thèmes suivants, visant à améliorer les performances énergétiques des bâtiments, ayant un impact sur l'aspect extérieur des constructions, sont à explorer :

- . **La capacité des constructions à recevoir une isolation par l'extérieur, et sous quelle forme.**
- . **Les possibilités de transformation ou de changement des menuiseries.**
- . **L'intégration des ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables.**

Quelques principes de base peuvent être retenus, dans le but de préserver l'authenticité des bâtiments protégés au titre de l'AVAP :

. Tenir compte de la situation urbaine de chaque bâtiment (voir chapitre ci-dessus : « Des formes urbaines et paysagères économes en espaces »), afin de déterminer leur impact visuel à partir des espaces accessibles au public.

. Pour les façades et les couvertures à valeur patrimoniale : maintenir les textures, et les teintes des matériaux extérieurs et ne pas porter atteinte à leur modénature et à leurs ornements.

LA CAPACITE DES CONSTRUCTIONS A RECEVOIR UNE ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Les constructions sont classées dans l'AVAP en fonction de leur intérêt patrimonial. Toutefois, l'analyse des différentes typologies met en lumière le fait que sur un même bâtiment, on peut trouver des traitements de façades différents. Ainsi, les façades ouvertes sur l'espace public du secteur 1, se « donnant à voir », présentent les matériaux et les décors les plus recherchés, alors que les façades donnant sur les cours ou jardins peuvent être de facture beaucoup plus simple.

Pour ce qui est des maisons bourgeoises, on peut distinguer celles dont seule la façade sur rue est très visible, et qui peuvent présenter une façade sur jardin plus simple, de celles qui sont isolées sur leur parcelle, dont les quatre façades peuvent être également perceptibles et faire l'objet d'un traitement quasi identique.

Le choix d'une part, de la possibilité ou non de réaliser une isolation par l'extérieur, d'autre part de déterminer sous quelle forme, dépend donc étroitement du type de la façade considérée et de ses caractéristiques architecturales. C'est pourquoi, nous avons pris le parti de réaliser une typologie de façades, basées sur le matériau et sa mise en œuvre, permettant d'édicter des règles adaptées à chaque cas.

TYPLOGIE DES FACADES

La diversité des époques et des modes constructifs nous permet de classer les façades des bâtiments selon les catégories suivantes.

. **Les façades de type 1**, sont réalisées en moellons hourdés et enduits au mortier de chaux et sable, avec des éléments de modénature simples en pierre ou en brique.

. **Les façades de type 2**, présentent des matériaux et des mises en œuvre diversifiés (enduits au mortier de chaux et sable, pierre de taille, moellons ou brique apparente), avec des modénatures et des décors recherchés.

. **Les façades de type 3** sont réalisées avec des techniques et des matériaux industrialisés modernes : parpaings et enduit ciment, pouvant être combinés avec de la brique ou de la pierre apparente.

PRINCIPES ET JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'ISOLATION DES FAÇADES DE TYPES 1 ET 2

. **Bâtiments exceptionnels et de grand intérêt architectural** : Ils ne pourront recevoir une isolation rapportée à l'extérieur en surépaisseur, pour des raisons esthétiques (changement radical de l'aspect de la façade donc de ce qui a déterminé son intérêt patrimonial), mais aussi pour des raisons d'ordre techniques, car ces matériaux et leurs mises en œuvre ne supportent pas la pose d'une enveloppe empêchant les échanges hygrométriques entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment, entraînant à plus ou moins long terme, des dégradations de la structure et du parement.

. **Cas particulier façades de type 1 des bâtiments exceptionnels et de grand intérêt architectural** : l'isolation par l'extérieur pourra être envisagée par la réalisation d'un enduit à base de chaux et de particules isolantes comme des billes de polystyrène, de la perlite expansée ou de la vermiculite. Ces mortiers peuvent être appliqués en forte épaisseur (de 3 à 8 centimètres) et impliquent le piochage total de l'enduit existant. Il convient également de conserver ou de restituer la modénature et les décors, dans leurs dessins et leur traitement. Ce procédé peut aussi être appliqué aux façades aujourd'hui enduites au ciment, sur des matériaux de structure anciens.

. Bâtiments courants

Les façades peuvent, à priori, recevoir une isolation par l'extérieur, en utilisant des solutions respectant leurs structures comme la pose d'un enduit isolant, tel que décrit ci-dessus ou une isolation sous forme de panneaux isolants perméables à la vapeur d'eau (par exemple laine de bois), protégés par un bardage, une vêtture ventilé ou un enduit respirant. La solution retenue doit permettre l'amélioration de l'esthétique de la façade et de son intégration dans l'environnement urbain.

PRINCIPES ET JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'ISOLATION DES FAÇADES DE TYPE 3

. Bâtiments exceptionnels et de grand intérêt architectural

L'isolation par l'extérieur de ces façades n'est à priori, pas envisageable, car comme les précédentes, leur protection relève d'aspects esthétiques (structure du bâtiment pouvant être apparente, des traitements de parements spécifiques), constituant l'animation et le décor...). Dès lors, l'habillage total de la façade n'est pas possible.

Toutefois, certaines de ces façades présentent un parement uniforme, pas ou peu percé, pouvant recevoir un parement en surépaisseur avec un complexe isolant. Des solutions peuvent alors être envisagées au cas par cas, en fonction des matériaux, en étudiant les détails de pose, en particulier pour les appuis, les encadrements des baies et les raccordements aux autres façades du bâtiment ou des bâtiments voisins. **Ces principes ne seront pas envisageables pour les bâtiments exceptionnels.**

. Bâtiments courants

Pour les façades réalisées avec des matériaux industrialisés modernes, la pose d'une isolation par l'extérieur est possible. Quelle que soit la solution envisagée (enduit, vêtture...), elle doit permettre l'amélioration de l'esthétique de la façade et de son intégration dans l'environnement urbain.

LES POSSIBILITES DE TRANSFORMATION ET DE REMPLACEMENT DES MENUISERIES

DESCRIPTION

Les fenêtres

Les fenêtres d'origine des bâtiments anciens sont généralement réalisées en bois. Matériau de proximité (souvent le chêne), durable et réparable. Ces fenêtres se caractérisent par la finesse de leurs profils, induits par la relative légèreté des verres simples dont elles sont dotées. Ces ouvertures engendrent des déperditions thermiques, mais elles assurent également de ce fait, une ventilation naturelle du logement, élément non négligeable du confort intérieur.

Au Vésinet, celles des immeubles et maisons à références historiques, régionalistes, éclectiques, Art décoratif et surtout Art nouveau, peuvent présenter un grand intérêt patrimonial, par leur dessin, leur mise en œuvre ou encore par la présence de vitraux.

Les occultations extérieures

Un certain nombre de bâtiments du Vésinet comporte des occultations extérieures. Il s'agit :

. De persiennes ou de volets pleins en bois, à deux vantaux se rabattant sur la façade, apparaissant sous la Révolution et se généralisant sous la Restauration.

. De persiennes ou volets pliants, constitués de plusieurs panneaux se rabattant dans l'épaisseur du mur de façade (le tableau). Ce dispositif apparaît et se généralise dans la deuxième moitié du XIXe

siècle. D'abord en bois, ces persiennes sont ensuite réalisées en fer, ce qui permet de réduire leur épaisseur. Elles sont employées dans tous les types de bâtiments, jusqu'après la deuxième guerre mondiale.

JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT LES MENUISERIES

Les fenêtres

Le choix retenu pour assurer l'amélioration des performances énergétiques des menuiseries doit tenir compte d'une part, de leur qualité esthétique, d'autre part de leur emplacement (sur rue, cour ou jardin), donc de l'exposition aux intempéries et de la perception que l'on en a par rapport aux espaces accessibles au public. Dans la mesure où leur état le permet, on favorisera la conservation des modèles d'origine ou leur remplacement par des modèles similaires (matériau, partition...).

Il est à noter que dans bien des cas, l'incidence des déperditions énergétiques des baies du bâti ancien est négligeable et le gain réel d'isolation apporté par le remplacement des fenêtres peu significatif. Par contre, le double vitrage constitue un élément de confort dans la mesure où il permet d'éviter l'effet de paroi froide. Il assure également un affaiblissement acoustique appréciable en milieu urbain.

Dans le cadre de l'AVAP, une variété de solutions est proposée, allant de la réparation au changement, le choix devant être réalisé au vu de la qualité de la menuiserie, de sa perception par rapport aux espaces accessibles au public et de son état.

Pour les fenêtres, sont envisageables :

. Le remplacement des vitrages, en conservant le bâti dormant et les ouvrants existants, dans la mesure où ils sont en bon état et ne présentent pas de problèmes d'étanchéité trop importants.

. La pose d'un double vitrage de rénovation ou d'un survitrage non visible de l'extérieur, si la menuiserie peut supporter son poids.

. La pose d'une deuxième fenêtre intérieure, si l'épaisseur des murs et les dispositions intérieures le permettent. Cette solution présente l'avantage de conserver les menuiseries anciennes et de ne pas modifier l'aspect extérieur tout en améliorant les performances énergétiques et thermiques. Elle sera à adopter pour les menuiseries présentant un grand intérêt patrimonial.

Pour ces trois solutions dans lesquelles la menuiserie est conservée, la pose de joints efficaces peut permettre de réduire significativement les déperditions.

. Le changement complet de la menuiserie (bâti dormant et ouvrants), par un modèle s'approchant des modèles anciens (les profils étant généralement plus épais) et assurant de meilleures performances énergétiques (double, voire triple vitrage, isolation performante...).

Les occultations extérieures : volets et persiennes

Les occultations extérieures constituent d'une part, un décor et une animation des façades les plus simples (pour les persiennes rabattables sur la façade), d'autre part, une protection efficace contre les déperditions énergétiques l'hiver et contre la chaleur l'été. A ce titre, dans la mesure où ces dispositifs sont en accord avec la façade considérée, il est essentiel de les conserver, prioritairement de les restaurer ou de les remplacer si la conservation s'avère impossible.

Les façades ne possédant pas de persiennes peuvent également en être dotées dans les mêmes conditions, si leur pose ne porte pas atteinte au décor de la façade.

Comment remplacer une fenêtre ou une occultation extérieure ?

Si les occultations extérieures ont toutes un impact sur l'aspect extérieur du bâtiment, dans les solutions proposées ci-dessus relatives aux fenêtres, seule la dernière propose un changement complet de la fenêtre. Se pose dès lors la question du type de fenêtre ou d'occultation admis. En effet, le remplacement des fenêtres et volets ou persiennes constitue un bon exemple dans lequel se rejoignent les préoccupations de mise en valeur du patrimoine et de prise en compte du développement durable.

Ces dernières décennies, l'emploi de menuiseries PVC s'est largement développé (fenêtres et volets roulants en particulier), y compris pour le bâti ancien. Au-delà de l'aspect esthétique discutable et non compatible avec le bâti ancien de ce matériau, la réduction de la surface vitrée pour les fenêtres (de 15% à près de 50%) l'emploi d'un matériau dont on connaît les méfaits en terme de santé (dégagement de gaz toxiques en cas d'incendie), les risques de dégradation du bâti avec l'apparition de champignons lignivores, ou encore les problèmes de recyclage en fin de vie, sont des éléments qui justifient l'interdiction de ce type de matériau dans le règlement de l'AVAP.

Celui-ci doit préconiser des solutions favorisant la durabilité du patrimoine, le recyclage, mais aussi le maintien d'un artisanat local pourvoyeur d'emplois qualifiants. Les matériaux préconisés seront donc le bois, de préférence d'essences produites localement afin de réduire l'empreinte carbone, et dans certains cas, l'acier pour les fenêtres ou pour les persiennes pliantes en tableau.

III - INTEGRATION DES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

A - LES TYPES DE DISPOSITIFS

Les ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables dans l'emprise de l'AVAP, pouvant être visibles soit sur les bâtiments, soit dans les espaces libres se résument aux panneaux solaires et aux mini-éoliennes, ainsi qu'aux équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques, dans la mesure où une partie de leur appareillage est visible.

LES PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires sont des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) ou de l'eau chaude (capteurs solaires), pouvant être implantés en couverture ou éventuellement en façade des bâtiments existants ou futurs, ou encore dans les espaces libres publics ou privés.

Pour les constructions existantes, ce type de dispositifs peut, dans certains cas, être intéressant mais les contraintes techniques sont plus nombreuses que pour les constructions neuves (intervention sur des couvertures anciennes, difficulté d'accessibilité pour la pose en l'entretien, colonnes techniques, cheminements intérieurs...).

Des techniques en pleine évolution

Il est à noter qu'outre les « traditionnels » panneaux solaires, d'autres dispositifs sont aujourd'hui disponibles sur le marché, comme des bacs métalliques supports de panneaux solaires, s'insérant dans les couvertures en zinc, des bandes de cellules minces et souples en silicium amorphe pouvant se coller sur une étanchéité type bi-couches de toiture terrasse ou encore des tuiles photovoltaïques. Il existe également des panneaux photovoltaïques transparents, pouvant être utilisés en remplacement ou création de verrières, d'auvents ou d'abris à voiture.

L'évolution rapide des technologies en la matière va sans doute permettre d'offrir, dans les années à venir, des produits de moins en moins impactant pour le patrimoine et l'environnement

LES EOLIENNES

Les éoliennes permettent de produire de l'électricité.

On trouve différents types de dispositifs :

- . Des petites mini-éoliennes, qui s'installent sur le toit, dans la mesure où la charpente peut supporter leur poids et la poussée en cas de grand vent. On trouve des modèles à poser verticalement, mais aussi horizontalement. Dans ce cas, l'éolienne est enfermée dans une boîte pour utiliser l'effet venturi (ce qui accélère la poussée du vent), mais son impact visuel est alors très important.
- . Des éoliennes plus importantes, posées sur une colonne dans un espace libre. En milieu urbain ou semi urbain comme dans la ville-parc, ces dispositifs sont difficile à implanter, eu égard à la proximité des bâtiments et aux nuisances qu'elles peuvent engendrer.

LES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES ALTERNATIVES GEOTHERMIQUES OU AEROTHERMIQUES

Ces équipements, en particulier les pompes à chaleur, permettent de substantielles économies d'énergie. Ils peuvent nécessiter l'installation d'un appareillage extérieur au bâtiment. Il s'agit généralement d'appareils sensiblement identiques aux climatiseurs, dont l'emploi s'est largement généralisé dans les centres anciens.

B - JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'INTEGRATION DES INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES SUR LES BATIMENTS EXISTANTS

LES PANNEAUX SOLAIRES

Sur les bâtiments exceptionnels et de grand intérêt architectural

Eu égard à l'intérêt patrimonial de ces bâtiments, à la diversité de formes, de matériaux et de décors de leurs couvertures et de leurs façades, l'installation de tels dispositifs ne peut être envisageable.

Sur les bâtiments courants

L'intégration de ces dispositifs est largement conditionnée par la qualité du paysage urbain, en particulier des grandes perspectives des alignements de la ville-parc. Ils ne pourront donc être envisageables sous conditions d'intégration à la couverture, que dans la mesure où ils ne sont pas visibles.

Il conviendra également d'être particulièrement vigilant quant à l'intégration dans l'environnement urbain et paysager, et en particulier par rapport aux bâtiments protégés.

LES EOLIENNES

Sur l'ensemble des bâtiments existants

Ces dispositifs, extrêmement difficiles à dissimuler puisque leur fonctionnement dépend de leur exposition au vent, ne peuvent être admis sur les bâtiments existants de l'AVAP, eu égard à l'atteinte tant au bâtiment lui-même qu'au paysage proche ou lointain.

LES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES ALTERNATIVES GEOTHERMIQUES OU AEROTHERMIQUES

Les dispositifs extérieurs de ces équipements ne doivent nuire, comme tous les éléments techniques admis dans le cadre du règlement de l'AVAP, à la qualité patrimoniale du bâti et au paysage urbain. Il conviendra donc d'une part, qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public, d'autre part que des solutions d'intégration acceptables soient recherchées, afin de minimiser leur impact visuel.

C - BATIMENTS NOUVEAUX ET PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les bâtiments nouveaux peuvent constituer des terrains d'expérimentation, en suscitant des projets respectueux du patrimoine urbain, paysager et architectural et vertueux en matière de consommation énergétique.

Toutefois, tous les éléments participant à la maîtrise de la consommation énergétique : panneaux solaires, isolation par l'extérieur, vérandas constituant des espaces tampons, mini-éoliennes, équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques... doivent être pris en compte dès la phase d'étude du projet, dans le but d'assurer leur intégration et d'en tirer le meilleur parti, tant pour les aspects techniques qu'esthétiques.

D - JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'INTEGRATION DES INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES ESPACES LIBRES

LES PANNEAUX SOLAIRES ET EOLIENNES

Pour des raisons de protection du paysage, l'installation d'éoliennes et de panneaux solaires n'est pas envisageable dans les jardins.

LES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES ALTERNATIVES GEOTHERMIQUES OU AEROTHERMIQUES

Les dispositifs extérieurs de ces équipements ne doivent nuire, comme tous les éléments techniques admis dans le cadre du règlement de l'AVAP, à la qualité patrimoniale du bâti et du paysage. Il conviendra donc d'une part, qu'ils ne soient pas visibles, d'autre part, que des solutions d'intégration acceptables soient recherchées, afin de minimiser leur impact visuel et sonore.

COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DE L'AVAP AVEC LE SHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL ET LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU

Le Plan d'aménagement et de développement durable de la commune du Vésinet a été approuvé le 13 février 2014. Il prend en compte les objectifs de l'ancien Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) de la Plaine de Montesson. Un nouveau SCoT a été adopté par la Communauté d'Agglomération des Boucles de la Seine adopté par le Conseil communautaire le 28 octobre 2015. Il érige la protection de la Ville-parc du Vésinet comme l'un des enjeux majeurs du développement de cette communauté d'agglomération. Ce SCoT appelle de ses vœux la création d'une AVAP par la commune du Vésinet.

Il y a donc une cohérence et une compatibilité certaines entre les objectifs de la présente AVAP et le SCoT de la Communauté d'Agglomération dont la commune fait partie.

Dans son article L642-1, modifié par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, le code du patrimoine indique entre autres, que l'AVAP « a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces. »

Il convient donc de justifier la compatibilité de l'AVAP avec les « grands axes » du PADD, pour les sujets dont cette servitude relève : la qualité architecturale des constructions et l'aménagement des espaces.

« Les quatre axes du projet de ville mettent en avant la volonté de préserver et valoriser le patrimoine urbain du Vésinet.

- 1 - Préserver et valoriser l'exception patrimoniale du Vésinet et la qualité de son cadre de vie.
- 2 - Inscrire une nouvelle dynamique résidentielle et économique au service des habitants.
- 3 - Mettre en œuvre des principes d'aménagement durable.
- 4 - Promouvoir des pratiques de mobilité durable.

L'axe 1 constitue l'objectif fondamental et prioritaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il sert de socle à la traduction des trois autres. »

Extrait du PADD

Le PLU a été réalisé après l'étude de la ZPPAUP, qui était finalisée lors du Grenelle 1 de l'environnement (juillet 2010). Le PADD a donc intégré entièrement la démarche de protection et de mise en valeur que mettait en avant la ZPPAUP, et l'a traduite dans le zonage et le règlement. L'AVAP s'inscrivant dans la logique de la ZPPAUP non aboutie, il y a obligatoirement compatibilité totale entre ses dispositions et celles du PADD.

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU REGLEMENT DE L'AVAP

L'AVAP a été établie au regard des problématiques concernant le patrimoine et le développement durable, le devenir de la ville, et également à partir de la concertation étroite entre les élus et les services de l'Etat (architecte des bâtiments de France).

Les règles sont basées sur la typo-morphologie de chacune des entités urbaines et paysagères retenues.

Le préambule du règlement fixe en particulier, les champs d'application du règlement et les incidences sur les demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

Dans le périmètre de l'AVAP, tous les travaux de construction, de démolition, de clôture, de déboisement et de modification de l'aspect des immeubles sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de l'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable, installations et travaux divers). L'autorisation est accordée par le Maire, après avis de l'architecte des bâtiments de France fondé sur les prescriptions et les recommandations de l'AVAP.

Les travaux non soumis à autorisation au titre du Code de l'urbanisme (aménagement d'espaces publics, mobilier urbain...) font l'objet d'une autorisation spéciale du Préfet.

Il est à noter que l'AVAP maintient les effets des sites inscrits et de la servitude des abords de monuments historiques (les rayons de 500 mètres) pour les édifices protégés dans et hors de son emprise, ainsi que de ceux de l'édifice protégé sur la commune voisine de Chatou, dont le rayons de 500 mètres impacte le territoire du Vésinet.

Le corps des règles porte sur l'aspect architectural, les matériaux, les implantations, les volumes, les hauteurs, le traitement de l'espace public minéral ou paysager, ainsi que sur les plantations. Il traite également des ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables.

Il comprend des **prescriptions, mais aussi des recommandations** permettant d'orienter des choix de réhabilitation et d'aménagement sur lesquels les services de la ville et l'architecte des bâtiments de France se fonderont pour délivrer leurs avis.

Le règlement comporte deux parties, portant respectivement sur les règles relatives à la qualité architecturale des constructions existantes et nouvelles.

Les règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère, dans lesquelles on distingue :

• **Les règles relatives à l'intégration architecturale** visent à assurer l'intégration de l'ensemble des constructions existantes ou nouvelles, tout en engendrant un environnement qualitatif et en permettant des évolutions et des aménagements, en particulier une certaine densification et dans certains cas, un renouvellement urbain. Elles doivent également permettre de maintenir l'ambiance spécifique des différents quartiers.

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

• **Les règles relatives à la mise en valeur des espaces urbains et naturels** visent à assurer la qualité de l'ensemble des espaces libres existants tout en permettant des évolutions et des aménagements. Elles doivent également favoriser l'insertion des éventuels ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables, à la recherche d'économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Elles portent sur les espaces libres publics (rues, places, parcs et jardins) et privés (cours, jardins), ainsi que sur les clôtures assurant la continuité sur l'espace public et entre parcelles.

Les règles relatives à la qualité architecturale dans lesquelles on distingue :

• **Les bâtiments existants**, pour lesquels est prise en compte la hiérarchie de protection établie, afin d'encadrer finement la réhabilitation pour les bâtiments exceptionnel et de grand intérêt architectural. Il s'agit également de favoriser la meilleure intégration possible des bâtiments courant dans leur environnement.

Les règles visent à assurer la qualité architecturale de l'ensemble des constructions ainsi que l'intégration des éventuels ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables, à la recherche d'économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Les bâtiments nouveaux et l'extension des bâtiments existants, dont les règles visent à assurer la qualité architecturale des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes ainsi que l'insertion des éventuels ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables, à la recherche d'économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Enfin, pour compléter les règles architecturales, est abordé le **traitement des devantures commerciales et des enseignes**, participant très largement à l'aspect de l'environnement immédiat.

EN CONCLUSION

Par l'intermédiaire de l'AVAP, la ville du Vésinet s'est donnée les moyens d'accompagner et de conforter les interventions sur le patrimoine, qu'il soit paysager, urbain ou architectural.

Le Vésinet, grâce à cet outil de gestion, pourra apporter des réponses aux problématiques d'aménagement et de revalorisation. Il s'agit en particulier, d'assurer la préservation et la mise en valeur de son urbanisme paysager à caractère historique et esthétique ; de maintenir le paysage aéré de la ville-parc, de requalifier les espaces déstructurés du damier du Village ; de protéger et mettre en valeur les bâtiments présentant un intérêt patrimonial, tout en leur assurant un contexte paysager qualitatif ; et enfin d'encadrer les aménagements et les modifications des constructions et de l'environnement afin de les adapter aux réalités du monde d'aujourd'hui.

L'AVAP, outil de connaissance et de reconnaissance du patrimoine, mais également de dynamique et de mise en valeur, doit permettre d'inscrire les projets futurs dans un « déjà là » sans rupture, et dans le respect de l'extraordinaire environnement suscité par le projet de ville-parc du comte Paul Lavenne de Choulot.