

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Commune du Pecq

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le Pecq : une ville sur les boucles de la Seine

La commune du Pecq est implantée sur les rives de la Seine, à 19 kilomètres à l'ouest de Paris. Dès la fin du Moyen Age, la ville se tourne vers la Seine : le « Port au Pecq » est réputé et permet à la commune de s'enrichir. Au XII^{ème} siècle, Louis VI Le Gros construit le château fort de Saint Germain en Laye, en limite de commune à l'ouest, au bord de la forêt domaniale. La ligne de chemin de fer reliant Le Pecq à Saint Lazare est inaugurée en 1837. La ville devient un lieu de plaisance pour les parisiens qui viennent s'y divertir le week-end : à cette époque le Pecq ne dénombre qu'un millier d'habitants (plus de seize fois moins qu'aujourd'hui). Ce n'est qu'après la Seconde guerre mondiale que la ville se densifie fortement. Aujourd'hui, la commune est urbanisée sur l'ensemble de son territoire de façon assez hétérogène (pavillonnaire, collectif, équipement...).

La commune du Pecq offre de grandes qualités urbaines et paysagères. Le promeneur qui s'y aventure peut découvrir un patrimoine riche : le quartier Saint-Wandrille, l'ancien relais de poste de la rue de Paris, la ferme du Vésinet (à côté de l'ancienne place royale), l'église Saint-Thibault... Les berges de la Seine offrent de grandes potentialités paysagères et environnementales à la ville qui a déjà initié des aménagements (le parc Corbière, promenades...).

Sur ce territoire divers et riche, l'enjeu de l'AVAP est de valoriser et préserver les ensembles paysagers, urbains et architecturaux qui fondent sa qualité de vie tout en permettant à la ville de se développer. Plus particulièrement, il s'agit aujourd'hui d'écrire un projet de territoire global en inscrivant le patrimoine de la ville dans une dynamique de projet.

INTRODUCTION

Organisation du rapport de présentation de l'AVAP	p.3
De la ZPPAUP à l'AVAP	p.4

I- CARACTÉRISTIQUES CONSTITUTIVES DE L'IDENTITÉ ET DE LA QUALITÉ DU TERRITOIRE p.7

I.1 La ville dans son site	p.8
I.2 La ville dans son histoire	p.10
I.3 Le contexte patrimonial	p.11
I.4 Synthèse des problématiques patrimoniales	p.12
I.5 Les secteurs de l'AVAP	p.13

II- JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PADD p.14

III- LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES p.16

III.1 Les enjeux urbains et paysagers par secteurs patrimoniaux	p.17
III.2 Les enjeux urbains et paysagers par thématiques transversales	p.40
III.3 Les enjeux architecturaux	p.44

IV- LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE p.54

IV.1 Performances énergétiques du bâti ancien	p.55
IV.2 Le potentiel en énergies renouvelables	p.58

Approuvée en 2005, la ZPPAUP du Pecq a encadré la gestion des Applications du Droit de Sols (ADS) pendant un peu plus de dix ans.

La mise en œuvre d'une AVAP s'avère nécessaire et utile pour poursuivre les efforts de politique globale de protection et de mise en valeur du patrimoine du Touquet Paris-Plage.

L'élaboration d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) se déroule en trois phases principales :

- > Une phase de diagnostic et de définition des enjeux patrimoniaux du territoire ;
- > Une phase de définition des orientations, qui vont définir le projet patrimonial de la collectivité ;
- > Une phase d'élaboration des différents documents réglementaires de l'AVAP ;
 - le diagnostic Architectural, Patrimonial et Environnemental de l'AVAP
 - le rapport de présentation, qui formalise le diagnostic et les enjeux identifiés ;
 - le document graphique, qui définit les secteurs patrimoniaux de protection, et identifie par différents figurés l'ensemble des éléments patrimoniaux repérés sur le territoire ;
 - le cahier de prescriptions réglementaires, qui définit les règles urbaines et patrimoniales en fonction des différents secteurs patrimoniaux.

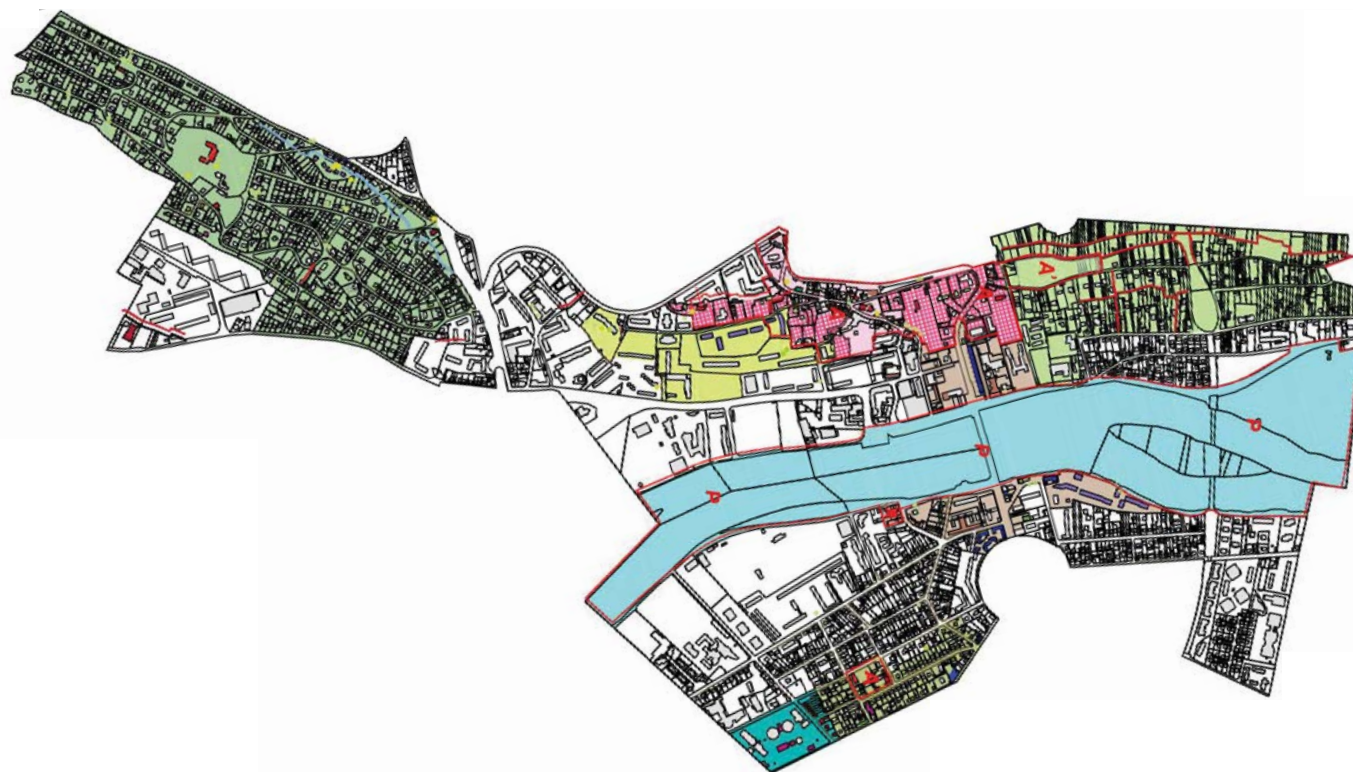
Cette étude est réalisée sous l'autorité de la commune, avec l'aide d'une commission locale et d'un chargé d'étude, et en association avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les documents rédigés sont ensuite soumis successivement à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS), aux personnes publiques concernées, à l'enquête publique, au préfet de département et enfin au Conseil municipal.

Conformément à la circulaire du 02 mars 2012 relative aux AVAP, le présent document est «un rapport de présentation des objectifs de l'aire» (art. L.642-2 du Code du Patrimoine), auquel est annexé le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental réalisé pour l'AVAP (art. L.642-1 du Code du Patrimoine).

A partir de la reprise des conclusions et de la synthèse du diagnostic (Partie I) et des objectifs définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, conçu en compatibilité avec l'AVAP (Partie II), ce document aborde les deux champs fédérateurs de l'AVAP.

- Les objectifs de préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces, dont découlent et qui justifient la définition du périmètre de l'AVAP (Partie III).
- La prise en compte des objectifs du développement durable (Partie IV).



Secteur	Surface du secteur de la ZPPAUP	Surface estimée dans la future AVAP
Centre bourg	147 100 m ²	227 500 m ² (42 500 + 185 000)
Relais de Poste	2 900 m ²	105 700 m ²
Ferme du Vésinet	3 500 m ²	93 000 m ²
Cimetière	18 700 m ²	276 800 m ²
Berges de Seine	552 300 m ²	552 300 m ²
Granchamp	-	460 900 m ²
TOTAL	724 500 m ² (25% du territoire communal)	1 716 200 m ² (60% du territoire communal)

L'audit de la ZPPAUP, croisé à un repérage exhaustif du patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune, a permis de mettre en évidence des secteurs sensibles de grande qualité patrimoniale mais situés en dehors de périmètres de protection.

Le périmètre proposé pour l'AVAP reprend le périmètre de la ZPPAUP actuelle, qu'elle complète de plusieurs extensions :

- **Le secteur du centre-bourg est précisé**, divisé en deux sous-secteurs permettant de distinguer le centre historique «continu» de l'emprise des grandes propriétés. Cette seconde emprise est élargie afin d'inclure les anciens parcs, transformés aujourd'hui en jardins des résidences collectives ;
- **Le secteur paysager de la Seine et ses berges est repris** en l'état par l'AVAP ;
- **Le secteur de la Ferme du Vésinet est élargi** afin de couvrir également les rues les plus qualitatives du lotissement du domaine de la Ferme réalisé au début du XXème siècle (rue de la République, rue du 11 novembre 1918) ;
- **Le secteur du Relais de Poste est étendu**, afin de situer l'îlot dans son environnement et de souligner la problématique historique de la traversée de la Seine et des enjeux actuels portant sur l'entrée-de-ville ;
- **Deux secteurs résidentiels sont ajoutés** : le secteur des Terrasses du quartier Cité, qui enveloppe le cimetière et l'ensemble du coteau couvert actuellement par le site inscrit, et le secteur du vallon de Grandchamp.

L'AVAP ainsi définie recouvre une large emprise du territoire communal. Il faut cependant souligner que l'exigence des prescriptions est adaptée à la qualité paysagère, architecturale et urbaine de chacun des secteurs. L'objectif du présent document est de présenter les grandes orientations de protection de chacun de ces secteurs patrimoniaux.

I - CARACTÉRISTIQUES CONSTITUTIVES DE L'IDENTITÉ ET DE LA QUALITÉ DU TERRITOIRE

I.1 LA VILLE DANS SON SITE

1.2 LA TRAME VERTE ET BLEUE



Carte des continuités écologiques

(Source : Etat initial de l'environnement du PLU, Urban Eco)

Ce socle territorial explique la présence d'une trame verte et bleue riche, qui structure profondément le paysage et les vues lointaines.

• Trame verte :

Le territoire communal est riche d'une trame verte variée, aux formes plus ou moins denses :

- masses forestières sur les hauts des coteaux, les parcs des coteaux résidentiels, l'île Corbière...
- haies, clôtures végétalisées,
- arbres isolés ou en alignements,
- jardins privés et publics.

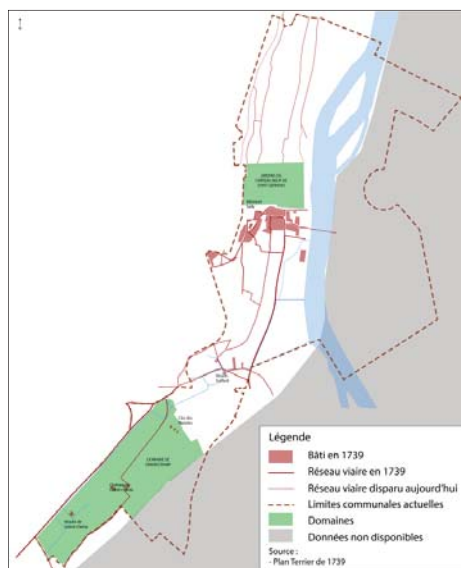
Ces éléments présentent aujourd'hui une qualité et un niveau de sensibilité écologique variables.

• Trame bleue :

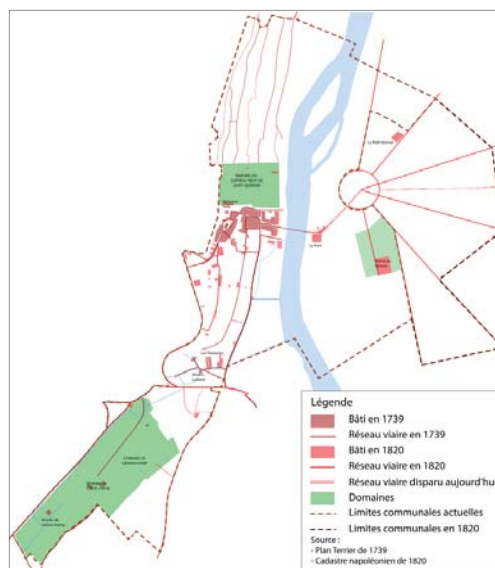
La trame bleue est composée par la Seine, les rûs de Buzot et de l'Etang et réseau des nombreuses sources qui ponctuent les coteaux.

Cette trame bleue, en large partie souterraine et canalisée, a fortement orienté le développement urbain de la commune.

Elle est aujourd'hui inégalement mise en valeur.



1739



1820

- Des origines au XVI^{ème} siècle : Aupec, un port franc actif sous tutelle religieuse

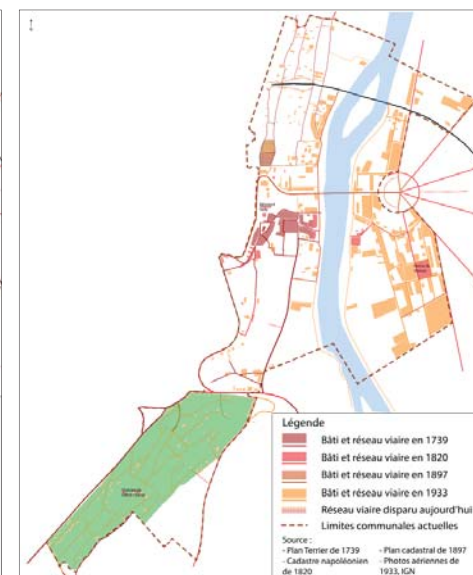
Des vestiges gallo-romains révèlent une présence humaine très lointaine sur le territoire communal. Le village d'Aupec apparaît véritablement dans l'histoire au Moyen-âge : il est alors partagé entre l'abbaye de St Wandrille et le Collège des Bernardins qui l'exploite pour son vignoble. Le hameau se développe grâce à une activité portuaire florissante (port franc entre 1121 et 1672).

- **1594-1789 : Une dépendance royale**

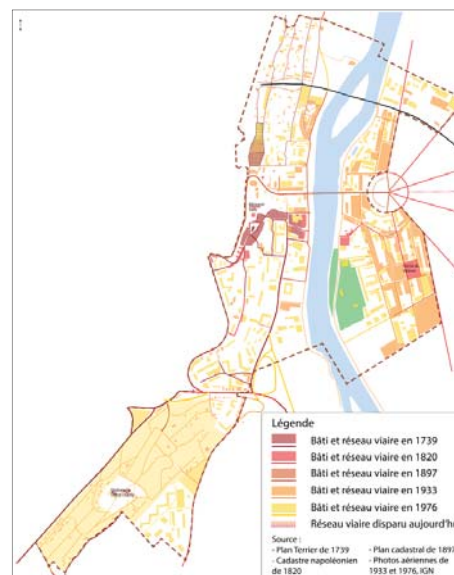
Voisin de la résidence royale de Saint Germain-en-Laye, le hameau a



1897



1933



1976

bénéficié de cette proximité pour se développer. Cette proximité transforme le territoire communal en 1595, avec la création des jardins au Château Neuf par Henri IV. Un tournant est marqué en 1682, lorsque Louis XIV part s'installer à Versailles.

- **XVIII^{ème} : De l'affirmation communale à la lente définition des limites communales**

La Révolution met fin à cette dépendance royale, démantelant les restes du château et la Garenne du Vésinet. Les frontières communales se réduisent. Elles sont définitivement fixées en 1875.

- L'ère de la modernité

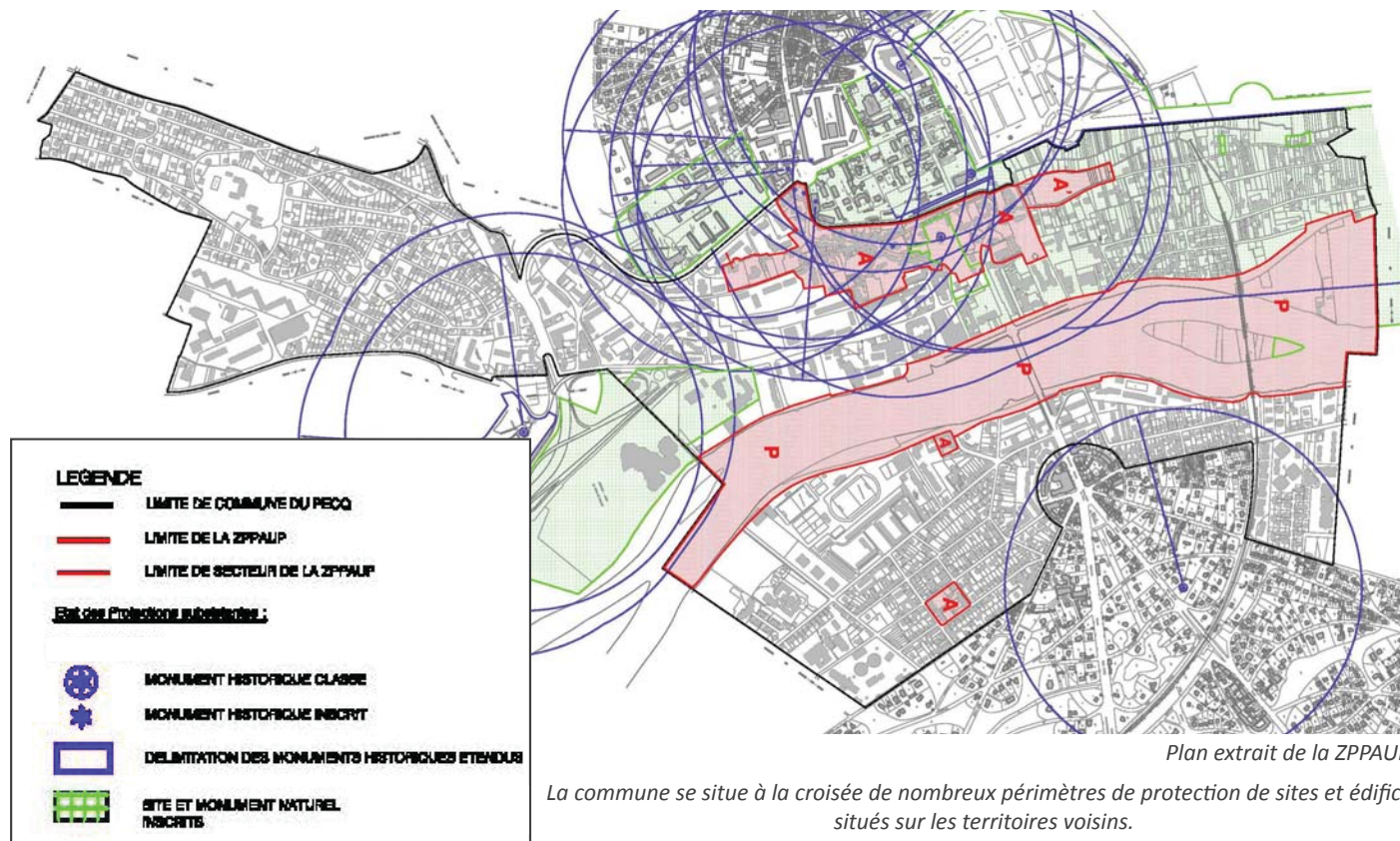
Le XIX^{ème} siècle marque le développement du réseau de transports en commun : chemin-de-fer en 1837, bateaux à vapeurs, tramway... Le village devient alors un lieu de villégiature très attractif, où les Parisiens viennent profiter du charme du site et de l'agrément de ses rives le temps d'un week-end. C'est l'époque du thermalisme alpcois (Spa Français de 1900 à 1904). La population augmente fortement, de vastes résidences de villégiature, construites par la bourgeoisie parisienne, apparaissent sur les coteaux.

- L'extension urbaine de l'entre-deux-guerres

Durant l'entre-deux-guerres, les opérations de construction de logements se succèdent : principalement pavillonnaires (au niveau des domaines historiques de la Ferme du Vésinet et de Granchamp) mais aussi quelques opérations ponctuelles de logements collectifs (comme la « Cité des Combattants » rue de la Paix).

- **La reconstruction et le dynamisme démographique après la Seconde Guerre Mondiale**

Bombardée en 1942 et 1944, la ville est sinistrée à 52% au lendemain de la guerre. L'élan de construction de l'entre-deux-guerres redémarre donc avec une accélération évidente, sous une nouvelle forme urbaine, en rupture avec le tissu urbain historique : celle des grands ensembles. La population se stabilise autour de 16 000 habitants depuis 1970.



Plan extrait de la ZPPAUP

La commune se situe à la croisée de nombreux périmètres de protection de sites et d'édifices situés sur les territoires voisins.

La ZPPAUP était venue modifier ces servitudes, puisque leurs périmètres ne s'y appliquaient plus.

Monuments historiques

La ville compte un bâtiment classé et deux bâtiments inscrits :

- Pavillon de Sully (façades), classé MH le 26.04.1988 ;
- Eglise St Wandrille, 1 place Félicien David, inscrite MH, le 28.10.1965 ;
- Ancien hôtel, dit Pavillon d'Angoulême, 1 place royale, 2e moitié 18e s., inscrit MH le 01.10.1974.

Outre ces monuments, l'inventaire général du Patrimoine a également recensé une quarantaine d'édifices, d'époques variables, allant du XVe au XXe.

Sites classés

Quatre sites classés existent sur le territoire communal :

- Les jardins du Pavillon Sully, arrêté du 7 août 1961 ;
- L'île Corbière (parcelles cadastrales n°60 et 61 section B), décret du 27 octobre 1938 ;
- Les parties des parcelles inscrites sous les n°227 et 228, section A du plan cadastral de la commune du Pecq, décret du 13 août 1933 ;
- Les parties de la parcelle inscrite sous le n°203, section A du plan cadastral de la commune du Pecq, décret du 13 août 1933

L'histoire du Pecq, et plus précisément celle de la constitution de son paysage, explique la diversité et la qualité de son patrimoine bâti et naturel. Ce patrimoine est recensé et pris en compte par un certain nombre de dispositions et documents :

- Au titre du patrimoine bâti : protections MH portant sur des bâtiments situés sur le territoire de la commune ;
- Au titre du patrimoine naturel : protections sites inscrits et classés.

La prise en compte du territoire « patrimonial » appelle plusieurs remarques :

- Le territoire est couvert par des protections prenant en compte des patrimoines de nature et de portée symbolique différenciées (patrimoine naturel, patrimoine bâti, petit patrimoine...)
- Le patrimoine naturel est protégé par des mesures visant plus à la préservation des milieux qu'à la prise en compte des paysages en tant que tels.
- Un certain nombre d'éléments bâtis sont protégés. Toutefois, si les protections au titre des sites et des Monuments historiques donnent lieu à la formulation d'un avis par l'architecte des Bâtiments de France et l'autorité compétente en matière de site (Préfet du Département, Ministre chargé des sites), elles n'écrivent pas une politique patrimoniale, en accord avec une politique urbaine.
- La ZPPAUP, élaborée à partir de 1999 et approuvée en 2005, avait pour objet la formulation d'un projet patrimonial sur le centre-ville, et une prise en compte limitée du paysage de la Seine. Ce projet doit aujourd'hui être questionné, dans ses objectifs comme dans ses limites.

►►►► GRANDE ECHELLE TERRITORIALE

> Préserver la trame verte, garante de la qualité paysagère et environnementale du Pecq et notamment de la lisibilité des coteaux dans le grand paysage.

> Préserver les espaces naturels, entités paysagères et identitaires structurantes et réservoirs de biodiversité.

►►► ECHELLE PAYSAGÈRE ANTHROPIQUE

> Préserver le maillage des sentes et des chemins qui forment l'ossature du territoire et racontent son urbanisation progressive et son passé agricole.

> Maintenir et mettre en valeur le réseau de cheminements piétonniers qui offrent une appropriation du territoire et constituent autant de voies de découvertes de son patrimoine naturel et bâti.

> Préserver les alignements de plantation structurants, garants des continuités urbaines et paysagères entre les différentes ambiances.

►► ECHELLE URBAINE

> Accompagner l'évolution qualitative des espaces publics.

> Accompagner l'accueil des nouveaux modes d'utilisation du sol (secteurs commerciaux et pavillonnaires) sans effacer la trame paysagère et végétale.

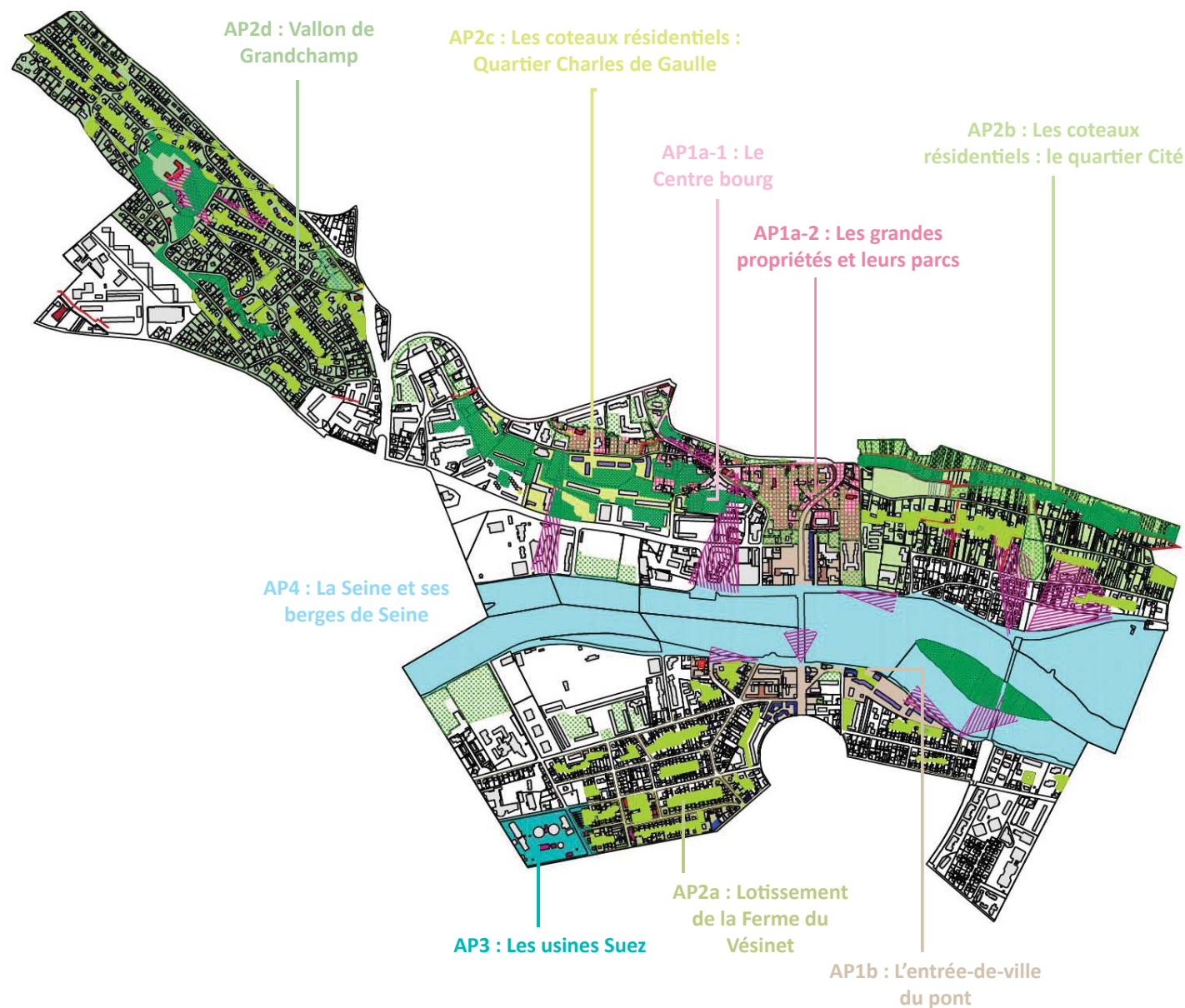
> Maintenir et restaurer la diversité des clôtures : elles racontent les rapports entre espaces publics et privés et participent à la cohérence des quartiers.

► ECHELLE ARCHITECTURALE

> Mettre en valeur les ensembles bâtis existants de qualité et encadrer leur évolution et adaptation aux modes de vie contemporains (nouveaux matériaux type PVC...).

> Encadrer la mise en place des constructions à venir pour assurer leur bonne intégration dans le paysage : insertion dans le paysage et architecture durable.

> Préserver le patrimoine bâti, du patrimoine monumental au petit patrimoine.



La définition de ces problématiques patrimoniales et l'audit de la ZPPAUP actuellement en vigueur exigent une redéfinition des périmètres de protection et de mise en valeur.

La démarche ainsi engagée abouti à un élargissement du périmètre de l'AVAP à l'ensemble du territoire communal, permettant de définir un projet global de valorisation patrimoniale.

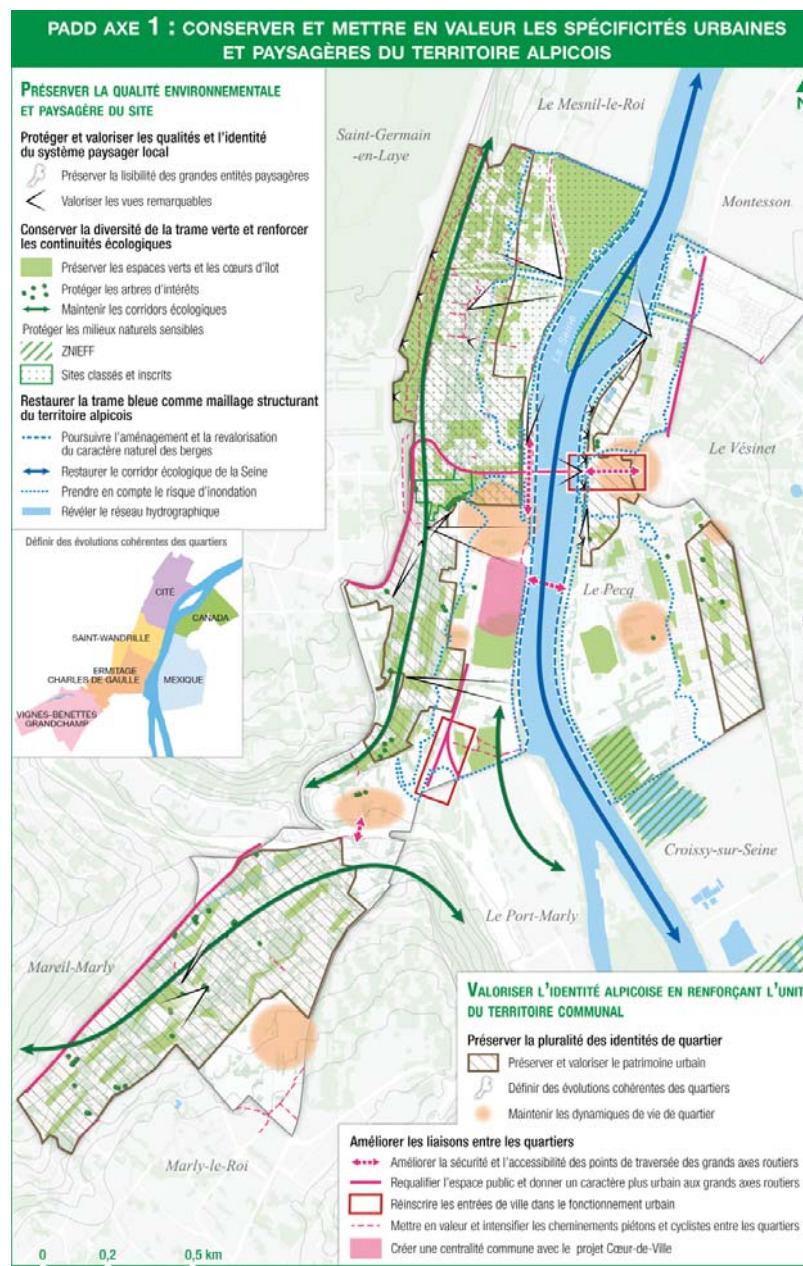
La définition de différents sous-secteurs permet d'affiner les règles de protection et de valorisation et assure une meilleure préservation des ambiances.

La définition de secteurs aux enjeux essentiellement naturels permet de prendre en compte la qualité paysagère et environnementale du territoire communal.

II - JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU

Parallèlement à la transformation de sa ZPPAUP en AVAP, la commune du Pecq s'est engagée dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont le projet a été arrêté le 30 juin 2016.

Ce document de planification permet d'encadrer l'urbanisme de la commune, à travers un outil d'application du droit des sols, et de prospective des zones de développement du territoire. Depuis la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine doivent être compatibles avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, ce qui garantit leur intégration à un véritable projet de ville.



La logique spatiale du PADD développe deux grands axes majeurs, déclinés en quatre orientations, dont plusieurs sont directement liées à l'AVAP :

Axe 1 : Conserver et mettre en valeur les spécificités urbaines et paysagères du territoire alpcois

1 – Préserver une qualité environnementale et paysagère du site

L'AVAP propose plusieurs mesures pour assurer la pérennité de la qualité paysagère et naturelle du Pecq :

> Par la définition d'un secteur portant spécifiquement sur les espaces naturels de la Seine, ses berges et l'île Corbière ;

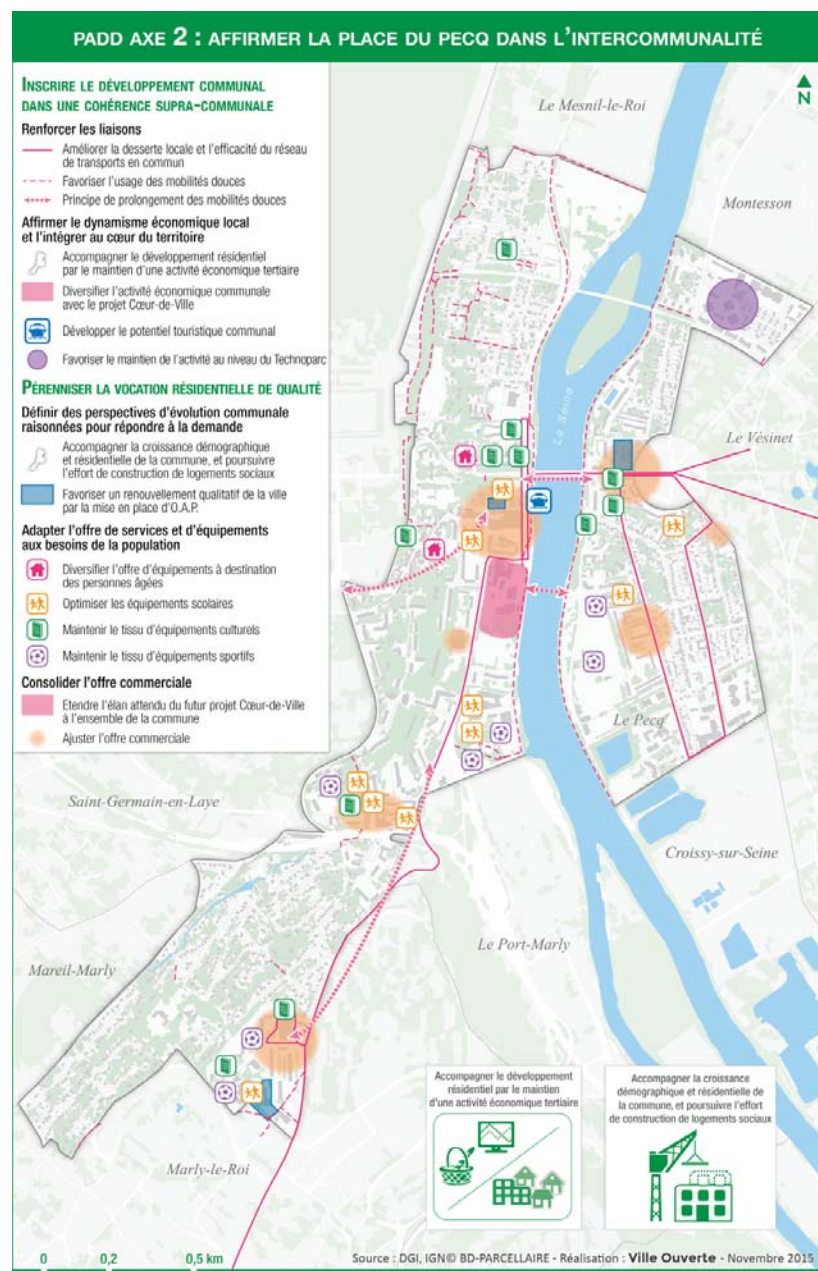
> Par une valorisation de la végétation en ville, tant à l'échelle des règles de chaque secteur que par la reprise des différents niveaux de protection de la végétation du PLU (Espaces Boisés Classés, Espaces Paysagers Protégés, coeur d'îlot, arbres remarquables et remarqués) ;

> Par des règles relatives au traitement des sols, à la qualité des espaces publics et à la préservation des vues, luttant ainsi contre la banalisation des paysages et assurant une cohérence globale entre les différents secteurs de la ville.

2 – Conforter l'identité communale forte et renforcer l'unité entre les quartiers

L'AVAP s'inscrit dans l'objectif de préserver la pluralité des identités de quartier, en révélant les qualités architecturales des bâtiments et en définissant des prescriptions réglementaires permettant d'assurer la pérennité de ce patrimoine bâti, une intégration harmonieuse des constructions futures et la préservation des spécificités urbaines et paysagère propre à chaque quartier. Elle offre ainsi un cadre pédagogique, dans lequel la ville peut se renouveler sur elle-même tout en préservant les déclinaisons de son identité.

Enfin, elle participe au renforcement de l'unité du territoire en préconisant la mise en valeur du réseau des sentes et en travaillant au traitement qualitatif des espaces publics (revêtements de sols, intégration des stationnements...).



Axe II : Affirmer la place du Pecq dans l'intercommunalité

3 – Inscrire le développement communal dans une cohérence supra-communale

L'AVAP s'inscrit dans l'objectif de renforcement des liaisons douces à une échelle supra-communale, en préservant la qualité du traitement des berges et en assumant ainsi les objectifs de valorisation des voies vertes.

4 – Pérenniser les atouts constitutifs de la vocation résidentielle de qualité du Pecq

L'AVAP s'inscrit dans la logique du PADD en encadrant les possibilités d'évolution du bâti patrimonial, afin de répondre aux nouveaux usages et besoins actuels. Elle participe ainsi à l'objectif visant à « accompagner la croissance démographique et résidentielle de la commune ».

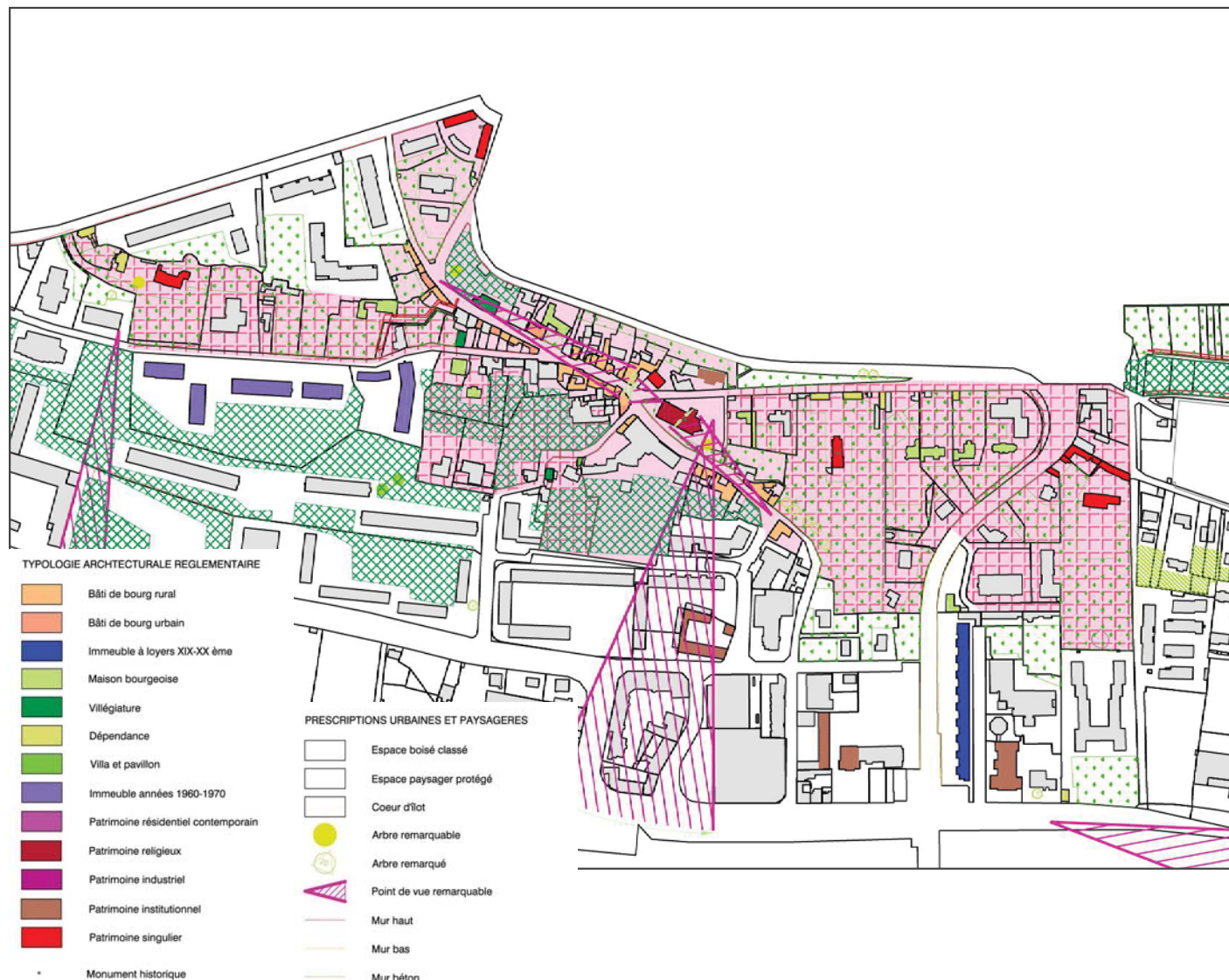
Si l'AVAP n'a pas vocation à agir directement sur l'emploi et l'activité économique, elle les favorise en introduisant une exigence qualitative, participant à l'image de marque du commerce et plus largement de la ville. Ainsi, l'AVAP définit des prescriptions sur le traitement des façades commerciales, facilitant ainsi l'intégration des activités économiques et commerciales dans l'environnement urbain et patrimonial.

III - LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES

1. LES ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS PAR SECTEUR

1.1 LES SECTEURS URBAINS

1.1 LE CENTRE BOURG



Ce secteur de l'AVAP couvre la partie la plus ancienne de la ville du Pecq. Il présente les nombreux traits caractéristiques d'une urbanisation de bourg :

- Dans l'échelle de sa trame viaire ;
- Dans son parcellaire, sa densité ;
- Dans son architecture, ses typologies de bâti de bourg.

L'épannelage bas des constructions, l'étroitesse et la sinuosité des voies structurées par l'alignement du bâti et la pente du relief créent une échelle intime qui caractérise l'ambiance du secteur.

Les constructions, modestes, composent un tissu urbain structuré, où toute évolution urbaine ou architecturale peut potentiellement être très visible. La prégnance des lignes verticales des travées, rythme le paysage urbain.

Dans ce paysage minéral, la végétation privée qui débordent des murs de clôture et la végétation publique (place Félicien David) constituent des respirations vertes qui ponctuent le front bâti.

1.1 LES SECTEURS URBAINS

1.1 LE CENTRE BOURG



L'alignement régulier est parfois ponctué par de légers décrochements.



Le rythme urbain est structuré par les variations du nombre de travées des bâtiments.



L'étagement des toitures en tuiles constitue une composante essentiel du paysage et guide le regard dans le sens de la pente.



*Les respirations vertes ponctuent ce paysage minéral.
Les espaces ouverts sont structurés par des éléments architecturaux de qualité qui constituent des signaux urbains.*

ORIENTATIONS PATRIMONIALES DU SECTEUR

L'objectif est d'en **préserver les caractéristiques patrimoniales, tant architecturales qu'urbaines.**

Les règles exigeantes porteront à la fois sur **l'implantation et le gabarit des constructions** (le « rythme » urbain des constructions est une des caractéristiques de ce secteur), et **sur leur architecture** : préserver les implantations, les gabarits, l'organisation des percements, etc.

Sur le bâti existant, en particulier celui appartenant à un type patrimonial dûment défini par l'AVAP, les règles veilleront à :

- encadrer la restauration des constructions existantes dans la logique constructive originelle des bâtiments ;
- fixer les possibilités d'extension et de surélévation ;
- assurer le respect de ses caractéristiques pour tous travaux (réglementation des enduits et des matériaux, etc.) ;
- encadrer les travaux d'amélioration thermique.

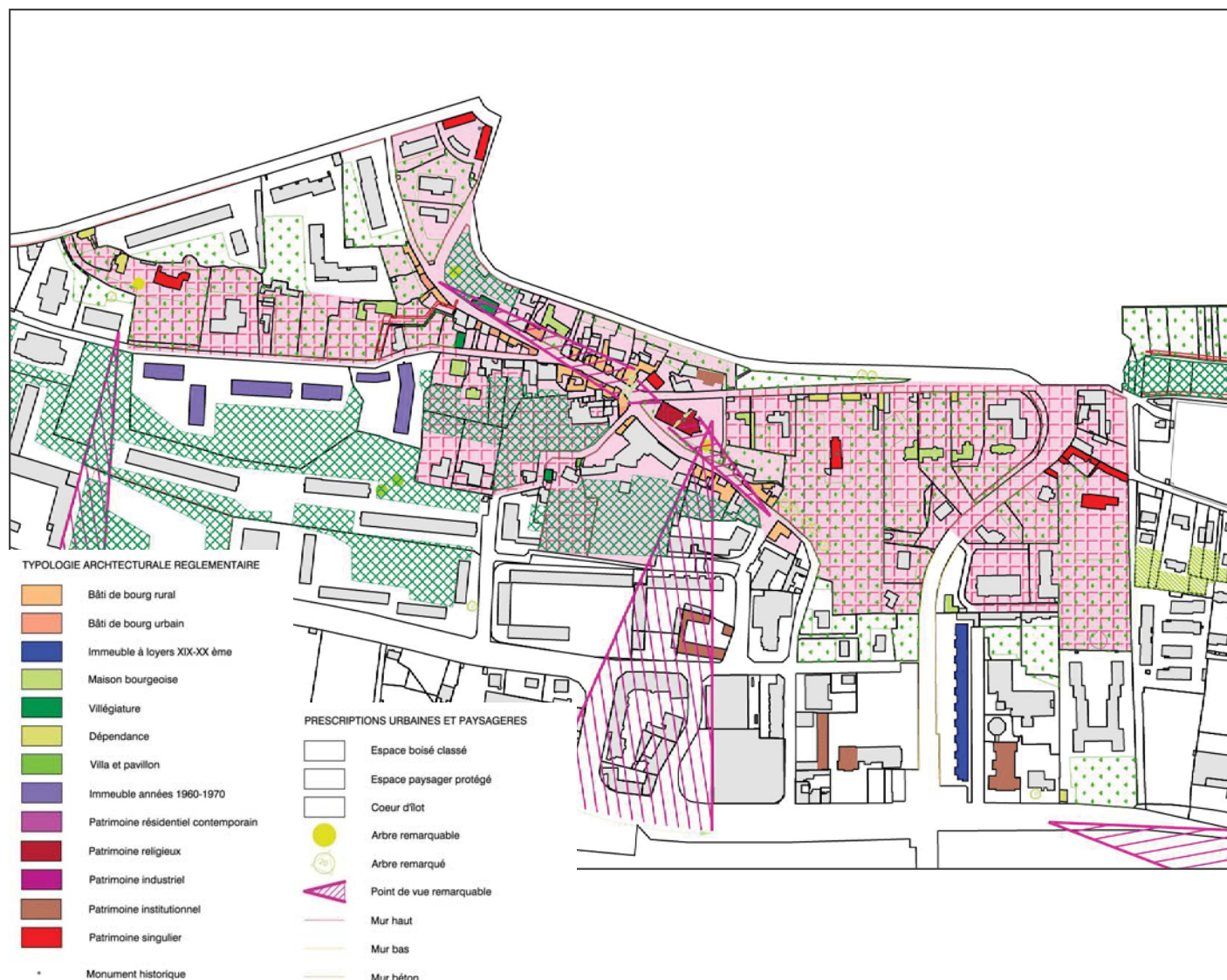
Sur le bâti à venir (extension ou construction neuve), il s'agira de veiller à sa bonne intégration dans le paysage urbain.

Pour la dimension paysagère, il s'agira de veiller à :

- la préservation de certains cônes de vue,
- la préservation d'arbres et de certains espaces végétalisés
- la qualité des traitements de sol (espaces publics, intégration des stationnements etc).

1.1 LES SECTEURS URBAINS

1.2 LES GRANDES PROPRIÉTÉS



Dans le prolongement immédiat du secteur Centre-bourg, le secteur des grandes propriétés correspond au développement communal de la seconde moitié du XIXème siècle et du début du XXème siècle, époque durant laquelle la ville devient un **lieu de villégiature parisienne**.

Dans ce sous-secteur, le large parcellaire met en scène dans des parcs, les grandes demeures bourgeoises richement ornementées, cachées aux regards par de hauts murs.

Trois éléments principaux concourent à la qualité patrimoniale du secteur :

- la qualité et la diversité architecturales d'un certain nombre de constructions ;
- la qualité des hauts murs de clôture et la présence de portails monumentalisant les entrées des propriétés ;
- la présence d'une végétation de qualité, très prégnante dans le paysage (arbres de haute tige, parcs...).

1.1 LES SECTEURS URBAINS

1.2 LES GRANDES PROPRIÉTÉS

ORIENTATIONS PATRIMONIALES DU SECTEUR

L'objectif est de **préserver les caractéristiques architecturales et urbaines, tout en offrant des possibilités d'évolution**. En effet, ces vastes emprises situées en cœur de ville peuvent faire l'objet de **réflexions en matière de réorganisation et de divisions du bâti, afin de réaliser des programmes de qualité** s'insérant dans le tissu urbain et paysager du centre-ville.

La gestion du bâti respectera des **règles spécifiques pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes** : traitement de la façade, percements, maintien de la richesse des décors, modénatures et détails de second œuvre, etc.

Les règles veilleront parallèlement à **préserver l'écrin de ces maisons bourgeoises** : murs de clôtures doublé d'un « mur » végétal, portails monumentaux, jardins, etc.

Pour la dimension paysagère, il s'agira de veiller à :

- la préservation des cônes de vue repérés,
- la préservation d'arbres et les parcs.



Avenue du Pavillon Sully, derrière les hauts murs et la végétation, les demeures et leur parc se laissent deviner.



Les linéaires des hauts murs en pierre sont doublés par un écran végétal, constitué par la végétation privée qui les dépasse et débordé visuellement sur l'espace public.



Les dépendances, implantées à l'alignement, contribuent au rythme urbain.

1.1 LES SECTEURS URBAINS

1.3 L'ENTRÉE-DE-VILLE DU PONT



Ce secteur de l'AVAP porte sur les débouchés du pont. Il raconte la problématique historique de la traversée de la Seine, rappelant les différents emplacements du pont et illustrant l'extension urbaine du tournant du XXème siècle, liée à l'arrivée du chemin-de-fer. Il constitue un secteur stratégique, situé en entrée-de-ville et qui englobe plusieurs secteurs de projet portés par le PLU.

Ce secteur permet de révéler la cohérence d'ensemble de ces différents ensembles et d'engager une réflexion quant à l'insertion paysagère et urbaine du pont, de l'entrée-de-ville et des secteurs de projet.

Il se caractérise par un paysage hétérogène, marquée par une ambiance très urbaine - voire routière, composée par la présence des grands axes routiers, de nombreux équipements et commerces et une diversité des formes architecturales.

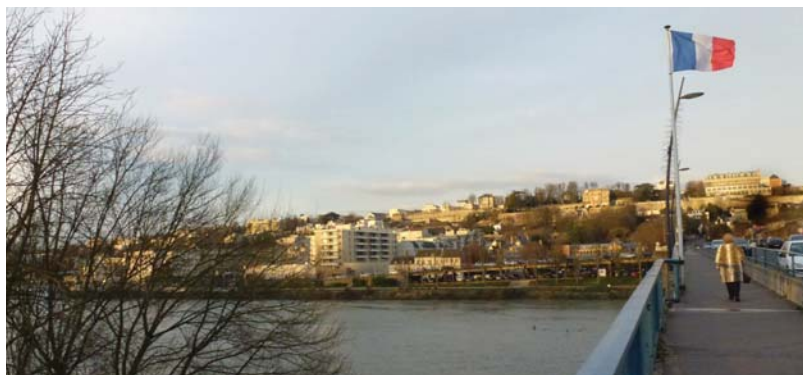
La végétation y est principalement constituée par les masses ouvertes liées aux équipements publics et par les alignements d'arbres. Les jardins privés offrent des continuités végétales et ouvrent des perspectives visuelles dans le bâti.

1.1 LES SECTEURS URBAINS

1.3 L'ENTRÉE-DE-VILLE DU PONT



L'ancienne auberge.



Dans le prolongement de l'actuelle rue Gabriel Morel se situait le pont pour traverser la Seine.



Avenue de la Paix : le pôle Wilson rappelle le site de la première gare. Les HBM racontent l'élan constructeur de l'entre-de-guerre.

ORIENTATIONS PATRIMONIALES DU SECTEUR

Le secteur se caractérise par la variété des types architecturaux en présence, qui témoigne de l'apparition de nouvelles morphologies urbaines et architecturales dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle (nouveau rapport à l'immobilier avec la création d'immeubles de rapport, l'affirmation de la puissance publique dans le paysage urbain...). **Ce secteur permet de révéler la cohérence d'ensemble de ces différents ensemble et d'engager une réflexion quant à l'insertion paysagère et urbaine du pont, de l'entrée-de-ville et des secteurs de projet.**

Témoin de l'occupation ancienne de la rive droite, le **Relais de Poste** offre une qualité urbaine évidente tant en matière de cohérence urbaine (alignement, traitement des clôtures) que d'architecture.

Il constitue un **repère urbain important à protéger**, rappelant le lien constitutif qui unit la commune au fleuve : ouverture de l'espace public, perspectives sur la Seine...

Sur le bâti patrimonial repéré, les règles veilleront à :

- encadrer la restauration des constructions existantes dans la logique constructive originelle des bâtiments ;
- fixer les possibilités d'extension et de surélévation ;
- encadrer les travaux d'amélioration thermique.

Sur le bâti à venir (extension ou construction neuve), il s'agira de veiller à sa bonne intégration dans le paysage urbain et à la qualité des projets.

Pour la dimension paysagère, il s'agira de veiller à :

- la préservation des cônes de vue depuis le pont sur la terrasse de Saint Germain (étagement des constructions, masses végétales...),
- la préservation d'arbres et des espaces végétalisés repérés,
- la qualité des traitements de sol (espaces publics, intégration des stationnements etc) et des abords des constructions repérées.

1.2 LES SECTEURS RÉSIDENTIELS

2.1 LE LOTISSEMENT DE LA FERME DU VÉSINET

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE RÉGLEMENTAIRE

	Bâti de bourg rural
	Bâti de bourg urbain
	Immeuble à loyers XIX-XX ème
	Maison bourgeoise
	Villégiature
	Dépendance
	Villa et pavillon
	Immeuble années 1960-1970
	Patrimoine résidentiel contemporain
	Patrimoine religieux
	Patrimoine industriel
	Patrimoine institutionnel
	Patrimoine singulier

* Monument historique

PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES

	Espace boisé classé
	Espace paysager protégé
	Coeur d'îlot
	Arbre remarquable
	Arbre remarquable
	Point de vue remarquable
	Mur haut
	Mur bas
	Mur béton



Ce secteur couvre une large part du domaine historique de la Ferme du Vésinet où se trouvent les bâtiments préservés de la Ferme du Vésinet et une partie du lotissement constitué en 1925 sur les terres du domaine ;

Il s'agit de quartiers caractéristiques du développement de la seconde moitié du XIXe siècle, marqués par :

- une homogénéité de la composition urbaine, via une implantation des constructions en général en léger retrait ou en milieu de parcelles, et le maintien de continuités par l'alignement des clôtures sur rue ;
- une relative hétérogénéité des constructions, proposant une déclinaison du type architectural patrimonial « villa, pavillon ».

1.2 LES SECTEURS RÉSIDENTIELS

2.1 LE LOTISSEMENT DE LA FERME DU VÉSINET



Séquence de qualité Avenue de la République : l'harmonie du linéaire de clôture renforce la qualité architecturale de la rue.



Rue du 11 Novembre.



Les anciennes écuries, rue Albert 1er



18 rue du 11 Novembre



16 rue de la République



Le « Château de la Ferme », avenue de Verdun.



La chocolaterie, rue Albert 1er

ORIENTATIONS PATRIMONIALES DU SECTEUR

L'objectif est de préserver les caractéristiques patrimoniales, tant architecturales qu'urbaines.

Les règles veilleront à conserver la **cohérence du paysage urbain** : respect des implantations en retrait, encadrement des possibilités d'extensions et de surélévation pour maintenir la cohérence des gabarits, entretien de la diversité des clôtures (styles et matériaux).

L'architecture urbaine du début du XXème siècle offre une qualité de décors (modénatures, briques, meulières), rendant nécessaire **l'utilisation d'un outil réglementaire fin, permettant des prescriptions sur les matériaux.**

Sur le bâti patrimonial repéré, les règles veilleront à :

- encadrer la restauration des constructions existantes dans la logique constructive originelle des bâtiments ;
- fixer les possibilités d'extension et de surélévation ;
- encadrer les travaux d'amélioration thermique.

Sur le bâti à venir (extension ou construction neuve), il s'agira de veiller à sa bonne intégration dans le paysage urbain et à la qualité des projets.

Pour la dimension paysagère, il s'agira de veiller à :

- la protection des **jardins et des cœurs d'îlot** (maîtriser la densification du secteur) **et de leurs expressions depuis la rue.**
- la préservation des cônes de vue ;
- la conservation des arbres repérés.

1.2 LES SECTEURS RÉSIDENTIELS

2.2 LES COTEAUX RÉSIDENTIELS : LE QUARTIER CITÉ



Ce secteur de l'AVAP, situé en dessous des terrasses du château de Saint Germain-en-Laye, offre un **paysage très végétal**, hérité de son passé agricole dont il a conservé de nombreux témoignages : **composition parcellaire, végétation, maraîchage, chemins ruraux, etc.**

Il présente une **composition urbaine qui souligne le coteau**, par un étagement du bâti et des jardins.

1.2 LES SECTEURS RÉSIDENTIELS

2.2 LES COTEAUX RÉSIDENTIELS : LE QUARTIER CITÉ



Le parcellaire a conservé son profil de lanières agricoles, aujourd'hui transformées en jardins d'agrément ou en potager.



Vue sur le quartier depuis le parc Corbière : le linéaire de la terrasse se laisse deviner l'hiver au travers des arbres sans feuilles, mais l'été, un écran végétal camoufle l'ensemble.



La rue a préservé l'étroitesse et le tracé sinueux du chemin rural originel.



Le réseau de chemins ruraux offre des liaisons piétonnes, plus ou moins aménagées pour traverser le coteau.



ORIENTATIONS PATRIMONIALES DU SECTEUR

L'objectif est de préserver les caractéristiques urbaines et paysagères du quartier **afin de conserver la lecture des terrasses et les vues (vers et depuis la Seine).**

Les règles porteront donc principalement sur :

- la **maîtriser la densification de ce secteur**, pour préserver les jardins de fonds de parcelle et le paysage très végétal de ce quartier ;
- l'**implantation, le gabarit et la hauteur des constructions.**

Les règles architecturales portant sur les nouvelles constructions seront assez souples : **il s'agit ici de respecter le paysage urbain et non le détail architectural. Des formes architecturales particulières pourraient être privilégiées (constructions basses avec toitures terrasses, constructions s'insérant sur un parcellaire étroit...).**

Des règles de **préservation des sentes** (revêtements de sol, continuités...) et **des strates paysagères** seront réalisées.

Des incitations pourraient être proposées pour harmoniser et favoriser le **caractère patrimonial de la végétation** (plantation d'essences fruitières...).

1.2 LES SECTEURS RÉSIDENTIELS

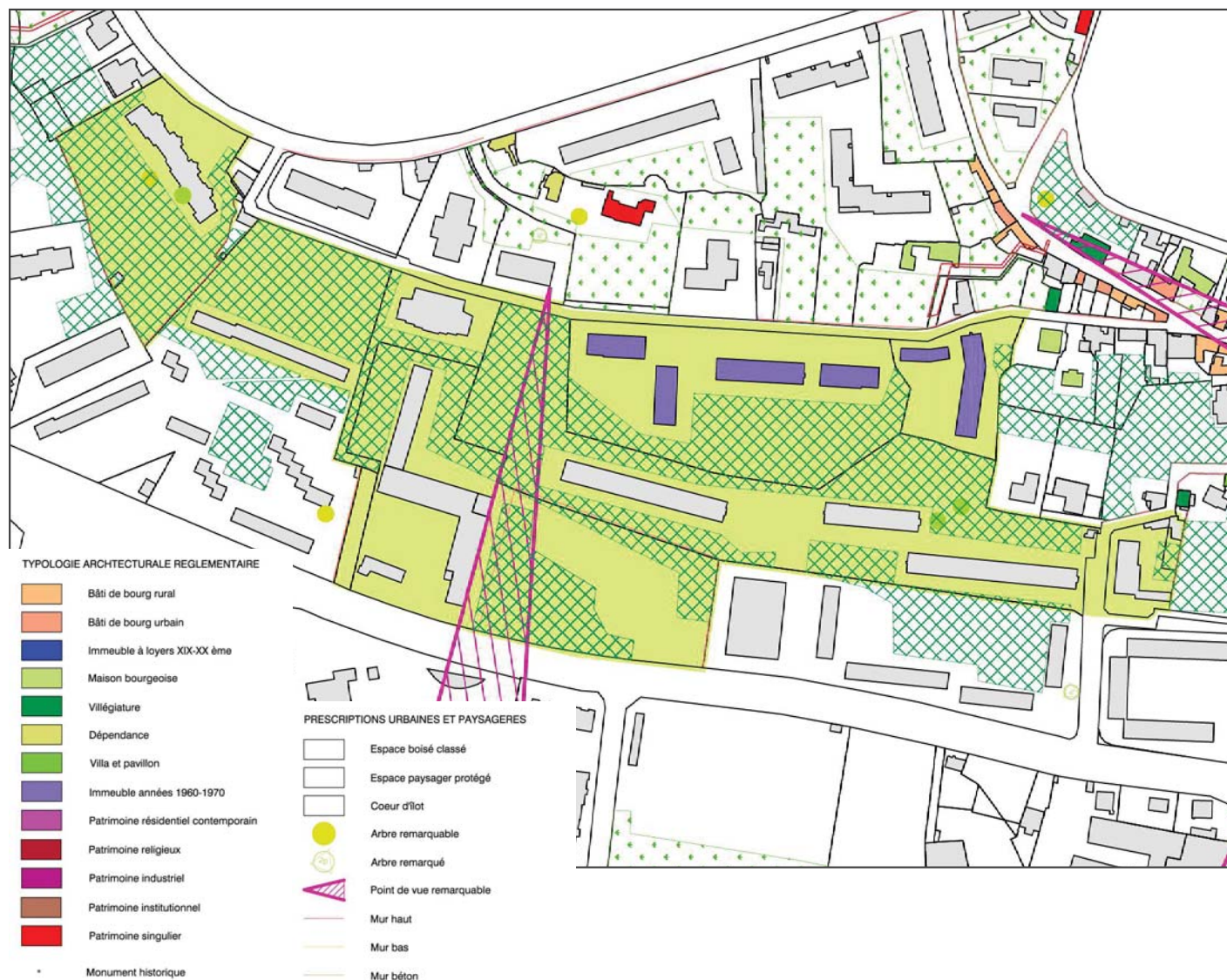
2.3 LES COTEAUX RÉSIDENTIELS : LE QUARTIER DE GAULLE

Ce secteur de l'AVAP recouvre les résidences d'immeubles collectifs du quartier Charles de Gaulle qui ont été implantées dans les anciens parcs des grandes propriétés de villégiature du XIXème.

Si les demeures ont pour la plupart disparu, la cohérence de leurs parcs sont toujours lisibles et doivent être préservés, avec notamment :

- l'étagement des terrasses favorisant la lecture du coteau ;
- un certain nombre d'aménagements paysagers historiques (puits, escaliers...)
- une masse boisée de qualité qui structure la lecture du coteau à l'échelle du grand paysage.

Ces résidences se distinguent pour certaines d'entre elles par la qualité de leur architecture, et plus particulièrement dans le soin apporté au matériau de façade.



1.2 LES SECTEURS RÉSIDENTIELS

2.3 LES COTEAUX RÉSIDENTIELS : LE QUARTIER DE GAULLE



Des vues sur la Seine et le grand paysage sont perceptibles entre les arbres.



Certains vestiges des anciens parcs ont été conservés.

ORIENTATIONS PATRIMONIALES DU SECTEUR

Le secteur se caractérise par la qualité paysagère des parcelles où les demeures historiques ont laissé place à des immeubles mais où les parcs ont été conservés.

L'objectif est de **préserver les qualités d'ensemble de ces secteurs afin de conserver la qualité du coteau dans le grand paysage.**

Sur le bâti patrimonial repéré, les règles veilleront à :

- encadrer la restauration des constructions existantes dans la logique constructive originelle des bâtiments ;
- encadrer les travaux d'amélioration thermique.

Une attention particulière sera portée au **traitement qualitatif des abords des immeubles**, traitements de sol (cheminements, intégration des stationnements etc) et clôtures.

Il s'agira enfin de veiller à **la qualité de la végétation héritée des anciens parcs** (arbres remarquables et masses boisées, témoignage architectural des anciens aménagements), de la **préservation des cônes de vue sur la Seine.**

1.2 LES SECTEURS RÉSIDENTIELS

2.4 LE VALLON DE GRANDCHAMP

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE REGLEMENTAIRE

- Bâti de bourg rural
- Bâti de bourg urbain
- Immeuble à loyers XIX-XX ème
- Maison bourgeoise
- Villégiature
- Dépendance
- Villa et pavillon
- Immeuble années 1960-1970
- Patrimoine résidentiel contemporain
- Patrimoine religieux
- Patrimoine industriel
- Patrimoine institutionnel
- Patrimoine singulier
- * Monument historique

PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGERES

- Espace boisé classé
- Espace paysager protégé
- Cœur d'îlot
- Arbre remarquable
- Arbre remarquable
- Point de vue remarquable
- Mur haut
- Mur bas
- Mur béton



Ce secteur de l'AVAP, défini par l'enceinte du Domaine de Grandchamp, constitue un **ensemble paysager rappelant son passé de parc domanial, loti début XXème**.

Il se caractérise par une qualité des espaces publics, avec une large place accordée au végétal et un traitement des limites douces entre espaces publics et espaces privés.

Les constructions hétérogènes, proposent une déclinaison du type architectural patrimonial « villa, pavillon ».

1.2 LES SECTEURS RÉSIDENTIELS

2.4 LE VALLON DE GRANDCHAMP



Place de l'Ermitage : le domaine compte quelques espaces verts communs, qui constituent autant d'ensembles paysagers emblématiques à conserver.



Allée du Colombier : les haies et les arbres atténuent les limites entre espaces publics et espaces privés et contribuent au caractère très vert et paysager du quartier.



Le Château, élément central du domaine, en raconte l'histoire et en structure le plan.



La lutte contre le morcellement parcellaire et la préservation des éléments architecturaux de qualité constituent un enjeu essentiel pour garantir le maintien de la qualité patrimoniale du secteur.

ORIENTATIONS PATRIMONIALES DU SECTEUR

L'objectif est de proposer une gestion qualitative, permettant la **préservation de la composition urbaine et paysagère** qui lui est propre et le **maintien et la mise en valeur du bâti patrimonial repéré** et des **espaces paysagers communs**.

Une attention particulière sera portée sur **les éléments patrimoniaux repérés** (séquences cohérentes ou éléments individualisés) afin d'en préserver la qualité de décors, rendant ainsi nécessaire l'utilisation d'un outil réglementaire fin, permettant des prescriptions sur les matériaux.

Sur le bâti à venir (extension ou construction neuve), il s'agira de veiller à sa bonne intégration dans le paysage urbain et à la qualité des projets.

Par ailleurs, des règles urbaines permettront de maîtriser la densification de ces secteurs, pour préserver les jardins et le paysage très végétal de ce quartier et lutter contre le morcellement parcellaire.

Les règles porteront aussi sur la préservation des éléments paysagers particuliers :

- La lecture des parois calcaires ;
- La présence de trottoirs végétalisés (voie partagée...) ;
- La préservation et le renouvellement des arbres ;
- La préservation du cours d'eau ;
- La mise en valeur d'éléments paysagers singuliers (proue végétale ...).

Enfin, il s'agira de **souligner et mettre en valeur les éléments bâtis et paysagers hérités du parc du château** (bâti, espaces communs, murs d'enceinte, statues, etc.).



Ce secteur de l'AVAP recouvre les bâtiments historiques de la S.L.E.E. et l'ensemble de maisons ouvrières de la rue de la Liberté qui y était rattachées.

L'usine constitue une entité spécifique confronté aujourd'hui à des enjeux de modernisation et d'extension. Les maisons ouvrières sont en cours de revente à des particuliers. La perte d'une gestion collective d'ensemble crée de nouveaux enjeux.

Dans ce secteur, la végétation joue un rôle paysager de transition entre la zone pavillonnaire du secteur pavillonnaire limitrophe et les zones plus naturelles des bassins de l'usine. Son aménagement est cependant aujourd'hui peu qualitatif et ne met pas en valeur le site.



Bâtiment d'exploitation



La première usine des eaux de SLEE, aujourd'hui restaurant d'entreprise



Pavillons individuels, type maison de maître, rue de la Liberté



Séquence de maisons mitoyennes rue de la Liberté

ORIENTATIONS PATRIMONIALES DU SECTEUR

L'objectif est de proposer une gestion qualitative, permettant la **préservation de la bonne intégration de ce secteur dans le paysage urbain et la conservation du bâti patrimonial repéré.**

Une attention particulière sera portée sur **les éléments patrimoniaux repérés** afin d'en préserver la qualité de décors et de matériaux et d'encadrer les travaux d'amélioration thermique.

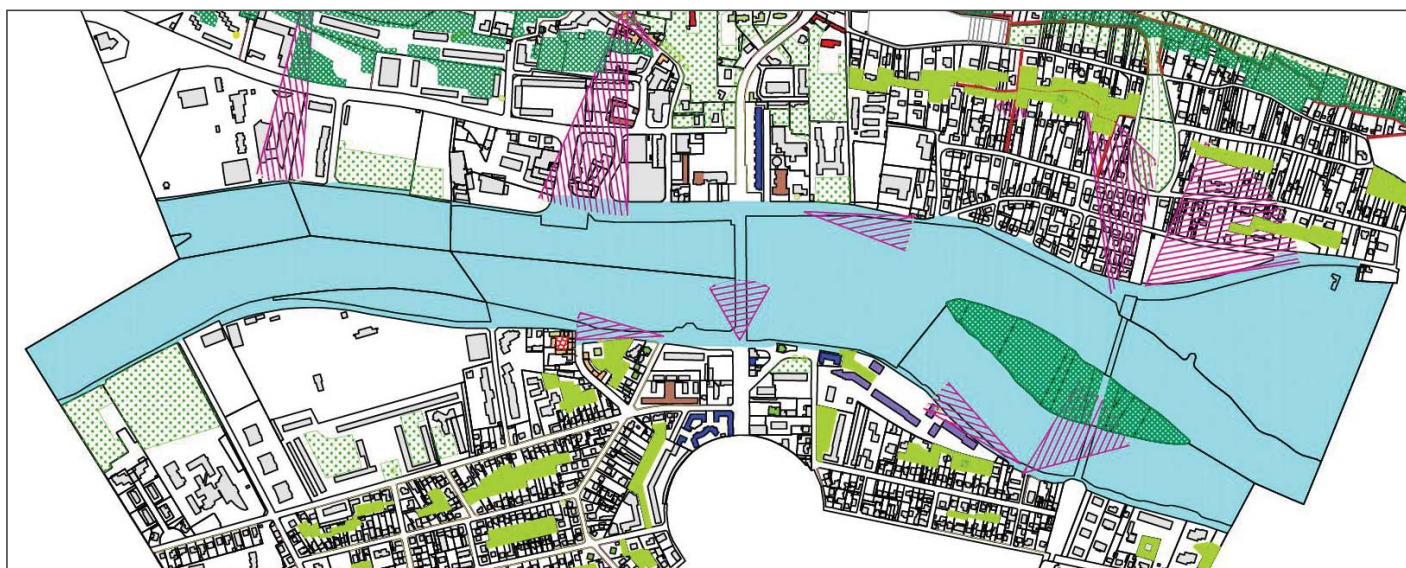
La conservation de la cohérence de la séquence architecturale et urbaine de la rue de la Liberté sera assurée : uniformité du traitement architecturale des maisons jumelles et des clôtures, ...

Sur le bâti à venir (extension ou construction neuve), il s'agira de veiller à sa bonne intégration dans le paysage urbain et à la qualité des projets.

Pour la dimension paysagère, il s'agira de veiller à :

- l'amélioration du traitement paysager du site de l'usine ;
- la protection des **jardins et des cœurs d'îlot et de leurs expressions depuis la rue** ;
- la préservation des cônes de vue ;
- la conservation des arbres repérés.

Le périmètre de ce secteur couvre la Seine, ses îles et ses berges (ainsi que le parc Corbière).





L'île Corbière, sauvage et protégé, constitue un réservoir de biodiversité.



Les berges de la Seine, aménagées en voies vertes, constituent des axes de promenade permettant de lire le grand paysage du fleuve.



Le parc Corbière offre un environnement calme et tranquille dans un écrin de verdure.



Les résidences situées sur l'ancien bras-mort de la Seine assurent une transition de qualité entre espaces naturels et espaces urbains.

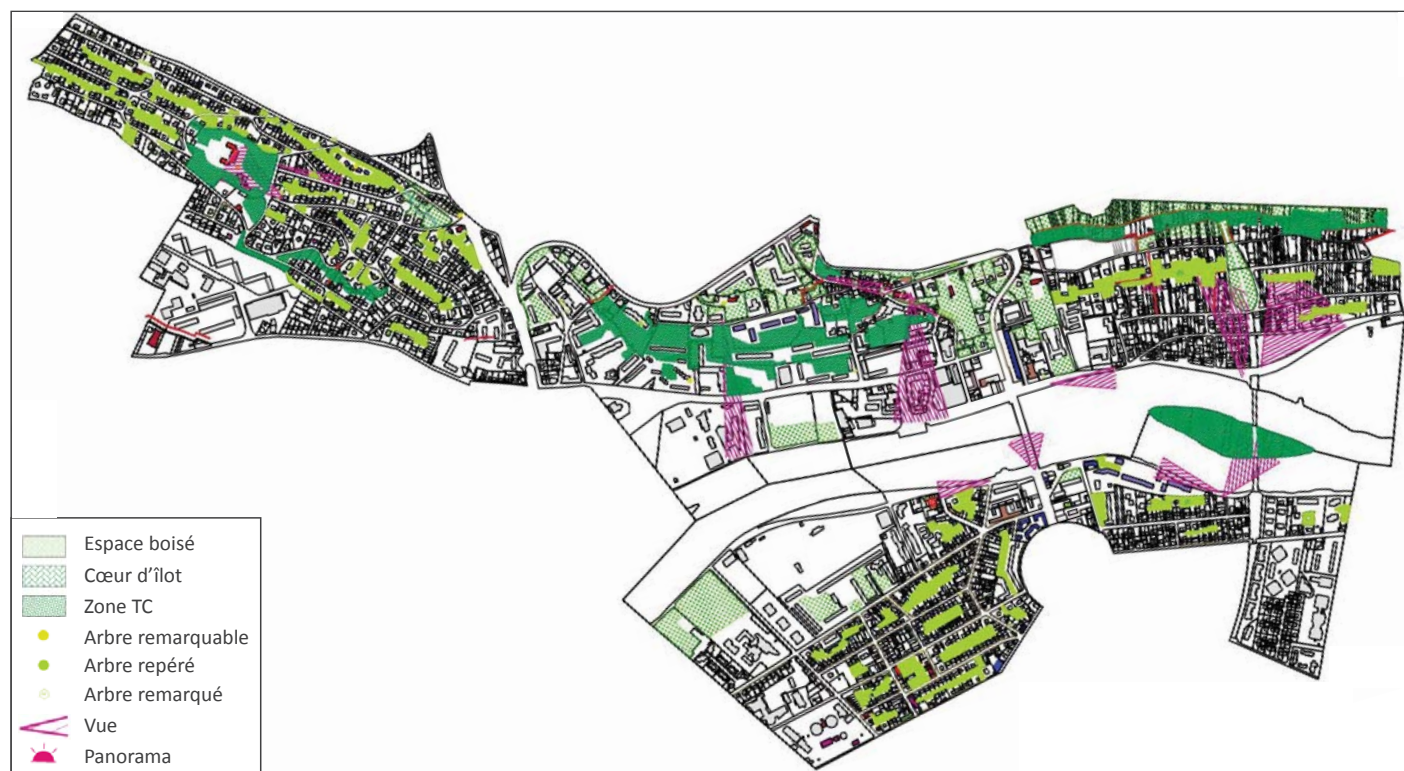
ORIENTATIONS PATRIMONIALES DU SECTEUR

L'objectif est de **conserver le secteur en l'état** : préservation de ses qualités paysagères et environnementales, amélioration du traitement et de l'aménagement des berges...

Il s'agit ici de **parvenir à un équilibre entre préservation des qualités écologiques et paysagères, et accès maîtrisé du public** à ces espaces de détente et de loisirs. **Cet équilibre variera en fonction des différentes parties du secteur**, du parc Corbières aux espaces attenants au projet Cœur de ville.

Une attention particulière sera portée sur la mise en place d'une **palette végétale** cohérente avec le paysage des berges.

2. LES ENJEUX PAYSAGERS TRANSVERSAUX



OBJECTIFS ÉCOLOGIQUES ET PAYSAGERS

La végétation à préserver peut être classée en trois types différents :

- Les espaces boisés et jardins remarquables, déjà repérés pour la plupart ;
- Les arbres d'intérêt, sélectionnés et hiérarchisés pour la rareté de leur essence, leur taille, leur âge et leur port ;
- Les cœurs d'îlot qui contribuent à l'inscription paysagère des différents quartiers.

L'ensemble de ces éléments repérés, constitutifs du patrimoine naturel et paysager de la commune doivent être protégés, entretenus et remplacés si besoin.

Points de vue et panoramas

Le relief marqué du territoire alpcois offre des vues et des panoramas remarquables : donnant sur le grand paysage (la Seine, les terrasses du château de Saint Germain, Paris et la Défense) et permettant de lire le paysage intime de la ville.

L'ensemble de ces vues doivent être prises en compte et préserver (insertion architecturale, traitement de la végétation afin de ne pas créer d'écran végétal etc...)



Arbre remarquable, place Félicien David



Vue lointaine depuis les résidences de la rue Victor Hugo

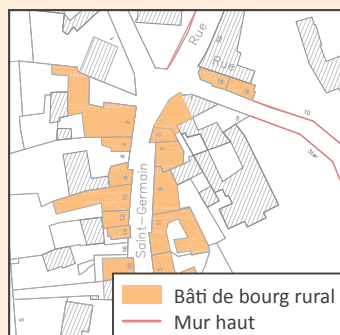


Vue permettant de lire la composition du vallon de Grandchamp, allée des Potagers

3. LES ENJEUX ARCHITECTURAUX

LE BÂTI DE BOURG RURAL (XVI^{ÈME}-XVII^{ÈME})

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES



Extrait carte d'analyse des types architecturaux

Implantation :

- Front bâti continu
- Murs gouttereaux parallèles à la voie
- Exploitation du relief (celliers dans des constructions troglodytes, servant de soubassement)

Organisation à l'échelle de la rue

- Le linéaire bâti suit les sinuosités de la rue.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Lucarne utilitaire, à deux pans (« jacobine »)

Fenêtre à la française à deux vantaux, composée, à l'origine par trois carreaux en hauteur

Toiture en bâtière en petites tuiles plates

Corniche moulurée qui souligne la ligne d'égout



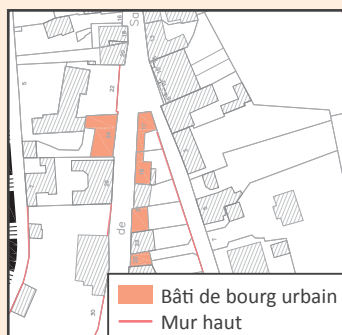
L'appui de fenêtre rigidifie l'ouverture et souligne l'horizontalité du bâti

2 rue de Saint-Germain
Volume dissymétrique (nombre d'étages différents sur les deux façades).

Les pleins dominent les vides. Les percements sont irréguliers.

LE BÂTI DE BOURG URBAIN (XVIII^{ÈME})

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES



Extrait carte d'analyse des types architecturaux

Les similitudes avec le bâti de bourg rural sont nombreuses : il s'agit généralement d'une modification de ces dernières (création de percements et de décors) ou plus rarement de remplacement.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Lucarne-fronton, combles aménagés

Percements ordonnés et réguliers, plus nombreux



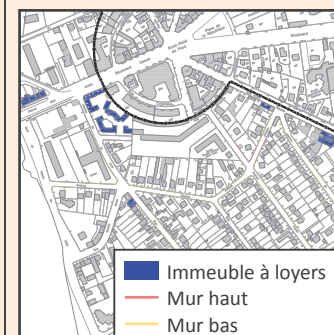
31 rue de Saint-Germain
Volume plus élevé que le bâti de bourg (R+2 ou R+3 côté rue)

Le bandeau sculpté souligne l'horizontalité de la façade

Linteau et jambage de la porte d'entrée moulurés

LES IMMEUBLES À LOYERS (XIX^{ÈME}-XX^{ÈME})

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES



Extrait carte d'analyse des types architecturaux

Implantation :

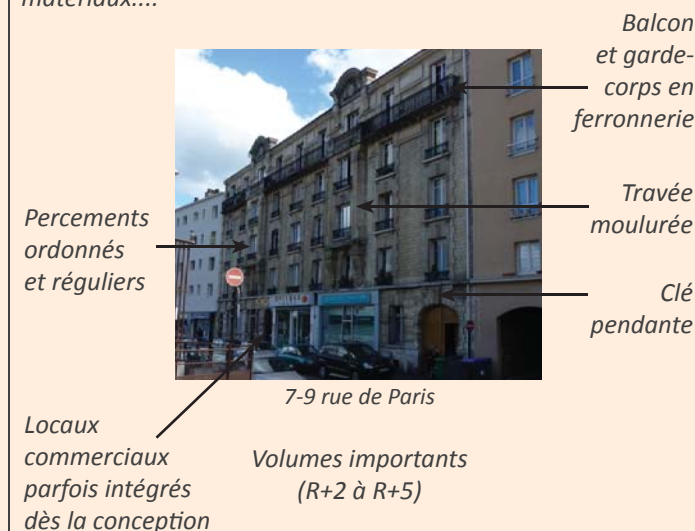
- Implanté à l'alignement, sur un parcellaire régulier et large

Organisation à l'échelle de la rue

- Le bâti structure fortement le paysage urbain ;
- Le bâti est fréquemment isolé dans le tissu urbain parmi d'autres types architecturaux.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Nombreuses déclinaisons et styles (immeuble de rapport classique ou art déco, faubourg,...) : variation des décors, des matériaux....



Façade :

- Dégradation du parement ;
- Dégradation fréquente des enduits ;
- Perte et altération des modénatures traditionnelles qui ont une fonction structurelle ;
- Dégradation par l'introduction de systèmes de ventilation, coffre EDF, etc. ;
- Modifications des percements ;

Couronnement :

- Disparition des éléments structuraux qui protègent les maçonneries anciennes (couvertures, chéneaux, descentes pluviales, protection des saillies, bandeaux, corniches...).
- Percements des couronnements, création de châssis de toits mal intégrés (en saillie, en « timbres poste »...) ;
- Disparition de la petite tuile d'origine ;
- Disparition des lucarnes, des souches de cheminée ;

Décors, second œuvre :

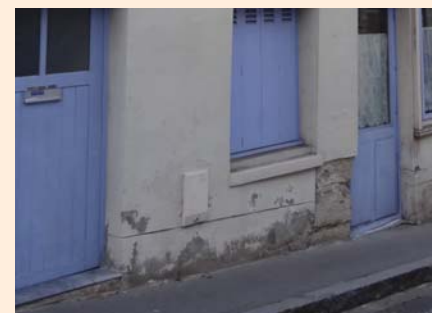
- Perte des menuiseries traditionnelles : PVC, partition du vitrage, etc.



38 rue de Paris, modification des lucarnes



10 rue de Saint-Germain, l'extension en front de façade empêche la lecture du bâti original



REVÊTEMENTS : 2 rue Saint-Germain, Dégradation de l'enduit et introduction d'un coffre edf



COUVERTURE : 29 rue Saint-Germain, Remplacement de la tuile plate par de la tuile mécanique

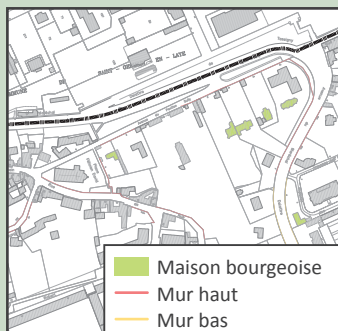


MENUISERIES : 44 rue de Paris et 23 rue de Saint-Germain : dégradation progressive des menuiseries. Le remplacement des menuiseries d'origine par des menuiseries bois entraîne dans un premier temps la disparition des petits bois. Dans un second temps, remplacement des menuiseries bois par du PVC.



LA MAISON BOURGEOISE (XIX^{ÈME}- DÉBUT XX^{ÈME})

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES



Extrait carte d'analyse des types architecturaux

Implantation :

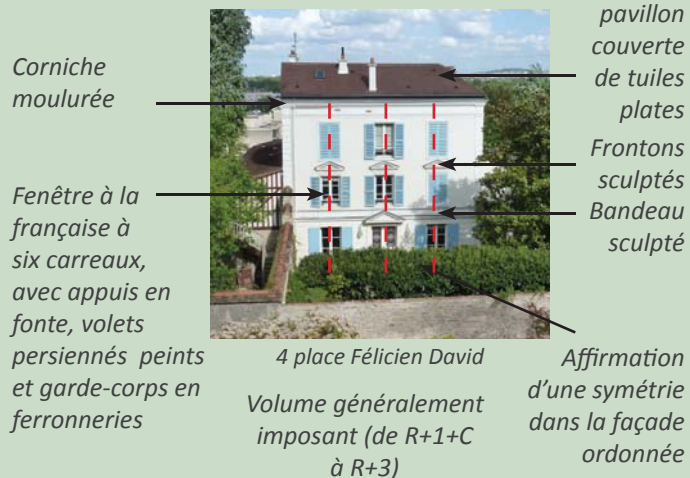
- En cœur de parcelle ;
- Parcelle fortement végétalisée

Organisation à l'échelle de la rue

- Dissimulées par de hauts murs de clôture et la végétation qui structurent fortement le paysage urbain.

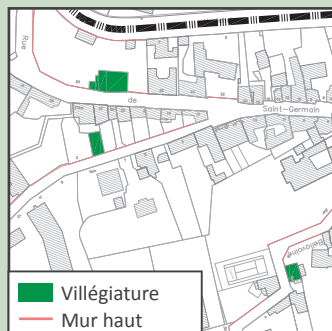
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Nombreuses déclinaisons et styles : chacune est pensée comme un objet unique et autonome. Nombreux détails et qualité des matériaux.



LA VILLÉGIATURE (XIX^{ÈME}- DÉBUT XX^{ÈME})

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES



Extrait carte d'analyse des types architecturaux

Implantation :

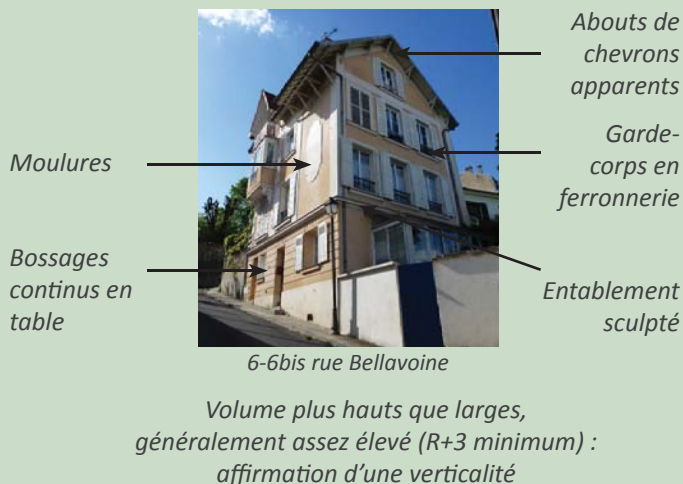
- A l'alignement sur rue, en bordure d'un vaste parc (dépendances).

Organisation à l'échelle de la rue

- Constructions mises en scène, fonctionnant comme des signaux verticaux à l'échelle de la rue.

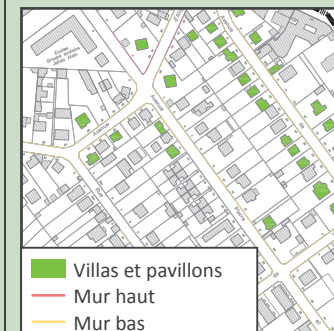
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Cette architecture se caractérise par son style éclectique et l'exubérance de ses décors, empruntée aux architectures de la Riviera.



LES VILLAS ET PAVILLONS (XIX^{ÈME}- DÉBUT XX^{ÈME})

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES



Extrait carte d'analyse des types architecturaux

Implantation :

- Léger retrait par rapport à la voie (jardin d'entrée)
- A l'origine, pas de mitoyenneté.

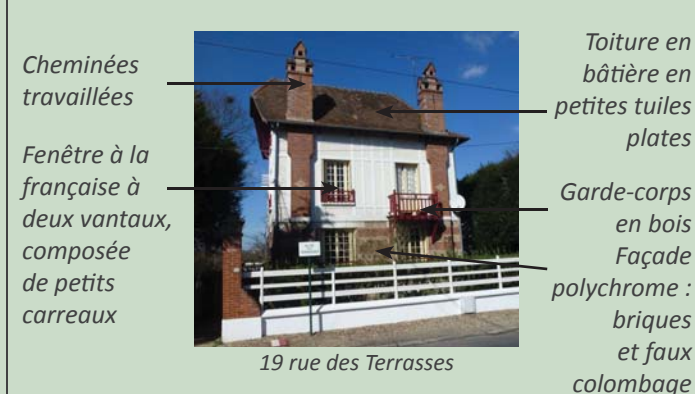
Organisation à l'échelle de la rue

- Importance structurelle des clôtures (formes variées).
- Présence ponctuelle de portails travaillés.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

- Villas : gabarit modeste (R+1+C), volumétrie complexe ;
- Pavillons : R+C, plan carré simple.

Variété des décors et matériaux selon les styles recherchés.



Ces typologies peuvent subir des dégradations semblables liées à leurs décors.

Elles souffrent essentiellement d'une banalisation et d'un appauvrissement de leur architecture par un gommage de ses détails et modénature et une perte de ses éléments d'origine.

ABORDS

- Perte, disparition des parcs et jardins

GABARIT : extension, surélévation.

- Perte de la lecture du volume d'origine.

FAÇADES

- Altération de la pierre : eau, pollution, dégradation naturelle.
- Enduit mono-couche masquant l'épiderme d'origine.
- Perte et altération des modénatures

MENUISERIES SECOND OEUVRE

- Perte des menuiseries d'origine : PVC, partition du vitrage, etc.
- Altération, disparition des décors bois.
- Paraboles.

CLÔTURES

- Elles sont la première façade de ces villas et pavillons, qui constituent un tout avec leur environnement, jardin et clôture.
- Dénaturation progressive de ces éléments.
- Introduction de clôture parpaings, PVC...



12 rue du Commandant Driant : modification conséquente du volume d'origine.



15 boulevard Folke Bernadotte : l'extension latérale rompt la symétrie de cette maison bourgeoise



10 avenue de la République : des fenêtres de toiture particulièrement visible depuis la rue.



18 avenue de la République : les ajouts de percements déstructurent la façade



7 allée du Bas-Perruchet : remplacement des volets d'origine par des volets électriques et coffrage apparents.



5 rue de la Marne : remplacement de la porte d'entrée sans cohérence avec les menuiseries d'origine



8 rue du Président Wilson : clôture PVC opaque, en rupture avec le paysage de clôture traditionnel

LES ENSEMBLES DE LOGEMENTS COLLECTIFS



Résidence Sully rue Victor Hugo



Résidence Boulevard Folke Bernadotte

Les caractéristiques varient fortement en fonction des programmes.

Différentes inscriptions urbaines :

Une composition reprenant les principes de la Charte d'Athènes. Exemples des quartiers de l'Ermitage ou des Vignes-Bénettes.

Une composition plus ancrée dans le tissu viaire existant, répondant à des échelles moindres ;

Des ensembles implantés librement sur les parcelles, au cœur de vastes espaces verts.

Les constructions prennent la forme de tours ou de barres.

Certaines résidences se caractérisent par la qualité de leur architecture et des matériaux utilisés (revêtement en pierre, soin des menuiseries...).

PATHOLOGIES

- Peu de pathologies architecturales.
- Enjeu majeur : amélioration des performances thermiques des bâtiments et isolation thermique par l'extérieur.

LE PATRIMOINE RÉSIDENTIEL CONTEMPORAIN



6 allée des Cottages



13 allée Beausite

Le domaine de Grandchamp accueille quelques constructions contemporaines d'une qualité architecturale réelle, venues combler les parcelles encore libres au cours de la seconde moitié du XX^{ème} siècle.

Ces éléments singuliers s'inscrivent dans la continuité du bâti existant, en cœur de parcelles.

PATRIMOINE SCOLAIRE



Ancienne école Wilson

PATRIMOINE RELIGIEUX



Eglise Saint Wandrille

PATRIMOINE INSTITUTIONNEL



Salle des fêtes

PATRIMOINE INDUSTRIEL



Chocolaterie

Cette catégorie regroupe l'ensemble des constructions qui, par leur fonction, usage et architecture, s'inscrivent de façon atypique dans le tissu alpcois. Le corps réglementaire de cette partie se divise donc en fonction des types de patrimoine :

> *Patrimoine religieux*

- Église Saint-Wandrille
- Église Saint-Thibaut
- Chapelle de Grandchamp

> *Patrimoine scolaire*

- Pôle Wilson - Ancienne école
- École du Centre - Seconde école de garçons
- Ancienne école des filles - Crèche du Centre

> *Patrimoine institutionnel*

- Mairie
- Salle des Fêtes

> *Patrimoine industriel*

- Chocolaterie - rue Albert 1er
- Ancien bâtiment d'entrée
- Première usine de la S.L.E.E. (restaurant d'entreprise)
- Bâtiment d'exploitation - Site de la Lyonnaise

Les règles porteront sur le maintien des caractéristiques architecturales, notamment la mise en œuvre des matériaux, tout en offrant une souplesse nécessaire à l'évolution des constructions. La plupart constituent en effet des équipements publics accueillant du public, faisant ainsi face à un certain nombre d'obligations, contraintes et nécessités d'évolution.

IV - LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Une approche double dans le cadre du diagnostic environnemental :

- **un diagnostic des caractéristiques bioclimatiques du bâti ancien, par type architectural** : mise en lumière des atouts (liés au matériaux, à l'orientation...) et des contraintes à prendre en compte au moment de la rénovation thermique du bâti ;
- **un diagnostic thermique de trois exemples type permettant d'estimer les gains de performances thermiques, en fonction de différentes démarches d'isolation.**

- Le taux de vide de la façade sur rue est variable de 20 % à 33 % et généralement plus faible sur le côté cour. Le nombre de niveaux étant limité, ce sont donc les combles qui ont impact prédominant dans les déperditions thermiques dans le cas d'un bâti non isolé.

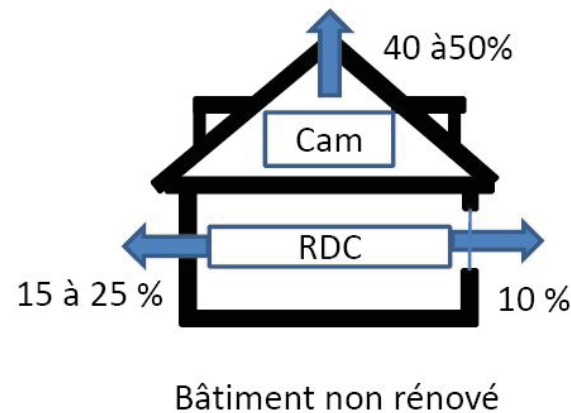
- S'il n'est pas isolé par l'intérieur, le bâti ancien bénéficie d'une inertie plus élevée que les bâtiments isolés par l'intérieur ou les préfabriqués des années 60-70.

- Les murs en moellons de pierre se caractérisent par une très faible résistance à la vapeur d'eau par rapport au béton.

- Des isolations intérieures ont éventuellement pu être réalisées et ont donc amélioré les caractéristiques thermiques du bâti. Les combles occupés ont ainsi été souvent isolés sous rampant.

- Les menuiseries sont équipées de simple ou de double vitrage. On observe que les propriétaires optent souvent pour des menuiseries en PVC en cas de remplacement. Lorsqu'elles sont anciennes, les fenêtres sont le siège de déperditions thermiques importantes liées aux défauts d'étanchéité et à la présence de simple vitrage. Dans les logements dépourvus de système de ventilation contrôlé, les infiltrations d'air permettent le renouvellement partiel de l'atmosphère intérieure.

- Dans le cas d'une façade non isolée avec des menuiseries simple vitrage, les déperditions par les ouvertures représentent environ 15 % à 20 % des déperditions totales.



S'il n'est pas isolé par l'intérieur, le bâti ancien bénéficie d'une inertie plus élevée que les bâtiments isolés par l'intérieur ou les préfabriqués des années 60-70.

Des isolations intérieures ont éventuellement pu être réalisées et ont donc amélioré les caractéristiques thermiques du bâti.

Les menuiseries sont équipées de simple ou de double vitrage. On observe que les propriétaires optent souvent pour des menuiseries en PVC en cas de remplacement. Lorsqu'elles sont anciennes, les fenêtres sont le siège de déperditions thermiques importantes liées aux défauts d'étanchéité et à la présence de simple vitrage. Dans les logements dépourvus de système de ventilation contrôlé, les infiltrations d'air permettent le renouvellement partiel de l'atmosphère intérieure.

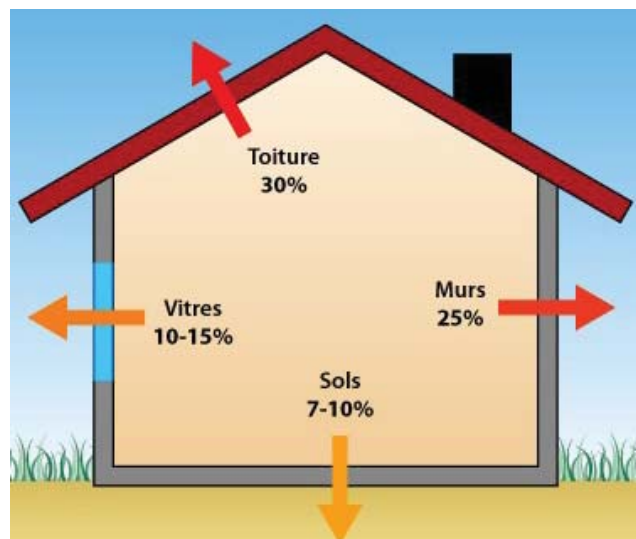
Dans le cas d'une façade non isolée avec des menuiseries simple vitrage, les déperditions par les ouvertures représentent environ 15 % à 20 % des déperditions totales.

Problématiques et enjeux :

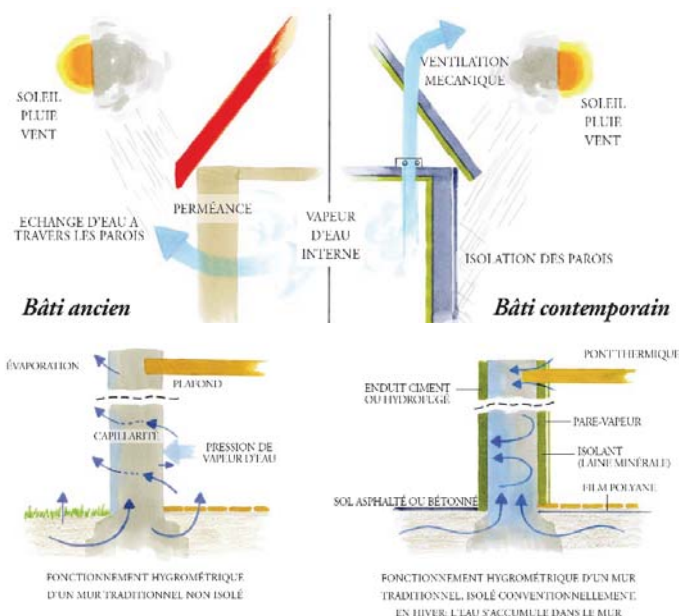
- Adapter le patrimoine aux modes de vie contemporains, en particulier aux questions énergétiques, tout en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles, ou en les réinventant.
- les améliorations devront engager :
 - une nette amélioration des performances des combles (isolation).
 - une nette amélioration des menuiseries, dans le respect de leurs dispositions architecturales d'origine.

IV.1 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DU BÂTI ANCIEN

1.2 SYNTHÈSE DES ENJEUX DE L'AMÉLIORATION THERMIQUE



Principaux postes de déperdition d'énergie sur le bâti



Fonctionnement hygro-métrique d'un mur ancien. Source : ATHEBA

Problématiques et enjeux

Type de travaux	Enjeux
Isolation des combles	Surélévation de la toiture d'au moins 12 cm
Isolation des murs extérieurs	Préservation des modénatures et de l'identité architecturale
Remplacement des menuiseries	Choix du matériau
Ventilation	Percements dans les parois et entrées d'air

Les bâtiments concernés par le périmètre de l'AVAP ne sont pas optimaux d'un point de vue énergétique. Avec l'augmentation des prix de l'énergie et les mécanismes incitatifs, des bâtiments vont faire l'objet de travaux d'efficacité énergétique

Les travaux envisageables sur ce type de bâtiment sont les suivants :

- Isolation des combles
- Isolations des parois opaques
- Isolation du sous-sol (non concerné par l'AVAP)
- Remplacement des menuiseries

La recherche d'isolation thermique et de chauffage sont des préoccupations incontournables, mais parfois inconciliables avec le respect du bâti ancien. Isoler, installer des doubles vitrages ... impliquent des transformations en chaîne qui peuvent conduire à une dénaturation profonde de la qualité et du caractère du bâti ancien. Par exemple, **l'isolation thermique par l'extérieur sur le bâti ancien est fortement déconseillée pour des raisons architecturales et techniques.**

En termes d'isolation et de gestion des pressions, il existe une différence fondamentale entre le bâti ancien et le bâti contemporain (voir ci-contre) :

> le bâti contemporain s'isole des apports d'eau ;

> le bâti ancien contient de l'eau qu'il gère selon un équilibre qu'il importe de maintenir.

Pour cette raison, une rénovation moderne d'un mur ancien, à l'aide de matériaux qui ne permettent pas le maintien de la perméabilité du bâti, va entraîner l'accumulation d'eau dans le mur, et donc sa dégradation (voir ci-contre).

Le traitement thermique du bâti ancien passe donc également par la compréhension et le respect des modes constructifs d'origine.

L'efficacité énergétique des travaux à entreprendre est conditionnée par l'approche globale de la rénovation.

Réalisés au cas par cas sur un seul élément du bâti, ces travaux s'avèrent malheureusement moins efficaces sur le plan énergétique et peuvent même parfois conduire à des désordres du bâtiment. La solution la plus efficace reste bien souvent la rénovation globale de l'habitation, étalée si nécessaire sur plusieurs années afin de rendre l'investissement possible. Cela implique d'avoir un plan cohérent pour rendre les travaux les plus efficaces possibles.

Des techniques et des solutions constructives adaptées au bâti ancien :

- **L'isolation de la toiture et des combles**

La toiture est la paroi par laquelle s'échappe le plus de chaleur dans une habitation. Lorsque son isolation fait défaut, c'est le point prioritaire à rénover. Ces travaux permettent en moyenne une réduction de la consommation supérieure à 25% avec un coût, en fonction du projet, relativement faible.

- Un bon système de couverture s'impose pour éviter les infiltrations et implique notamment un bon entretien des gouttières.

- **L'isolation des murs**

- Privilégier la chaleur des parois à celle de l'air : Le meilleur rendement thermique est obtenu en renforçant l'isolation thermique du revêtement interne tout en privilégiant une faible épaisseur pour ne pas nuire à l'inertie du mur (enduit de chanvre et chaux, fibres de bois, torchis allégé...)
- Supprimer les sources d'humidité
- Supprimer tous les enduits étanches et restituer des enduits traditionnels respirants.
- Maintenir une ventilation adaptée : La « ventilation mécanique répartie » qui est une extraction ponctuelle constitue la solution la plus adaptée.

- **L'isolation des fenêtres**

- Renforcer les performances thermiques des fenêtres : Afin que l'aspect extérieur ne s'en trouve pas altéré et compte tenu de la faible surface des parties vitrées en bâti ancien les améliorations courantes sont d'admettre un double vitrage avec un partition du vitrage fidèle aux dispositions d'origine. ***L'usage du PVC est à proscrire pour les constructions antérieures à 1960 à plusieurs titres : aspect peu qualitatif et en rupture par rapport aux formes originelles des menuiseries, dangerosité du matériau en cas d'incendie...***
- Conserver ou réinstaller les systèmes d'occultations traditionnels tels que volets et contrevents.

- **L'isolation des planchers**

L'isolation des sols aura souvent comme impact de réduire la sensation de sol froid d'où une amélioration très sensible du confort thermique du logement. Néanmoins, les contraintes engendrées par ce type de travaux sont généralement très importantes (logement inutilisable, coût élevé...).

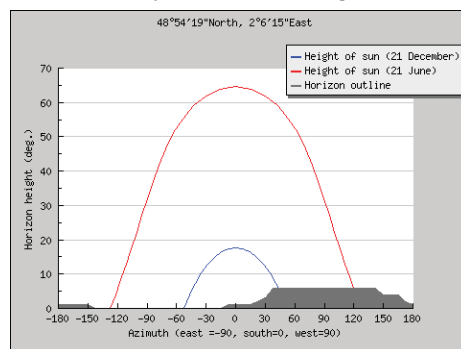
- En milieu urbain l'imperméabilisation de sols extérieurs ne permettant pas de drainage périphérique, la ventilation des caves est donc indispensable

Problématiques et enjeux :

- Au niveau des économies d'énergie, l'isolation extérieure peut être envisagée sur un nombre très limité de bâtiment. Lorsque c'est possible, il est primordial de choisir un isolant perméable à la vapeur d'eau pour éviter les pathologies liées à l'humidité.
- En cas de remplacement des menuiseries, seules les menuiseries bois à double vitrage sont recommandées.

L'ÉNERGIE SOLAIRE

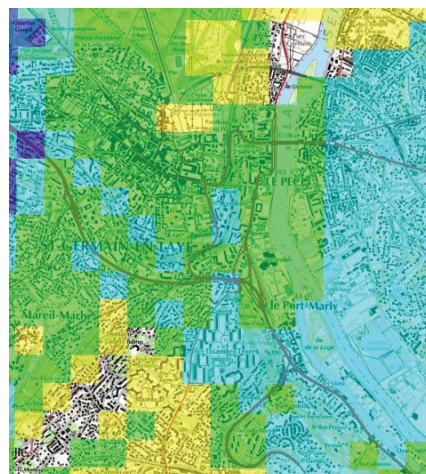
Exemple de l'allée des Vignes



Production moyenne annuelle 1 060 kwh/kwc
Inclinaison : 35° ; azimut : - 3°

La durée annuelle d'insolation relevée à la station météorologique de Paris-Le Bourget est de 1 614 heures. On compte 160 jours/an de faible insolation et 44 jours avec plus de 80 % d'ensoleillement. Cette bonne insolation permet d'envisager l'installation de dispositifs type panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques.

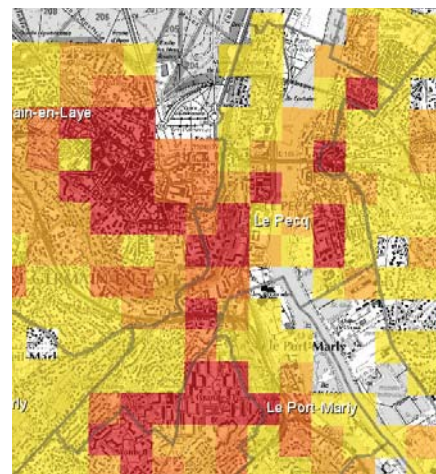
LA GÉOTHERMIE



Zone éligible à la géothermie au Pecq

Le Pecq bénéficie d'un potentiel significatif pour la géothermie en couche profonde (géothermie basse et moyenne énergie). Les investissements nécessaires à la création des puits réservent plutôt cette ressource à l'alimentation de réseaux de chaleur. Concernant la géothermie sur nappe superficielle (géothermie basse énergie), le Pecq bénéficierait d'un potentiel faible à moyen.

RÉSEAU DE CHALEUR



Potentiel de développement des réseaux de chaleur

Le Pecq comporte des secteurs d'habitat collectif dont la densité thermique, supérieure à 4,5 MWh/m/an, voire 9 MWh/m/an, pourrait justifier la création de réseaux de chaleur. Ces secteurs étant limitrophes de secteurs de densité équivalente à Saint-Germain-en-Laye et Marly-le-Roi, cet éventuel développement de réseaux de chaleur devrait être fait cohérence avec ces communes voisines.

Etant donné qu'il apparaît le plus souvent impossible de s'attaquer à l'ensemble du gisement d'économie d'énergie des bâtiments, ce n'est pas la seule piste pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Produire plus d'énergie à partir d'une ressource renouvelable permet de diminuer la dépendance aux énergies fossiles sans impact sur le caractère patrimonial des bâtiments.

L'énergie solaire constitue le potentiel le plus intéressant à développer sur la commune. L'intégration des solutions solaires sur les toitures constitue donc un enjeu majeur à prendre en compte dans la définition du règlement de l'AVAP.

Pour les zones à forte densité, il est pertinent d'envisager la géothermie sur la nappe du Dogger avec la mise en place d'un réseau de chaleur à une échelle intercommunale.

Type de solution	Valorisation	Enjeux
Solaire thermique	Eau chaude sanitaire	Intégration en toiture, voire façades
Solaire photovoltaïque	Electricité	Intégration en toiture, voire façades
Géothermie sur nappe	Chauffage/ECS	Pas d'interaction avec l'AVAP
Biomasse	Chauffage/ECS	Cheminée

Synthèse des possibilités de production d'énergies renouvelables