

SECTEUR 1 : LES ESPACES BATIS A CARACTERE URBAIN

PREAMBULE ET DEFINITIONS

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

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

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

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

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

21 LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES ET LES SITES

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

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

22 LEGISLATION SUR L'ARCHEOLOGIE

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

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

23 LEGISLATION SUR LA PUBLICITE ET LES ENSEIGNES

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

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

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

31 ETABLISSEMENT DES DEMANDES

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

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

32 INTERVENTIONS SUR L'ESPACE PUBLIC

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

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

33 POSSIBILITES D'ADAPTATIONS ET DE DEROGATIONS

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

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

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

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

Secteur 1 : LES ESPACES BATIS A CARACTERE URBAIN

Secteur 2 : LE QUARTIER RESIDENTIEL

5. DEFINITION DU SECTEUR 1 ET DES ENTITES PARTICULIERES

51 LE SECTEUR 1 : LES ESPACES BATIS A CARACTERE URBAIN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

52 LES ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE BATIE DU SECTEUR 1

Définition

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

LES TERRAINS OCCUPES PAR DES ENSEMBLES BATIS RECENTS

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

LES TERRAINS OCCUPES PAR DE GRANDS EQUIPEMENTS

A LA DATE D'APPROBATION DE L'AVAP

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

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

6. LA CLASSIFICATION DU BATI DANS L'AVAP

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

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

Dans le document graphique, on distingue les catégories suivantes :

6.1 LES BATIMENTS PROTEGES PAR L'AVAP

Il s'agit :

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

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

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

62 LES BATIMENTS COURANTS

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

7. ORGANISATION DU REGLEMENT ET MODE D'EMPLOI

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

Le présent règlement comporte :

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