

SECTEUR 2 : LE QUARTIER RESIDENTIEL

A - PREAMBULE ET DEFINITIONS

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

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

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

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

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

2.1. LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES ET LES SITES

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

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

2.2. LEGISLATION SUR L'ARCHEOLOGIE

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

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

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

2.3. LEGISLATION SUR LA PUBLICITE ET LES ENSEIGNES

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

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

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

3.1. ETABLISSEMENT DES DEMANDES

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

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

3.2. INTERVENTIONS SUR L'ESPACE PUBLIC

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

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

3.3. POSSIBILITES D'ADAPTATIONS ET DE DEROGATIONS

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

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

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

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

Secteur 1 : LES ESPACES BATIS A CARACTERE URBAIN

Secteur 2 : LE QUARTIER RESIDENTIEL

5. DEFINITION DU SECTEUR 2 ET DES ENTITES PARTICULIERES

5.1. LE SECTEUR 2 : LE QUARTIER RESIDENTIEL

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

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

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

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

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

5.2. LES ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE BATIE

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

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

LES TERRAINS OCCUPES PAR DES ENSEMBLES BATIS RECENTS

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

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

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

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

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

LES PETITS LOTISSEMENTS

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

5.3. LES ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE PAYSAGERE

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

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

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

Définition

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

LES TERRAINS EN BORDURE DES COULEES VERTES

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

LES TERRAINS EN BORDURE DES LACS ET DES RIVIERES

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

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

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

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

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

LES TERRAINS ABRITANT UN PARC OU JARDIN REMARQUABLE

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

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

LES TERRAINS SUPPORTANT UN BATIMENT « EXCEPTIONNEL »

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

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

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

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

5.4. LES ARBRES « REMARQUABLES »

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

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

Ils ont été identifiés :

. soit selon cinq critères de classement :

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

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

6. LA CLASSIFICATION DU BATI DANS L'AVAP

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

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

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

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

Dans le document graphique, on distingue les catégories suivantes :

6.1. LES BATIMENTS PROTEGES PAR L'AVAP

Il s'agit :

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

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

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

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

6.2. LES BATIMENTS COURANTS

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

7. ORGANISATION DU REGLEMENT ET MODE D'EMPLOI

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

Le présent règlement comporte :

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