LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ

Villeneuve
Saint Georges

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
ANNEE 2013

5 ème SÉANCE

CONSEIL MUNICIPAL

Madame le Maire soussignée
certifie que le compte rendu
de la présente délibération
a été affiché dans les délais légaux

MAIRIE DE VILLENEUVE-ST-GEORGES (V.-de-M.)

SÉANCE DU 1er OCTOBRE 2013

L'an deux mille treize, le 1er octobre, les membres du Conseil municipal de la Commune de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, se sont réunis à 19h30 à la Salle André-Malraux, 2 allée Henri Matisse, sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément à l'article L.2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Madame le Maire,

ETAIENT PRÉSENTS

Mme le Maire, Daniel HENRY, Laurent DUTHEIL, Charles KNOPFER, Sylvie RICHETON, Yannick PILATTE, Nathalie DINNER, Maurice BELVA, Nicolas GRONDIN, Marema GAYE, Jean-Pierre DAVIDÉ, Marie-France COCARD, Christian SAINT-GEALME, Kalayarasi RAVIENDRANATHAN, Gérald PONS, Marc THIBERVILLE, Martine MARIN, Daniel BAUER, Philippe GAUDIN, Pierre MAILLOCHON, Eric COLSON, Emmanuely GOUGOUGNAN-ZADIGUE, Sylvie BRUON, Dominique JOLY (Jusqu'au débat sur l'approbation du compte rendu du conseil municipal du 4 juillet)

ABSENTS REPRESENTÉS

Monique TIRODE a donné procuration à Nathalie DINNER
Laurence ROBIN a donné procuration à Laurent DUTHEIL
Elsa BARDEAUX a donné procuration à Sylvie RICHETON
Xavier CANTAT a donné procuration à Charles KNOPFER
Cécile DUFLOT a donné procuration à Marema GAYE
José GRACIA a donné procuration à Marc THIBERVILLE
Christine REINHARD a donné procuration à Daniel BAUER
Sabrina BERNARDI a donné procuration à Nicolas GRONDIN
Lynda REURE a donné procuration à Maurice BELVA
Michel FAISSE a donné procuration à Philippe GAUDIN
Noria HAMMOU a donné procuration à Éric COLSON

ABSENTS NON REPRESENTÉS

Dominique JOLY (à partir de l'approbation du compte rendu du conseil municipal du 4 juillet)

PARTICIPAIENT A LA RÉUNION

M. Julien ZOUGHEBI, Directeur de Cabinet
M. Jean-Yves PEZENNEC, Directeur Général des Services
Mme Diana ZEMOURI, Directeur Général Adjoint des Services
M. Daniel FIBERT, Directeur Général Adjoint des Services
Mme Isabelle LEPERCQ, Directeur Général Adjoint des Services
M. Vincent COLIN, Directeur Technique
Mme Aurore RANÇON MEYREL, Responsable du secrétariat général et des affaires juridiques

Conformément à l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil. **Mme Kalayarasi RAVIENDRANATHAN** a été désigné pour remplir cette fonction qu'elle a acceptée. **M. Jean-Yves PEZENNEC**, Directeur Général des Services de la Ville, qui assistait à la séance, lui a été adjoint à titre d'auxiliaire.

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20131001-13-5-14a-DE
Date de télétransmission : 07/10/2013
Date de réception préfecture : 07/10/2013

DELIBERATION N°13.5.14

DAUP / URBANISME – Création de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code du patrimoine et notamment ses articles L. 642-1 et suivants et D. 642-2 et suivants,

Vu la circulaire n° 2012/003 du Ministère de la Culture et de la Communication du 2 mars 2012 relative aux AVAP,

Vu sa délibération du 30 mars 2011 n° 11.2.8a) approuvant la mise à l'étude de la création de l'AVAP, les modalités de concertation et la création de la commission locale de l'AVAP,

Vu sa délibération du 17 juin 2011 n° 11.5.4e) désignant les délégués du Conseil municipal au sein de la commission locale de l'AVAP,

Vu sa délibération du 23 mai 2012 n° 12.4.12 désignant les membres de la commission locale de l'AVAP,

Vu sa délibération du 26 juin 2012 n° 12.5.12 arrêtant le projet d'AVAP,

Vu l'arrêté municipal du 30 novembre 2012 portant organisation de l'enquête publique unique pour la création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine et d'un périmètre de protection modifié,

Vu le rapport du commissaire-enquêteur en date du 8 mars 2013 émettant un avis favorable assorti de deux réserves et de deux recommandations, les réserves portant sur le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, et sur les conclusions de classification par l'Architecte des Bâtiments de France des immeubles sis 48 et 50 rue de Paris,

Vu les avis formulés par les personnes publiques associées sur le projet d'AVAP,

Vu l'avis favorable de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites en date du 19 septembre 2012 sur le projet d'AVAP,

Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 9 avril 2013 sur le changement de classification des immeubles sis 48 et 50 rue de Paris,

Vu l'avis favorable de la commission locale de l'AVAP lors de sa réunion du 19 juin 2013 et l'avis favorable de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement en date du 16 juillet 2013,

Vu l'accord du Préfet de Département en date du 16 juillet 2013 complété par un courriel du 12 août 2013 précisant que le Conseil municipal peut ainsi délibérer sur le projet,

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20131001-13-5-14a-DE
Date de télétransmission : 07/10/2013
Date de réception préfecture : 07/10/2013

Vu les comptes rendus de l'atelier urbain sur le patrimoine qui s'est tenu le 14 juin 2012 et de la réunion publique sur le projet d'AVAP qui a eu lieu le 10 octobre 2012,

Vu les articles sur le projet d'AVAP parus dans les numéros 17, 23 et 26 du journal municipal « Villeneuve et Vous »,

Vu le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental annexé au rapport de présentation de l'AVAP,

Vu le cahier de remarques mis à disposition du public,

Vu le rapport présentant les éléments de la concertation, annexé à la présente délibération,

Considérant que les réserves émises par le commissaire-enquêteur ont été levées,

Considérant les adaptations mineures apportées au projet d'AVAP suite aux remarques des personnes publiques associées et du commissaire-enquêteur,

DELIBERE

Article 1 : Tire un bilan favorable de la concertation, annexé à la délibération,

Article 2 : Constate la levée des réserves émises par le commissaire-enquêteur suite à l'enquête publique

Article 3 : Approuve la création de l'AVAP telle qu'elle est annexée à la délibération.

Article 4 : Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles L. 642-1 et suivants du Code du patrimoine et ses modalités d'application, d'un affichage en mairie pendant un mois, d'une mention insérée dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs.

Article 5 : Dit que conformément à l'article D. 642-10 alinéa 2 du Code du patrimoine, le dossier de création de l'AVAP est tenu à la disposition du public en mairie (DAUP – 22 rue de Balzac) aux heures et jours habituels d'ouverture.

Article 6 : Dit que conformément à l'article D. 642-10 alinéa 3 du Code du patrimoine, la délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de la dernière formalité de publicité.

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20131001-13-5-14a-DE
Date de télétransmission : 07/10/2013
Date de réception préfecture : 07/10/2013

Article 7 : La présente délibération sera notifiée :

- au Préfet,
- au Directeur Régional et Interdépartemental de l'Équipement et de l'Aménagement,
- au Directeur Régional et Interdépartemental de l'Environnement et de l'Energie,
- au Directeur Régional des Affaires Culturelles d'Ile-de-France,
- au Directeur du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Val-de-Marne,
- au Directeur de l'Agence de l'Energie du Val-de-Marne,
- au Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat,
- au Président de la Chambre de commerce et d'industrie,
- à l'Architecte des Bâtiments de France,
- au Président de l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis-Seine Amont.

Pour extrait conforme,
Madame le Maire,
Conseillère Régionale D'Ile de France

MAIRIE DE VILLENEUVE ST GEORGES (V.-de-M.)

Sylvie ALTMAN

Pour : 27
Contre : 7 (Philippe GAUDIN, Michel FAISSE, Pierre MAILLOCHON, Eric COLSON, Noria HAMMOU, Emmanuelly GOUGOUGNAN-ZADIGUE, Sylvie BRUON)

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20131001-13-5-14a-DE
Date de télétransmission : 07/10/2013
Date de réception préfecture : 07/10/2013

Ville de Villeneuve Saint Georges
Hôtel de Ville
Place Pierre Sémard - 94191 Villeneuve-Saint-Georges
T : 01.43.86.38.00

Ministère de la Culture et de la Communication
Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

AVAP AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

RÈGLEMENT

JUIN 2013

Atelier Pranlas Descours Architectes - Urbanistes

SOMMAIRE

PREAMBULE 5

DISPOSITIONS RELATIVES A UNE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE 10

I - RECYCLAGE URBAIN 11
II - AMELIORATION ET DEVELOPPEMENT DES TECHNIQUES ANCIENNES DE CONSTRUCTION 11
III - UTILISATION DU CONTEXTE URBAIN ET DES SITUATIONS DE DENSITE 12
IV - TRAITEMENT DE L'ENVELOPPE 12
V - LES ENERGIES RENOUVELABLES 13

SECTEUR 1 : LE CENTRE HISTORIQUE 14

LES PROTECTIONS AU TITRE DE L 'AVAP 16
I - LES PROTECTIONS DE BATIMENTS 18
II - LES PROTECTIONS DES ESPACES LIBRES 21

LA REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES 22

LES BATIMENTS APPARTENANT AU PATRIMOINE 23
I - PRINCIPES GENERAUX 23
II - LE VOLUME 23
III - LES FACADES 24
IV - LES COUVERTURES 34

LES BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT 39

LES BATIMENTS DISCORDANTS 40

LES POSSIBILITES DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU DE RESTRUCTURATION D'ENSEMBLE 41
I - PRINCIPES GENERAUX 42
II - LES INTERVENTIONS PONCTUELLES 42
III - LES OPERATIONS DE RESTRUCTURATION D'ENSEMBLE 43
IV - L'ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS FUTURES 43

L'AMENAGEMENT DES COMMERCES 46
I - LES DEVANTURES COMMERCIALES 47
II - LES ENSEIGNES 51
III - LA QUESTION ENVIRONNEMENTALE 53

LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES 54
I - LES ESPACES LIBRES PUBLICS 55
II - LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS 56

DEVELOPPEMENT DURABLE :
DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR I 57

I - RECYCLAGE URBAIN 58
II - AMELIORATION ET DEVELOPPEMENT DES TECHNIQUES ANCIENNES DE CONSTRUCTION 58
III - UTILISATION DU CONTEXTE URBAIN ET DES SITUATIONS DE DENSITE 59
IV - TRAITEMENT DE L'ENVELOPPE 59
V - RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES 60

SECTEUR 2 : LES EXTENSIONS DE LA FIN DU XIXème
ET DU DEBUT DU XXème SIECLES....62
LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'AVAP....64
I - LES PROTECTIONS DE BATIMENTS....66
II - LES PROTECTIONS DES ESPACES LIBRES....67

LA REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES....68

LES BATIMENTS APPARTENANT AU PATRIMOINE....69
I - PRINCIPES GENERAUX....69
II - LE VOLUME....69
III - LES FACADES....70
IV - LES COUVERTURES....73

LES BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT ET NEUTRES....76

LES POSSIBILITES DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES....77
I - PRINCIPES GENERAUX....78
II - REGLES URBAINES POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES....78
III - L'ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS FUTURES....80

L'AMENAGEMENT DES COMMERCES....82
I- LES DEVANTURES COMMERCIALES....83
II - LES ENSEIGNES....84
III - AMENAGEMENT DES COMMERCES ET ENVIRONNEMENT 85

LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES....87
I - LES ESPACES LIBRES PUBLICS....88
II - LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS....89

DEVELOPPEMENT DURABLE :
DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR II....90

I - RECYCLAGE URBAIN....91
II - AMELIORATION ET DEVELOPPEMENT DES TECHNIQUES ANCIENNES DE CONSTRUCTION....91
III - UTILISATION DU CONTEXTE URBAIN ET DES SITUATIONS DE DENSITE....92
IV - TRAITEMENT DE L'ENVELOPPE....92
V - RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES....93

SECTEUR 3 : LE QUARTIER DU LOTISSEMENT
DU FOYER VILLENEUVOIS ET DES HBM....95

SOUS-SECTEUR 3A : LE LOTISSEMENT DU FOYER
VILLENEUVOIS....97

LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'AVAP....98
I - LES PROTECTIONS DE BATIMENTS....98
II - LES PROTECTIONS DES ESPACES LIBRES....99

LA REHABILITATION DES PAVILLONS EXISTANTS....100
I - PRINCIPES GENERAUX....100
II - LE VOLUME....100
III - LES FACADES....100
IV - LES COUVERTURES....103
V - LES ANNEXES ET EXTENSIONS EXISTANTES DES PAVILLONS....104

LES POSSIBILITES DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES....105
I - PRINCIPES GENERAUX....105
II - REGLES URBAINES ET ARCHITECTURALES....105

LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES....110
I - LES ESPACES LIBRES PUBLICS....110
II - LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS....111

SOUS-SECTEUR 3B : LES BATIMENTS DES HBM....112

LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'AVAP....113
I - LES PROTECTIONS DE BATIMENTS....113
II - LES PROTECTIONS DES ESPACES LIBRES PUBLICS....113

LA REHABILITATION DES IMMEUBLES ET BATIMENTS
DE SERVICE EXISTANTS....114
I - PRINCIPES GENERAUX....114
II - LES FACADES....114
III - LES COUVERTURES ET LEURS ACCESSOIRES....116

LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES PUBLICS....117

DEVELOPPEMENT DURABLE :
DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR III 118

I - RECYCLAGE URBAIN 119
II - AMELIORATION ET DEVELOPPEMENT DES TECHNIQUES ANCIENNES DE CONSTRUCTION 119
III - UTILISATION DU CONTEXTE URBAIN ET DES SITUATIONS DE DENSITES 120
IV - TRAITEMENT DE L'ENVELOPPE 120
V - RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES 121

SECTEUR 4 : LES PARCS, LE FORT, LES JARDINS FAMILIAUX ET LE BOIS COLBERT 123

SOUS SECTEUR 4A : LES PARCS.....125
LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'AVAP 126
L'ENTRETIEN ET L'AMENAGEMENT DES PARCS 127

SOUS SECTEUR 4B : LE FORT ET SES ABORDS IMMEDIATS.....129
LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'AVAP 130
I -L'ENTRETIEN ET L'AMENAGEMENT DU FORT 131
II - L'ENTRETIEN ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS DU FORT 132

SOUS-SECTEUR 4C : LES JARDINS FAMILIAUX ET LE BOIS COLBERT...134
LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'AVAP 135
I - L'ENTRETIEN ET L'AMENAGEMENT DES JARDINS FAMILIAUX 136
II - L'ENTRETIEN ET L'AMENAGEMENT DU BOIS COLBERT 137

SECTEUR 5 : LES BERGES DE LA SEINE ET DE L'YERRES 138

LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'AVAP 140
I - L'ENTRETIEN ET L'AMENAGEMENT DES BERGES DE LA SEINE ET DE L'YERRES 141
II - LES EMPRISES SNCF ET RN 6 143

PREAMBULE

Ce règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour ambition d'accompagner et d'organiser la mutation des quartiers de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges dans le respect de l'identité paysagère et patrimoniale de la commune.

Il est fondé sur plusieurs principes issus de l'analyse fine des différents secteurs urbains, en particulier le centre ancien. Ces principes sont :

- La préservation et le renouvellement des organisations urbaines issues de la longue histoire de Villeneuve-Saint-Georges ;

- Le respect de la logique de stratification correspondant à cette histoire ;

- La réinterprétation des équilibres morphologiques entre les espaces construits et les espaces vides (cours, venelles, jardins, etc.) ;

- La rénovation strictement à l'identique des bâtiments existants, tout en améliorant de manière significative leurs performances énergétiques ;

- L'insertion d'une architecture contemporaine en résonance avec ces équilibres morphologiques, mais sans écriture pittoresque et sans pastiche ;

- La valorisation des espaces intérieurs des parcelles et la création de nouveaux parcours urbains à travers les parcelles et îlots du centre ancien.

L'AVAP de la commune de Villeneuve-Saint-Georges est établie en application des dispositions des articles L 642-1 à L 642-10 et D 642-10 à D 642-29 du code du patrimoine.

Les dispositions réglementaires et le périmètre de l'AVAP ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexés au P.L.U.

Le règlement de l'AVAP complète le rapport de présentation et les documents graphiques qu'il contient.

A - PROCEDURES D'INSTRUCTION INSTITUEES PAR L 'AVAP

Les périmètres de protection de 500 mètres de rayon autour des Monuments Historiques, institués par la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques, ainsi que les sites inscrits (loi du 2 mai 1930) sont suspendus à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.

L'AVAP a pour objet de délimiter un nouveau périmètre qui se substitue à celui de la ZPPAUP, à l'intérieur duquel les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de plantations, de transformation ou de modification de l'aspect des immeubles (bâtis et non bâtis) seront soumis à autorisation spéciale, délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation ne pourra être délivrée qu'après avis de l'Architecte des Bâtiments de France. L'instruction de la demande consistera à vérifier la conformité des travaux projetés en regard des dispositions de l'AVAP.

B - PORTEE DU REGLEMENT

- Les dispositions du présent règlement :

- N'affectent pas les immeubles classés Monuments Historiques ou Inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques qui continuent d'être régis par les règles de protection édictées par la loi du 31 décembre 1913.
- N'affectent ni le périmètre ni le régime d'autorisation des Sites Classés qui sont régis par les règles de protection édictées par la loi du 2 mai 1930.
- Suspendent les protections des abords des Monuments Historiques - Art. 13bis et 13ter de la loi du 31 décembre 1913 - situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.
- Suspendent les effets des Sites Inscrits - Art. 4 de la loi du 2 mai 1930 - pour la partie de ceux-ci qui se trouvent incluses dans l'AVAP.

- En ce qui concerne les équipements à caractère public, des adaptations au présent règlement pourront être acceptées, en particulier pour la hauteur et l'implantation des constructions, et notamment lorsque le projet, de par sa nature, doit constituer un signal urbain ou être d'une écriture architecturale particulière.

- Toute intervention sur l'espace public est soumise à autorisation.
Les aménagements d'espaces publics doivent faire l'objet d'un projet établi par un concepteur public ou privé.

- Une prise de contact en amont de tout dossier d'autorisation de travaux est recommandée auprès du maire et de l'architecte des bâtiments de France, chargés de l'application du règlement.

- L'utilisation de techniques ou matériaux nouveaux sera possible, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère des constructions existantes.

- Dans le cas de travaux autorisés, les découvertes fortuites doivent être signalées au Maire et à l'architecte des bâtiments de France.

- Dans le cas de dégradations très avancées d'un immeuble, après expertise démontrant que la réhabilitation est impossible, le permis de démolir pourra être accordé en concertation avec l'instance locale.

C - AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Tous les travaux situés dans les secteurs de l'AVAP sont soumis à autorisation spéciale, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatifs notamment :

- permis de construire
- permis de démolir
- permis d'aménager
- déclarations préalables
- lotissements
- déboisements et reboisements
- terrains de camping et caravanage.

Dans l'ensemble des zones sera également fait application des lois portant sur les fouilles archéologiques :

- Loi du 27 septembre 1941 modifiée par la loi du 17 janvier 2001 sur l'archéologie préventive.

D - LES SECTEURS DE L'AVAP

Le diagnostic du potentiel environnemental du bâti et du site se concrétise dans l'AVAP par la définition de cinq secteurs correspondant à des entités clairement définies, en fonction de leur caractère propre. On distingue :

. SECTEUR 1 : le centre historique

. SECTEUR 2 : les extensions de la fin du XIXème et début XXème siècle

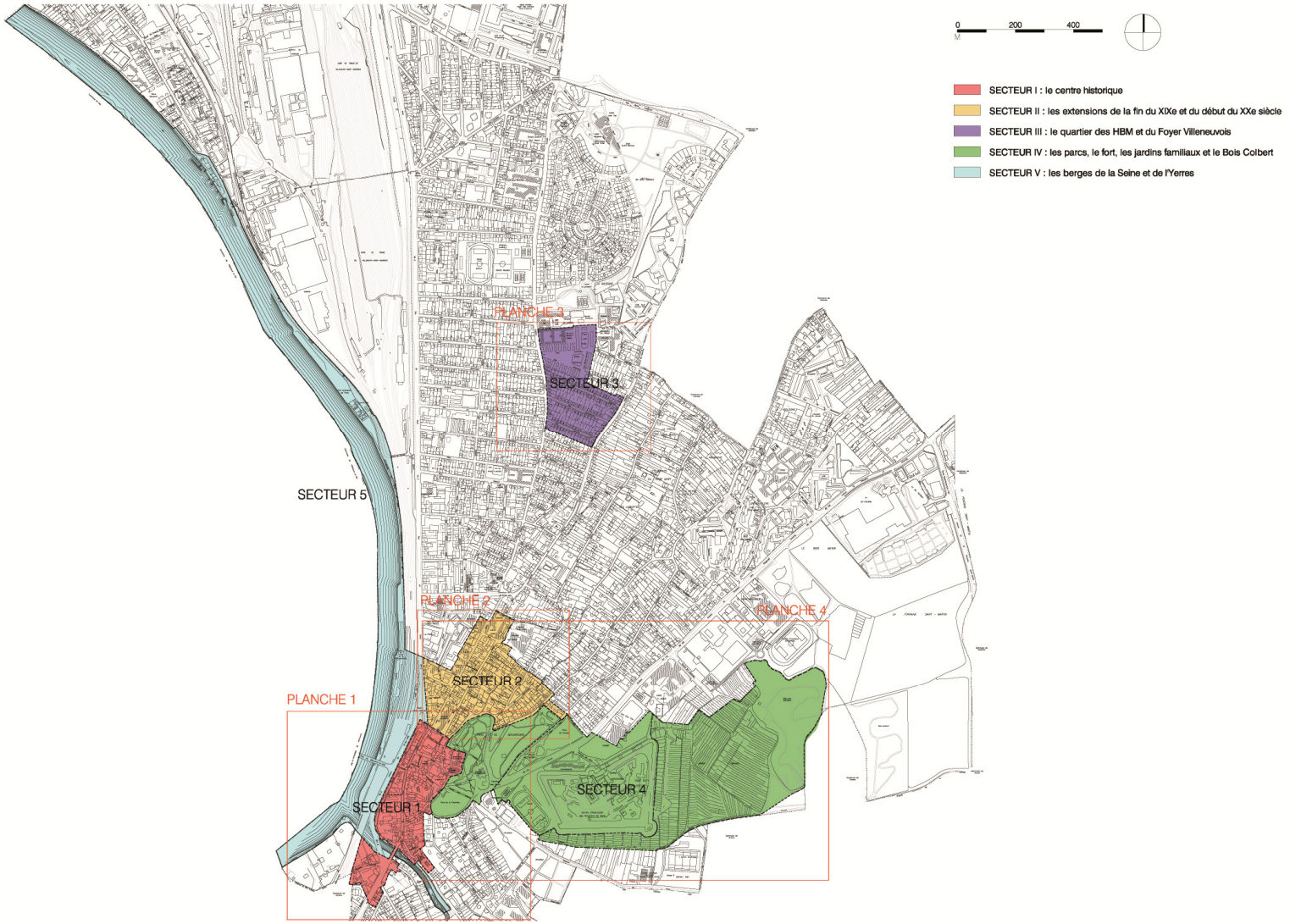
. SECTEUR 3 : le quartier des HBM et du lotissement du Foyer Villeneuvois

. SECTEUR 4 : les parcs, le fort, les jardins familiaux et le bois Colbert

. SECTEUR 5 : les berges de la Seine et de l'Yerres.

VILLENEUVE - SAINT - GEORGES - AVAP - ZONAGE

ENSEMBLE DES SECTEURS



DISPOSITIONS RELATIVES A UNE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre de la loi du Grenelle II de l'Environnement du 12 juillet 2010, l'amélioration des qualités propres des édifices dans une perspective de développement durable doit s'inscrire dans l'esprit de la protection et du renouvellement du patrimoine architectural et urbain des secteurs concernés par l'AVAP.

Ces principes doivent avant tout s'appuyer sur la qualité propre des bâtiments, qui, par nature dans les centres anciens, témoignent de leur durabilité.

La permanence de ces édifices constitue en cela un lien majeur dans l'histoire de ces lieux ; ceux-ci renvoient à des continuités sociales et des liens forgés au cours de l'Histoire.

Les questions environnementales se concentrent principalement sur les questions énergétiques dans la mesure où les protections du patrimoine inscrites dans l'AVAP pérennisent les écritures architecturales et urbaines.

Plusieurs thèmes peuvent être développés à cette occasion :
- Recyclage urbain
- Amélioration et développement des techniques anciennes de construction
- Utilisation du contexte urbain et des situations de densité
- Traitement de l'enveloppe
- Recours aux énergies renouvelables

I - RECYCLAGE URBAIN

Une des bases stratégiques majeures du développement durable, dans le cadre d'un centre ancien, est liée à la notion de recyclage urbain, c'est à dire à la possibilité de réutiliser, transformer et modifier des bâtiments ou des ensembles urbains existants.

Cette démarche s'inscrit dans un cadre plus large lié à la réduction des déplacements de matériaux et déchets, et par là même, aux économies d'énergie et de consommation de CO2 qui accompagnent toutes les démolitions et reconstructions.

Dans le cadre du calcul sur des bilans énergétiques induits par les différents modes constructifs, les centres anciens présentent de vrais avantages et de vrais performances de ce point de vue.

L'extraction de matériaux sur place, comme cela a été pratiquée dans l'histoire de Villeneuve-Saint-Georges, est difficilement reconductible.

En revanche, dans le cadre de la réhabilitation des constructions existantes comme dans le cadre de constructions neuves, la réutilisation de matériaux existants sur les parcelles et les différents sites doit être privilégiée (pavés, pierre, bois etc).

II - AMELIORATION ET DEVELOPPEMENT DES TECHNIQUES ANCIENNES DE CONSTRUCTIONS

A partir de bilans préalables, l'ambition de toute réhabilitation doit être de réutiliser les techniques traditionnelles de constructions, voire de les améliorer.

Les enduits à la chaux ou en plâtre participent par exemple à une très bonne hygrométrie des bâtiments (échanges gazeux).

Le recours aux matériaux appareillés, s'il s'avère plus onéreux au départ, présente des qualités de durabilité remarquable, quant à l'entretien et aux ravalements. De fait, la question des matériaux et de leur usage est davantage liée aux modes de financements et à l'économie du projet sur le long terme.

Que cela soit pour les bâtiments réhabilités ou les nouveaux bâtiments construits dans ce territoire ancien, l'accent doit être mis sur la pérennité à très long terme.

Dans le cadre des interventions dans les secteurs I, II et III, il sera demandé :

- un descriptif précis des modes constructifs anciens du bâtiment ;
- une étude sur l'amélioration de certaines techniques constructives que proposent aujourd'hui certains professionnels du bâtiment ;
- un bilan sur la pérennité des matériaux proposés pour la réhabilitation de chaque édifice,
- une fiche de traçabilité de l'origine des matériaux utilisés.

Ce dispositif dépasse le simple contrôle de la qualité esthétique du bâtiment pour initier auprès des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre une grande attention au développement durable.

III - UTILISATION DU CONTEXTE URBAIN ET DES SITUATIONS DE DENSITE

L'analyse du tissu urbain de Villeneuve-Saint-Georges a montré l'extrême compacité des formes urbaines du centre ancien ; ces formes urbaines appellent à revisiter cette notion de proximité, à travers des objectifs liés au développement durable.

Ces objectifs permettent de réinterroger certaines programmations dans l'amélioration de l'habitat à travers la mutualisation de certains services : traitement des déchets, locaux vélos, source d'énergies, etc.

La recherche d'une stratégie d'économie des surfaces engage une réduction de consommation des matières et des matériaux. Dans le cadre d'opérations de mutation de certains bâtiments, ces objectifs sont plus faciles à mettre en œuvre. Ainsi, le positionnement et l'association de volumes offrent des possibilités pour travailler sur les apports solaires, la réflexion de la lumière, l'éclairage naturel de l'ensemble des pièces d'une habitation.

Ces modifications de certaines parties d'une construction (dans le cadre réglementaire du PLU) nécessitent un travail de dessins précis et cohérent, permettant d'améliorer les qualités d'habitabilité dans une perspective de développement durable.

De même dans le cas de formes urbaines moins compactes, comme les secteurs périphériques de l'hyper-centre, la possibilité de renforcer le végétal dans des interstices urbains ou sur le domaine public, permettrait d'améliorer le confort d'été et le confort d'hiver.

Cette stratégie pourrait faire l'objet d'un vrai plan paysage, en relation avec le développement général et la requalification des espaces publics des secteurs I, II et III.

IV - TRAITEMENT DE L'ENVELOPPE

Le traitement des enveloppes doit faire l'objet d'une attention toute particulière dans le cadre de l'amélioration thermique de bâtiments. Pour améliorer ces performances, il faut aborder ces questions au cas par cas, même si des grands principes peuvent être retenus :

- renforcer l'isolation, principalement de l'intérieur du fait de l'écriture très architecturée des façades de ce centre ancien (murs en brique, en pierre, en meulière, etc.).
L'isolation par l'extérieur pourrait être admise dans certains cas, sur des cours intérieures aux façades lisses, voire certains pignons.

- isoler les combles, qui sont la principale origine de déperditions énergétiques, avec des matériaux écologiquement performants, comme le chanvre par exemple.
- isoler prioritairement les parties communes (ne constituant pas de pertes de surfaces pour les occupants).
- isoler les rez-de-chaussée dans les commerces qui constituent, en particulier dans l'hyper centre, une grande source de déperdition de chaleur.

- remplacer les fenêtres par des fenêtres en bois hyper-performantes, et éventuellement à triple vitrage ; ou pour certains bâtiments, introduire un principe de double fenêtre avec une occultation dans l'espace entre les deux fenêtres, afin de garder l'aspect original et les dimensions des bois d'origine (principe largement diffusé dans de nombreuses constructions anciennes).

Dans tous les cas de figure les menuiseries en plastique sont interdites dans toutes leurs utilisations (fenêtres et occultations).

Des études montrent que l'addition de toutes ces mesures permettent d'atteindre des objectifs ambitieux en terme d'amélioration des performances énergétiques des constructions, tout en respectant l'aspect des bâtiments.

V - LES ENERGIES RENOUVELABLES

L'utilisation d'énergies renouvelables dans le centre ancien est une question beaucoup plus complexe par le fait de la disposition des édifices, des vues sur les bâtiments à partir des hauteurs du centre ancien et de l'efficacité même de ces dispositifs (ainsi que de leur bilan CO2).

Pour des énergies comme la géothermie, ou les chaudières bois, par exemple, l'échelle des bâtiments du centre ancien n'est pas pertinente.

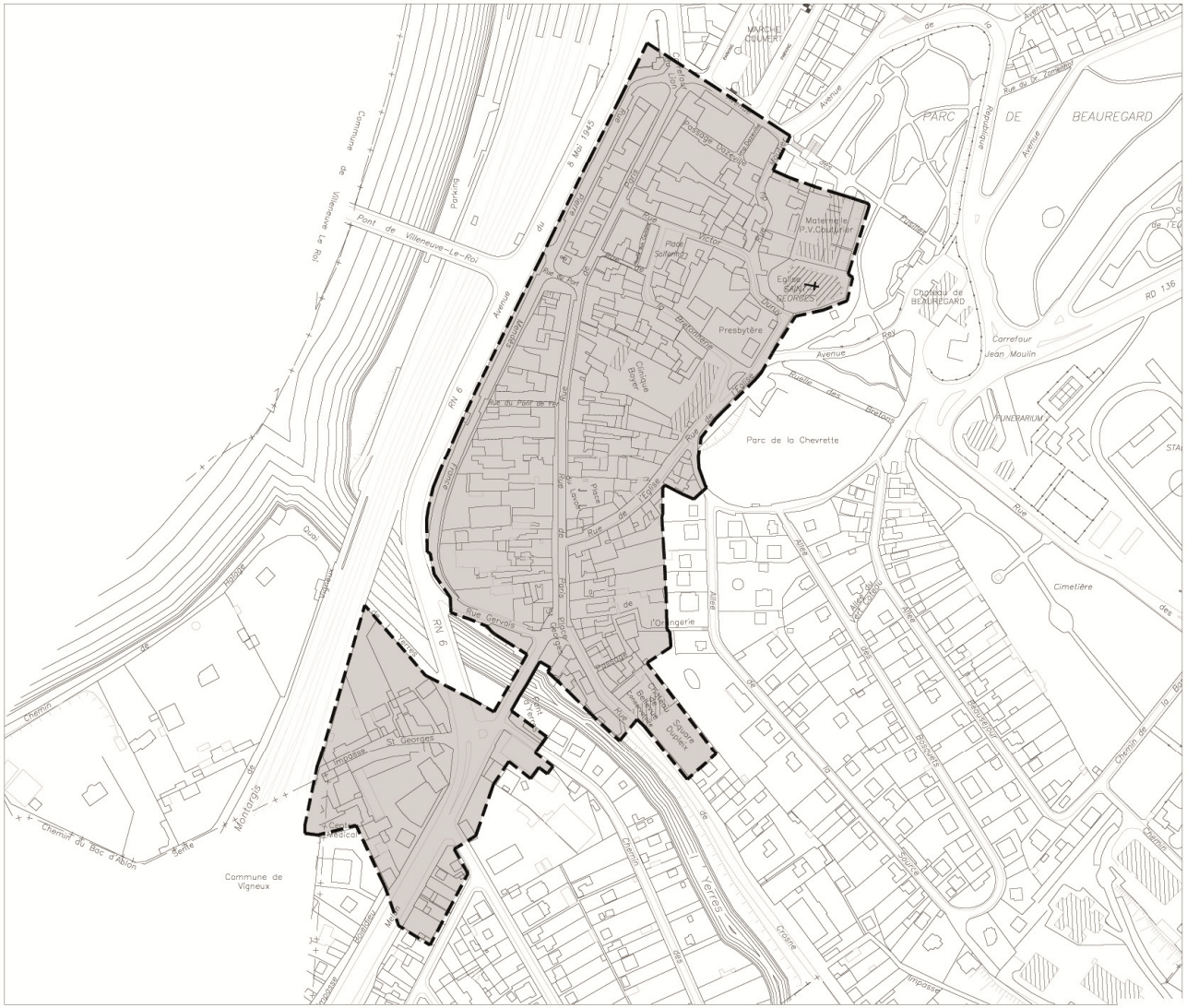
Le recours à l'énergie solaire peut être admis de manière particulièrement restrictive, dans la mesure où les couvertures n'ont pas été conçues pour cette fonction, que les orientations ne sont pas toujours pertinentes, et que les vues de panneaux solaires à partir des parties hautes de la ville ne sont pas acceptables.

C'est donc plutôt dans les opérations de démolitions/reconstructions que ce type de technicité pourrait être envisagé, sous réserve que les panneaux utilisés soient de modèles horizontaux, installés sur des toitures terrasses avec des acrotères hautes dissimulant des espaces publics la vue de ces éléments techniques.

SECTEUR 1 : LE CENTRE HISTORIQUE

VILLENEUVE - SAINT - GEORGES - AVAP - ZONAGE

PLANCHE 1 - SECTEUR I : LE CENTRE HISTORIQUE



LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'AVAP

. LES PROTECTIONS DE BATIMENTS : pages 18 à 20

. LES PROTECTIONS DES ESPACES LIBRES : page 21

VILLENEUVE - SAINT - GEORGES - AVAP
SECTEUR 1 : LA CLASSIFICATION DES BÂTIMENTS



ATELIER PRANLAS-DESCOURS ARCHITECTES URBANISTES

I - LES PROTECTIONS DE BÂTIMENTS

Sont soumis aux règles et recommandations architecturales, environnementales et urbaines du présent règlement l'ensemble des constructions incluses dans le secteur 1 de l 'AVAP comprenant :

A - LES BATIMENTS APPARTENANT AU PATRIMOINE

Il s'agit des anciens domaines ruraux ou relais de poste, des maisons, immeubles et villas repérés dans le rapport de présentation, qui confèrent aujourd'hui au centre historique, son aspect particulier par leur gabarit, et le traitement de leurs façades. Certains présentent des altérations que les réhabilitations futures doivent permettre d'améliorer.

Les bâtiments appartenant au patrimoine relèvent de qualités architecturales et urbaines. Ils cumulent :

- Des qualités architecturales, historiques et patrimoniales remarquables ;
- Un rôle urbain essentiel qui contribue à l'identité et aux qualités du tissu urbain du centre ancien de Villeneuve-Saint-Georges.

Remarque : Les constructions annexes, secondaires ou parasites sans relation avec la construction principale, et se trouvant sur la même parcelle ou le même ensemble de propriété, pourront être transformées ou supprimées.

Interventions envisageables :

Conservation impérative : Le classement d'un bâtiment dans cette catégorie implique le respect strict des règles de réhabilitation définies par le présent règlement. Aucune modification volumétrique n'est admise (voir la partie « réhabilitation des bâtiments existants »).

Conservation impérative dans le cadre du dispositif DC2i : Un certain nombre de bâtiments, en "conservation impérative" dans le présent règlement, seront réhabilités dans le cadre du dispositif DC2i (Dispositif Coordonnée d'Intervention Immobilière). Ces réhabilitations lourdes, pourront dans certains cas, et sur la base d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France, consulté expressément, admettre des modifications d'ordre substantiels (volumétrie, percements).

7 adresses du centre ancien (70 logements) ont été ciblées pour entrer dans le dispositif :

- *La copropriété du 25 rue de Paris*
- *La copropriété du 10 rue Victor Duruy*
- *La monopropriété du 30 rue de Paris*
- *La monopropriété du 52 rue de Paris*
- *La copropriété du 3 rue de la Bretonnerie*
- *La monopropriété du 64 rue de Paris*
- *La monopropriété du 62 rue de Paris*

Remplacement dans le cadre d'une restructuration d'ensemble : Le classement d'un bâtiment dans cette catégorie implique que le remplacement n'est possible que si le nouvel édifice s'inscrit dans un projet global d'aménagement urbain à l'échelle de la parcelle ou de l'ilot. Le projet global doit prendre en compte les équilibres actuels du paysage urbain, tels qu'ils sont définis par le rapport de présentation et le présent règlement (voir la partie réglementant les « possibilités de constructions nouvelles ou de restructurations d'ensemble »). Les constructions ou les restructurations d'ensemble seront nécessairement liées à un cahier de prescriptions architecturales et paysagères conformes au présent règlement.

B - LES BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

Il s'agit :

. de bâtiments anciens dont l'aspect architectural a été altéré : modification de volumes, altération de la façade, par exemple.

. de bâtiments plus récents, neutres ou sans intérêt architectural.

La conservation de ces bâtiments impliquera l'amélioration de leur aspect esthétique.

Cette catégorie concerne les bâtiments qui, sans disposer de qualités architecturales et patrimoniales remarquables, jouent un rôle urbain majeur et contribuent par leur présence historique à l'identité et aux qualités du centre ancien de Villeneuve-Saint-Georges (*tel qu'il est défini dans le rapport de présentation*).

Interventions envisageables :

Conservation ou remplacement impératif : Les bâtiments concernés remplissent une fonction majeure d'articulation entre espaces libres et espaces bâtis et sont essentiels à la préservation du centre ancien en tant qu'entité paysagère homogène. Si, en raison de leur état de dégradation, la réhabilitation de ces bâtiments est impossible, la substitution de bâtiments neufs est admise dans le strict respect des règles relatives aux possibilités de constructions nouvelles du présent règlement.

Conservation ou remplacement possible : Les bâtiments concernés remplissent une fonction importante d'articulation entre espaces libres et espaces bâtis et contribuent en partie à l'identité paysagère et urbaine du centre ancien. Si, en raison de leur état de dégradation, la réhabilitation de ces bâtiments est impossible, la substitution de bâtiments neufs est admise dans le strict respect du présent règlement. La substitution s'impose si et seulement si la disparition du bâtiment induit une déstructuration manifeste du linéaire urbain (création de « dent creuse » par exemple).

Remplacement dans le cadre d'une restructuration d'ensemble : Le classement d'un bâtiment dans cette catégorie implique que le remplacement n'est possible que si le nouvel édifice s'inscrit dans un projet global d'aménagement urbain à l'échelle de la parcelle ou de l'ilot. Ce projet global doit prendre en compte les équilibres actuels du paysage urbain, tels qu'ils sont définis par le présent règlement (voir la partie réglementant les « possibilités de constructions nouvelles ou de restructurations d'ensemble »). Les constructions ou les restructurations d'ensemble seront nécessairement liées à un cahier de prescriptions architecturales et paysagères conformes au présent règlement.

C - LES BATIMENTS DISCORDANTS

Les bâtiments appartenant à cette catégorie sont dits discordants car :

- Ils nuisent à l'homogénéité architecturale et urbaine du centre ville :
  - soit parce qu'ils ont été trop dénaturés et que le retour à l'état initial est techniquement impossible ;
  - soit parce que leur architecture d'origine ne répond pas à celle du centre ville ;

- Ils ne comportent aucune fonction urbaine structurante et nuisent à la bonne lisibilité et aux qualités du tissu urbain du centre ville :
  - soit parce qu'ils résultent de densifications successives qui déstructurent le système de cours caractéristique du tissu urbain du centre ancien ;
  - soit parce qu'ils relèvent de formes urbaines inadaptées au tissu environnant.

- Leur hauteur et leur volumétrie ferment des vues ou des perspectives intéressantes situées au-dessus (secteur IV).

Interventions envisageables :

Remplacement impératif : Cette catégorie correspond à des bâtiments sans valeur patrimoniale, devant être remplacés par d'autres édifices en raison de leur situation sur le linéaire bâti de la rue de Paris. La substitution de bâtiments neufs ne sera admise que dans le strict respect du présent règlement.

Remplacement possible : Cette catégorie renvoie à des bâtiments sans valeur patrimoniale et urbaine. La substitution de bâtiments neufs est admise dans le strict respect du présent règlement. La substitution s'impose si et seulement si la disparition du bâtiment induit une déstructuration manifeste du linéaire urbain.

Remplacement interdit : Cette catégorie renvoie à des bâtiments sans valeur patrimoniale et urbaine, dont le remplacement est interdit.

Remplacement dans le cadre d'une restructuration d'ensemble : Le classement d'un bâtiment dans cette catégorie implique que le remplacement est **souhaitable** dès lors que le nouvel édifice s'inscrit dans un projet global d'aménagement urbain à l'échelle de la parcelle ou de l'ilot. Ce projet global doit prendre en compte les équilibres actuels du paysage urbain, tels qu'ils sont définis par le présent règlement (voir la partie réglementant les « possibilités de constructions nouvelles ou de restructurations d'ensemble »). Les constructions ou les restructurations d'ensemble seront nécessairement liées à un cahier de prescriptions architecturales et paysagères conformes au présent règlement.

II - LES PROTECTIONS DES ESPACES LIBRES

Sont soumis aux règles et recommandations urbaines du présent règlement, l'ensemble des espaces libres inclus dans le secteur 1 de l'AVAP comprenant la trame urbaine : son maillage, sa hiérarchisation et son gabarit.

A - LES ESPACES LIBRES PUBLICS

Il s'agit des rues, places, passages et impasses constituant la trame viaire du centre historique.

❒ REGLE :

- Ces espaces seront maintenus entretenus dans leur gabarit et leur relief actuel .

- Les matériaux de sols et dispositions anciens seront conservés ou reconstitués (comme les sols pavés, bornes chasse-roues par exemple).

B - LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Il s'agit des cours, courettes et jardins ainsi que de leurs clôtures et les murs de soutènement des caves, accompagnant les bâtiments du centre historique.

❒REGLE :

- Ces espaces seront conservés et entretenus dans la limite des prescriptions concernant les possibilités de constructions nouvelles ou de dégagement qu'offre le présent règlement.

- Les matériaux de sols et dispositions anciennes seront conservés ou reconstitués.

- Les clôtures et murs de soutènement des caves anciennes seront conservés et restaurés.

LA REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Le règlement est basé sur la classification des bâtiments protégés par l'AVAP (voir chapitre précédent). Chaque type fait l'objet d'un chapitre spécifique :

. LES BATIMENTS APPARTENANT AU PATRIMOINE : pages 23 à 37

. LES BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT : page 38

. LES BATIMENTS DISCORDANTS : page 39

LES BATIMENTS APPARTENANT AU PATRIMOINE

I - PRINCIPES GENERAUX

A - ESPRIT DANS LEQUEL LA RESTAURATION PEUT ETRE ENVISAGEE

Les bâtiments appartenant au patrimoine doivent être réhabilités selon les principes suivants :

. en conservant et restaurant les dispositions d'origine, supposées d'origine ou ultérieures mais cohérentes, s'harmonisant avec le bâti existant : volumétrie, percement, matériaux, notamment.

. en supprimant ou améliorant les éléments ayant altéré le bâtiment : modifications de volumes ou de percements, adjonctions, matériaux inadaptés.

Pour les demandes de permis de construire, tous les éléments techniques (cheminées et ventilations, antennes et paraboles, gouttières, édicules techniques, panneaux solaires) devront apparaître sur les documents graphiques.

B - DOCUMENT DE REFERENCE

Les immeubles repérés dans l'analyse du rapport de présentation serviront de référence. On se basera sur la classification des bâtiments établie par type architectural : les anciens domaines ruraux et relais de poste, les maisons de ville ou rurales, les immeubles simples ou de rapport, les villas et pavillons.

II - LE VOLUME

❒ REGLE : La volumétrie traditionnelle du bâtiment sera conservée.

Toutefois, afin d'améliorer l'habitabilité des lieux, des transformations pourront être autorisées sous réserve de respecter les règles et recommandations du présent règlement, et de s'insérer harmonieusement dans l'environnement (voir règles urbaines et paysagères).

Lorsqu'un bâtiment a déjà subi des transformations, des interventions visant à la restitution des dispositions d'origine ou à la modification partielle se fondant sur les règles et recommandations concernant la restauration seront autorisées. On s'attachera en particulier à supprimer les adjonctions parasites.

III - LES FACADES

Constat :
La majorité des bâtiments traditionnels de Villeneuve-Saint-Georges, anciens domaines ruraux, maisons de ville ou rurales et immeubles antérieurs à la fin du XIXe siècle, est réalisée en maçonnerie de moellons enduits au plâtre gros de Paris ou au mortier de plâtre et chaux, en usage en Ile-de-France depuis des siècles.

Les éléments de décor et de structure : corniches, bandeaux filants délimitant les étages, encadrements de fenêtres, chaînes d'angles ou mitoyennes, appareils de pierre simulés, sont réalisés dans le même matériau.

Pour les immeubles de rapports, maisons ou villas postérieurs au dernier quart du XIXe, on trouve de la brique blanche ou rouge, de la meulière, avec parfois un décor recherché ; ainsi que des crépis de ciment "à la tyrolienne".

A - LE RAVALEMENT

Il y aura lieu, avant l'établissement de tout projet, de s'assurer que des dispositions anciennes intéressantes ne subsistent pas sous les coffrages ou enduits ajoutés ultérieurement ou derrière des devantures de magasin. La composition du projet devra tenir compte des vestiges découverts, à partir de sondages préalables aux travaux. Ceux-ci pourront, dans certains cas, être exigés par l'architecte des Bâtiments de France.

❒ REGLE : Si à l'occasion de travaux d'aménagement ou de démolition, des éléments d'architecture de qualité sont encore découverts, une déclaration devra être faite à l'Architecte des Bâtiments de France.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel des traitements. Lorsque des éléments de décor subsistent, ils serviront de base à la reconstitution des façades.

❒ REGLE : Les traitements particuliers de type appareils de brique ou de pierre simulés, badigeons aux tons soutenus, fausses fenêtres, seront maintenus ou restitués.

1 - RAVALEMENT DES FACADES ENDUITES AU MORTIER DE PLATRE ET/OU DE CHAUX

Restitution de façades altérées

❒ REGLE : Certaines façades traditionnelles, à l'origine enduites au plâtre gros ont été, ces dernières décennies, mises à nu, laissant apparaître des moellons jointoyés, non prévus à l'origine pour être laissés apparents ou être enduits au ciment. Afin de retrouver l'aspect originel de ces façades, elles seront entièrement piochées, et recevront obligatoirement un mortier soit de chaux aérienne, soit de plâtre gros et chaux aérienne.

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

❒ REGLE: Les façades enduites au mortier de chaux aérienne ou de plâtre et chaux seront soit réparées, soit entièrement reprises selon leur état, avec un mortier de composition identique.

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

Traitement des soubassements

❒ REGLE: Les soubassements d'appareil de grès ou de calcaire seront nettoyés et rejointoyés. Pour les autres cas, en pied de mur, il pourra être réalisé sur environ 0,50 m à 1 mètre un traitement du sous-bassement, marqué par un joint afin d'éviter les remontées d'humidité et les traces dues au rejaillissement de l'eau.

Composition du mortier

❒ REGLE: Le mortier sera composé de sable régional, de chaux aérienne grasse, et/ou de plâtre gros.

Finition de l'enduit

. Aspect de surface :
La finition pourra être talochée, dressée, frottée ou lissée à la truelle.

. La coloration :
La teinte de l'enduit sera simplement donnée par le sable, une coloration plus soutenue pourra être obtenue par adjonction d'une faible quantité de colorants naturels (de terre de Sienne ou terre d'ombre, oxydes métalliques) ou de petites quantités de sablon très coloré.
❒ REGLE : Un échantillon des couleurs d'enduits choisies sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France avant exécution.

. Badigeons ou peintures minérales :
Les façades enduites peuvent recevoir une finition badigeonnée ou compatible avec l'application de peinture minérale (se reporter aux recommandations de mise en œuvre des fabricants).

2 - RAVALEMENT DES FACADES ENDUITES AU CIMENT OU CREPIS

Pour les architectures éclectiques, dont la maçonnerie est soit enduite au ciment et peinte, soit crépie, l'aspect originel du traitement de la façade sera maintenu ou retrouvé.

Le crépi
❒ REGLE : Le crépi sera nettoyé selon l'un des procédés suivants :

. lavage par ruissellement, avec si nécessaire, l'emploi d'une brosse à la main avec un détergeant au PH neutre, puis rinçage à l'eau de ruissellement .
. lavage à la vapeur d'eau sous faible pression (3 bars maximum).

Si son état de dégradation ne permet pas de le conserver, il sera refait à l'identique (texture et couleur).

L'enduit ciment peint
❒ REGLE : L'enduit sera peint, avec des peintures de ravalement extérieur. Le décor éventuel sera restitué. On s'attachera à trouver une harmonie colorée, en relation avec les façades environnantes.

3 - RAVALEMENT DES FACADES ET ELEMENTS DE DECOR EN MOELLONS DE MEULIERE DESTINES A RESTER APPARENTS

❒ REGLE : Les façades réalisées en moellons de meulière destinées à rester apparentes seront nettoyées, et si besoin, rejointoyées. Sont proscrits les joints saillants en ciment tirés au fer, sauf si ce procédé constitue un effet décoratif voulu, à l'origine de la construction.

L'application de revêtements plastique épais est proscrite au vu de l'épaisseur de ces derniers, on préfèrera des peintures peu épaisses afin de conserver la composition des décorations.

Nettoyage
❒ REGLE : Les façades réalisées en moellons de meulière seront nettoyées selon l'un des procédés suivants :

. lavage par ruissellement, avec si nécessaire, l'emploi d'une brosse à la main avec un détergeant au PH neutre, puis rinçage à l'eau de ruissellement .
. lavage à la vapeur d'eau sous faible pression (3 bars maximum) afin d'éviter les infiltrations au travers des joints.
Sont interdits : le sablage et le meulage.

4 - RAVALEMENT DES FACADES ET ELEMENTS DE STRUCTURE OU DE DECOR EN BRIQUE

Les immeubles de rapport et certaines maisons du début XXe comportent de la brique, soit sur la totalité de la façade, soit partiellement, sur les éléments de structure ou de décor.

❒ REGLE : Toutes les parties en brique des façades seront conservées et restaurées, en particulier les décors jouant sur les teintes et la pose. Les briques défectueuses seront remplacées par affouillement, par des briques similaires, de même dimension et de même teinte, si possible de récupération.

Rejointoiement

❒ REGLE : Le traitement des joints (matériaux et mise en œuvre) sera en relation avec le type d'architecture.

Nettoyage

❒ REGLE : Les briques seront nettoyées selon l'un des procédés suivants :

. lavage par ruissellement, avec si nécessaire, l'emploi d'une brosse à la main avec un détergeant au PH neutre, puis rinçage à l'eau de ruissellement .

. lavage à la vapeur d'eau sous faible pression (3 bars maximum) afin d'éviter les infiltrations au travers des joints. Sont interdits : le sablage et le meulage.

B - LES PERCEMENTS

1 - OUVERTURES EN FACADE PRINCIPALE

❒ REGLE :

Les percements existants seront conservés et non modifiés dans leurs proportions, s'ils paraissent d'origine ou s'ils ne nuisent pas à l'harmonie de la façade.

Dans le cas contraire, les percements seront modifiés afin d'être en rapport avec la typologie existante ou supprimés, afin d'améliorer l'aspect de la façade.

❒ REGLE :

Les nouveaux percements pourront être autorisés dans les conditions suivantes :

. ne pas nuire à l'équilibre de la façade (proportion entre les pleins et les vides, et organisation générale) en rapport avec les types architecturaux d'origine.

. si la façade est organisée en travées régulières, les percements devront être de dimensions identiques aux baies existantes, et de s'inscrire dans la rythmique

. si la façade n'est pas organisée en travées régulières, les percements devront présenter des proportions en relation avec les baies anciennes traditionnelles

. l'encadrement, l'appui ou le décor éventuel seront identiques à ceux des baies existantes, dans leur dessin et leur mise en œuvre.

2 - LES OUVERTURES EN PIGNONS ET EN FACADES "SECONDAIRES"

❒ REGLE: Les nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve que les façades secondaires ou les pignons conservent leur caractère d'origine, généralement très simple dans le traitement, et très peu percé pour les pignons.

3 - DEMOLITIONS LAISSANT APPARAITRE DES MURS NON VISIBLES A L'ORIGINE

❒ REGLE: Dans le cas de démolition laissant apparaître un pignon ou une façade cachée, son traitement devra faire l'objet d'une étude spécifique et proposer un aspect compatible avec les matériaux des bâtiments voisins.

C - LES MENUISERIES

❒ REGLE : Lors de la présentation d'un projet de modification ou de ravalement, les menuiseries seront dessinées et décrites. Elles seront en relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble tant dans leurs aspects que dans leurs matériaux.

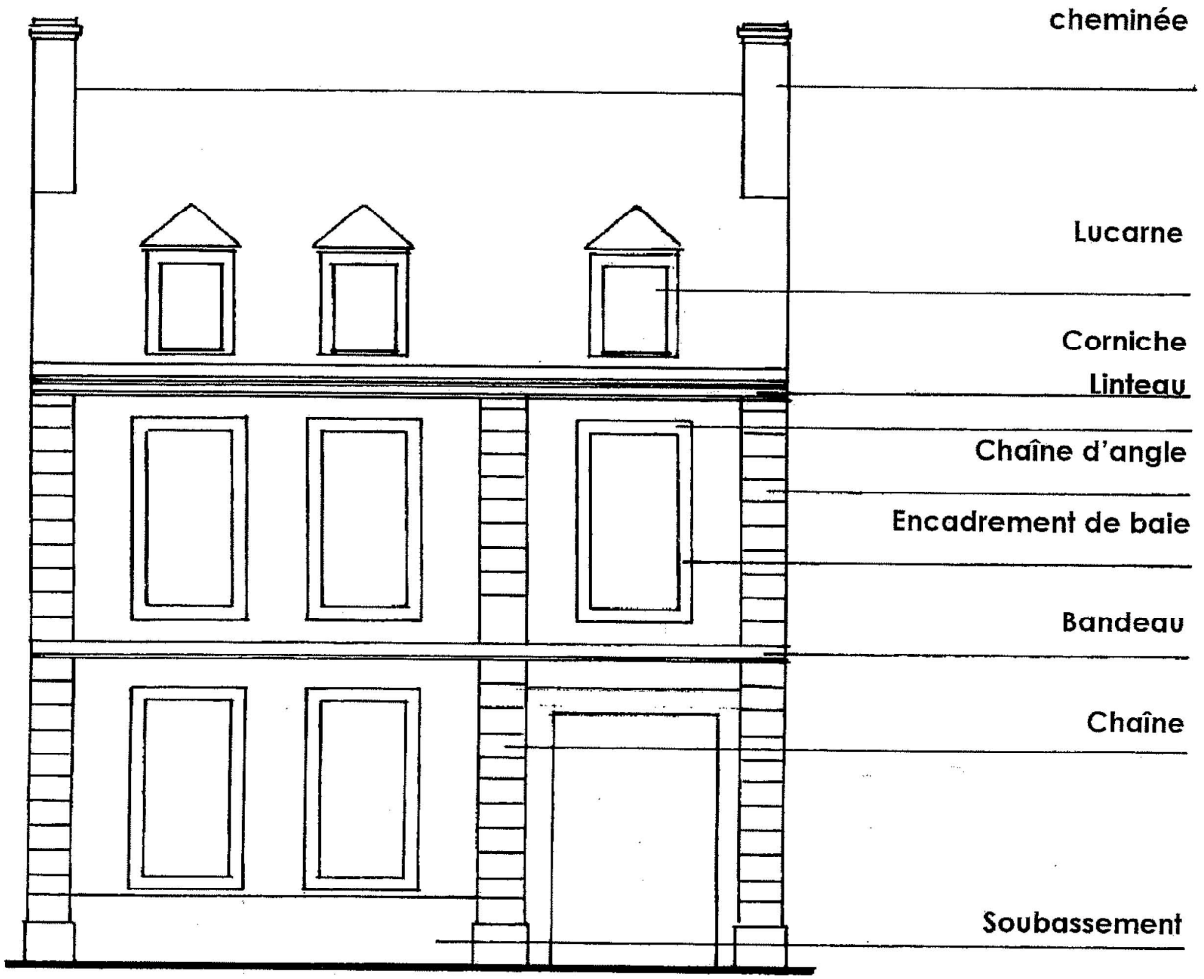
1 - LES MENUISERIES ANCIENNES

❒ REGLE :

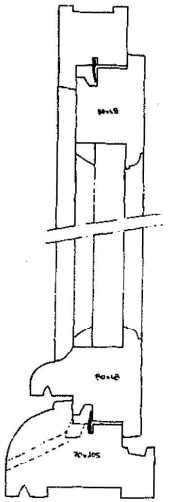
Les fenêtres, portes et volets anciens, en relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble, seront :

. restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle, pour des créations nouvelles.

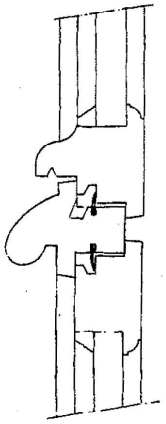
. remplacés si leur état ne permet pas leur conservation en se référant aux règles et recommandations relatives aux menuiseries nouvelles.



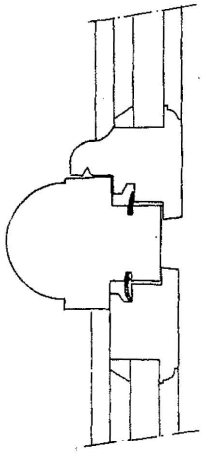
MODENATURE DE FACADES



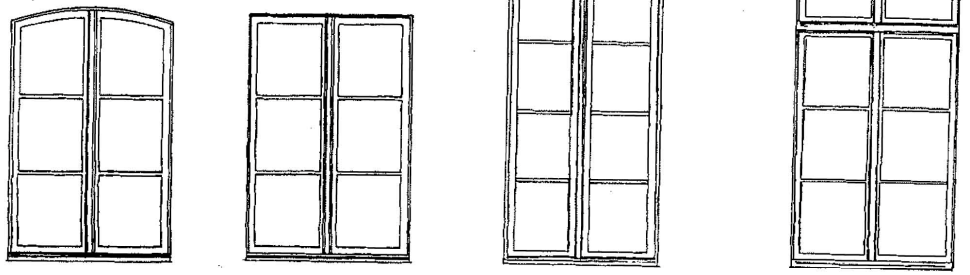
Coupe verticale de principe

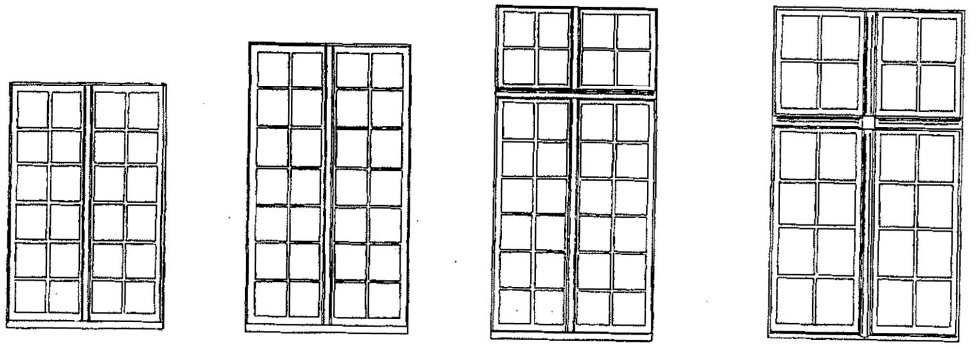


Coupe verticale
sur traverse
Fenêtre à imposte XVIIIè



Coupe verticale
sur traverse
Fenêtre à imposte XVIIè





FENÊTRES A PETITS ET GRANDS CARREAUX

2 - LES MENUISERIES NOUVELLES

❒ REGLE :

a) Les fenêtres seront en bois, et s'inspireront des modèles anciens traditionnels (épaisseur des bois, dimension des carreaux, positionnement en tableau).

Les vantaux de fenêtres seront à 3 ou 4 carreaux selon la hauteur du percement, avec ou sans imposte en partie supérieure, les carreaux étant toujours plus hauts que larges.

Les fenêtres doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction, sauf sur les rez-de-chaussée commerciaux.

La pose d'une fenêtre nouvelle en conservant le bâti de l'ancienne est interdite, sauf dans le cas ou seuls les vantaux seraient remplacés.

❒ REGLE :

b) Les volets à deux vantaux sont autorisés si le type d'architecture de l'édifice le permet, et en particulier :

. si le trumeau (espace entre deux fenêtres en façade) permet le rabattement des vantaux en façade, sans qu'ils se recouvrent ou sans débord sur la fenêtre voisine,

. si le relief de l'encadrement de la baie permet le rabattement complet des vantaux.

Ces volets seront réalisés en bois :

. pour les rez-de-chaussée : pleins, constitués de planches larges jointives verticales, assemblées sur 3 traverses intérieures horizontales, sans écharpe (modèle très rare en milieu urbain) ou semi persiennés

. pour les étages, persiennés (volets à lames arasées au nu des montants et traverses).

Les persiennes rabattables en tableau, en métal ou en bois, sont envisageables pour les immeubles de rapports, maisons ou villas postérieures au dernier quart du XIXe siècle.

Si le type d'architecture de l'immeuble ne permet pas la pose de volets extérieurs, des solutions d'occultation intérieure sont envisageables : volets rabattables dans l'embrasure intérieure de la fenêtre, rideaux ou stores.

❒ REGLE :

c) Les portes d'entrées seront réalisées en bois, soit pleines, soit avec la partie supérieure et/ou l'imposte vitrée (partie supérieure fixe au-dessus de la porte), et selon le type d'édifice concerné :

. à planches à joints vifs verticales.

. à panneaux moulurés simples (dans ce cas, le panneau supérieur pourra être vitré, et occulté par une grille de fonte ou de fer forgé ou par un volet de bois démontable (modèle traditionnel, en relation avec le type de la construction)

❒ REGLE :

d) Les portes cochères ou de garages ou de dépôts à rez-de-chaussée
Ces portes seront pleines, réalisées en bois, ouvrantes à la française ou si ce type d'ouverture est techniquement impossible, basculantes, posées à mi-tableau; et selon le type d'édifice concerné:

. à planches à joints vifs verticales.

. à panneaux moulurés simples (dans ce cas, le panneau supérieur pourra être vitré, avec une grille)

Les vantaux peuvent être pliants en deux ou trois parties.

Sont interdits : tout autre type de croisée, porte ou contrevent que ceux décrits ci-dessus (aspect et matériaux), en particulier les volets roulants extérieurs.

Ces descriptions n'interdisent pas des traitements contemporains dans le dessin.

❒ REGLE :

e) Finition des menuiseries : Toutes les menuiseries seront peintes (peinture micro poreuse), dans des tonalités claires ou moyennes pour les fenêtres et les volets, soutenues ou foncées pour les portes.



PORTES D'ENTREE ET DE GARAGES

D - LES VERRIERES ET LES VERANDAS EN FACADES

❒ REGLE : Une verrière ou une véranda peut être autorisée, au cas par cas, sous réserve :

. d'être non perceptible de l'espace public,

. d'être intégrée à l'architecture,

. de présenter une rythmique verticale,

. de présenter, pour les vérandas, des pentes de couverture proches de celles de la construction et des chevrons dans l'alignement des montants verticaux. La toiture sera opaque et en zinc,

. d'être réalisée en verre et en profils les plus minces possible et de préférence en acier.

E- LES FERRONNERIES

1 - LES FERRONNERIES EXISTANTES

❒ REGLE : Les éléments de ferronneries anciens, garde-corps, balcons, balconnets, grilles d'impostes, de portes, de soupiraux, en fonte ou en fer forgé, et en relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble seront :

. restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle, pour des créations nouvelles

. remplacés si leur état ne permet pas leur conservation en se référant aux règles et recommandations suivantes.

2 - LES FERRONNERIES NOUVELLES

❒ REGLE : Pour les garde-corps balconnets ou balcons non restaurables ou pour des créations nouvelles, on pourra :

. soit poser des modèles anciens de récupération ou des modèles reconstitués à l'identique

. soit utiliser l'un des modèles suivants :

. tubes de fer à section carrée scellés dans les tableaux (section environ 2,5 à 3 cm)

. garde-corps à un croisillon par exemple ou barreaudage droit posé entre tableaux.

Ils seront réalisés en fer ou en fonte, éventuellement avec appui bois.
Un même modèle devra être posé sur toutes les baies d'au moins un même niveau.

Les ferronneries nouvelles ne déborderont pas de l'embrasure des baies, afin de permettre la pose de volets battants.

F - GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

❒ REGLE :
Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des gouttières et des descentes. Leur tracé devra être le plus simple et rectiligne possible, et tenir compte du décor et des éléments de structure de la façade. Elles seront en zinc et en fonte.

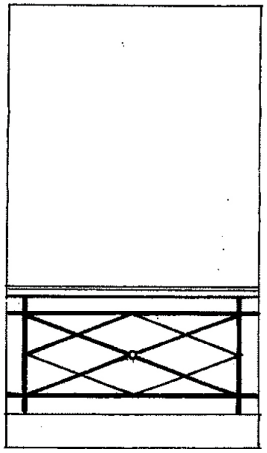
G - LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

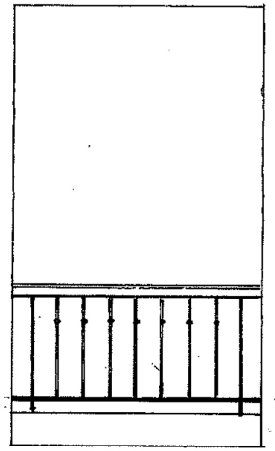
Les compteurs :

❒ REGLE : Les coffrets de branchement ou de comptage (eau, électricité, gaz, télécommunications, câble TV, Fibre) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés, et fermés par un volet plein en bois ou métal peint ou constitué d'un cadre recevant à l'intérieur, le matériau de façade, implanté soit dans le soubassement, soit au-dessus.

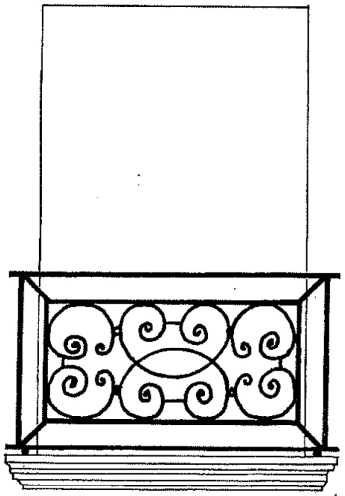
Tous les compteurs seront regroupés derrière une même porte, pour une même propriété.

Chaque fois que les coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment, cette disposition sera mise en œuvre.

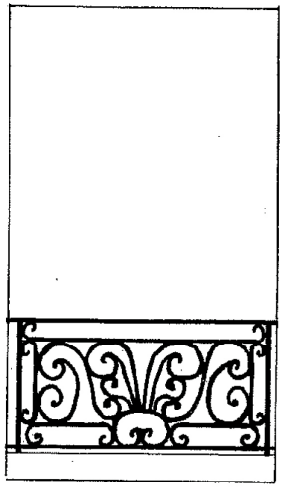


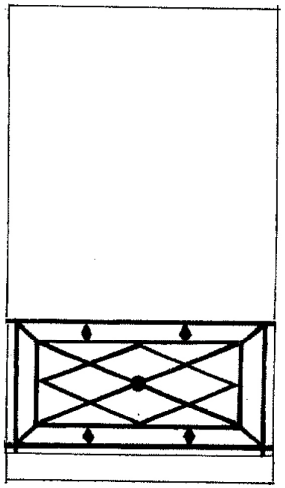


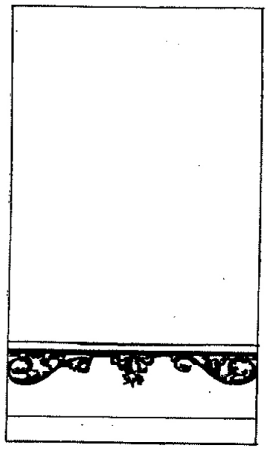
EXEMPLES NOUVEAUX



FER FORGE : MODELES XVIIIème siècle







FONTE : MODELES XIXème siècle

LES GARDE-CORPS

IV - LES COUVERTURES

Constat :

Les bâtiments traditionnels antérieurs à la seconde moitié du XIXe siècle comportent des couvertures à pente variant de 40 à 55°, recevant de la tuile plate de terre cuite petit format.

Les toits à la Mansart antérieurs au XIXe siècle présentent une pente suffisamment forte en terrasson (partie supérieure de la couverture), pour recevoir de la tuile plate petit format, alors que le brisis (partie la plus pentue), est couvert en ardoise.
A partir du XIXe siècle, l'emploi de l'ardoise se généralise. Elle permet des pentes plus faibles et des charpentes plus légères.

Les toits à la Mansart du XIXe et du début du XXe siècle ont un terrasson présentant une pente trop faible pour recevoir de la tuile ou de l'ardoise, il est alors couvert de zinc ; le brisis, très raide, peut recevoir de l'ardoise.

Les immeubles de rapport et villas de la fin du XIXe et du début du XXe ont pu recevoir dès l'origine, des couvertures en zinc pour les faibles pentes ou en tuile mécanique côtelée rouge petit moule.
Ce dernier matériau a été largement utilisé en remplacement de la petite tuile plate ou de l'ardoise sur les bâtiments plus anciens.

A - LE VOLUME

❒ REGLE :
Le volume initial des couvertures sera conservé ou restitué en cas d'altération majeure.

B - LES MATERIAUX

1 - Les matériaux préconisés

. la tuile plate de terre cuite petite format (80 unités au m^2) brun rouge nuancé

. l'ardoise de format maximum 22 x 32.

. la tuile mécanique côtelé rouge petit moule

. le zinc.

Si la charpente n'est pas assez solide pour recevoir de la tuile, l'ardoise pourra la remplacer.

Pour les combles à la Mansart, on emploiera une combinaison d'ardoise et de tuile plate ou d'ardoise et de zinc, en fonction des pentes de couverture.

❒ REGLE : Les couvertures réalisées en matériaux autres ou précaires seront, lors de leur réfection, réalisées dans les matériaux préconisés, en fonction du type d'architecture.

2 - Les critères du choix du matériau de couverture

En cas de réfection d'une couverture, il sera nécessaire d'effectuer un choix en fonction des facteurs suivants :

. d'ordre typologique : adéquation du matériau de couverture avec l'époque et le type du bâtiment

. d'ordre technique : pente des versants de couverture, état et solidité de la charpente

. d'ordre esthétique : visibilité de la couverture à partir de l'espace public, co-visibilité avec les édifices majeurs.

❒ REGLE :
Bâtiments dont la couverture est perceptible de l'espace public ou des points hauts :
Ils seront restaurés avec le ou les matériaux traditionnels d'origine. Le retour à la tuile plate petit format pourra être en particulier demandé.

Bâtiments dont la couverture n'est pas perceptible de l'espace public ou des points hauts :
L'emploi de tuile plate traditionnelle ou d'ardoise ne sera pas obligatoire. Ces bâtiments pourront être couverts en tuile mécanique côtelée rouge petit moule ou en zinc, selon leur type.

C - LA MISE EN OEUVRE

1 - Mise en œuvre des couvertures en tuile plates de terre cuite

❒ REGLE : On emploiera de la tuile plate en terre cuite, de tons bruns rouge mêlés, 60 à 80 unités au m².

Lors de la dépose, les tuiles en bon état seront récupérées et mêlées à des tuiles neuves de fabrication traditionnelle, de même format et de tonalité similaire.

On pourra également se procurer des tuiles de récupération.

La pose sera réalisée soigneusement, de façon à ne laisser apparaître aucune pièce de zinc. Les arêtiers (angles saillants de la couverture) et les noues (angles rentrants) seront réalisées à joint vif à tranchis.
Les éléments de finition seront réalisés au mortier de chaux aérienne ou au plâtre gros : déversés en rive, solins et ruellées avec déversés, crêtes et embarrures des faîtages de terre cuite, sans emboîture.
La pose de tuiles de rives à rabat en angle qui habillent le bord du pignon est interdite.

2 - Mise en œuvre des couvertures en ardoise

❒ REGLE : On emploiera l'ardoise naturelle posée aux clous ou aux crochets, d'un format maximum de 30 x 22 mm.

La pose sera réalisée soigneusement de façon à ne laisser apparent que le minimum de pièces en zinc. Le zinc visible peut être pré-patiné ou plombaginé.

Les noues et arêtiers seront à un tranchis ou ronds, sans zinc apparent.
Les solins, déversés en rives, réalisés au mortier de chaux aérienne ou au plâtre gros.

D - LES LUCARNES

Constat :

Les lucarnes sont couramment employées pour l'éclairage des combles, et sont très présentes dans le paysage urbain.

Pour les bâtiments traditionnels antérieurs au dernier quart du XIXe, anciens domaines ruraux, maisons de ville ou rurales, les lucarnes sont réalisées en charpente, dites à capucine (à trois pentes de couverture). Elles sont soit implantées dans le versant de couverture, soit posées sur la corniche, mais certaines sont dites "passantes", dans ce cas, la lucarne interrompt la corniche et descend en façade. On trouve quelques lucarnes fenières ouvragées.

Sur les couvertures à la Mansart du XIXe siècle, elles sont également en charpente, à pignon mouluré ou linteau en arc tendu.
Elles sont implantées dans le brisis, au-dessus de la corniche.

Pour les immeubles de rapport et les villas à partir du dernier quart du XIXe, on trouve des lucarnes très ouvragées, en maçonnerie ou bois, participant au décor de la façade.

1 - Les lucarnes existantes

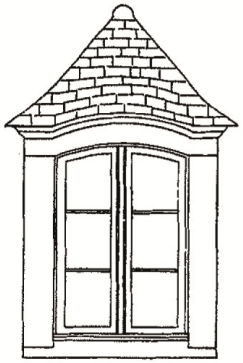
❒ REGLE : Les lucarnes en relation avec le type de la construction, seront maintenues ou restituées dans leur état originel.

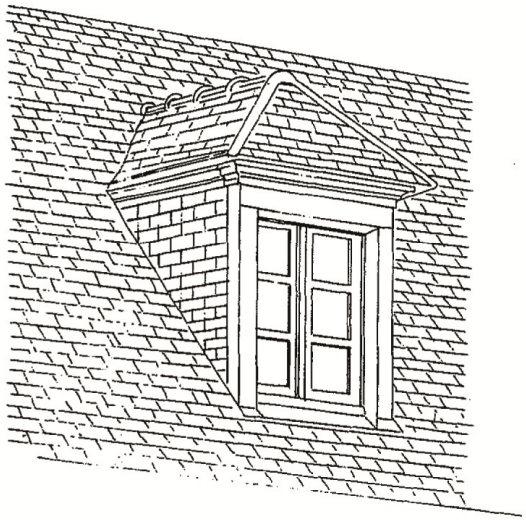
Les lucarnes sans relation avec le type de la construction, nuisant à son esthétique seront, lors de la réfection totale de la couverture, soit supprimées, soit modifiées de façon à présenter un aspect en relation avec la construction.

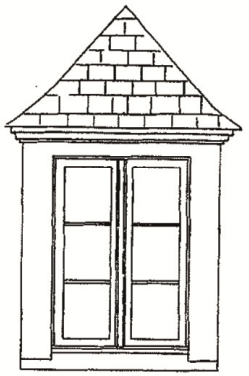
2 - La création de nouvelles lucarnes

❒ REGLE : La création de nouvelles lucarnes peut être autorisée sous réserve de ne pas nuire à l'équilibre de la façade et de la couverture, et d'appliquer les prescriptions suivantes :

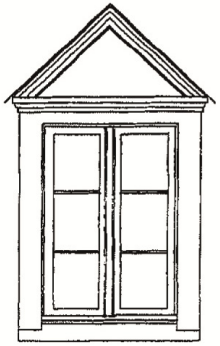
. Les lucarnes nouvelles doivent reprendre un modèle traditionnel, soit existant sur le bâtiment, soit en se référant à une lucarne d'une construction de même typologie architecturale (proportions, matériau, mise en œuvre).







Lucarne à croupe dite “capucine”





Lucarne jacobine, en bâtière ou à chevalet

LUCARNES BOIS

Sur un versant de couverture, toutes les lucarnes doivent être identiques, et alignées.

. Les lucarnes doivent être implantées dans l'axe des travées de percements, au-dessus de la corniche ou dans la moitié inférieure du versant de couverture.

. Elles doivent être de proportions verticales, de taille nettement inférieure à celles des fenêtres de la construction.

. **La pose de volets extérieurs et de gouttières est interdite sur les lucarnes.**

. La couverture des lucarnes sera réalisée dans le même matériau que celui du bâtiment et avec le même soin.
Dans le cas d'une couverture en tuile, les jouées pourront être réalisées en ardoise.

E - LES CHASSIS DE TOITURE

1 - Types de châssis admis

❒ REGLE : Les châssis de toiture sont autorisés dans les conditions suivantes :

. Sur les pans de couverture visibles des voies et espaces publics, seuls sont admis de petits châssis de toits de dimensions moyennes de 0,60 x 0,80 mètre.

. Sur les versants de couverture non visibles de l'espace public, sont autorisés tous types de châssis, sous réserve de présenter des dimensions maximales de 0,80 x 1,00 mètre.

2 - Implantation et pose

❒ REGLE : Dans les deux cas, les châssis seront :

. de proportions rectangulaires en hauteur
. alignés
. posés à fleur du matériau de couverture (pose dite encastrée)

. il ne sera posé au maximum qu'un châssis de toit par travée de fenêtre de la façade, dans l'axe de ces dernières.

F - LES VERRIERES EN COUVERTURE

L'emploi de verrières pour couvrir des cages d'escalier est admis.

Pour un autre usage, les verrières pourront être exceptionnellement autorisées, si elles correspondent à une mise en valeur de l'architecture. Elles doivent faire l'objet d'un projet dessiné, des échantillons doivent être présentés (profilés en acier obligatoires).

G - LES CHEMINEES ET VENTILATIONS

❒ REGLE : Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie enduite seront restaurées dans leur forme et leur matériau. La démolition de celles qui ne participent pas à la structure du bâtiment pourra être autorisée. Les souches de cheminées, même traditionnelles, présentant un péril et mettant en cause la sécurité des occupants, habitants ou riverains seront obligatoirement déposées. Celles-ci pourront alors être reconstituées à l'identique ou selon des solutions techniques compatibles avec le présent règlement.

Les cheminées modernes, non conformes dans leur volume et leur matériau aux cheminées traditionnelles seront supprimées.

Les souches nouvelles reprendront les proportions des anciennes, elles seront réalisées soit en brique, soit enduites.

Les émergences de ventilations de logements ou de restaurants seront reprises dans une souche de cheminée traditionnelle existante ou reconstituée ou encore dans des tabatières sur la couverture.

Dans le cas ou le passage en intérieur est impossible, on cherchera au cas par cas, une solution esthétique compatible avec le bâtiment.

H - LES ANTENNES ET PARABOLES

Dans la mesure du possible, les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public.
❒ REGLE : La couleur des paraboles devra s'approcher au maximum de celle du support sur lequel elle est posée, afin d'atténuer l'impact visuel. Les teintes foncées ou soutenues sont dans tous les cas, plus discrètes.

Les paraboles pourront être posées dans les combles, les cours et les jardins, sur les façades et versants de couvertures arrière, sur les souches de cheminées ou encore sur les bâtiments annexes non visibles de l'espace public. Les paraboles en métal perforées sont préconisées.
Dans tous les cas, leur teinte devra se rapprocher le plus possible de celle du support afin de disparaître au maximum.

❒ REGLE :Les anciennes antennes et paraboles non utilisées seront déposées.

I - LES EMERGENCES D'ASCENSEUR

❒ REGLE : Les émergences des machineries d'ascenseurs en couverture ne devront pas être visibles de l'espace public.

Dans la mesure du possible, elles seront maintenues à l'intérieur du volume du comble. Si elles ne le sont pas le volume devra être intégré en utilisant le matériau de couverture en bardage quand le matériau le permet.

LES BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

Les bâtiments d'accompagnement doivent être réhabilités selon les principes suivants :

. en assurant leur insertion dans l'environnement bâti et paysager,

. en les harmonisant avec les constructions avoisinantes, en particulier si elles font partie d'un ensemble homogène de style et de matériaux.

. en conservant et restaurant les dispositions d'origine, supposées d'origine ou ultérieures mais cohérentes, s'harmonisant avec le bâti existant : volumétrie, percement, matériaux, notamment.

. en supprimant ou améliorant les éléments ayant altéré le bâtiment : modifications de volumes ou de percements, adjonctions, matériaux inadaptés.

Les modifications de volumes, de percements et de matériaux sont autorisés, dans la mesure où elles permettent d'atteindre les objectifs qualitatifs ci-dessus.

L'entretien et la modification devra tendre à rapprocher leur aspect extérieur :

. **de celui des bâtiments appartenant au patrimoine** pour les bâtiments à caractère traditionnel.

. **de celui des bâtiments neufs** pour les constructions récentes.

❒ REGLE : Pour les demandes de permis de construire, tous les éléments techniques (cheminées et ventilations, antennes et paraboles, gouttières, édicules techniques, panneaux solaires, par exemple) devront apparaître sur les documents graphiques.

LES BATIMENTS DISCORDANTS

La suppression et l'éventuel remplacement de ces bâtiments, en particulier dans une opération d'aménagement d'ensemble, est fortement encouragée.

Dans le cas où leur maintien est envisagé, seuls les travaux d'entretien courant seront autorisés, afin de ne pas rendre très improbable ou irréversible une suppression éventuelle.

LES POSSIBILITES DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU DE RESTRUCTURATIONS D'ENSEMBLE

. LES POSSIBILITES D'INTERVENTION SUR LE BATI, distinguant les bâtiments à conserver et ceux pouvant être remplacés ou supprimés

. LES POSSIBILITES D'INTERVENTION SUR LES ESPACES LIBRES, pouvant être restructurés.

I - PRINCIPES GENERAUX

Constat :
Le tissu urbain du centre ancien de Villeneuve-Saint-Georges a subi, au fil du temps et des projets d'infrastructures, d'importantes évolutions l'ayant mis à mal. Il est aujourd'hui indispensable de favoriser la reconstitution d'un tissu homogène et cohérent, s'appuyant sur ses constantes typo-morphologiques, mises en évidence dans le rapport de présentation.

Afin d'assurer la reconstitution d'un tissu homogène et cohérent, on s'attachera :

. à maintenir une continuité bâtie le long des voies principales,

. à assurer une homogénéité dans la hauteur et la volumétrie des bâtiments,

. à maintenir l'organisation parcellaire traditionnelle, comportant des bâtiments organisés autour d'une ou plusieurs cours et éventuellement d'un jardin, sauf pour les pavillons,

. le parcellaire lanieré qui caractérise Villeneuve-Saint-Georges sera maintenu à travers le bâti à venir.

II - LES INTERVENTIONS PONCTUELLES

A - LES PARCELLES ET BATIMENTS CONCERNES

L'intervention ponctuelle peut porter sur chacune des parcelles ou des bâtiments existants, dont la conservation n'est pas impérative. Elle est basée sur les possibilités d'interventions sur les bâtiments, repérés sur la carte de classification des bâtiments.

Dans les parcelles dégagées, afin d'améliorer l'habitabilité des lieux ou l'aspect architectural d'un ensemble immobilier, de petites constructions annexes ou extensions qualitatives seront possibles, avec l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, si elles sont qualitatives.

B - L'IMPLANTATION DES BATIMENTS

1 - Le long des voies principales : rue de Paris, avenue des Fusillés et rue de Crosne

❒ REGLE :
A l'alignement de ces voies les formes historiques d'implantations du bâti doivent être maintenues.
Dans ce but, la construction ou la reconstruction à l'alignement et sur les mitoyennetés latérales est obligatoire.
Le maintien des retraits d'alignement existants ou de certaines dents creuses réaménagées en micro espaces publics sera néanmoins possible.
L'accès à l'intérieur de la ou des parcelles sera assuré par un ou plusieurs passages cochers sous immeuble, dans l'esprit de ceux rencontrés dans l'architecture traditionnelle.
Des accès entre deux bâtiments sous forme de passages pourront être envisagés ponctuellement.

2 - Le long des autres voies ou des limites latérales

L'implantation à l'alignement n'est pas obligatoire, si cette disposition n'existe pas sur les parcelles voisines. Le recul de la construction nouvelle sera au maximum équivalent à celui de la construction voisine la plus en retrait.

❒ REGLE: Dans tous les cas, on s'implantera sur au moins l'une des limites latérales.

C - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

❒ REGLE : La hauteur des bâtiments nouveaux est fonction de celles des bâtiments existants.

1. Un bâtiment nouveau devra s'aligner au faitage des bâtiments existants mitoyens, le plus haut ou le plus bas , en fonction des règles du PLU;
2. Des dérogations pourront être accordées pour respecter la règle précédente sans excéder 1,5 m.
3. Des niveaux en retrait pourront être envisagés selon les règles du PLU.

Dans tous les cas, on s'attachera à préserver les perspectives sur l'église. De plus, la hauteur des nouveaux bâtiments devra permettre le maintien des vues depuis le parc Beauregard sur la vallée de la Seine.

III - LES OPERATIONS DE RESTRUCTURATION D'ENSEMBLE

Les opérations de restructuration doivent porter sur un ensemble significatif de parcelles et permettre une couture du tissu urbain ainsi que le curetage de parcelles encombrées par des constructions précaires.

❒ REGLE : Le projet d'aménagement devra tenir compte du découpage parcellaire traditionnel, visible sur le cadastre de 1810.

Il devra favoriser l'organisation du bâti autour d'une ou de plusieurs cours et s'inscrire dans le gabarit des bâtiments appartenant au patrimoine, à l'exception de ceux manifestement trop hauts, comme les grands immeubles de rapport.

On s'attachera à assurer une transition cohérente avec les bâtiments appartenant au patrimoine : comme par exemple, le prolongement d'ailes existantes, la fermeture d'une cour, la construction d'un bâtiment entre cour et jardin, l' articulation entre le bâtiment mitoyen et le projet notamment.

IV - L'ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS FUTURES POUR LES BATIMENTS NEUFS A CARACTERE CONTEMPORAIN

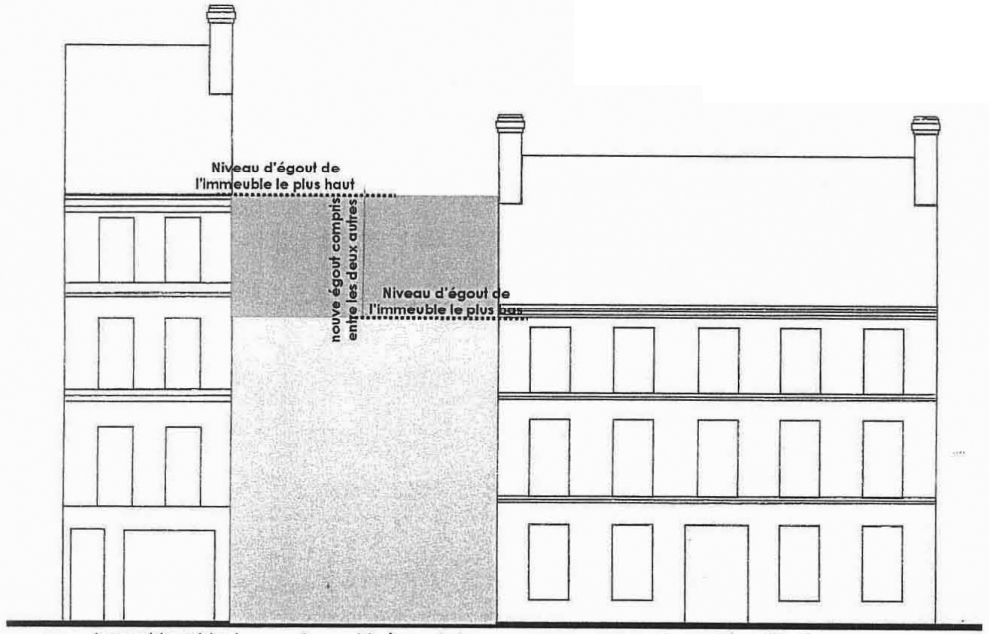
A - PRINCIPES GENERAUX

Les réalisations de ce type s'appuieront sur le gabarit du tissu urbain ancien de Villeneuve-Saint-Georges.
On s'attachera à conserver des rapports d'occupations et de densité pérennisant la structure urbaine du tissu urbain du centre ancien.
❒ REGLE : La destruction (*sans reconstitution*) des traces urbaines et des éléments physiques qui définissent le tissu urbain (tel que les murs de pierre en sous-bassement et en consolidation de la topographie) est prohibée.
Dans le cas de la mise en place de superstructures comme les parkings en sous-sol, leur implantation devra chercher à préserver au maximum ces traces urbaines.
De même, les sols des cours en pavé devront être préservés soit en l'état, soit par démontage et remontage.

B - VOLUME ET STRUCTURE

La volumétrie doit être en harmonie avec celle du bâti environnant, ainsi qu'avec son échelle.

Dans le cas d'un regroupement de parcelles, la volumétrie de l'opération d'ensemble doit reproduire des rapports de densités entre les vides et les pleins, proches des parcelles mitoyennes.
L'occupation par les différents volumes des projets doit s'inscrire dans une logique d'approfondissement des perspectives vers les coteaux ou vers la Seine.



Différence entre les égouts des deux immeubles existants d'au moins un étage

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

C - LES FACADES

Les façades seront traitées soit comme un mur percé, soit comme une unité de traitement de façade, afin de répondre aux unités de masse des constructions anciennes.

❒ REGLE : On évitera tout décor pittoresque d'une architecture « pastiche ». Les associations de matériaux doivent travailler par stratifications horizontales, pour répondre directement à la topographie générale du site.

Dans le cas de linéaires de façades importants sur rue, un traitement architectural permettra de conserver un rythme vertical aux constructions (volumétries, décrochements, matériaux).

On recherchera une pérennité des façades à travers la nature des matériaux non enduits ou la protection des enduits par des couvertines zinc.

Les fenêtres et occultations utiliseront le bois mais l'aluminium peut-être admis à condition de ne pas être visible depuis le domaine public.

D - LES COUVERTURES

Les bâtiments contemporains peuvent utiliser des parties en terrasse ou en toiture (les toitures à faible pente en Zinc seront à privilégier, s'adaptant mieux à une architecture contemporaine).

Dans certains cas, la couverture en terrasse pourra être admise sur la totalité du bâtiment, si ce principe assure une meilleure insertion dans l'environnement.

❒ REGLE : Les superstructures, gaines techniques, machineries, ascenseurs, sorties d'escaliers en couverture devront être regroupées et intégrées au projet architectural.

Les rambardes de sécurité doivent être invisibles depuis l'espace public.

L'ensemble des dispositifs techniques liés aux dispositifs énergétiques devront totalement être dissimulés de toutes les vues possibles du bâtiment, y compris la toiture.

❒ REGLE : pour les demandes de permis de construire, tous les éléments techniques (cheminées et ventilations, antennes et paraboles, gouttières, édicules techniques, panneaux solaires par exemple) devront apparaître sur les documents graphiques.

L'AMENAGEMENT DES COMMERCES

I - LES DEVANTURES COMMERCIALES

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

A - PRINCIPES GENERAUX

Le projet devra tenir compte de la façade du bâtiment afin d'assurer une cohérence entre les différents éléments.

❒ REGLE : Lors d'une demande d'autorisation de travaux, l'ensemble de la façade du bâtiment devra être dessiné, et présenté en photographie. Le projet devra faire apparaître clairement les enseignes, les stores, les dispositifs de fermeture et l'éclairage envisagés.

Un photomontage montrant le projet sera communiqué pour permettre d'apprécier le projet dans le tissu existant (comportant les deux immeubles mitoyens de part et d'autre).

Les dispositions pour une accessibilité PMR seront prises et intégrées dans le projet.

Lors d'une transformation, s'il n'existe pas d'accès indépendant aux étages du bâtiment, on s'attachera à en recréer un.

❒ REGLE : La réalisation d'une seule devanture sur plusieurs bâtiments mitoyens ou sur plusieurs niveaux d'un même bâtiment est interdite. Dans le cas où l'une de ces dispositions existe, elle ne pourra être reprise. Tout projet de modification ou réfection induira la mise en œuvre de travaux concourant à la régularisation du traitement de la façade de façon à être en conformité avec le présent règlement.

B - LE TYPE DE DEVANTURE

1 - DEVANTURES EN FEUILLURES

❒ REGLE : La devanture en feuillure sera obligatoire dans le cas où la façade du bâtiment devant recevoir une devanture comporte des percements traditionnels homogènes.

Pour une façade qui a été modifiée, il sera envisageable de recréer des percements.

Deux solutions sont possibles :
. soit conserver l'emprise des baies, et éventuellement abaisser les allèges en prolongeant le tableau, dans la continuité de l'existant,
. soit réunir deux baies, en reconstituant un encadrement pouvant être identique à ceux des baies de la façade.

❒ REGLE : Dans les deux cas, la devanture consistera en la pose de cadres de bois ou métal laqué sombre et de vitrages, implantés dans l'encadrement de la ou des baies ainsi créées, au même nu que les fenêtres.

2 - DEVANTURES EN APPLIQUE

Celle-ci sera envisageable dans le cas où le rez-de-chaussée du bâtiment concerné possède déjà une ouverture large.

❒ REGLE : La nouvelle devanture sera posée en saillie par rapport à la façade du bâtiment. Elle sera constituée d'un ensemble menuisé avec des parties pleines verticales et horizontales, traitées dans une seule teinte. La saillie maximum par rapport au nu de l'immeuble sera de 15 cm. S'il est nécessaire d'intégrer un coffre de volet roulant ou de store, celui-ci sera dans l'emprise du projet et non sur l'espace public. Si cette disposition existe déjà elle pourra toutefois être conservée.

❒ REGLE : La devanture sera implantée à 15 cm minimum des mitoyennetés afin de dégager le passage d'une descente d'eaux pluviales. S'il existe des chaînages d'angles, la devanture les laissera visibles.

3 - DEVANTURES ANCIENNES

❒ REGLE : Il existe encore quelques devantures menuisées anciennes. Elles seront conservées, restaurées et peintes dans des teintes sobres, en harmonie avec l'environnement. Les teintes ne seront pas multipliées.

Des partis pris plus originaux peuvent toutefois se justifier par l'harmonie avec le bâtiment ou par l'harmonie avec les bâtiments mitoyens.

C - LES STORES BANNES

❒ REGLE : Les mécanismes des stores seront le plus discret possible, ils seront mobiles et sans joues.

Pour les devantures en feuillures, les stores seront posés dans l'encadrement de chaque baie.

Pour les devantures en applique, ils seront posés entre les piédroits pleins.

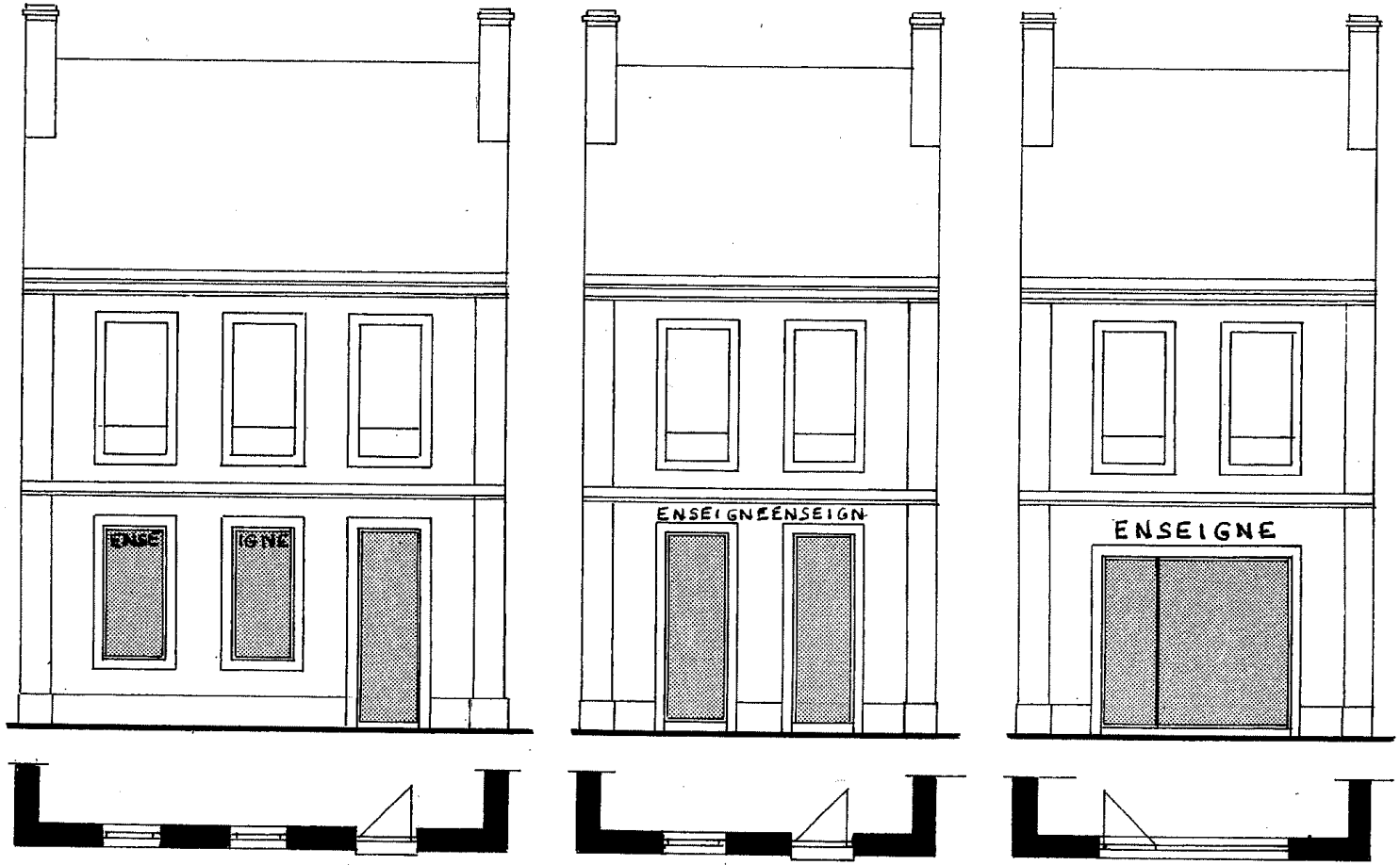
Les toiles seront unies et les teintes harmonisées avec les teintes de l'architecture et de l'environnement.

❒ REGLE : Dans le cas d'un texte inscrit sur le lambrequin du store, un principe général de sobriété des lettrages et de limitation des inscriptions devra être respecté.

D - LES DISPOSITIFS DE SECURITE

Dans le cas où un dispositif de sécurité autre qu'un vitrage adapté est indispensable, on emploiera une grille à mailles, implantée à l'intérieur de la devanture, à moins qu'un coffrage extérieur destiné à le recevoir n'existe (devanture menuisée en applique), cette grille devra avoir la même teinte que les menuiseries. Cette grille sera dans les mêmes teintes que les menuiseries afin de présenter un projet harmonieux et cohérent.

❒ REGLE : Les volets roulants ne pourront pas être positionnés en débord sur l'espace public.

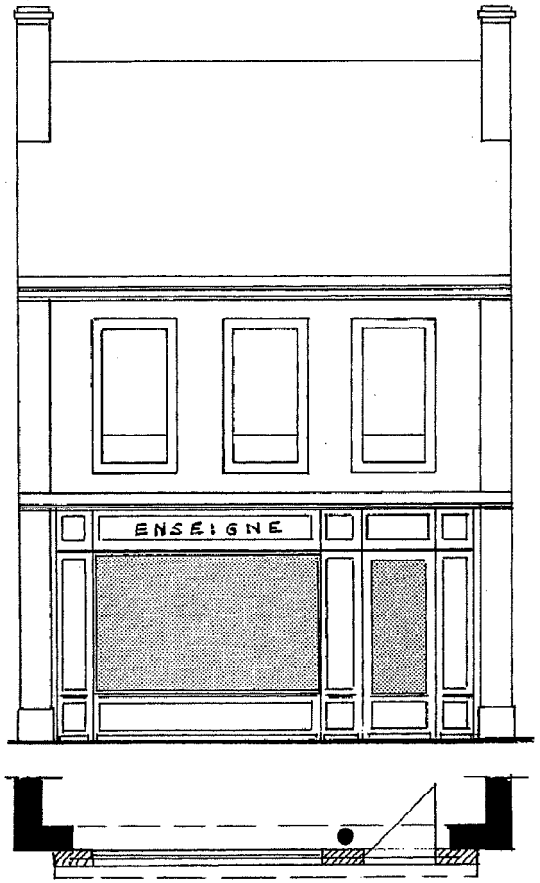


1 EMPRISE DE FENETRES CONSERVEE

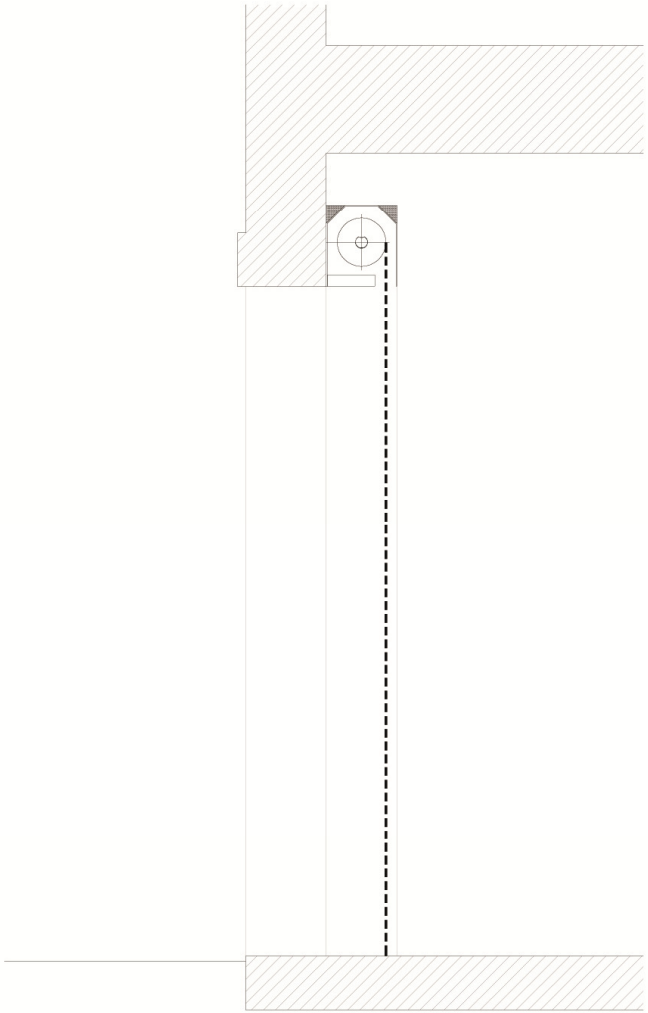
2 ALLÈGES ABAISSEES

3 2 FENETRES REUNIES

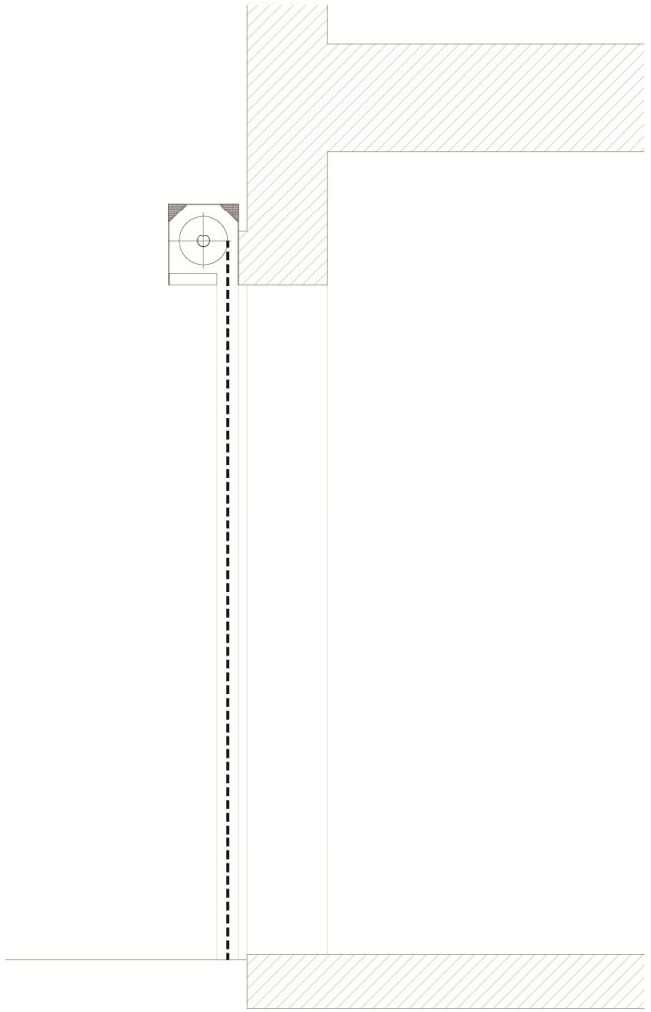
DEVANTURES EN FEUILLURE



DEVANTURE EN APPLIQUE



Implantation acceptable des volets roulants



Implantation des volets roulants refusée

II - LES ENSEIGNES

Constat :
Les enseignes font partie intégrante de la devanture. Elles doivent donc être prises en compte dès l'étude.

Elles constituent un signal et doivent représenter ou suggérer l'activité exercée.

❒ REGLE : L'éclairage des enseignes sera réservé aux commerces dont la nature implique un caractère d'urgence (exemples : pharmacie, médecins). Dans tous les autres cas, **l'éclairage des enseignes devra être discret**. Ainsi, un principe général de sobriété des lettrages et de limitation des inscriptions devra être respecté :

- Les enseignes lumineuses avec un caisson lumineux et autres dispositifs lumineux ou clignotants, les enseignes clignotantes, les enseignes éclairées au néon, les rampes lumineuses, les caissons opaques à lettres diffusantes ainsi que les leds sont interdits (à l'exception des activités revêtant un caractère d'urgence - *voir ci-dessus*). Les fils visibles et goulottes sont également interdits.

- Les dispositifs d'éclairage autorisés sont les spots à bras discrets permettant la diffusion de la lumière sur la façade ou l'éclairage indirect des enseignes en potence et enfin les systèmes de retro-éclairages dans le cas de fonds découpés.

A - ENSEIGNES EN APPLIQUE

1 - Enseigne en applique sur devanture en feuillure

❒ REGLE :
Les types d'enseignes suivantes seront à réaliser :

. Des lettres découpées opaques sans fond posées directement sur la façade, qui pourront être éclairées (diffusion de la lumière sur la façade), par des spots à bras discrets fixés sur la façade.

. Un texte inscrit sur le lambrequin du store.

2 - Enseigne en applique sur devanture en applique

❒ REGLE :
Les types d'enseignes suivantes seront à réaliser :

. Des lettres peintes apposées sur le bandeau horizontal de la devanture. Elles pourront être éclairées par l'arrière (diffusion de la lumière sur la façade), par des spots à bras discrets fixés sur le bandeau.

. Un texte inscrit sur le lambrequin du store.

B - LES ENSEIGNES EN POTENCE OU EN DRAPEAU

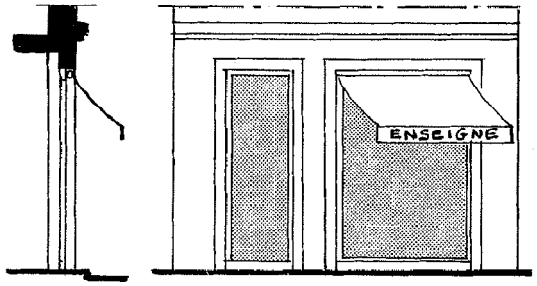
Les enseignes en drapeau seront traitées dans l'esprit des anciennes, en fer forgé, tôle ou bois, ce qui n'exclut pas des interprétations contemporaines.

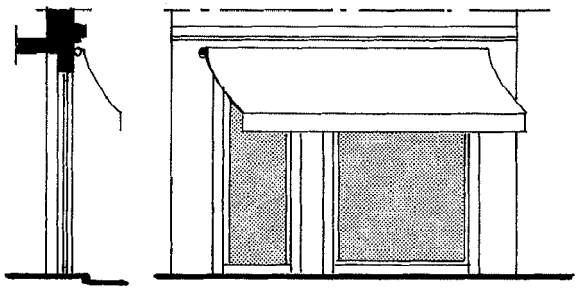
❒ REGLE : Une seule enseigne en potence par devanture sera admise.

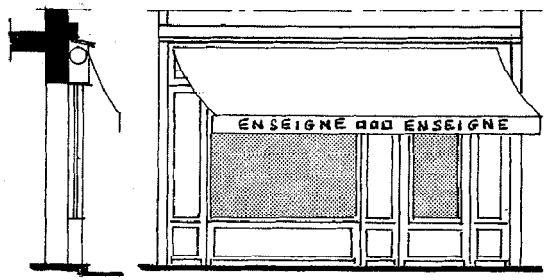
❒ REGLE :
La potence sera positionnée :
. latéralement, en mitoyenneté ou sur l'une des limites latérales de la devanture.
. en hauteur :
. pour les devantures en applique, au niveau supérieur,
. pour les devantures en feuillure, sous la corniche si la façade est à rez-de-chaussée ou sous le niveau d'appui des fenêtres de l'étage pour les bâtiments à R+1.

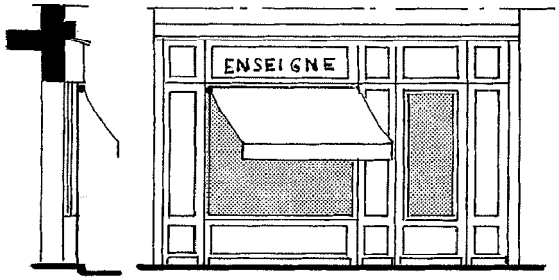
Elles seront éclairées indirectement par des spots discrets.

Leur surface maximum sera de 0,50m², s'inscrivant dans un carré ou un rectangle en hauteur.


ENSEIGNE




ENSEIGNE ou ENSEIGNE


ENSEIGNE

III - AMENAGEMENT D'UN COMMERCE ET ENVIRONNEMENT

Constat :
La question énergétique est généralement mal prise en compte dans l'aménagement des commerces.

Dans le cadre de l'AVAP, les aménagements commerciaux doivent tendre vers une meilleure maîtrise de l'énergie et vers la limitation des gaz à effet de serre.

❒ REGLE : En ce qui concerne les déclarations préalables, tous les éléments techniques (ventilations, tourelles d'extraction, édicules, climatiseurs, enseignes, notamment) devront apparaître sur les documents graphiques. Leur intégration et leur non perception à partir du domaine public devra être démontrée dans le cadre des demandes d'autorisation de travaux.

A - ISOLATION THERMIQUE

La mise en œuvre d'une isolation thermique performante des commerces permet de réduire la consommation énergétique liée au chauffage et au refroidissement.

Il est souhaitable que les vitrines ne soient pas trop étendues de manière à pouvoir mettre en place des menuiseries à double vitrage sans générer de surcoût trop important.

L'aménagement du commerce devra permettre la ventilation naturelle.

❒ REGLE :
- En cas de réhabilitation, de changement de destination ou de construction nouvelle, les planchers bas doivent être isolés.
- Si le commerce est situé sous un local non chauffé, le plancher haut du commerce doit être isolé.
- Les parois donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés doivent être isolées.

B - ORIENTATION SOLAIRE

L'étendue de la surface de vitrage et l'orientation solaire de la devanture peuvent engendrer des pics de chaleur dans les commerces. Dans la mesure du possible, il convient de ne pas installer des commerces nécessitant un niveau important de refroidissement dans des locaux dont la devanture est très exposée au soleil.

C - LES CLIMATISEURS

❒ REGLE : Les climatiseurs en façade sont interdits lorsqu'il sont visibles depuis l'espace public.

LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

I - LES ESPACES LIBRES PUBLICS

A - PRINCIPES GENERAUX

Constat :

Le centre historique de Villeneuve-Saint-Georges est constitué de la rue de Paris, voie principale supportant la majorité du trafic et de l'activité, et de rues secondaires. Celles situées à l'est de la rue de Paris participent au réseau de desserte du centre et des quartiers l'environnant, alors que celles de l'ouest sont aujourd'hui en cul de sac et butent sur la RN6, implantée en élévation.

Le désenclavement de ce secteur, est à l'ordre du jour, avec le projet de création d'une voie nouvelle en contrebas de la RN6, offrant le double avantage de permettre un bouclage du centre historique et de desservir les fonds des parcelles de l'ouest de la rue de Paris.

Ces dernières décennies, le centre historique a fait l'objet de démolitions ponctuelles. Si les espaces libérés participent aujourd'hui à l'espace public, ils laissent percevoir des arrières d'immeubles non traités. Ces " blessures urbaines " sont à recomposer.

Toute intervention sur l'espace public est soumise à autorisation. Les aménagements d'espaces publics doivent faire l'objet d'un projet, établi par un concepteur.

Les " blessures urbaines " issues des démolitions laissant apparaître l'arrière de bâtiments non traitées doivent être prises en compte dans les aménagements futurs. Des solutions visant à atténuer leur impact seront proposées : clôtures hautes opaques ou semi-opaques, plantations.

Lors de travaux de voirie, les réseaux EDF, Télécom et câble seront obligatoirement dissimulés, y compris les branchements.

B - LE TRAITEMENT DES SOLS

Les matériaux

❒ REGLE : Dans les espaces urbains du secteur 1(*centre ancien*), les pavés et dallages anciens seront maintenus ou récupérés quand ils existent.

❒ REGLE : Pour les aménagements nouveaux, les sols seront traités en matériaux régionaux naturels, dalles ou pavés. Pourront être employés, mixés à ces derniers :

. du béton coulé en place dans lesquels entre un très fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration

. du bitume ou de l'enrobé, clouté ou lisse, à condition qu'il soit associé à des matériaux naturels

. des revêtements stabilisés sablés solides sur les parties non ouvertes à la circulation des véhicules.

Les regards

En cas d'interventions sur les espaces publics ou les façades, ou en cas de modifications, les regards des réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone ou de câble seront, autant que faire ce peut, regroupés. Ils devront répondre aux exigences suivantes:

. leur implantation sera établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol ;

. les regards seront soit en fonte, soit constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

C - MOBILIER ET ECLAIRAGE

❒ REGLE : Tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique, de mobilier de terrasses extérieures de cafés ou de restaurants seront choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles.

❒ REGLE : Pour le mobilier de terrasses de cafés ou de restaurants, les toiles seront de préférence unies, dans des tons s'harmonisant avec l'environnement (écrus, tons foncés : rouge, vert, brun, bleu sombres). Les marques seront discrètes.

D - LA VEGETATION

L'espace urbain du centre historique est à forte dominante minérale. La végétation doit y prendre place de façon très ponctuelle, essentiellement sous forme d'arbres de haute tige, structurant l'espace.

❒ REGLE : Les essences, leur développement et leur aspect futur seront définis précisément, lors du projet d'aménagement.

II - LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Constat :

Il s'agit des cours, courettes anciennes pavées, donnant accès, pour celles situées à l'est de la rue de Paris, sur des caves creusées dans le coteau, et surmontées de jardins s'étageant en terrasse sur la pente.

On trouve également des jardins et des cours dans la partie basse de la ville, dont certains ont été abandonnés et transformés, au fil du temps, en terrain vagues qu'il conviendra de reconquérir et mettre en valeur.

A - LES COURS ET JARDINS

❒ REGLE : Seront conservées et restaurées les sols et dispositions traditionnels des cours et jardins : les pavages et dallages anciens, les puits, les escaliers, les murets.

Les jardins et les cours transformés en terrains vagues, seront, lors de projets d'aménagements, reconstitués et traités dans l'esprit des cours et jardins traditionnels du centre historique de Villeneuve-Saint-Georges.

La végétation conservera une part dominante dans l'aménagement des jardins.

B - LES CLOTURES, MURS DE SOUTENEMENT ET LES PORTAILS

1 - LES CLOTURES ET PORTAILS EXISTANTS

❒ REGLE :
Seront conservés et restaurés :

. Les clôtures constituées de moellons enduits ou apparents, y compris leur couronnement, constitué d'un chaperon de tuiles plates ;

. Les clôtures constituées de murs bahuts surmontés de grilles de fer forgé anciennes ou de bois, y compris leur couronnement ;

. Les portails traditionnels ou éclectiques, à encadrements et piles de brique ou de pierre et vantaux de menuiserie ou de serrurerie ;

. Les murs de soutènement des caves et des jardins en terrasses, y compris les accès et escaliers.

L'entretien et la restauration seront effectués selon les prescriptions édictées dans les chapitres "ravalement de façade", et "les menuiseries".

❒ REGLE : Les murs bordant les impasses et passages, les murs de soutènement des caves ou des jardins en terrasse seront obligatoirement traités en moellons de meulière ou de calcaire parents, ainsi que les murs pignons en continuité avec ces derniers.

2 - LES CLOTURES ET PORTAILS NOUVEAUX SUR RUE OU ESPACE PUBLIC

Pour les clôtures nouvelles, sont autorisés les murs bahut de moellons, de briques ou de parpaings enduits, surmontés d'une grille traditionnelle simple en bois ou métal (se référer aux modèles existants).

❒ REGLE : Les murs bahut devront se situer sous la cote des P.H.E.C (plus hautes eaux connues) sur les deux tiers de leur surface.

❒ REGLE :

Les portails nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants, en bois ou ferronnerie, ou seront constitués de planches larges jointives, d'inégale largeur, ou d'une grille à barreaudage vertical simple, avec ou sans soubassement plein. Les portails seront peints (prendre en référence des tons existants localement).

DEVELOPPEMENT DURABLE / DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR I

I - RECYCLAGE URBAIN

Une des bases stratégiques majeures du développement durable, dans le cadre d'un centre ancien est liée à la notion de recyclage urbain, c'est-à-dire à la possibilité de réutiliser, transformer et modifier des bâtiments ou des ensembles urbains existants.

Cette démarche s'inscrit dans un cadre plus large lié à la réduction des déplacements de matériaux et déchets, et par là même, aux économies d'énergie et de consommation de CO2 qui accompagnent toutes les démolitions et reconstructions.

Dans le cadre du calcul sur des bilans énergétiques induits par les différents modes constructifs, les centres anciens présentent de vrais avantages et de vrais performances de ce point de vue.

L'extraction de matériaux sur place, comme cela a été pratiquée dans l'histoire de Villeneuve-Saint-Georges, est difficilement reconductible.

En revanche, dans le cadre de la réhabilitation des constructions existantes comme dans le cadre de constructions neuves, la réutilisation de matériaux existants sur les parcelles et les différents sites doit être privilégiée (pavés, pierre, bois, etc).

❒ RECOMMANDATIONS :

-Un relevé précis de ces matériaux doit être fait préalablement à toute demande de transformation, réhabilitation ou restructuration.

-Les murs en pierre, en moellon ou en meulière doivent être soit maintenus, soit être démontés et remontés dans le cadre d'un projet de restructuration, ou être intégrés aux procédés constructifs pour des mises en œuvre contemporaines.

-Les éléments de charpente bois, ou escaliers collectifs peuvent être préservés, rénovés ou réutilisés dans le cadre des rénovations et restructurations,

-Les serrureries de protection (type garde corps) peuvent être rénovées ou dupliquées dans les même sections que l'ouvrage d'origine,

❒ REGLE :
-L'ensemble des maçonneries des bâtiments rénovés doit être maintenu tout en améliorant leur stabilité, leur isolation et leur hygrométrie,
-L'ensemble des matériaux appareillés de sols type pavés doit être réutilisé dans le cadre d'une rénovation des espaces collectifs et publics.

II - AMELIORATION ET DEVELOPPEMENT DES TECHNIQUES ANCIENNES DE CONSTRUCTIONS

A partir de bilans préalables, l'ambition de toute réhabilitation doit être de réutiliser les techniques traditionnelles de constructions, voire de les améliorer.

Les enduits à la chaux ou en plâtre participent par exemple à une très bonne hygrométrie des bâtiments (échanges gazeux).

Le recours aux matériaux appareillés, s'il s'avère plus onéreux au départ, présente des qualités de durabilité remarquable, quant à l'entretien et aux ravalements. De fait, la question des matériaux et de leur usage est davantage liée aux modes de financements et à l'économie du projet sur le long terme.

Que cela soit pour les bâtiments réhabilités ou les nouveaux bâtiments construits dans ce territoire ancien, l'accent doit être mis sur la pérennité à très long terme.

❒ RECOMMANDATIONS :

Dans le cadre des interventions dans le secteur I, il sera recommandé:

- un descriptif précis des modes constructifs anciens du bâtiment concerné,
- une étude sur l'amélioration de certaines techniques constructives que proposent aujourd'hui certains professionnels du bâtiment pour le projet envisagé,
- un bilan sur la pérennité des matériaux proposés pour la réhabilitation de chaque édifice,
- une fiche de traçabilité de l'origine des matériaux utilisés.

Ce dispositif dépasse le simple contrôle de la qualité esthétique du bâtiment pour initier auprès des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre une grande attention au développement durable.

III - UTILISATION DU CONTEXTE URBAIN ET DES SITUATIONS DE DENSITE

L'analyse du tissu urbain de Villeneuve-Saint-Georges a montré l'extrême compacité des formes urbaines du centre ancien ; ces formes urbaines appellent à revisiter cette notion de proximité, à travers des objectifs liés au développement durable.

Ces objectifs permettent de réinterroger certaines programmations dans l'amélioration de l'habitat à travers la mutualisation de certains services : traitement des déchets, locaux vélos, source d'énergies, etc.

La recherche d'une stratégie d'économie des surfaces engage une réduction de consommation des matières et des matériaux. Dans le cadre d'opérations de mutation de certains bâtiments, ces objectifs sont plus faciles à mettre en œuvre. Ainsi, le positionnement et l'association de volumes offrent des possibilités pour travailler sur les apports solaires, la réflexion de la lumière, l'éclairage naturel de l'ensemble des pièces d'une habitation.

Il en va de même pour certains bâtiments existants, où des pignons pourraient faire l'objet d'ouvertures de fenêtres, éclairant des pièces humides.

Ces modifications de certaines parties d'une construction nécessitent un travail de dessin précis et cohérent, permettant d'améliorer les qualités d'habitabilité dans une perspective de développement durable.

De même dans le cas de formes urbaines moins compactes, comme les secteurs périphériques de l'hyper-centre, la possibilité de renforcer le végétal dans des interstices urbains ou sur le domaine public, permettent d'améliorer le confort d'été et le confort d'hiver.

❒ RECOMMANDATIONS :
-Des études d'éclairage, d'ombres et de luminosité pourront être jointes aux projets d'extension.

❒ REGLE :
-Un plan paysage des espaces collectifs (cours, jardins) est à fournir dans le cadre d'une rénovation, ou d'une réhabilitation. Il montrera l'état actuel et les évolutions proposées, en relation avec le développement général et la requalification des espaces publics,
-Les arbres de haute tige sont conservés,
-L'ensemble des locaux techniques relatifs à l'amélioration du confort d'usage, tel que les locaux poubelles ou les locaux vélos, doivent faire l'objet de projets détaillés intégrés aux constructions ou au projet des espaces collectifs.

IV - TRAITEMENT DE L'ENVELOPPE

Le traitement des enveloppes doit faire l'objet d'une attention toute

particulière dans le cadre de l'amélioration thermique de bâtiments. Pour améliorer ces performances, il faut aborder ces questions au cas par cas, même si des grands principes peuvent néanmoins être retenus :

- renforcer l'isolation, principalement de l'intérieur du fait de l'écriture très architecturée des façades de ce centre ancien (murs en brique, en pierre, en meulière etc.),

L'isolation par l'extérieur pourrait être admise dans certains cas, sur des cours intérieures aux façades lisses, voire certains pignons,

- isoler les combles, qui sont la principale origine de déperditions énergétiques, avec des matériaux écologiquement performants, comme le chanvre par exemple,

- isoler prioritairement les parties communes (ne constituant pas de pertes de surfaces pour les occupants),

- isoler les rez-de-chaussée dans les commerces qui constituent, en particulier dans l'hyper centre, une grande source de déperdition de chaleur,

- remplacer les fenêtres par des fenêtres en bois hyper-performantes, et éventuellement à triple vitrage ; ou pour certains bâtiments, introduire un principe de double fenêtre avec une occultation dans l'espace entre les deux fenêtres, afin de garder l'aspect original, les dimensions des bois d'origine (principe largement diffusé dans de nombreuses constructions anciennes).

Dans tous les cas de figure, les menuiseries en plastique sont interdites dans toutes leurs utilisations (fenêtres et occultations).

Des études montrent que l'addition de toutes ces mesures permettent d'atteindre des objectifs ambitieux en terme d'amélioration des performances énergétiques des constructions, tout en respectant l'aspect des bâtiments.

❒ REGLE :

- Les isolations par l'extérieur sont interdites pour les façades en maçonnerie apparente, ainsi que pour les façades présentant des modénatures type bandeaux ou corniches.
- Les isolations par l'extérieur doivent restituer par les techniques contemporaines, l'aspect original des façades,
- Les menuiseries en plastique sont interdites dans toutes leurs utilisations (fenêtres et occultations),
- Les fenêtres sont en bois,
- Les matériaux de couvertures doivent être identiques aux matériaux d'origine (les couvertures en bac acier sont interdites),
- L'accrochage des volets ou persiennes sera détaillé dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur,
- Les appuis de fenêtres sont débordants dans le cas d'isolation thermiques par l'extérieur afin d'enrichir la façade,
- Toutes les E.P (évacuations des eaux pluviales) en zinc seront maintenues si leur état le permet. Le cas échéant, elles seront remplacées à l'identique.

V - LES ENERGIES RENOUVELABLES

L'utilisation d'énergies renouvelables dans le centre ancien est une question beaucoup plus complexe par le fait de la disposition des édifices, des vues sur les bâtiments à partir des hauteurs du centre ancien et de l'efficacité même de ces dispositifs (ainsi que de leur bilan CO2).

Pour des énergies comme la géothermie, ou les chaudières bois par exemple, l'échelle des bâtiments du centre ancien n'est pas pertinente.

Le recours à l'énergie solaire peut être admis de manière particulièrement restrictive, dans la mesure où les couvertures n'ont pas été conçues pour cette fonction, que les orientations ne sont pas toujours pertinentes, et que les vues de panneaux solaires à partir des parties hautes de la ville ne sont pas acceptables.

C'est donc plutôt dans les opérations de démolitions reconstructions que ce type de technicité pourrait être envisagé, sous réserve que les panneaux utilisés soient de modèles horizontaux, installés sur des toitures terrasses avec des acrotères hauts dissimulant des espaces publics la vue de ces éléments techniques.

❒ RECOMMANDATIONS :
- Un projet de toiture devra être joint au permis de construire, avec des vues sur ces toitures à partir des espaces publics topographiquement plus élevés,
- Les toitures terrasses seront végétalisées si elles ne reçoivent pas de panneaux solaires,
- L'ensemble des dispositions liées à la ventilation sera entièrement dissimulé dans les toitures ou dans des édicules couverts.

❒ REGLE :
- L'ensemble des éléments techniques liés aux énergies renouvelables ne doit pas être vu de l'ensemble des espaces publics ou collectifs pour les constructions anciennes,
- Pour les architectures nouvelles, seuls sont autorisés les panneaux solaires horizontaux.

SECTEUR 2 : LES EXTENSIONS DE LA FIN DU XIXe ET DU DEBUT DU XXe SIECLE

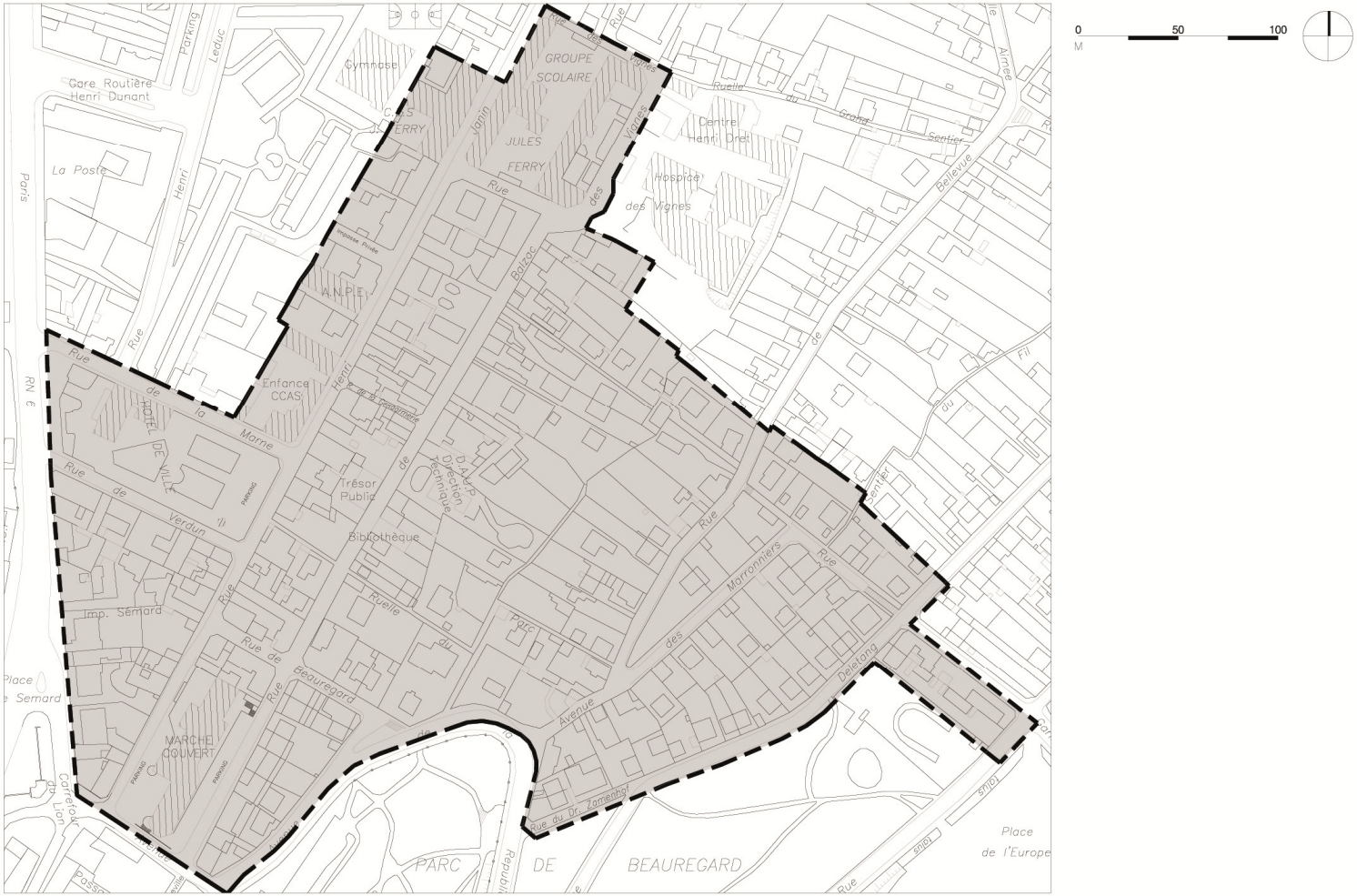
Dans ce secteur, deux entités distinctes se juxtaposent :

. la partie basse, en continuité directe du centre historique, dans laquelle cohabitent services, équipements et immeubles résidentiels.

. le lotissement du coteau, à vocation exclusivement résidentielle.

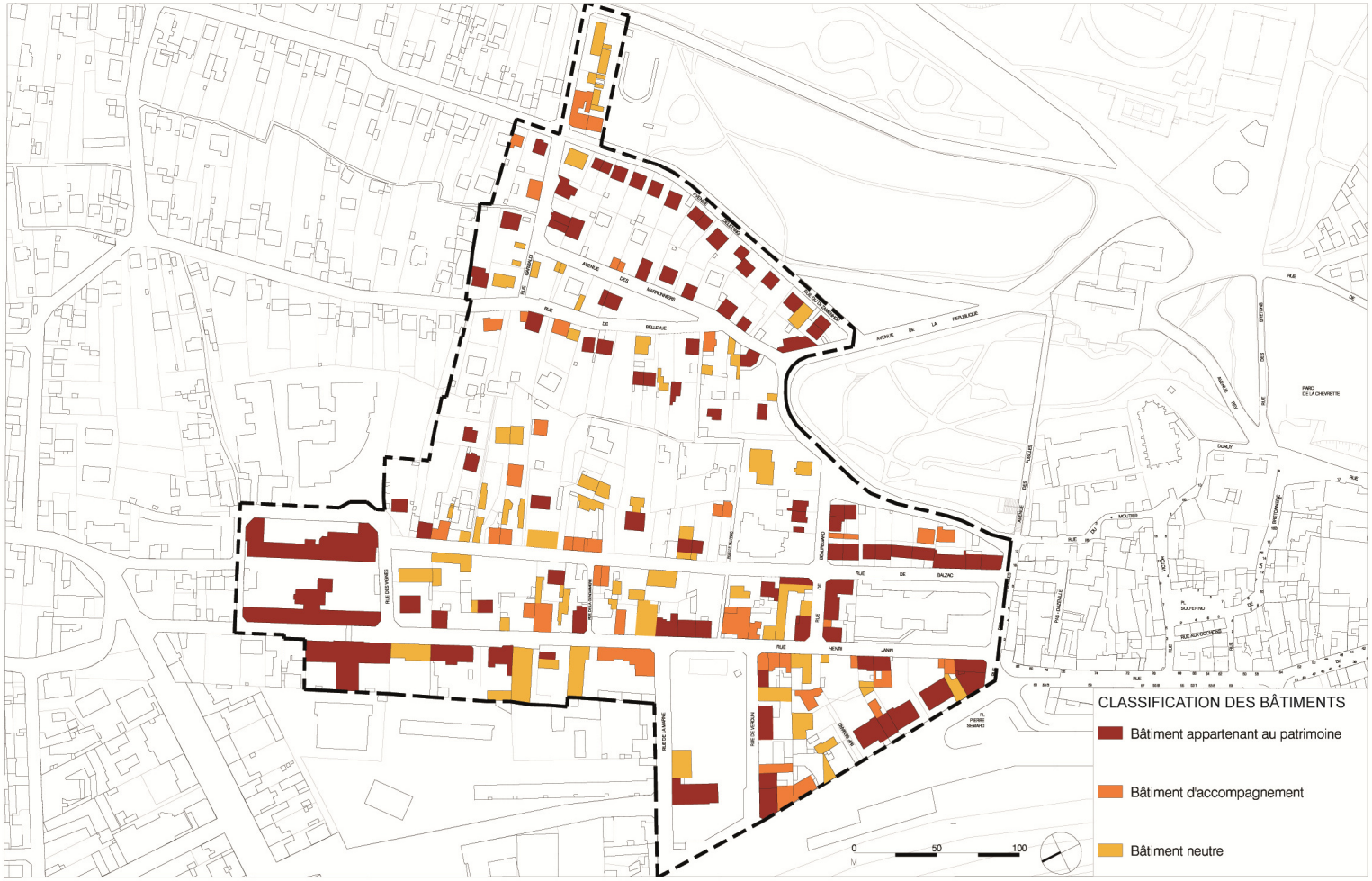
VILLENEUVE - SAINT - GEORGES - AVAP - ZONAGE

PLANCHE 2 - SECTEUR II : LES EXTENSIONS DE LA FIN DU XIXème ET DU DEBUT DU XXème SIECLES



LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'AVAP

VILLENEUVE - SAINT - GEORGES - AVAP
SECTEUR 2 : LA CLASSIFICATION DES BATIMENTS



La conservation de ces bâtiments impliquera l'amélioration de leur aspect esthétique.

I - LES PROTECTIONS DE BÂTIMENTS

Sont soumis aux règles et recommandations architecturales et urbaines du présent règlement l'ensemble des constructions incluses dans le secteur 2 de l'AVAP comprenant :

A - les BATIMENTS APPARTENANT AU PATRIMOINE

Il s'agit de villas, d'immeubles de rapport et de bâtiments publics repérés dans le rapport de présentation, qui confèrent aujourd'hui à ce quartier sa spécificité.

Outre ces bâtiments, doit être pris en compte leur environnement immédiat, constitué par les jardins ou cours attenants, les bâtiments annexes s'ils sont de facture et d'époque identique, ainsi que les clôtures les délimitant.

Interventions envisageables :
Ces bâtiments, ainsi que les annexes et les clôtures homogènes seront conservés et restaurés.

Les constructions annexes, secondaires ou parasites sans relation avec la construction principale, et se trouvant sur la même parcelle ou le même ensemble de propriété, pourront être transformées ou supprimées.

B - LES BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT ET NEUTRES

Il s'agit de l'ensemble des bâtiments constituant le reste du tissu urbain du secteur 2, comprenant :

. des bâtiments anciens dont l'aspect architectural a été altéré : modification de volumes, altération de la façade, par exemple

. des bâtiments plus récents, neutres ou sans intérêt architectural.

Interventions envisageables :
Ces bâtiments pourront être :

1 - conservés et restaurés en améliorant leur aspect esthétique.

2 - remplacés dans le respect du tissu urbain existant.

3 - supprimés.

II- LES PROTECTIONS DES ESPACES LIBRES

Sont soumis aux règles et recommandations urbaines du présent règlement l'ensemble des espaces libres inclus dans le secteur 2 de l'AVAP, comprenant :

A - LES ESPACES LIBRES PUBLICS

Il s'agit des rues, places, passages piétons et squares constituant la trame viaire du secteur.

❒ REGLE :
Ces espaces seront maintenus dans leur gabarit et leur relief actuel et entretenus.

B - LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Il s'agit des cours, courettes et jardins ainsi que de leurs clôtures et les murs de soutènement, accompagnant les bâtiments du secteur.

❒ REGLE :

- Ces espaces seront conservés et entretenus dans la limite des prescriptions concernant les possibilités de constructions nouvelles ou de dégagement qu'offre le présent règlement.

- Les matériaux de sols et dispositions anciens seront conservés ou reconstitués.

- Les clôtures et murs de soutènement des caves anciens seront conservés et restaurés.

LA REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Le règlement est basé sur la classification des bâtiments protégés par l'AVAP (voir chapitre précédent). Chaque type fait l'objet d'un chapitre spécifique :

. LES BATIMENTS APPARTENANT AU PATRIMOINE : pages 69 à 75

. LES BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT ET NEUTRES : page 76

LES BATIMENTS APPARTENANT AU PATRIMOINE

I - PRINCIPES GENERAUX

A - ESPRIT DANS LEQUEL LA RESTAURATION PEUT ETRE ENVISAGEE

Les bâtiments appartenant au patrimoine doivent être réhabilités selon les principes suivants :

. en conservant et restaurant les dispositions d'origine, supposées d'origine ou ultérieures mais cohérentes, s'harmonisant avec le bâti existant : volumétrie, percement, matériaux,

. en supprimant ou améliorant les éléments ayant altéré le bâtiment : modifications de volumes ou de percements, adjonctions, matériaux inadaptés.

Pour les demandes de permis de construire, tous les éléments techniques (cheminées et ventilations, antennes et paraboles, gouttières, édicules techniques, panneaux solaires, notamment) devront apparaître sur les documents graphiques.

B - DOCUMENT DE REFERENCE

Les bâtiments repérés dans l'analyse du rapport de présentation serviront de référence.

II - LE VOLUME

❒ REGLE : La volumétrie originelle du bâtiment sera conservée.

Toutefois, afin d'améliorer l'habitabilité des lieux, des transformations pourront être autorisées sous réserve de respecter les règles et recommandations du présent règlement, et de s'insérer harmonieusement dans l'environnement (*voir règles urbaines et paysagères*).

Lorsqu'un bâtiment a déjà subi des transformations, des interventions visant à la restitution des dispositions d'origine ou à la modification partielle se fondant sur les règles et recommandations concernant la restauration seront autorisées. On s'attachera en particulier à supprimer les adjonctions parasites.

III - LES FACADES

Constat :
Les villas, immeubles de rapport et équipements publics de ce quartier s'inscrivent dans la logique architecturale dictée par la diversification et l'industrialisation des matériaux, issus de la révolution industrielle.

Si certains immeubles de rapport de la fin du XIXe présentent une façade classique enduite au plâtre gros, imitant la pierre par le jeu des décors, la plupart des bâtiments présentent un style éclectique, dans lequel la brique, la pierre meulière ou calcaire, le bois, l'enduit plâtre ou le crépis à fort relief se mêlent dans un jeu de matières et de couleurs.

Les éléments de décor et de structure : corniches, bandeaux filants délimitant les étages, encadrements de fenêtres, chaînes d'angles ou mitoyennes, et éléments de décor spécifiques jouent de la diversité de ces matériaux.

A - LE RAVALEMENT

Il y aura lieu, avant l'établissement de tout projet, de s'assurer que des dispositions anciennes intéressantes ne subsistent pas sous les coffrages ou enduits ajoutés ultérieurement ou derrière des devantures de magasin. La composition du projet devra tenir compte des vestiges découverts. Ceux-ci pourront être exigés par l'architecte des Bâtiments de France dans certains cas.

❒ REGLE : Si à l'occasion de travaux d'aménagement ou de démolition, des éléments d'architecture de qualité sont découverts, une déclaration devra être faite à l'architecte des bâtiments de France.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel des traitements. Les éléments de décor subsistants seront maintenus et restaurés à l'identique, ils serviront de base à la reconstitution des éventuels éléments ayant disparu.

1 - RAVALEMENT DES FACADES ENDUITES AU MORTIER DE PLATRE ET/OU DE CHAUX

Restitution de façades altérées

❒ REGLE : Les façades enduites au mortier de plâtre gros et/ou de chaux aérienne seront soit réparées, soit entièrement reprises selon leur état, avec un mortier de composition similaire.

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

Finition de l'enduit

. Aspect de surface :

❒ REGLE : La finition sera lissée fin.

. La coloration :

La teinte blanc cassé de l'enduit sera donnée par le sable.

. Badigeons ou peintures minérales :

Les façades enduites peuvent recevoir une finition badigeonnée ou une application de peinture minérale (se reporter aux recommandations de mise en œuvre des fabricants).

2 - RAVALEMENT DES FACADES OU ELEMENTS ENDUITS AU CIMENT OU CREPIS

Pour les architectures éclectiques dont la maçonnerie est soit enduite au ciment et peinte, soit crépie, l'aspect originel du traitement de la façade sera maintenu ou retrouvé.

Le crépi

❒ REGLE :

Le crépi sera nettoyé selon l'un des procédés suivants :

. lavage par ruissellement, avec si nécessaire, l'emploi d'une brosse à la main avec un détergeant au PH neutre, puis rinçage à l'eau de ruissellement.

. lavage à la vapeur d'eau sous faible pression (3 bars maximum)

Si son état de dégradation ne permet pas de le conserver, il sera refait à l'identique (texture et couleur).

L'enduit ciment peint

❒ REGLE : L'enduit sera peint, avec des peintures de ravalement extérieur, type peinture minérale. Le décor éventuel sera restitué. On s'attachera à trouver une harmonie colorée, en relation avec le type de façade.

❒ REGLE : L'application de peintures de revêtement plastiques épaisses est à proscrire au vu de l'épaisseur de ces dernières, on préfèrera des peintures peu épaisses afin de conserver la composition des décorations.

3 - RAVALEMENT DES FACADES OU ELEMENTS EN MEULIERE

❒ REGLE : Les façades réalisées en moellons de meulière destinées à rester apparents seront nettoyées, et si besoin, rejointoyées. Sont proscrits les joints saillants en ciment tirés au fer, sauf si ce procédé constitue un effet décoratif voulu, à l'origine de la construction.

Nettoyage

❒ REGLE :

Les façades réalisées en moellons de meulière seront nettoyées selon l'un des procédés suivants :

. lavage par ruissellement, avec si nécessaire, l'emploi d'une brosse à la main avec un détergeant au PH neutre, puis rinçage à l'eau de ruissellement.

. lavage à la vapeur d'eau sous faible pression (3 bars maximum) afin d'éviter les infiltrations au travers des joints.

Sont interdits : le sablage et le meulage.

4 - RAVALEMENT DES FACADES ET ELEMENTS DE STRUCTURE OU DE DECOR EN BRIQUE

❒ REGLE : Toutes les parties en brique des façades seront conservées et restaurées, en particulier les décors jouant sur les teintes et la pose.

Les briques défectueuses seront remplacées par affouillement, par des briques similaires, de même dimension et de même teinte, si possible de récupération.

Rejointement

❒ REGLE :

Le traitement des joints (matériaux et mise en œuvre) sera en relation avec le type d'architecture.

Nettoyage

❒ REGLE :

Les briques seront nettoyées selon l'un des procédés suivants :

. lavage par ruissellement, avec si nécessaire, l'emploi d'une brosse à la main avec un détergeant au PH neutre, puis rinçage à l'eau de ruissellement.

. lavage à la vapeur d'eau sous faible pression (3 bars maximum) afin d'éviter les infiltrations au travers des joints.

Sont interdits : le sablage et le meulage.

5 - RAVALEMENT DES ELEMENTS DE PIERRE DE TAILLE

❒ REGLE :

Les éléments de structure et de décor réalisés en pierre de taille seront laissés apparents, conservés et restaurés.

Les pierres seront nettoyées selon l'un des procédés décrits pour la brique.

Les pierres défectueuses seront remplacées par affouillement, par des pierres de même provenance.

Les joints défectueux seront dégradés soigneusement et rejointoyés au mortier de chaux aérienne et sable, de tonalité s'apparentant à celle de la pierre. Les joints seront coupés au nu de la pierre et brossés.

B - LES PERCEMENTS

❒ REGLE : La création ou la modification des percements existants sur la façade principale est interdite, sauf dans le cas où ils ont été modifiés, et où l'intervention vise à restituer les dispositions d'origine.

Les percements nouveaux pourront être autorisés sur les autres façades, dans les seuls cas où ils visent à l'amélioration de l'habitabilité des lieux.

On s'attachera à ne pas nuire à l'équilibre de la façade et aux caractéristiques de la construction ainsi qu'à respecter les principes de sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau) qui seront reconstitués à l'identique.

C - LES MENUISERIES

❒ REGLE :
Lors de la présentation d'un projet, les menuiseries seront dessinées et décrites. Elles seront en relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble.

1 - LES MENUISERIES ANCIENNES

❒ REGLE :
Les fenêtres, portes et volets anciens, en relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble, seront :
. restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle, pour des créations nouvelles,
. remplacés si leur état ne permet pas leur conservation en se référant aux règles et recommandations suivantes.

2 - LES MENUISERIES NOUVELLES

❒ REGLE :
Les fenêtres nouvelles reprendront les caractères des modèles existants, en relation avec le type architectural du bâtiment (épaisseur des bois, dimension des carreaux, positionnement en tableau), sauf sur les rez-de-chaussée commerciaux.

La pose d'une fenêtre nouvelle en conservant le bâti de l'ancienne est interdite, sauf dans le cas ou seuls les vantaux seraient remplacés.

❒ REGLE:
Les volets traditionnels, pleins ou persiennés (se rabattant sur la façade) **ou les volets repliables en tableau** (dans l'épaisseur de la maçonnerie du mur) sont autorisés si le type d'architecture de l'édifice le permet, en particulier s'ils ne nuisent pas au décor et à l'équilibre de la façade.

Les volets seront réalisés en bois. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Les volets repliables en tableau pourront être réalisés en métal, si le type d'architecture le permet.

❒ REGLE :
Les portes d'entrées seront réalisées en bois ou fer, soit pleines, soit avec la partie supérieure et/ou l'imposte vitrée. On s'inspirera ou reprendra les modèles existants.

Les portes cochères ou de garages ou de dépôts à rez-de-chaussée seront pleines, réalisées en bois ou métal peint, et posées à mi-tableau.

Ces descriptions n'interdisent pas des traitements contemporains dans le dessin.

❒ REGLE :
Finition des menuiseries
Toutes les menuiseries seront peintes (peinture micro poreuse), dans des tonalités claires ou moyennes pour les fenêtres, soutenues ou foncées pour les volets et portes.

D - LES VERRIERES ET LES VERANDAS EN FACADES

❒ REGLE : Une verrière ou une véranda peut être autorisée au cas par cas sous réserve :

. d'être non perceptible de l'espace public,

. d'être intégrée à l'architecture,

. de présenter une rythmique verticale,

. de présenter, pour les vérandas, des pentes de couverture proches de celles de la construction et des chevrons dans l'alignement des montants verticaux. La toiture sera opaque et en zinc,
. d'être réalisée en verre et en profils les plus minces possible de préférence en acier.

E - LES FERRONNERIES

Conservation des éléments existants

❒ REGLE : Les éléments de ferronneries d'origine en fonte ou fer : garde-corps, balcons, balconnets, grilles d'impostes, de portes, de soupiraux, grilles de clôtures et tous éléments de quincaillerie seront conservés et restaurés.

Reconstitution

❒ REGLE : Dans le cas d'éléments manquants sur une façade, ils seront reconstitués à partir des modèles existants.

Eléments nouveaux

❒ REGLE : Les éléments nouveaux de ferronneries reprendront le dessin d'éléments existants ou seront traités de façon simple : tubes de fer à section carrée scellés dans les tableaux (section environ 2,5 à 3 cm) ou garde-corps à un croisillon par exemple ou barreaudage droit posé entre tableaux, afin de s'insérer discrètement à l'architecture existante.
Les éléments nouveaux ne déborderont pas de l'embrasure des baies, afin de permettre la pose de volets battants.

Dans tous les cas, les seuls matériaux utilisables sont le fer ou la fonte.

F - GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

❒ REGLE :
Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des gouttières et des descentes. Leur tracé devra être le plus simple et rectiligne possible, et tenir compte du décor et des éléments de structure de la façade. Elles seront en zinc et fonte.

G - LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

Les compteurs :

❒ REGLE : Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, Fibre) ne sont admis en façade ou dans le soubassement de la clôture que s'ils sont complètement encastrés.

Tous les compteurs seront regroupés derrière une même porte, pour une même propriété.

Chaque fois que les coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment, cette disposition sera mise en œuvre.

IV - LES COUVERTURES

Constat :
Les villas de la fin du XIXe et du début du XXe ont reçu pour la plupart dès l'origine, des couvertures en tuile mécanique côtelée rouge petit moule, ce matériau est encore largement dominant. On trouve quelques couvertures à la Mansart, comportant un brisis (partie la plus raide) en ardoise, et un terrasson (partie plate) en zinc.

Les couvertures des immeubles de rapport sont traitées soit en tuiles mécaniques, soit en zinc, permettant des pentes plus faibles.

A - LES MATERIAUX

❒ REGLE :
Tous les éléments de décor seront conservés, entretenus ou reconstitués, qu'ils appartiennent à la charpente ou à la couverture.

Le matériau traditionnel d'origine, ardoise naturelle, zinc ou tuile mécanique côtelée rouge, sera reposé. Un soin particulier sera apporté au traitement des détails, qui seront réalisés à l'identique.

Les couvertures réalisées en matériaux autres ou précaires, seront, lors de leur réfection, refaites dans l'un des matériaux préconisé (en fonction du type d'architecture).

B - LES LUCARNES

Constat :
Les immeubles de rapport de la fin du XIXe, de facture classique, comportent de petites lucarnes de charpente à pignon, simples.

Sur les couvertures à la Mansart des villas fin XIXe, les lucarnes sont également en charpente, à pignon mouluré ou linteau en arc tendu. Elles sont implantées dans le brisis, au-dessus de la corniche.
Enfin, certains immeubles de rapport et les villas du début du XXe, peuvent comporter des lucarnes très ouvragées, en maçonnerie ou bois, participant au décor de la façade.

Les lucarnes existantes

❒ REGLE : Les lucarnes en relation avec le type de la construction, seront maintenues ou restituées dans leur état originel.

Les lucarnes sans relation avec le type de la construction, nuisant à son esthétique seront, lors de la réfection totale de la couverture, soit supprimées, soit modifiées de façon à présenter un aspect en relation avec la construction.

La création de nouvelles lucarnes

La création de nouvelles lucarnes peut être autorisée au cas par cas, sous réserve de ne pas nuire à l'équilibre de la façade et de la couverture, et de reprendre les matériaux et les traitements existants.

C - LES CHASSIS DE TOITURE

❒ REGLE :
Les châssis de toiture sont autorisés dans les conditions suivantes :

. Sur les pans de couverture visibles des voies et espaces publics, seuls sont admis les châssis de dimensions de 0,60 x 0,80 mètre.

. Sur les versants de couverture non visibles de l'espace public, sont autorisés les châssis, de dimensions maximum de 0,80 x 1 mètre.

Les châssis seront de proportions rectangulaires en hauteur, posés à fleur du matériau de couverture. Le nombre et l'implantation des châssis seront à étudier en fonction de la taille du pan de couverture et de la rythmique de la façade, afin de ne pas nuire à l'harmonie générale.

D - LES VERRIERES EN COUVERTURE

L'emploi de verrières pour couvrir des cages d'escalier est admis.

Pour un autre usage, les verrières pourront être autorisées au cas par cas, si elles correspondent à une mise en valeur de l'architecture. Elles doivent faire l'objet d'un projet dessiné et des échantillons doivent être présentés.

E - LES CHEMINEES ET VENTILATIONS

❒ REGLE : Les souches de cheminées réalisées en maçonnerie enduite ou en briques seront restaurées dans leur forme et leur matériau. La démolition de celles qui ne participent pas à la structure du bâtiment pourra être autorisée.

Les cheminées modernes, non conformes dans leur volume et leur matériau aux cheminées traditionnelles seront supprimées ou améliorées.

Les souches nouvelles reprendront les proportions des anciennes, elles seront réalisées soit en brique, soit enduites.

Les émergences de ventilations de logements ou de restaurants seront reprises dans une souche de cheminée traditionnelle existante ou reconstituée ou encore dans des tabatières sur la couverture.

Dans le cas ou le passage en intérieur est impossible, on cherchera au cas par cas, une solution esthétique compatible avec le bâtiment.

F - LES ANTENNES ET PARABOLES

Dans la mesure du possible, les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public.
La couleur des paraboles devra s'approcher au maximum de celle du support sur lequel elle est posée, afin d'atténuer l'impact visuel. Les teintes foncées ou soutenues sont dans tous les cas, plus discrètes.

❒ RECOMMANDATION :
Les paraboles pourront être posées dans combles, les cours et jardins, sur les façades et versants de couvertures arrières, sur les souches de cheminées ou encore sur les bâtiments annexes non visibles de l'espace public. Les paraboles en métal perforées sont préconisées.

Dans tous les cas, leur teinte devra se rapprocher le plus possible de celle du support afin de disparaître au maximum.

❒ REGLE : Les anciennes antennes et paraboles non utilisées seront déposées.

G - LES EMERGENCES D'ASCENSEUR

❒ REGLE : Les émergences des machineries d'ascenseurs en couverture ne devront pas être visibles de l'espace public.

Dans la mesure du possible, elles seront maintenues à l'intérieur du volume du comble.

LES BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT ET NEUTRES

Les bâtiments d'accompagnement et neutres seront réhabilités en respectant les principes suivants :

. en assurant leur insertion dans l'environnement bâti et paysager,

. en les harmonisant avec les constructions avoisinantes, en particulier si elles font partie d'un ensemble homogène de style et de matériaux,

. en conservant et restaurant les dispositions d'origine, supposées d'origine ou ultérieures mais cohérentes, s'harmonisant avec le bâti existant : volumétrie, percement, matériaux,

. en supprimant ou améliorant les éléments ayant altéré le bâtiment : modifications de volumes ou de percements, adjonctions, matériaux inadaptés.

Les modifications de volumes, de percements et de matériaux sont autorisés dans la mesure ou elles permettent d'atteindre ces objectifs qualitatifs.

❒ REGLE : Pour les demandes de permis de construire, tous les éléments techniques (cheminées et ventilations, antennes et paraboles, gouttières, édicules techniques, panneaux solaires, notamment) devront apparaître sur les documents graphiques.

L'entretien et la modification devra tendre à rapprocher leur aspect extérieur :

. **de celui des bâtiments appartenant au patrimoine** pour les bâtiments à caractère traditionnel.

. **de celui des bâtiments neufs** pour les constructions récentes récents.

LES POSSIBILITES DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES

I - PRINCIPES GENERAUX

Constat :
Le tissu urbain de ce quartier est marqué par une dominante végétale forte, dont la perception est encore accentuée par le relief, offrant des points de vues et des échappées visuelles, en particulier pour le lotissement du coteau.

Ce secteur a été également retenu dans l'AVAP car il constitue, à l'échelle du grand paysage, une coupure verte majeure dans les perceptions lointaines.

Ce caractère doit être maintenu et renforcé, en particulier en évitant une densification des constructions et une minéralisation des jardins.

Afin de maintenir la perception d'un quartier à dominante végétale, on s'attachera :

. à limiter la densification des parcelles

. à maintenir la discontinuité bâtie dans la partie à dominante résidentielle du quartier (lotissement du coteau)

. à assurer une homogénéité dans la hauteur et la volumétrie des bâtiments

. à favoriser une organisation traditionnelle du parcellaire

. à maintenir et renforcer la hiérarchie du maillage urbain existant.

Remarque : pour les demandes de permis de construire, tous les éléments techniques (cheminées et ventilations, antennes et paraboles, gouttières, édicules techniques, panneaux solaires, notamment) devront apparaître sur les documents graphiques.

II - REGLES URBAINES POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

A - TYPES DE CONSTRUCTIONS

Le présent chapitre porte sur la réalisation de constructions nouvelles : constructions principales et annexes, ainsi que sur l'extension des constructions existantes.

B - RESPECT DE L'ECHELLE DE LA TRAME PARCELLAIRE

L'échelle de la trame parcellaire doit être maintenue, au moins visuellement.

❒ REGLE :
Si une construction nouvelle présente une largeur importante en façade, elle devra être visuellement redécoupée en modules s'apparentant à la trame moyenne existante dans le secteur considéré.

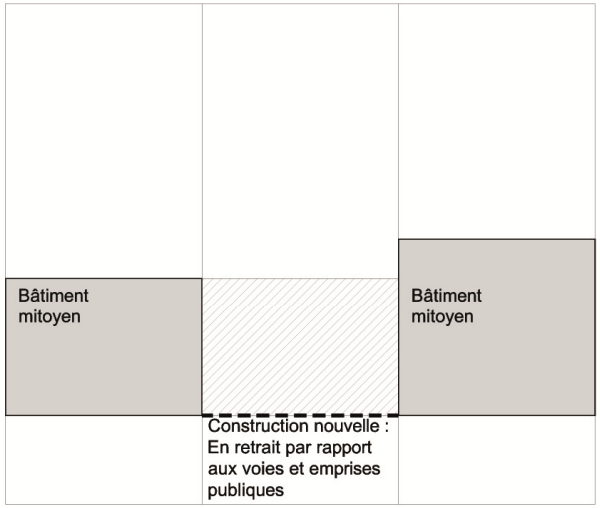
C - IMPLANTATION LE LONG DES VOIES PUBLIQUES ET DES MITOYENNETES

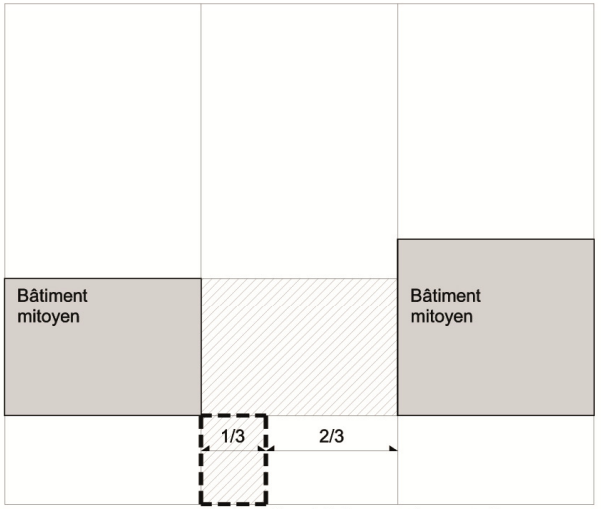
Les long des voies à dominante pavillonnaire

Un retrait par rapport aux voies et emprises publiques, dont la dimension sera comprise entre celui existant sur les parcelles mitoyennes, correspondant au jardinet en avant des façades est préconisé.

Il sera néanmoins possible d'implanter à l'alignement sur rue une extension ou une construction à rez-de-chaussée (garage par exemple), si elle occupe au maximum 1/3 de la largeur de la parcelle.

L'implantation sur au moins une des mitoyennetés est préconisée.





IMPLANTATION LE LONG DES VOIES PUBLIQUES ET MITOYENNES

Le long des voies d'occupation mixte :

❒ REGLE : L'alignement sur rue et la continuité bâtie sont à maintenir le long des voies présentant ces dispositions, et bordées plus particulièrement d'immeubles de rapport.

Dans le cas ou un retrait existe sur au moins une des parcelles mitoyennes, cette disposition pourra être adoptée pour l'implantation nouvelle.

L'implantation sur au moins une des mitoyennetés est préconisée.

D - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

La hauteur des constructions principales sera fonction de celles des bâtiments voisins existants, la différence de niveau entre les égouts de toiture des bâtiments existants contigus ou les plus proches et du nouveau ne devant pas excéder deux mètres.

Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments hors gabarit, manifestement trop haut ou trop bas par rapport au niveau moyen des bâtiments du quartier.

❒ REGLE : Dans le cas où la construction nouvelle s'inscrit dans un alignement homogène en hauteur, celle-ci pourra lui être imposée.

Extensions des constructions existantes

❒ REGLE : La hauteur sera dans tous les cas inférieure d'au moins 30 centimètres à celle du bâtiment agrandi. Elle sera étudiée au cas par cas, afin d'assurer une intégration harmonieuse à la constructions existante.

Constructions annexes

❒ REGLE : Le point le plus haut de la couverture sera situé à 3 mètres du sol fini de la parcelle.

III - L'ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS FUTURES

A - VOLUME ET STRUCTURE

Constructions principales

Par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leur modénature, les constructions neuves feront référence à la typologie architecturale des constructions traditionnelles du secteur 2 en pouvant néanmoins revêtir un caractère contemporain.

La volumétrie doit être en harmonie avec celle du bâti environnant ainsi qu'avec son échelle. Les constructions existantes en rupture d'échelle avec l'environnement ne pourront servir de référence.

Extensions des constructions existantes

Bâtiments appartenant au patrimoine

Les extensions seront autorisées au cas par cas si, par leur intégration et leur traitement architectural, elles ne nuisent pas à la qualité du bâtiment.

Extension des autres constructions

Les extensions seront réalisées en cohérence avec le bâtiment agrandi, si celui-ci est homogène ; de façon à améliorer son aspect si celui-ci est discordant.

B - LA FACADE

❒ REGLE : La façade doit être traitée en accord avec le type de construction, à caractère traditionnel ou contemporain : soit comme un mur percé, soit comme une ossature vitrée mais dans les deux cas on veillera à respecter les rythmes et les proportions de l'architecture traditionnelle.

Une hiérarchie horizontale et verticale laissant lire la base du bâtiment, son corps principal et son couronnement sera établie.

Les matériaux

❒ REGLE :

Dans le cas de "murs percés" les façades seront réalisées dans les matériaux traditionnellement employés pour les bâtiments du quartier : briques, pierre calcaire ou meulière, enduit peint.

Dans le cas "d'ossature vitrée", il pourra s'agir d'une structure de métal, béton ou bois.

Les menuiseries seront en bois mais l'aluminium peut être admis à condition de ne pas être visible depuis le domaine publique.

C - LA COUVERTURE

❒ REGLE : La couverture doit être traitée en accord avec le type de construction à caractère traditionnel ou contemporain.

Elle doit :

. soit reprendre l'un des types employés traditionnellement, tant dans l'esprit que dans les matériaux et les proportions des volumes : pentes et dimensions,

. soit être traitée de façon plus contemporaine, en combinant pentes et/ou terrasses. Dans ce cas, le matériau de couverture présentera une teinte s'apparentant à celles des matériaux traditionnels (gris ardoise ou rouge tuiles) afin d'assurer une intégration par rapport aux vues lointaines ou plongeantes.

L'AMENAGEMENT DES COMMERCES

I- LES DEVANTURES COMMERCIALES

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

A - PRINCIPES GENERAUX

Le projet devra tenir compte de la façade du bâtiment afin d'assurer une cohérence entre les différents éléments.

❒ REGLE :
Lors d'une demande d'autorisation de travaux, la façade du bâtiment devra être dessinée entièrement et présentée en photographie. Le projet devra faire apparaître clairement les enseignes, les stores, les dispositifs de fermeture et l'éclairage envisagés.

Un photomontage montrant le projet sera communiqué pour permettre d'apprécier le projet dans le tissu existant (comportant les deux immeubles mitoyens de part et d'autre).
Les dispositions pour une accessibilité PMR seront prises et intégrées dans le projet.

Lors d'une transformation, s'il n'existe pas d'accès indépendant aux étages du bâtiment, on s'attachera à en recréer un.

❒ REGLE :
La réalisation d'une seule devanture sur plusieurs bâtiments mitoyens ou sur plusieurs niveaux d'un même bâtiment est interdite. Dans le cas où l'une de ces dispositions existe, elle ne pourra être reprise.

B - LE TYPE DE DEVANTURE

1 - DEVANTURES EN FEUILLURES

❒ REGLE : La devanture en feuillure sera obligatoire dans le cas où la façade du bâtiment devant recevoir une devanture comporte des percements traditionnels homogènes.

Pour une façade qui a été modifiée, il sera envisageable de recréer des percements.

Deux solutions sont possibles :
. soit conserver l'emprise des baies, et éventuellement abaisser les allèges en prolongeant le tableau, dans la continuité de l'existant,
. soit réunir deux baies, en reconstituant un encadrement pouvant être identique à ceux des baies de la façade.

❒ REGLE : Dans les deux cas, la devanture consistera en la pose de cadres de bois ou métal laqué sombre et de vitrages, implantés dans l'encadrement de la ou des baies ainsi créées, au même nu que les fenêtres des étages.

2 - DEVANTURES EN APPLIQUE

Celle-ci sera envisageable dans le cas où le rez-de-chaussée du bâtiment concerné possède déjà une ouverture large.

❒ REGLE : La nouvelle devanture sera posée en saillie par rapport à la façade du bâtiment. Elle sera constituée d'un ensemble menuisé avec des parties pleines verticales et horizontales, traitées dans une seule teinte. La saillie maximum par rapport au nu de l'immeuble sera de 15 cm. S'il est nécessaire d'intégrer un coffre de volet roulant ou de store, celui-ci sera dans l'emprise du projet et non sur l'espace public. Si cette disposition existe déjà elle pourra être conservée.

❒ REGLE : La devanture sera implantée à 15 cm minimum des mitoyennetés afin de dégager le passage d'une descente d'eaux pluviales. S'il existe des chaînes mitoyennes, la devanture les laissera visibles.

3 - DEVANTURES ANCIENNES

❒ REGLE : Les devantures menuisées anciennes seront conservées, restaurées et peintes dans des teintes soutenues, en harmonie avec l'environnement. Elles seront conservées, restaurées et peintes dans des teintes sobres, en harmonie avec l'environnement. Les teintes ne seront pas multipliées.

Des partis pris plus originaux peuvent toutefois se justifier par l'harmonie avec le bâtiment ou par l'harmonie avec les bâtiments mitoyens.

C - LES STORES BANNES

❒ REGLE : Les mécanismes des stores seront le plus discret possible, ils seront mobiles et sans joues.

Pour les devantures en feuillures, les stores seront posés dans l'encadrement de chaque baie.

Pour les devantures en applique, ils seront posés entre les piédroits pleins ou sur la largeur de la devanture.

Les toiles seront unies, et les teintes harmonisées avec les teintes de l'architecture et de l'environnement.

❒ REGLE : Dans le cas d'un texte inscrit sur le lambrequin du store, un principe général de sobriété des lettrages et de limitation des inscriptions devra être respecté.

D - LES DISPOSITIFS DE SECURITE

Dans le cas où un dispositif de sécurité autre qu'un vitrage adapté est indispensable, on emploiera une grille à mailles, implantée à l'intérieur de la devanture, à moins qu'un coffrage extérieur destiné à le recevoir n'existe (devanture menuisée en applique). Cette grille sera dans les mêmes teintes que les menuiseries afin de présenter un projet harmonieux et cohérent.

❒ REGLE : Les volets roulants ne pourront pas être positionnés en débord sur l'espace public.

II - LES ENSEIGNES

Constat :
Les enseignes font partie intégrante de la devanture. Elles doivent donc être prises en compte dès l'étude.
Elles constituent un signal et doivent représenter ou suggérer l'activité exercée.

Remarques :
❒ REGLE : L'éclairage des enseignes sera réservé aux commerces dont la nature implique un caractère d'urgence (exemples : pharmacie, médecin). Dans tous les autres cas, l'éclairage des enseignes devra être discret. Ainsi, un principe général de sobriété des lettrages et de limitation des inscriptions devra être respecté :

- Les enseignes lumineuses avec un caisson lumineux et autres dispositifs lumineux ou clignotants, les enseignes clignotantes, les enseignes éclairées au néon, les rampes lumineuses, les caissons opaques à lettres diffusantes ainsi que les leds sont interdits (à l'exception des activités revêtant un caractère d'urgence - *voir ci-dessus*). Les fils visibles et goulottes sont également interdits.

- Les dispositifs d'éclairage autorisés sont les spots à bras discrets permettant la diffusion de la lumière sur la façade ou l'éclairage indirect des enseignes en potence, et enfin les systèmes de retro-éclairages dans le cas de fonds découpés.

A - ENSEIGNES EN APPLIQUE

1 - Enseigne en applique sur devanture en feuillure

Sont conseillés les types d'enseignes suivants :

. Des lettres découpées opaques sans fond posées directement sur la façade, qui pourront être éclairées (diffusion de la lumière sur la façade), par des spots à bras discrets fixés sur la façade.

. Un texte inscrit sur le lambrequin du store.

2 - Enseigne en applique sur devanture en applique

Sont conseillés les types d'enseignes suivants :

. Des lettres peintes apposées sur le bandeau horizontal de la devanture. Elles pourront être éclairées par l'arrière (diffusion de la lumière sur la façade), par des spots à bras discrets fixés sur le bandeau.
. Un fond découpé avec découpage par l'arrière.
. Un texte inscrit sur le lambrequin du store.

B - LES ENSEIGNES EN POTENCE OU EN DRAPEAU

Les enseignes en drapeau seront traitées dans l'esprit des anciennes, en fer forgé, tôle ou bois, ce qui n'exclut pas des interprétations contemporaines.

❒ REGLE : Une seule enseigne en potence par devanture sera admise.

❒ REGLE : La potence sera positionnée :
. latéralement : en mitoyenneté ou sur l'une des limites latérales de la devanture.
. en hauteur :
. pour les devantures en applique, au niveau supérieur,
. pour les devantures en feuillure, sous la corniche si la façade est à rez-de-chaussée ou sous le niveau d'appui des fenêtres de l'étage pour les bâtiments à plusieurs niveaux.

Elles seront éclairées indirectement par des spots discrets.

Leur surface maximum sera de 0,50m², s'inscrivant dans un carré ou un rectangle en hauteur.

III - AMENAGEMENT D'UN COMMERCE ET ENVIRONNEMENT

Constat :
La question énergétique est généralement mal prise en compte dans l'aménagement des commerces.

Dans le cadre de l'AVAP, les aménagements commerciaux doivent tendre vers une meilleure maîtrise de l'énergie et vers la limitation des gaz à effet de serre.

❒ REGLE : En ce qui concerne les déclarations préalables, tous les éléments techniques (ventilations, tourelles d'extraction, édicules, climatiseurs, enseignes, notamment) devront apparaître sur les documents graphiques.

A - ISOLATION THERMIQUE

La mise en œuvre d'une isolation thermique performante des commerces permet de réduire la consommation énergétique liée au chauffage et au refroidissement.

Il est souhaitable que les vitrines ne soient pas trop étendues de manière à pouvoir mettre en place des menuiseries à double vitrage sans générer de surcoût trop important.

L'aménagement du commerce devra permettre la ventilation naturelle.

❒ REGLE :
- En cas de réhabilitation, de changement de destination ou de construction nouvelle, les planchers bas doivent être isolés.
- Si le commerce est situé sous un local non chauffé, le plancher haut du commerce doit être isolé.
- Les parois donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés doivent être isolées.

B - ORIENTATION SOLAIRE

L'étendue de la surface de vitrage et l'orientation solaire de la devanture peuvent engendrer des pics de chaleur dans les commerces. Dans la mesure du possible, il convient de ne pas installer des commerces nécessitant un niveau important de refroidissement dans des locaux dont la devanture est très exposée au soleil.

C - LES CLIMATISEURS

❒ REGLE :
Les climatiseurs en façade sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

I - LES ESPACES LIBRES PUBLICS

A - PRINCIPES GENERAUX

Constat :
Le secteur 2 est constitué d'une trame viaire traditionnelle de desserte de quartier du 19ème siècle. Le dénivelé du coteau a engendré la création de passages étroits et raides, comportant des escaliers, perpendiculaires à la ligne de plus grande pente, et permettant un accès direct aux espaces commerçants de la partie basse.

Le seul espace vert du secteur est constitué par le square de la mairie.

Toute intervention sur l'espace public est soumise à autorisation.

Les aménagements d'espaces publics doivent faire l'objet d'un projet, établi par un concepteur.
❒ REGLE : Lors de travaux de voirie, les réseaux EDF, Télécom et câble seront obligatoirement dissimulés, y compris les branchements.

B - LE TRAITEMENT DES SOLS

Les matériaux

Pour les aménagements nouveaux, pourront être employés :

. des matériaux naturels, dalles, pavés, bordures ou fils d'eau

. du béton coulé en place, dans lesquels entre un très fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration

. du bitume ou de l'enrobé, clouté ou lisse

. des revêtements stabilisés sablés solides mais perméables sur les parties non ouvertes à la circulation des véhicules (square et passages piétons)

Les regards

En cas d'interventions sur les espaces publics ou les façades, ou en cas de modifications, les regards des réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone ou de câble seront, autant que faire ce peut, regroupés. Ils devront répondre aux exigences suivantes:

. leur implantation sera établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol.

. les regards seront soit en fonte, soit constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public .

C - MOBILIER ET ECLAIRAGE

❒ REGLE : Tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique, de mobilier de terrasses extérieures de cafés ou de restaurants seront choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles.

Pour le mobilier de terrasses de cafés ou de restaurants, les toiles seront de préférence unies, dans des tons s'harmonisant avec l'environnement (écrus, tons foncés : rouge, vert, brun, bleu sombres, par exemple)
Les marques seront discrètes.

D - LA VEGETATION

Dans l'espace urbain du secteur 2, la présence végétale est assurée par les jardins privatifs, dont les arbres et arbustes sont perçus à partir de l'espace public.
Eu égard à la largeur restreinte de voie, la végétation doit être limitée, dans l'espace public, à des arbres de haute tige, structurant les voies les plus larges et au square de la mairie.

Les essences, leur développement et leur aspect futur seront définis précisément, lors du projet d'aménagement.

II - LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Constat :

Les cours sont présentes dans la partie basse du secteur.

Les jardins occupent essentiellement la pente du coteau, dans les parcelles loties sous forme pavillonnaire. La présence végétale y est essentielle, tant pour la qualité du paysage urbain du quartier, que pour les vues lointaines, de la rive opposée de la Seine par exemple.

A - LES COURS ET JARDINS

❒ REGLE : Seront conservées et restaurées les sols et dispositions traditionnels de cours et jardins : les pavages et dallages anciens, les puits, les escaliers.

La végétation conservera une part dominante dans l'aménagement des jardins. Les arbres de haute tige existants seront, au terme de leur durée normale de vie, remplacés par des sujets d'essences locales (feuillus).

Le traitement du jardinet précédant la façades des pavillons

Cet espace libre, généralement délimité par une clôture ajourée, est perceptible de l'espace public.
Il sera traité avec un soin particulier, avec une dominante végétale forte.

On tentera d'harmoniser les compositions végétales et les types de traitements de sols et de clôtures d'une parcelle à l'autre afin de créer une continuité visuelle le long de la rue.

B - LES CLOTURES, MURS DE SOUTENEMENT ET LES PORTAILS

1 - LES CLOTURES ET PORTAILS EXISTANTS

❒ REGLE :

Seront conservés et restaurés :

. les clôtures constituées de moellons enduits ou apparents, y compris leur couronnement, constitué d'un chaperon de tuiles plates

.les clôtures constituées de murs bahuts surmontés de grilles de fer forgé anciennes ou de bois, y compris leur couronnement

. les portails traditionnels ou éclectiques, à encadrements et piles de brique ou de pierre et vantaux de menuiserie ou de serrurerie

. les murs de soutènement des jardins sur le coteau, y compris les accès et escaliers.

L'entretien et la restauration seront effectués selon les prescriptions édictées dans les chapitres "ravalement de façade" et "les menuiseries".

❒ REGLE : Les murs bordant les passages, les murs de soutènement des jardins en terrasse seront obligatoirement traités en moellons de meulière ou de calcaire apparents ainsi que les murs pignons en continuité avec ces derniers.

2 - LES CLOTURES ET PORTAILS NOUVEAUX SUR RUE OU ESPACE PUBLIC

❒ REGLE :

Pour les clôtures nouvelles, sont autorisés les murs bahut de moellons, de briques ou de parpaings enduits, surmontés d'une grille traditionnelle simple en bois ou métal (se référer aux modèles existants). Les murs bahut devront se situer sous la cote des P.H.E.C (plus hautes eaux connues) sur les deux tiers de leur surface.

❒ REGLE :

Les portails nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants, en bois ou ferronnerie, ou seront constitués de planches larges jointives, d'inégale largeur, ou d'une grille à barreaudage vertical simple, avec ou sans soubassement plein. Les portails seront peints (prendre en référence des tons existants localement).

DEVELOPPEMENT DURABLE / DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR 2

I - RECYCLAGE URBAIN

Une des bases stratégiques majeures du développement durable, dans le cadre d'un centre ancien est liée à la notion de recyclage urbain, c'est-à-dire à la possibilité de réutiliser, transformer et modifier des bâtiments ou des ensembles urbains existants.

Cette démarche s'inscrit dans un cadre plus large lié à la réduction des déplacements de matériaux et déchets, et par là même, aux économies d'énergie et de consommation de CO2 qui accompagnent toutes les démolitions et reconstructions.

Dans le cadre du calcul sur des bilans énergétiques induits par les différents modes constructifs, les centres anciens présentent de vrais avantages et de vrais performances de ce point de vue.

L'extraction de matériaux sur place, comme cela a été pratiquée dans l'histoire de Villeneuve-Saint-Georges, est difficilement reconductible.

En revanche, dans le cadre de la réhabilitation des constructions existantes comme dans le cadre de constructions neuves, la réutilisation de matériaux existants sur les parcelles et les différents sites doit être privilégiée (pavés, pierre, bois, etc).

❒ RECOMMANDATIONS :

-Un relevé précis de ces matériaux doit être fait préalablement à toute demande de transformation, réhabilitation ou restructuration.

-Les murs en pierre, en moellon ou en meulière doivent être soit maintenus, soit être démontés et remontés dans le cadre d'un projet de restructuration, ou être intégrés aux procédés constructifs pour des mises en œuvre contemporaines.

-Les éléments de charpente bois, ou escaliers collectifs peuvent être préservés, rénovés ou réutilisés dans le cadre des rénovations et restructurations,

-Les serrureries de protection (type garde corps) peuvent être rénovées ou dupliquées dans les même sections que l'ouvrage d'origine,

❒ REGLE :
-L'ensemble des maçonneries des bâtiments rénovés doit être maintenu tout en améliorant leur stabilité, leur isolation et leur hygrométrie,
-L'ensemble des matériaux appareillés de sols type pavés doit être réutilisé dans le cadre d'une rénovation des espaces collectifs et publics.

II - AMELIORATION ET DEVELOPPEMENT DES TECHNIQUES ANCIENNES DE CONSTRUCTIONS

A partir de bilans préalables, l'ambition de toute réhabilitation doit être de réutiliser les techniques traditionnelles de constructions, voire de les améliorer.

Les enduits à la chaux ou en plâtre participent par exemple à une très bonne hygrométrie des bâtiments (échanges gazeux).

Le recours aux matériaux appareillés, s'il s'avère plus onéreux au départ, présente des qualités de durabilité remarquable, quant à l'entretien et aux ravalements. De fait, la question des matériaux et de leur usage est davantage liée aux modes de financements et à l'économie du projet sur le long terme.

Que cela soit pour les bâtiments réhabilités ou les nouveaux bâtiments construits dans ce territoire ancien, l'accent doit être mis sur la pérennité à très long terme.

❒ RECOMMANDATIONS :

Dans le cadre des interventions dans le secteur II, il sera recommandé:

- un descriptif précis des modes constructifs anciens du bâtiment concerné,

- une étude sur l'amélioration de certaines techniques constructives que proposent aujourd'hui certains professionnels du bâtiment pour le projet envisagé,
- un bilan sur la pérennité des matériaux proposés pour la réhabilitation de chaque édifice,
- une fiche de traçabilité de l'origine des matériaux utilisés.

Ce dispositif dépasse le simple contrôle de la qualité esthétique du bâtiment pour initier auprès des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre une grande attention au développement durable.

III - UTILISATION DU CONTEXTE URBAIN ET DES SITUATIONS DE DENSITE

L'analyse du tissu urbain de Villeneuve-Saint-Georges a montré l'extrême compacité des formes urbaines du centre ancien ; ces formes urbaines appellent à revisiter cette notion de proximité, à travers des objectifs liés au développement durable.

Ces objectifs permettent de réinterroger certaines programmations dans l'amélioration de l'habitat à travers la mutualisation de certains services : traitement des déchets, locaux vélos, source d'énergies, etc.

La recherche d'une stratégie d'économie des surfaces engage une réduction de consommation des matières et des matériaux. Dans le cadre d'opérations de mutation de certains bâtiments, ces objectifs sont plus faciles à mettre en œuvre. Ainsi, le positionnement et l'association de volumes offrent des possibilités pour travailler sur les apports solaires, la réflexion de la lumière, l'éclairage naturel de l'ensemble des pièces d'une habitation.

Il en va de même pour certains bâtiments existants, où des pignons pourraient faire l'objet d'ouvertures de fenêtres, éclairant des pièces humides.

Ces modifications de certaines parties d'une construction nécessitent un travail de dessin précis et cohérent, permettant d'améliorer les qualités d'habitabilité dans une perspective de développement durable.

De même dans le cas de formes urbaines moins compactes, comme les secteurs périphériques de l'hyper-centre, la possibilité de renforcer le végétal dans des interstices urbains ou sur le domaine public, permettent d'améliorer le confort d'été et le confort d'hiver.

❒ RECOMMANDATIONS :
-Des études d'éclairage, d'ombres et de luminosité pourront être jointes aux projets d'extension.

❒ REGLE :
-Un plan paysage des espaces collectifs (cours, jardins) est à fournir dans le cadre d'une rénovation, ou d'une réhabilitation. Il montrera l'état actuel et les évolutions proposées, en relation avec le développement général et la requalification des espaces publics,
-Les arbres de haute tige sont conservés,
-L'ensemble des locaux techniques relatifs à l'amélioration du confort d'usage, tel que les locaux poubelles ou les locaux vélos, doivent faire l'objet de projets détaillés intégrés aux constructions ou au projet des espaces collectifs.

IV - TRAITEMENT DE L'ENVELOPPE

Le traitement des enveloppes doit faire l'objet d'une attention toute particulière dans le cadre de l'amélioration thermique de bâtiments. Pour améliorer ces performances, il faut aborder ces questions au cas par cas, même si des grands principes peuvent néanmoins être retenus :

- renforcer l'isolation, principalement de l'intérieur du fait de l'écriture très architecturée des façades de ce centre ancien (murs en brique, en pierre, en meulière etc.),

L'isolation par l'extérieur pourrait être admise dans certains cas, sur des cours intérieures aux façades lisses, voire certains pignons,

- isoler les combles, qui sont la principale origine de déperditions énergétiques, avec des matériaux écologiquement performants, comme le chanvre par exemple,

- isoler prioritairement les parties communes (ne constituant pas de pertes de surfaces pour les occupants),

- isoler les rez-de-chaussée dans les commerces qui constituent, en particulier dans l'hyper centre, une grande source de déperdition de chaleur,

- remplacer les fenêtres par des fenêtres en bois hyper-performantes, et éventuellement à triple vitrage ; ou pour certains bâtiments, introduire un principe de double fenêtre avec une occultation dans l'espace entre les deux fenêtres, afin de garder l'aspect original, les dimensions des bois d'origine (principe largement diffusé dans de nombreuses constructions anciennes).

Dans tous les cas de figure, les menuiseries en plastique sont interdites dans toutes leurs utilisations (fenêtres et occultations).

Des études montrent que l'addition de toutes ces mesures permettent d'atteindre des objectifs ambitieux en terme d'amélioration des performances énergétiques des constructions, tout en respectant l'aspect des bâtiments.

❒ REGLE :
- Les isolations par l'extérieur sont interdites pour les façades en maçonnerie apparente, ainsi que pour les façades présentant des modénatures type bandeaux ou corniches.
- Les isolations par l'extérieur doivent restituer par les techniques contemporaines, l'aspect original des façades,
- Les menuiseries en plastique sont interdites dans toutes leurs utilisations (fenêtres et occultations),
- Les fenêtres sont en bois,
- Les matériaux de couvertures doivent être identiques aux matériaux d'origine (les couvertures en bac acier sont interdites),
- L'accrochage des volets ou persiennes sera détaillé dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur,
- Les appuis de fenêtres sont débordants dans le cas d'isolation thermiques par l'extérieur afin d'enrichir la façade,
- Toutes les E.P (évacuations des eaux pluviales) en zinc seront maintenues si leur état le permet. Le cas échéant, elles seront remplacées à l'identique.

V - LES ENERGIES RENOUVELABLES

L'utilisation d'énergies renouvelables dans le centre ancien est une question beaucoup plus complexe par le fait de la disposition des édifices, des vues sur les bâtiments à partir des hauteurs du centre ancien et de l'efficacité même de ces dispositifs (ainsi que de leur bilan CO2).

Pour des énergies comme la géothermie, ou les chaudières bois par exemple, l'échelle des bâtiments du centre ancien n'est pas pertinente.

Le recours à l'énergie solaire peut être admis de manière particulièrement restrictive, dans la mesure où les couvertures n'ont pas été conçues pour cette fonction, que les orientations ne sont pas toujours pertinentes, et que les vues de panneaux solaires à partir des parties hautes de la ville ne sont pas acceptables.

C'est donc plutôt dans les opérations de démolitions reconstructions que ce type de technicité pourrait être envisagé, sous réserve que les panneaux utilisés soient de modèles horizontaux, installés sur des toitures terrasses avec des acrotères hauts dissimulant des espaces publics la vue de ces éléments techniques.

❒ RECOMMANDATIONS :
- Un projet de toiture devra être joint au permis de construire, avec des vues sur ces toitures à partir des espaces publics topographiquement plus élevés,
- Les toitures terrasses seront végétalisées si elles ne reçoivent pas de

panneaux solaires,
- L'ensemble des dispositions liées à la ventilation sera entièrement dissimulé dans les toitures ou dans des édicules couverts.

❒ REGLE :
- L'ensemble des éléments techniques liés aux énergies renouvelables ne doit pas être vu de l'ensemble des espaces publics ou collectifs pour les constructions anciennes,
- Pour les architectures nouvelles, seuls sont autorisés les panneaux solaires horizontaux.

SECTEUR 3 : LE QUARTIER DU LOTISSEMENT DU FOYER VILLENEUVOIS ET DES HBM

Deux entités distinctes se juxtaposent, faisant respectivement l'objet d'un sous-secteur, et traités dans un chapitre spécifique.

. SOUS-SECTEUR 3A: LE LOTISSEMENT DU FOYER VILLENEUVOIS : pages 97-11

. SOUS-SECTEUR 3B : LES BATIMENTS DES HBM : pages 112-116

. DEVEOPPEMENT DURABLE : DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR III : pages 117-122

VILLENEUVE - SAINT - GEORGES - AVAP - ZONAGE

PLANCHE 3 - SECTEUR III : LE QUARTIER DU LOTISSEMENT DU FOYER VILLENEUVOIS ET DES HBM



SOUS-SECTEUR 3A : LE LOTISSEMENT DU FOYER VILLENEUVOIS

LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'AVAP

I - LES PROTECTIONS DE BÂTIMENTS

Les constructions incluses dans le secteur 3 de l'AVAP respecteront les règles et recommandations architecturales et urbaines ci-dessous :

A - LES BATIMENTS APPARTENANT AU PATRIMOINE

Ils sont représentés par :

LES PAVILLONS DU LOTISSEMENT DU FOYER VILLENEUVOIS, ainsi que de leurs clôtures, réalisées simultanément aux constructions et dans les mêmes matériaux.

Interventions envisageables :

Ces bâtiments, ainsi que leurs clôtures, seront conservés et restaurés.

Les annexes et extensions ultérieures aux pavillons, dont le traitement architectural est en rupture avec celui des bâtiments d'origine pourront être :

a - conservées en améliorant leur aspect esthétique.

b - remplacées dans le respect du bâti existant.

c - supprimées.

II- LES PROTECTIONS DES ESPACES LIBRES

Les espaces libres publics inclus dans le secteur 3 de l'AVAP respecteront les règles et recommandations architecturales et urbaines ci-dessous :

A - LES ESPACES LIBRES PUBLICS

Il s'agit des rues constituant la trame viaire du secteur.

Interventions envisageables :

Ces rues seront maintenues dans leur gabarit actuel et entretenues.

B - LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Il s'agit des jardinets avant et jardins arrières accompagnant les pavillons ainsi que de leurs clôtures.

Interventions envisageables :

Ces espaces et clôtures seront conservés et entretenus dans la limite des prescriptions concernant les possibilités d'extensions et de constructions annexes qu'offre le présent règlement.

LA REHABILITATION DES PAVILLONS EXISTANTS

I - PRINCIPES GENERAUX

Les pavillons du lotissement doivent être réhabilités selon les principes suivants :

. en conservant et restaurant les dispositions d'origine, supposées d'origine ou ultérieures mais cohérentes, s'harmonisant avec le bâti existant : volumétrie, percement, matériaux, modénature, notamment.

. en supprimant ou améliorant les éléments ayant altéré le bâtiment : modifications de volumes ou de percements, extensions, matériaux inadaptés.

II - LE VOLUME

❒ REGLE : La volumétrie du pavillon sera conservée.

Toutefois, afin d'améliorer l'habitabilité des lieux, des extensions pourront être autorisées sous réserve de respecter les règles et recommandations du présent règlement, afin de s'insérer harmonieusement dans l'environnement (*voir chapitre "les possibilités de constructions nouvelles" page 105*).

Lorsqu'un bâtiment a déjà subi des transformations, des interventions visant à la restitution des dispositions d'origine ou à la modification partielle se fondant sur les règles et recommandations concernant la réhabilitation seront autorisées. On s'attachera en particulier à supprimer les adjonctions parasites.

III - LES FACADES

Constat :

Le gros œuvre des pavillons du lotissement est réalisé en pierre meulière accompagnée, pour les éléments de structure et de décor, de briques de teintes diverses, de métal (linteaux), d'éléments de ciment peint ou non.

Les appuis, garde-corps, balustrades, marquises et entrées sont réalisés en fer, fonte ou bois, selon des motifs standards, évoluant selon les tranches de réalisation du lotissement.

Les escaliers extérieurs sont réalisés soit en pierre (modèles les plus anciens), soit en ciment laissé apparent, avec ou sans garde-corps.

Les clôtures donnant sur rue ou séparant les parcelles utilisent les mêmes matériaux.

A - LE RAVALEMENT

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel des traitements. Les éléments de décor subsistants seront maintenus et restaurés à l'identique, ils serviront de base à la reconstitution des éventuels éléments ayant disparu.

❒ REGLE :
Les façades réalisées en moellons de meulière destinés à rester apparents seront nettoyés et si besoin est, rejointoyées.

❒ REGLE :
Rejointoiement
Les joints seront réalisés en ciment lissé, en léger retrait par rapport au parement irrégulier des pierres.

❒ REGLE :
Nettoyage
Les parements seront nettoyés selon l'un des procédés suivants :

. lavage par ruissellement, avec si nécessaire, l'emploi d'une brosse à la main avec un détergeant au PH neutre, puis rinçage à l'eau de ruissellement.
. lavage à la vapeur d'eau sous faible pression (3 bars maximum) afin d'éviter les infiltrations au travers des joints.
. projection de microfines.

Sont interdits : le sablage et le meulage.

❒ REGLE :
Tous les éléments de structure ou de modénature réalisés en briques seront conservés et restaurés, en particulier les décors jouant sur les teintes et la pose.
Les briques défectueuses seront remplacées par affouillement, par des briques similaires, de même dimension et de même teinte, si possible de récupération.

Les parties réalisées en ciment seront restaurées à l'identique, une attention particulière sera apportée à la finition. L'emploi de peintures minérales est préconisé.

❒ REGLE :
Les linteaux en métal (fer IPN) seront conservés, nettoyés et peints.

B - LES PERCEMENTS

❒ REGLE :
La création ou la modification des percements existants sur la façade principale est interdite, sauf dans le cas où ils ont été modifiés, et où l'intervention vise à restituer les dispositions d'origine.

Les percements nouveaux pourront être autorisés sur les autres façades, dans les seuls cas où ils visent à l'amélioration de l'habitabilité des lieux. On s'attachera à ne pas nuire à l'équilibre de la façade et aux caractéristiques de la construction ainsi qu'à respecter les principes de sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau) qui seront reconstitués à l'identique.

C - LES MENUISERIES

Lors de la présentation d'un projet de modification ou de ravalement, les menuiseries seront dessinées et décrites.

Conservation des éléments existants
❒ REGLES :
Les fenêtres, portes et persiennes métalliques d'origine seront :
. restaurées si leur état le permet ou utilisées comme modèle, pour le remplacement.
. remplacées si leur état ne permet pas leur conservation en se référant aux règles et recommandations suivantes.

Eléments nouveaux
❒ REGLE :
Les fenêtres nouvelles reprendront les caractères des modèles existants, en relation avec le type architectural du bâtiment (épaisseur des bois, dimension des carreaux, positionnement en tableau).

La pose d'une fenêtre nouvelle en conservant le bâti de l'ancienne est interdite, sauf dans le cas où seuls les vantaux seraient remplacés.

Les persiennes métalliques repliables en tableau (dans l'épaisseur de la maçonnerie du mur) sont les seuls modèles de volets extérieurs autorisés sur ces pavillons.

Les portes d'entrées reprendront l'un des modèles existants : porte bois à cadres, avec partie supérieure et imposte vitrés, protégée par une grille fonte ouvragée.

Les portes de garages seront pleines, réalisées en bois ou en métal peint, et posées à mi-tableau.

D - LES VERRIERES ET LES VERANDAS EN FACADES

Une verrière ou une véranda peut être autorisée au cas par cas sous réserve :

. d'être non perceptible de l'espace public,

. d'être intégrée à l'architecture ,

. de présenter une rythmique verticale,

. de présenter, pour les vérandas, des pentes de couverture proches de celles de la construction et des chevrons dans l'alignement des montants verticaux,

. d'être réalisée en verre et en profils les plus minces possible de préférence en acier.

E - LES FERRONNERIES

Conservation des éléments existants

❒ REGLE : Les éléments de ferronneries d'origine, en fonte ou en fer : garde-corps, balcons, balconnets, grilles d'impostes, de portes, de soupiraux, barreaudage de clôtures, portes et portails des clôtures seront conservés et restaurés.

Reconstitution

Dans le cas d'éléments manquants sur une façade, ils seront reconstitués à partir des modèles existants.

Eléments nouveaux

❒ REGLE : Les éléments nouveaux reprendront le dessin d'éléments existants ou seront traités de façon simple : tubes de fer à section carrée scellés dans les tableaux (section environ 2,5 à 3 cm) ou garde-corps à un croisillon par exemple ou barreaudage droit posé entre tableaux, afin de s'insérer discrètement à l'architecture existante.

Dans tous les cas, les seuls matériaux utilisables sont le fer ou la fonte.

F - FINITION DES MENUISERIES ET DES FERRONNERIES

❒ REGLE :

Toutes les menuiseries et les ferronneries seront peintes. Pour un pavillon, une même teinte sera employée :

. pour l'ensemble des fenêtres (teinte claire à l'exclusion du blanc pur)

. Pour les persiennes métalliques, les linteaux métalliques, la porte de garage, et éventuellement la porte d'entrée (teinte soutenue ou foncée). Cette dernière pourra également être laissée en bois apparent verni.

. Les garde-corps et grilles en ferronnerie seront soit de teinte noire, soit traités dans la teinte des éléments précédents.

On s'attachera à créer une harmonie de teinte avec les pavillons voisins.

G - LES PERRONS ET ESCALIERS EXTERIEURS

❒ REGLE : Les perrons et escaliers extérieurs, réalisés soit en pierre de taille, soit en ciment, ainsi que les auvents réalisés en structure bois, couverts en tuile mécanique rouge, seront conservés et restaurés.

La pose de revêtements sur les matériaux d'origine est interdite.

❒ REGLE : S'ils comportent des garde-corps d'origine (bois ou métal), ceux-ci seront restaurés à l'identique, s'ils n'en comportent pas (perrons bas) ils n'en recevront pas.

L'occultation des perrons existants est interdite.

H - GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

❒ REGLE : Les gouttières et des descentes reprendront l'implantation d'origine, en tenant compte du décor et des éléments de structure de la façade.

I - LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

Les compteurs :

❒ REGLE : Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, Fibre) ne sont admis en façade ou dans le soubassement du mur de clôture que s'ils sont complètement encastrés.

On tentera de regrouper tous les comptages derrière une même porte, pour une même propriété.

Chaque fois que les coffrets pourront être dissimulés, cette disposition sera mise en œuvre.

IV - LES COUVERTURES

Constat :
Toutes les couvertures des pavillons du lotissement sont réalisées en tuile mécanique côtelée rouge petit moule. Les éléments de finition : tuiles de rives, faîtages, arêtiers agrémentent la couverture.
Des éléments de charpente visibles : abouts de pannes, structures d'auvents au-dessus des entrées, notamment, participent au décor de la couverture.

A - MATERIAU ET DECOR

❒ REGLE :
Les éléments de finition et de décor de charpente visible ou de couverture seront conservés ou reconstitués.

Le matériau traditionnel d'origine, la tuile mécanique côtelée rouge sera reposé.
Un soin particulier sera apporté au traitement des détails qui seront réalisés à l'identique : tuiles de rives et faîtages en particulier. Dans le cas où le modèle d'origine ne se fabrique plus, on recherchera un modèle approchant, reprenant l'esprit de l'existant.

B - LES LUCARNES

Constat :
Certains pavillons parmi les plus vastes, situés avenue de Valenton et avenue Anatole France, possèdent des lucarnes rampantes (relevé de toit) sur le long pan de couverture.

❒ REGLE :
La création de nouvelles lucarnes n'est envisageable que sur les pavillons des avenues précitées n'en comportant pas, et sous réserve de reprendre le type de lucarne rampante existant sur les pavillons du même type. Elles seront réalisées en charpente, de section assez fine.

C - LES CHASSIS DE TOITURE

❒ REGLE :
Les châssis de toiture sont autorisés dans les conditions suivantes :

. soit deux châssis maximum par pan de couverture, dans ce cas, ils seront de même dimension: 0,60 x 0,80 mètre maximum

. soit un châssis par pan de couverture, sa dimension maximum sera alors de 0,80 x 1,00 mètre.

Ces châssis seront de proportions rectangulaires en hauteur, posés à fleur du matériau de couverture, et au même niveau par rapport à la rive du toit.

D - LES CHEMINEES ET VENTILATIONS

❒ REGLE : Les souches de cheminées nouvelles reprendront les proportions, les éléments de finition et les matériaux des existantes. Les émergences de ventilations en couverture seront masquées dans des souches ou chatières de terre cuite rouge en couverture.

E - LES ANTENNES ET PARABOLES

Dans la mesure du possible, les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public.
La couleur des paraboles devra s'approcher au maximum de celle du support sur lequel elle est posée, afin d'atténuer l'impact visuel. Les teintes foncées ou soutenues sont dans tous les cas plus discrètes.

Les paraboles pourront être posées dans les combles, les jardins, sur les façades et versants de couvertures arrière, sur les souches de cheminées ou encore sur les bâtiments annexes non visibles de l'espace public. Les paraboles en métal perforées sont préconisées. Dans tous les cas, leur teinte devra se rapprocher le plus possible de celle du support afin de disparaître au maximum.

V - LES ANNEXES ET EXTENSIONS EXISTANTES DES PAVILLONS

❒ REGLE :

Les annexes et extensions réalisées en harmonie avec les pavillons existants seront entretenues et réhabilitées selon les principes concernant les pavillons eux-mêmes.

Les annexes et extensions dont le traitement architectural est en rupture avec celui des pavillons d'origine pourront être conservées sous réserve de les harmoniser avec les constructions du lotissement, en travaillant sur les volumes, les percements et les matériaux.
Dans ce but, les principes définis pour le traitement des extensions et annexes futures seront appliqués (voir chapitre suivant).

LES POSSIBILITES DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES

I - PRINCIPES GENERAUX

Constat :
Le tissu urbain du lotissement est d'une grande homogénéité. L'unité dans les matériaux constituant les pavillons et les clôtures y contribue largement. Dans ces conditions, toute intervention nouvelle doit s'inscrire dans la continuité afin de préserver l'image générale du quartier.
D'autre part, malgré la taille réduite des parcelles (de 250 à 450 m²) le végétal est très présent, en particulier grâce aux jardinets en avant des façades.

Afin de maintenir l'image homogène du lotissement et la perception d'un quartier à dominante végétale, on s'attachera :

. à limiter la densification des parcelles,

. à maintenir une certaine discontinuité bâtie,

. à maintenir l'emprise des jardinets en façade,

. à assurer une cohérence des adjonctions ou annexes avec les pavillons existants (intégration au volume, matériaux, relation avec les pavillons voisins),

Dans ce but, ne sera admise que l'extension limitée des constructions existantes et la réalisation de petits bâtiments annexes (abris de jardins, garages, petit atelier).

Pour les demandes de permis de construire, tous les éléments techniques (cheminées et ventilations, antennes et paraboles, gouttières, édicules techniques, panneaux solaires, notamment) devront apparaître sur les documents graphiques.

II - REGLES URBAINES ET ARCHITECTURALES

A - LES EXTENSIONS DES PAVILLONS

1 - POSSIBILITES D'IMPLANTATION

Les extensions sont envisageables latéralement, entre le mur gouttereau du pavillon et la mitoyenneté.

❒ REGLE : Elles seront obligatoirement implantées en retrait d'au minimum 40 centimètres par rapport au nu de la façade sur rue.

❒ REGLE : Dans le cas où il existe un escalier extérieur d'entrée latéral, l'extension ne sera possible que s'il existe une entrée fermée prolongeant l'escalier. L'extension sera alors implantée au maximum au nu de la façade avant de l'entrée, afin de dégager l'escalier extérieur.

Aucune extension ne sera autorisée dans l'emprise du jardinet, entre la clôture et la façade principale du pavillon.

2 - VOLUME

❒ REGLE :
Le volume sera dépendant de l'implantation de l'extension.

Pour les extensions implantées latéralement, adossées au mur gouttereau du pavillon deux solutions sont envisageables :

. un volume couvert à une pente, de même inclinaison que celle de la couverture du pavillon, positionné à au moins 20 centimètres au-dessous de la gouttière du toit du pavillon. Dans ce cas, la profondeur de l'extension sera limitée à celle du pavillon.

. un volume couvert en terrasse non accessible, dont le niveau de l'acrotère sera positionné à au moins un mètre au-dessous de la gouttière du toit du pavillon.

Dans ce cas, l'extension pourra, coté jardin, être plus profonde que le pavillon lui-même. Ce débordement par rapport à la façade arrière du pavillon sera limité à 3 mètres.

Pour les extensions implantées latéralement, adossées à l'entrée latérale fermée du pavillon, une seule solution est envisageable :
. un volume couvert en terrasse non accessible, dont le niveau de l'acrotère sera positionné à au moins un mètre au-dessous de la gouttière de l'entrée du pavillon.
Dans ce cas, l'extension pourra, côté jardin, être plus profonde que le pavillon lui-même. Ce débordement par rapport à la façade arrière du pavillon sera limité à 3 mètres.

3 - LES FACADES

❒ REGLE :
Les percements de l'adjonction reprendront les proportions et les rythmes des percements de la façade du pavillon, et s'harmoniseront avec ces derniers.
Une ouverture large est envisageable pour donner accès à un éventuel garage.

Les matériaux

La façade s'ouvrant sur la rue et les autres façades visibles de la rue seront de préférence réalisées en moellons de meulière, dont l'appareillage sera strictement identique à celui du pavillon. On reprendra également le principe de la modénature et du décor du pavillon (encadrement de baies, appuis, linteaux, par exemple).

Dans le cas où la meulière n'est pas utilisée ou pour les autres façades non visibles de l'espace public, l'emploi d'enduit et de briques est possible.

Les menuiseries

Elles reprendront le dessin, les matériaux et les teintes des menuiseries du pavillon.

❒ REGLE : **Les persiennes métalliques repliables en tableau** (dans l'épaisseur de la maçonnerie du mur) sont les seuls modèles de volets extérieurs autorisés.

❒ REGLE : **Les portes de garages** seront pleines, réalisées en bois ou en métal et peintes.

4 - LA COUVERTURE

❒ REGLE :
Dans le cas où l'adjonction reçoit une couverture à une pente, le traitement de celle-ci sera strictement identique à celle du pavillon : matériau, éléments de finition, débord de toit en charpente, notamment.

Dans le cas où l'adjonction est couverte d'un toit terrasse, il sera obligatoirement souligné par un couronnement d'un dessin simple, s'harmonisant avec la façade du pavillon.
La toiture recevra soit un revêtement gravillonné, soit un revêtement mat, de teinte sombre.

B - LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

1 - POSSIBILITES D'IMPLANTATION ET EMPRISE

Les constructions annexes sont envisageables à l'intérieur des jardins situés à l'arrière des pavillons, implantées sur l'une des mitoyennetés latérales ou sur celle de fond de parcelle.

❒ REGLE : Les constructions annexes seront obligatoirement réalisées en dur. Aucune construction annexe ne sera autorisée dans l'emprise du jardinet, entre la clôture et la façade principale du pavillon.

L'emprise maximum des constructions annexes sera de 25 m².

2 - VOLUME

❒ REGLE : Le volume sera couvert en faible pente ou en terrasse, obligatoirement souligné par un couronnement, dont le dessin sera simple.

Toiture

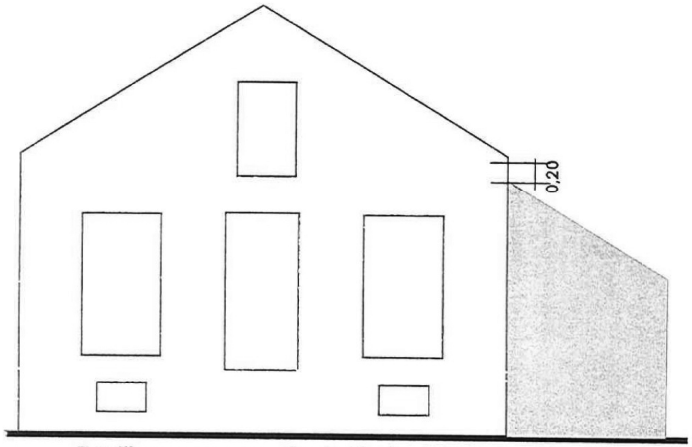
❒ REGLE : La toiture recevra soit un revêtement gravillonné, soit un revêtement mat discret : zinc, bacs acier beige ou gris clair, fibrociment teinté.
Le point le plus haut de l'acrotère ou de l'égout sera à 2,60 mètres maximum du niveau du sol fini de la parcelle.

3 - LES FACADES

❒ REGLE : **Les percements** de l'annexe devront s'harmoniser avec ceux du pavillon. Une ouverture large est envisageable pour desservir un garage.

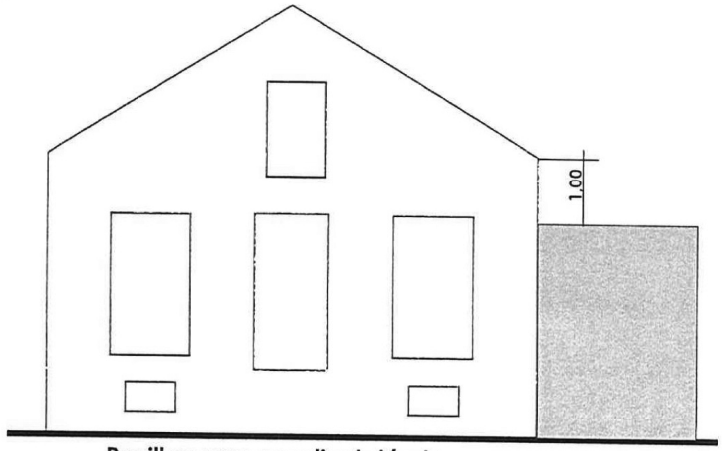
Les matériaux

Outre les matériaux traditionnels des pavillons, on pourra employer également de l'enduit ou du bardage bois autoclavé ou laissé naturel (*il prend alors une teinte grise)*.



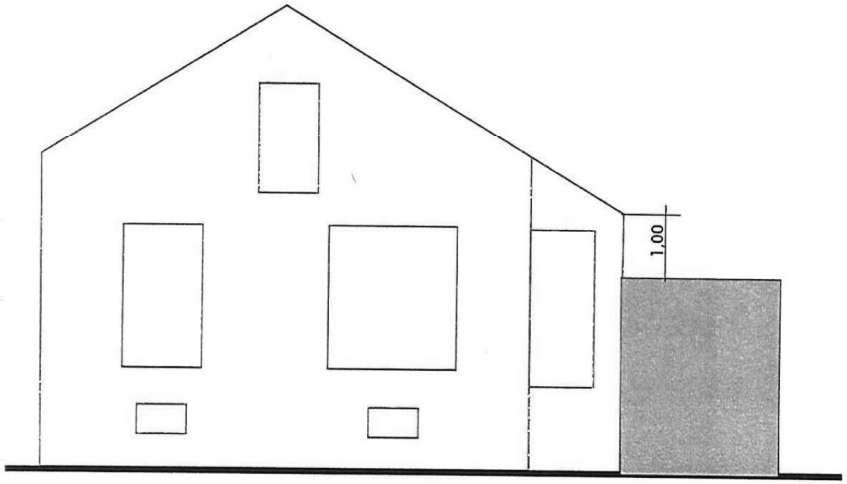
Pavillon sans escalier latéral :
cas de l'extension couverte à une pente

Extension possible



Pavillon sans escalier latéral :
cas de l'extension couverte en terrasse

Extension possible

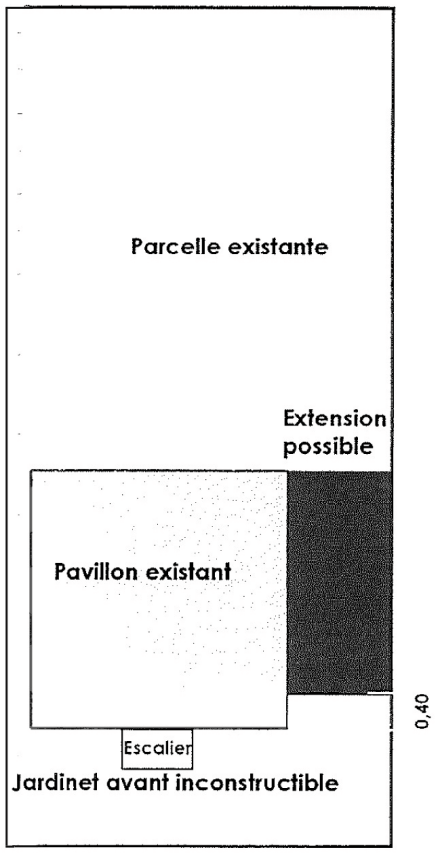


Pavillon avec escalier latéral :
extension obligatoirement couverte en terrasse

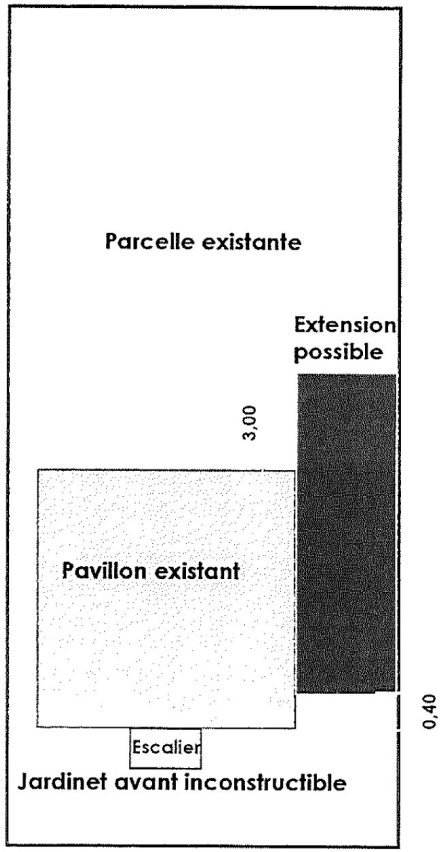
Extension possible

POSSIBILITES D'IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES PAVILLONS

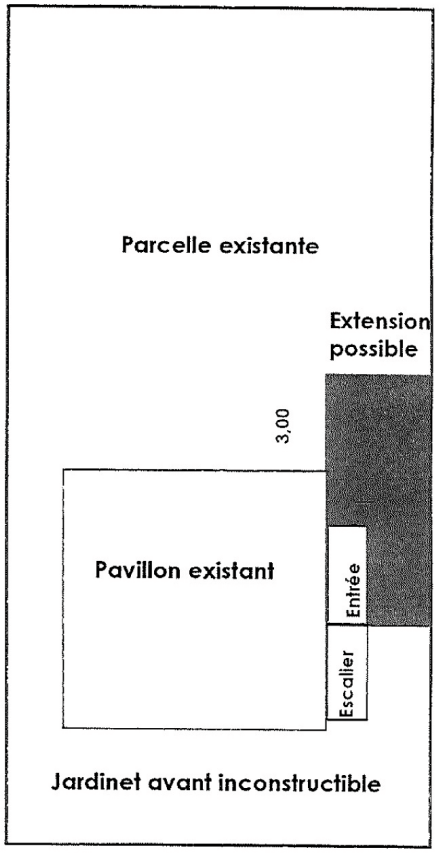
extensions.jpg



Pavillon sans escalier latéral : cas de l'extension couverte à une pente



Pavillon sans escalier latéral : cas de l'extension couverte en terrasse



Pavillon avec escalier latéral : extension obligatoirement couverte en terrasse

POSSIBILITES D'IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES PAVILLONS

LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

I - LES ESPACES LIBRES PUBLICS

A - PRINCIPES GENERAUX

Constat :

Le secteur 3A est constitué d'une trame viaire orthogonale de lotissement, déterminant des îlots en longueur, occupés par deux rangées de parcelles étroites adossées les unes aux autres. Les rues longitudinales font environ 8 mètres de large alors que les avenues latérales font 11 mètres.

Toute intervention sur l'espace public est soumise à autorisation.

Les aménagements d'espaces publics doivent faire l'objet d'un projet, établi par un concepteur.

Lors de travaux de voirie, les réseaux EDF, Télécom et câble seront obligatoirement dissimulés, y compris les branchements.

B - LE TRAITEMENT DES SOLS

Les matériaux

Pour les aménagements nouveaux, pourront être employés :

. des matériaux naturels, dalles, pavés, bordures ou fils d'eau

. du béton coulé en place, dans lesquels entre un très fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration

. du bitume ou de l'enrobé, clouté ou lisse

. des revêtements stabilisés sablés solides sur les parties non ouvertes à la circulation des véhicules (trottoirs)

Les regards

En cas d'interventions sur les espaces publics ou les façades, ou en cas de modifications, les regards des réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone ou de câble seront, autant que faire ce peut, regroupés. Ils devront répondre aux exigences suivantes:

. leur implantation sera établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol.

. les regards seront soit en fonte, soit constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public .

C - MOBILIER ET ECLAIRAGE

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

D - LA VEGETATION

Dans l'espace urbain du secteur 3A, la présence végétale est assurée par les jardins privatifs, dont les arbres et arbustes sont perçus à partir de l'espace public.

Eu égard à la largeur restreinte des voies et à l'esprit de traitement du quartier, la végétation n'est pas nécessaire sur l'espace public.

II - LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Constat :

Les espaces libres privatifs sont constitués par les jardinets compris entre les clôtures et les façades des pavillons, et par les jardins situés à l'arrière, peu perceptibles de l'espace public, mais contribuant néanmoins à l'ambiance végétale du quartier.

Les clôtures donnant sur rue, réalisées simultanément aux pavillons, dans les mêmes matériaux et avec le même soin, constituent un alignement le long des rues d'une grande homogénéité qu'il convient de maintenir.

Les clôtures entre parcelles sont constituées soit d'un mur de brique simple apparente, soit de modules de ciment moulé à décor ajouré.

A - LES JARDINS

La végétation conservera une part dominante dans l'aménagement des jardins. Les arbres de haute tige existants seront, au terme de leur durée normale de vie, remplacés par des sujets d'essences locales (feuillus).

Le traitement du jardinet précédant la façade des pavillons

Cet espace libre, entre la clôture ajourée et la façade du pavillon, sera traité avec un soin particulier, avec une dominante végétale forte.

On tentera d'harmoniser les compositions végétales et les types de traitements de sols d'une parcelle à l'autre, afin de créer une continuité visuelle le long de la rue.

B - LES CLOTURES ET LES PORTAILS

❒ REGLE :

Les clôtures donnant sur rue seront maintenues et réhabilitées strictement à l'identique. On se reportera aux prescriptions portant sur la réhabilitation des pavillons, concernant le ravalement et les ferronneries.

Dans le cas où une ouverture supplémentaire est nécessaire dans la clôture, porte de garage ou porte piétonne, elle sera réalisée à l'identique, à partir d'un modèle existant.

Les clôtures entre parcelles, constituées soit d'un mur de brique soit d'éléments en ciment ajourés, seront de préférence maintenues et réhabilitées.

Outres ces modèles, il sera possible d'utiliser en remplacement un grillage vert doublé d'une haie, posé sur piquets métalliques sans soubassement.

SOUS-SECTEUR 3B : LES BATIMENTS DES HBM

LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'AVAP

I - LES PROTECTIONS DE BÂTIMENTS

L'ensemble des constructions incluses dans le sous secteur 3B de l'AVAP respecteront les règles et recommandations architecturales et urbaines ci-dessous :

A - LES BATIMENTS APPARTENANT AU PATRIMOINE

Ils sont représentés par :

LES BATIMENTS DE L'ENSEMBLE DES HBM, comprenant les immeubles et les petits bâtiments de service implantés au fond de chaque square.

Interventions envisageables :

Ces bâtiments seront conservés et restaurés.

II- LES PROTECTIONS DES ESPACES LIBRES PUBLICS

L'ensemble des espaces libres publics inclus dans le sous secteur 3B de l'AVAP respecteront les règles et recommandations architecturales et urbaines ci-dessous :

L'ensembles des rues, squares et espaces libres entre les différents bâtiments.

Interventions envisageables :

Ces espaces seront maintenus dans leur gabarit actuel et entretenus.

LA REHABILITATION DES IMMEUBLES ET BATIMENTS DE SERVICE EXISTANTS

I - PRINCIPES GENERAUX

Les immeubles doivent être réhabilités en conservant et restaurant les dispositions d'origine : volumétrie, percement, matériaux, modénature, notamment.

❒ REGLE : Afin de préserver l'aspect initial des bâtiments, aucune modification de volume ni de percement n'est autorisée.

Les immeubles repérés dans l'analyse du rapport de présentation serviront de référence pour les travaux futurs.

II - LES FACADES

Constat :
Le gros œuvre des immeubles est réalisé en brique pour le parement des façades jouant sur deux teintes, brique blanche et rouge, en pierre de taille et ciment pour les éléments de modénature et de structure, en pierre meulière pour les soubassements.

Les garde-corps de fenêtres et de balcons sont réalisés en fonte, selon des motifs standards.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel des traitements. Les éléments de décor seront maintenus et restaurés à l'identique, ils serviront de base à la reconstitution des éventuels éléments ayant disparu.

A - LE RAVALEMENT

1 - RAVALEMENT DES PAREMENTS DE FACADES EN BRIQUE

❒ REGLE :
Toutes les parties en brique des façades seront conservées et restaurées, en particulier les décors jouant sur les teintes et la pose.

Les briques défectueuses seront remplacées par affouillement, par des briques similaires, de même dimension et de même teinte, si possible de récupération.

Rejointoiement
❒ REGLE : Le traitement des joints sera réalisé à l'identique (matériaux et mise en œuvre).

Nettoyage
❒ REGLE :
Les briques seront nettoyées selon l'un des procédés suivants :
. lavage par ruissellement avec si nécessaire, l'emploi d'un détergent doux.
. lavage à la vapeur d'eau sous faible pression (3 bars maximum) afin d'éviter les infiltrations au travers des joints.
. projection de microfines.

Sont interdits : le sablage et le meulage.

2 - LES ELEMENTS DE DECOR ET DE STRUCTURE

❒ REGLE :
Les soubassements réalisés en moellons de meulière destinés à rester apparents seront nettoyées (voir procédés de nettoyage des façades en brique), et si besoin, rejointoyées.

❒ REGLE :
Les éléments de structure ou de décor : linteaux et appuis de fenêtres, bandeaux filants, réalisées en ciment seront restaurées à l'identique, une attention particulière sera apportée à la finition. L'emploi de peintures minérales est préconisé.

❒ REGLE :
Les encadrements des portes d'entrée des immeubles, réalisés en pierre d'appareil seront restaurés et nettoyés (voir procédés de nettoyage des façades en brique). En finition, l'emploi d'une patine (badigeon léger à base de chaux aérienne) destinée à uniformiser les teintes de la pierre et à la protéger est préconisé.

C - LES MENUISERIES, LES DEVANTURES COMMERCIALES ET LES FERRONNERIES

1 - LES MENUISERIES

Lors de la présentation d'un projet de modification ou de ravalement, les menuiseries seront dessinées et décrites.

Conservation des éléments existants

❒ REGLE :

Les fenêtres, portes et persiennes métalliques d'origine seront :

. restaurées si leur état le permet ou utilisées comme modèle, pour le remplacement.

. remplacées si leur état ne permet pas leur conservation en se référant aux règles et recommandations suivantes.

Eléments nouveaux

❒ REGLE :

Les fenêtres nouvelles reprendront les caractères des modèles existants (épaisseur des bois, dimension des carreaux, positionnement en tableau). La pose d'une fenêtre nouvelle en conservant le bâti de l'ancienne est interdite, sauf dans le cas où seuls les vantaux seraient remplacés.

❒ REGLE :

Les persiennes métalliques repliables en tableau (dans l'épaisseur de la maçonnerie du mur) sont les seuls modèles de volets extérieurs autorisés sur ces immeubles.

❒ REGLE :

Les portes d'entrées reprendront le modèle d'origine : porte métallique avec partie supérieure et imposte vitrées, protégées par une grille au dessin spécifique.

2 - LES DEVANTURES COMMERCIALES ET LES ENSEIGNES

Les devantures commerciales reprendront le modèle existant, semblant d'origine : ensemble menuisé peint d'une teinte unique laissant visible le soubassement en pierre meulière, constitué de deux piédroits latéraux et d'un bandeau horizontal, pouvant abriter un coffre de volet roulant (15 centimètres de saillie maximum) implanté au niveau du bandeau filant du premier étage de la façade de l'immeuble.

❒ REGLE :

Les enseignes seront limitées à :

. un lettrage peint ou adhésif apposé sur le bandeau horizontal de la devanture ou sur le vitrage. Il pourra être éclairé par des spots à bras discrets fixés sur le bandeau.

. un texte inscrit sur le lambrequin du store.

Tout type de caisson appliqué sur la devanture ou en drapeau est interdit.

3 - LES FERRONNERIES

❒ REGLE :

Conservation des éléments existants

Les garde-corps de fenêtres et de balcons en fonte existants seront conservés et restaurés.

Reconstitution

Dans le cas d'éléments manquants sur une façade, ils seront reconstitués à partir des modèles existants.

4 - LA FINITION ET LES TONALITES

❒ REGLE : Toutes les menuiseries et les ferronneries seront peintes. Sur chaque bâtiment, une même teinte sera employée :

. pour l'ensemble des fenêtres (teinte claire)

. pour l'ensemble des persiennes métalliques (teinte sombre)

. pour l'ensemble des garde-corps des fenêtres et balcons, ainsi que pour les portes d'entrées en métal et tous les éléments de ferronnerie (teinte noire ou très sombre).

. chaque devanture de magasin sera traitée dans une teinte unique, pour ce qui est des parties menuisées.

On s'attachera à créer une harmonie de teintes sur un même bâtiment, et entre les différents bâtiments.

D - LES ACCESSOIRES EN FACADES

1 - GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

❒ REGLE : Les descentes seront implantées aux angles des bâtiments.

2 - LES COMPTEURS EN FACADE

❒ REGLE : Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, Fibre) sont interdits en façade. Ils seront positionnés dans les parties communes des bâtiments.

III - LES COUVERTURES ET LEURS ACCESSOIRES

Constat :
Les couvertures des immeubles sont réalisées en tuile mécanique côtelée rouge petit moule.
Les toits à quatre pentes sont rythmés par les massifs de cheminées, très présents dans la perception.
Les éléments de finition : faîtages, arêtiers, épis, agrémentent la couverture.

❒ REGLE :
Les éléments de finition de couverture seront conservés ou reconstitués.

Le matériau traditionnel d'origine, la tuile mécanique côtelée rouge petit moule sera reposé.

Un soin particulier sera apporté au traitement des détails, qui seront réalisés à l'identique : tuiles faîtages ou d'arêtiers, épis de faîtage en particulier. Dans le cas où le modèle d'origine ne se fabrique plus, on recherchera un modèle approchant, reprenant l'esprit de l'existant.

❒ REGLE : **Les lucarnes sont interdites**. Seuls les petits châssis de toiture existants, destinés à l'éclairement et à la ventilation des greniers, pourront être maintenus dans leurs emplacements et leurs dimensions.

❒ REGLE : **Les souches de cheminées existantes,** participant à la rythmique et à l'animation du toit, seront conservées.
Dans le cas où des émergences nouvelles sont nécessaires, on récupèrera en priorité les conduits existants non utilisés.
❒ REGLE : Dans le cas de besoins nouveaux, un massif, identique en proportions, matériau et implantation par rapport à la rive du toit sera créé.

Les antennes et paraboles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles de l'espace public.
La couleur des paraboles devra s'approcher au maximum de celle du support sur lequel elle est posée, afin d'atténuer l'impact visuel. Les teintes foncées ou soutenues sont dans tous les cas, plus discrètes.
Les paraboles en métal perforées sont préconisées.

LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES PUBLICS

A - PRINCIPES GENERAUX

Constat :

Le secteur 3B est constitué:
. d'une trame de circulation et de desserte des immeubles,
. des petits squares agrémentant chaque alvéole formée par les immeubles,
. d'une place centrale triangulaire, comprenant un espace minéral occupé par un marché forain et un square à dominante végétale forte,
. enfin d'un autre square entre les immeubles revenant derrière le groupe scolaire.

Cet ensemble d'espace à été, dès l'origine, dessiné en relation avec les bâtiment.s

Toute intervention sur l'espace public est soumise à autorisation.

La réhabilitation et l'aménagements de l'ensemble des espaces liés aux HBM devra faire l'objet d'un projet établi par un concepteur. On recherchera une harmonie avec les bâtiments et on reprendra l'esprit des aménagements d'origine.

Lors de travaux de voirie, les réseaux EDF, Télécom et câble seront obligatoirement dissimulés, y compris les branchements.

B - LE TRAITEMENT DES SOLS

Les matériaux

On pourra employer :

. des matériaux naturels, dalles, pavés, bordures ou fils d'eau

. du béton coulé en place, dans lesquels entre un très fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration

. du bitume ou de l'enrobé, clouté ou lisse

. des revêtements stabilisés sablés solides sur les parties non ouvertes à la circulation des véhicules (squares)

Les regards

En cas d'interventions sur les espaces publics ou les façades, ou en cas de modifications, les regards des réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone ou de câble seront, autant que faire ce peut, regroupés. Ils devront répondre aux exigences suivantes:

. leur implantation sera établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol.

. les regards seront soit en fonte, soit constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public .

C - MOBILIER ET ECLAIRAGE

❒ REGLE : Tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles, et en relation avec le caractère architectural des lieux.

D - LA VEGETATION

L'espace est structuré par les arbres de haute tige des squares.
Les arbres de haute tige existants seront, au terme de leur durée normale de vie, remplacés par des sujets d'essences locales (feuillus).

E - CLOTURES

❒ REGLE : Dans le cas où les jardins entre les immeubles seraient fermés, la clôture sera constituée d'un mur bahut de brique surmonté d'un barreaudage simple.

DEVELOPPEMENT DURABLE :DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR III

I - RECYCLAGE URBAIN

Une des bases stratégiques majeures du développement durable, dans le cadre d'un centre ancien est liée à la notion de recyclage urbain, c'est-à-dire à la possibilité de réutiliser, transformer et modifier des bâtiments ou des ensembles urbains existants.

Cette démarche s'inscrit dans un cadre plus large lié à la réduction des déplacements de matériaux et déchets, et par là même, aux économies d'énergie et de consommation de CO2 qui accompagnent toutes les démolitions et reconstructions.

Dans le cadre du calcul sur des bilans énergétiques induits par les différents modes constructifs, les centres anciens présentent de vrais avantages et de vrais performances de ce point de vue.

L'extraction de matériaux sur place, comme cela a été pratiquée dans l'histoire de Villeneuve-Saint-Georges, est difficilement reconductible.

En revanche, dans le cadre de la réhabilitation des constructions existantes comme dans le cadre de constructions neuves, la réutilisation de matériaux existants sur les parcelles et les différents sites doit être privilégiée (pavés, pierre, bois, etc).

❒ RECOMMANDATIONS :

-Un relevé précis de ces matériaux doit être fait préalablement à toute demande de transformation, réhabilitation ou restructuration.

-Les murs en pierre, en moellon ou en meulière doivent être soit maintenus, soit être démontés et remontés dans le cadre d'un projet de restructuration, ou être intégrés aux procédés constructifs pour des mises en œuvre contemporaines.

-Les éléments de charpente bois, ou escaliers collectifs peuvent être préservés, rénovés ou réutilisés dans le cadre des rénovations et restructurations,

-Les serrureries de protection (type garde corps) peuvent être rénovées ou dupliquées dans les même sections que l'ouvrage d'origine,

❒ REGLE :
-L'ensemble des maçonneries des bâtiments rénovés doit être maintenu tout en améliorant leur stabilité, leur isolation et leur hygrométrie,
-L'ensemble des matériaux appareillés de sols type pavés doit être réutilisé dans le cadre d'une rénovation des espaces collectifs et publics.

II - AMELIORATION ET DEVELOPPEMENT DES TECHNIQUES ANCIENNES DE CONSTRUCTIONS

A partir de bilans préalables, l'ambition de toute réhabilitation doit être de réutiliser les techniques traditionnelles de constructions, voire de les améliorer.

Les enduits à la chaux ou en plâtre participent par exemple à une très bonne hygrométrie des bâtiments (échanges gazeux).

Le recours aux matériaux appareillés, s'il s'avère plus onéreux au départ, présente des qualités de durabilité remarquable, quant à l'entretien et aux ravalements. De fait, la question des matériaux et de leur usage est davantage liée aux modes de financements et à l'économie du projet sur le long terme.

Que cela soit pour les bâtiments réhabilités ou les nouveaux bâtiments construits dans ce territoire ancien, l'accent doit être mis sur la pérennité à très long terme.

❒ RECOMMANDATIONS :

Dans le cadre des interventions dans le secteur III, il sera recommandé:

- un descriptif précis des modes constructifs anciens du bâtiment concerné,
- une étude sur l'amélioration de certaines techniques constructives que proposent aujourd'hui certains professionnels du bâtiment pour le projet envisagé,
- un bilan sur la pérennité des matériaux proposés pour la réhabilitation de chaque édifice,
- une fiche de traçabilité de l'origine des matériaux utilisés.

Ce dispositif dépasse le simple contrôle de la qualité esthétique du bâtiment pour initier auprès des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre une grande attention au développement durable.

III - UTILISATION DU CONTEXTE URBAIN ET DES SITUATIONS DE DENSITE

L'analyse du tissu urbain de Villeneuve-Saint-Georges a montré l'extrême compacité des formes urbaines du centre ancien ; ces formes urbaines appellent à revisiter cette notion de proximité, à travers des objectifs liés au développement durable.

Ces objectifs permettent de réinterroger certaines programmations dans l'amélioration de l'habitat à travers la mutualisation de certains services : traitement des déchets, locaux vélos, source d'énergies, etc.

La recherche d'une stratégie d'économie des surfaces engage une réduction de consommation des matières et des matériaux. Dans le cadre d'opérations de mutation de certains bâtiments, ces objectifs sont plus faciles à mettre en œuvre. Ainsi, le positionnement et l'association de volumes offrent des possibilités pour travailler sur les apports solaires, la réflexion de la lumière, l'éclairage naturel de l'ensemble des pièces d'une habitation.

Il en va de même pour certains bâtiments existants, où des pignons pourraient faire l'objet d'ouvertures de fenêtres, éclairant des pièces humides.

Ces modifications de certaines parties d'une construction nécessitent un travail de dessin précis et cohérent, permettant d'améliorer les qualités d'habitabilité dans une perspective de développement durable.

De même dans le cas de formes urbaines moins compactes, comme les secteurs périphériques de l'hyper-centre, la possibilité de renforcer le végétal dans des interstices urbains ou sur le domaine public, permettent d'améliorer le confort d'été et le confort d'hiver.

❒ RECOMMANDATIONS :
-Des études d'éclairage, d'ombres et de luminosité pourront être jointes aux projets d'extension.

❒ REGLE :
-Un plan paysage des espaces collectifs (cours, jardins) est à fournir dans le cadre d'une rénovation, ou d'une réhabilitation. Il montrera l'état actuel et les évolutions proposées, en relation avec le développement général et la requalification des espaces publics,
-Les arbres de haute tige sont conservés,
-L'ensemble des locaux techniques relatifs à l'amélioration du confort d'usage, tel que les locaux poubelles ou les locaux vélos, doivent faire l'objet de projets détaillés intégrés aux constructions ou au projet des espaces collectifs.

IV - TRAITEMENT DE L'ENVELOPPE

Le traitement des enveloppes doit faire l'objet d'une attention toute particulière dans le cadre de l'amélioration thermique de bâtiments. Pour améliorer ces performances, il faut aborder ces questions au cas par cas, même si des grands principes peuvent néanmoins être retenus :

- renforcer l'isolation, principalement de l'intérieur du fait de l'écriture très architecturée des façades de ce centre ancien (murs en brique, en pierre, en meulière etc.),

L'isolation par l'extérieur pourrait être admise dans certains cas, sur des cours intérieures aux façades lisses, voire certains pignons,

- isoler les combles, qui sont la principale origine de déperditions énergétiques, avec des matériaux écologiquement performants, comme le chanvre par exemple,

- isoler prioritairement les parties communes (ne constituant pas de pertes de surfaces pour les occupants),

- isoler les rez-de-chaussée dans les commerces qui constituent, en particulier dans l'hyper centre, une grande source de déperdition de chaleur,

- remplacer les fenêtres par des fenêtres en bois hyper-performantes, et éventuellement à triple vitrage ; ou pour certains bâtiments, introduire un principe de double fenêtre avec une occultation dans l'espace entre les deux fenêtres, afin de garder l'aspect original, les dimensions des bois d'origine (principe largement diffusé dans de nombreuses constructions anciennes).

Dans tous les cas de figure, les menuiseries en plastique sont interdites dans toutes leurs utilisations (fenêtres et occultations).

Des études montrent que l'addition de toutes ces mesures permettent d'atteindre des objectifs ambitieux en terme d'amélioration des performances énergétiques des constructions, tout en respectant l'aspect des bâtiments.

❒ REGLE :
- Les isolations par l'extérieur sont interdites pour les façades en maçonnerie apparente, ainsi que pour les façades présentant des modénatures type bandeaux ou corniches.
- Les isolations par l'extérieur doivent restituer par les techniques contemporaines, l'aspect original des façades,
- Les menuiseries en plastique sont interdites dans toutes leurs utilisations (fenêtres et occultations),
- Les fenêtres sont en bois,
- Les matériaux de couvertures doivent être identiques aux matériaux d'origine (les couvertures en bac acier sont interdites),
- L'accrochage des volets ou persiennes sera détaillé dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur,
- Les appuis de fenêtres sont débordants dans le cas d'isolation thermiques par l'extérieur afin d'enrichir la façade,
- Toutes les E.P (évacuations des eaux pluviales) en zinc seront maintenues si leur état le permet. Le cas échéant, elles seront remplacées à l'identique.

V - LES ENERGIES RENOUVELABLES

L'utilisation d'énergies renouvelables dans le centre ancien est une question beaucoup plus complexe par le fait de la disposition des édifices, des vues sur les bâtiments à partir des hauteurs du centre ancien et de l'efficacité même de ces dispositifs (ainsi que de leur bilan CO2).

Pour des énergies comme la géothermie, ou les chaudières bois par exemple, l'échelle des bâtiments du centre ancien n'est pas pertinente.

Le recours à l'énergie solaire peut être admis de manière particulièrement restrictive, dans la mesure où les couvertures n'ont pas été conçues pour cette fonction, que les orientations ne sont pas toujours pertinentes, et que les vues de panneaux solaires à partir des parties hautes de la ville ne sont pas acceptables.

C'est donc plutôt dans les opérations de démolitions reconstructions que ce type de technicité pourrait être envisagé, sous réserve que les panneaux utilisés soient de modèles horizontaux, installés sur des toitures terrasses avec des acrotères hauts dissimulant des espaces publics la vue de ces éléments techniques.

❒ RECOMMANDATIONS :

- Un projet de toiture devra être joint au permis de construire, avec des vues sur ces toitures à partir des espaces publics topographiquement plus élevés,
- Les toitures terrasses seront végétalisées si elles ne reçoivent pas de panneaux solaires,
- L'ensemble des dispositions liées à la ventilation sera entièrement dissimulé dans les toitures ou dans des édicules couverts.

❒ REGLE :

- L'ensemble des éléments techniques liés aux énergies renouvelables ne doit pas être vu de l'ensemble des espaces publics ou collectifs pour les constructions anciennes,
- Pour les architectures nouvelles, seuls sont autorisés les panneaux solaires horizontaux.

SECTEUR 4 : LES PARCS, LE FORT, LES JARDINS FAMILIAUX ET LE BOIS COLBERT

Ces quatre entités, constituant sur le plan paysager un seul ensemble, feront respectivement l'objet d'un sous-secteur, eu égard à leur mode d'occupation particulier. Ils seront traités chacun dans un chapitre spécifique. On distinguera :

. SOUS-SECTEUR 4A : LES PARCS : pages 125-128

. SOUS-SECTEUR 4B : LE FORT ET SES ABORDS IMMEDIATS : pages 129-133

. SOUS-SECTEUR 4C : LES JARDINS FAMILIAUX ET LE BOIS COLBERT : page 134-137

VILLENEUVE - SAINT - GEORGES - AVAP - ZONAGE

PLANCHE 4 - SECTEUR IV : LES PARCS, LE FORT, LES JARDINS FAMILIAUX ET LE BOIS COLBERT



SOUS-SECTEUR 4A : LES PARCS

LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'AVAP

I – LE CHATEAU DE BEAUREGARD

Le seul bâtiment subsistant dans l'emprise des anciens parcs de Beauregard et de la Chevrette est l'actuel château de Beauregard, construit au XIXe siècle.

Interventions envisageables :

La restauration de ce bâtiment sera effectuée dans le respect de son architecture.

Afin de permettre sa réutilisation, il pourra être agrandi à l'arrière, dans une emprise à définir en fonction d'un projet spécifique.

Le projet d'aménagement envisagé sera étudié de façon à s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment existant, et à lui conserver son caractère propre, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

II- LA PROTECTION DES PARCS

Sont protégés :

1 - l'ensemble des éléments constituant les vestiges des parcs de la Chevrette et de Beauregard :

. les éléments architecturés encore en place ou vestiges : terrasses, murs de soutènement, escaliers, balustrades, sculptures, statues, éléments de décors.
. les éléments paysagers : anciens tracés des jardins, arbres, espaces engazonnés, mouvements de terrains.
. les principales vues et perspectives réputées qui ont donné lieu à la construction de plusieurs belvédères (Avenue des fusillées, terrasse Dupleix).

2 - le théâtre de verdure dans son ensemble.

Interventions envisageables :

Tous les éléments constitutifs des parcs existants ou perceptibles, ainsi que le théâtre de verdure seront conservés ou restaurés.

L'ENTRETIEN ET L'AMENAG

PRINCIPES GENERAUX

Constat :
Les vestiges des anciens parcs de la Chevrette et de Beauregard sont à prendre en compte à divers titres :

. pour leur valeur propre, historique et paysagère,

. pour leur valeur paysagère :

. à l'échelle du grand paysage, les masses boisées constituent, à partir des berges de la Seine, un fond très qualitatif au centre historique s'étageant sur les coteaux,

. à l'échelle de proximité, les parcs constituent un poumon vert à l'usage des habitants.

Enfin, le théâtre de verdure, construit en 1909 à l'angle nord-est du parc de Beauregard, quoique fort dégradé, est un ensemble de grande qualité qu'il convient de mettre en valeur.

Toute intervention sur l'espace public est soumise à autorisation.

La réhabilitation et l'aménagement de l'ensemble des parcs devra faire l'objet d'un projet établi par un concepteur, basé sur les documents historiques existants, et visant à restituer, autant que faire ce peut, les dispositions historiques.

Lors de travaux de voirie, les réseaux EDF, Télécom et câble seront obligatoirement dissimulés, y compris les branchements.

A - CONSTRUCTIBILITE

Dans le secteur 4A, sont autorisées les constructions suivantes :

. une extension du château de Beauregard (déjà réalisée),

. les éventuelles constructions liées au projet de restauration d'ensemble du parc, basé sur des données historiques,

. les équipements légers liés à l'usage touristique et culturel des lieux : panneaux ou bornes d'information, sanitaires.

Ces aménagements seront simples et sobres, en relation avec le caractère paysager des lieux. Les bâtiments éventuels seront intégrés dans les dénivelés existants. Leur hauteur sera compatible avec le maintien des vues.

B - LES ELEMENTS CONSTRUITS EXISTANTS

❒ REGLE :
Les éléments architecturés encore en place ou les vestiges : terrasses, murs de soutènement, escaliers, balustrades, sculptures, statues, éléments de décors seront restaurés et entretenus, en utilisant des techniques adaptées à leurs structures et leurs matériaux.

C - LES VOIES DE CIRCULATION

L'emprise
❒ REGLE : **Les voies ouvertes à la circulation** des véhicules traversant les parcs seront maintenues dans leur emprise actuelle.

Les allées de circulations piétonnes des parcs pourront être modifiées, dans le cas d'une restauration d'ensemble basée sur des données historiques.

Les matériaux
Pour les voies ouvertes à la circulation des véhicules traversant les parcs, on pourra utiliser :

. des matériaux naturels, dalles, pavés, bordures ou fils d'eau

. du béton coulé en place, dans lesquels entre un très fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration

. du bitume ou de l'enrobé, clouté ou lisse exclusivement pour les parties ouvertes à la circulation routière.

Pour les allées de circulation piétonnes des parcs : des revêtements perméables devront être choisis : stabilisés sablés solides pouvant être couplés à des matériaux naturels : dalles, pavés, bordures, marches ou fils d'eau.

Les regards
En cas d'interventions sur les espaces publics ou en cas de modifications, les regards des réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone ou de câble seront, autant que faire ce peut, regroupés. Ils devront répondre aux exigences suivantes:

. leur implantation sera établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol.

. les regards seront soit en fonte, soit constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

D - MOBILIER ET ECLAIRAGE

❒ REGLE : Pour ces espaces spécifiques, tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles, et avec le caractère paysager des lieux.

E - LA VEGETATION

Pour l'entretien courant :
Les arbres de haute tige existants seront, au terme de leur durée normale de vie ou en cas d'accident climatique ou de maladie irréversible, remplacés par des feuillus à développement important.

Leur emplacement devra être dicté par les enjeux paysagers du site, avec le souci d'une prise en compte des vestiges historiques.

Les espaces végétalisés seront maintenus dans un traitement simple.

Dans le cas d'une restauration d'ensemble, un projet devra être élaboré sur la base de données historiques et d'une analyse paysagère intégrant un diagnostic phytosanitaire arbre par arbre.

Les espaces végétalisés pourront subir des modifications liées au projet de restauration.

SOUS-SECTEUR 4B : LE FORT ET SES ABORDS IMMEDIATS

LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'AVAP

I - LE FORT

Sont protégés :

. l'ensemble des bâtiments d'origine du fort en élévation ou enterrés : corps de garde, entrée, caserne, casemates, caponnières.

. les dispositions d'origine de tous les éléments constitutifs de l'ouvrage militaire : murs d'escarpe et de contre-escarpe, fossés, talus, et massifs abritant les ouvrages enterrés, place d'armes.

Interventions envisageables :

L'ensemble des bâtiments et des dispositions d'origine du fort seront conservés, restaurés et dans la mesure du possible restitués.

Les éléments parasites : bâtiments modernes, modification des dispositions d'origine : volumes bâtis ou de terre devront être supprimés.

II - LA PROTECTION DES ABORDS DU FORT

Sont protégés :

Les espaces libres aux abord immédiats du fort, à usages multiples : stade, gendarmerie, terrain non bâti de la piscine, square et place de l'Europe.

Interventions envisageables :

Ces espaces seront maintenus à dominante végétale forte, la construction sera limitée au fonctionnement des usages actuels.

I - L'ENTRETIEN ET L'AMENAGEMENT DU FORT

A - PRINCIPES GENERAUX

Constat :
Le fort de Villeneuve, destiné à barrer la vallée de la Seine, est de type à massif central édifié en 1874. Basé sur le principe des fortifications rasantes, il est invisible de l'extérieur, simplement signalé dans le paysage par la masse boisée qui le cerne.

Seule son entrée est réellement perçue à partir de l'avenue de l'Europe.

Dans le sous-secteur4B, ont été pris en compte les abords immédiats du fort, à l'ouest et au sud, le nord et l'est étant inclus dans le sous-secteur des jardins potagers.

La réhabilitation et l'aménagement de l'ensemble du fort devront faire l'objet d'un projet de restauration établi par un concepteur, basé sur les documents historiques existants, et visant à restituer, autant que faire ce peut, les dispositions historiques.

A - RESTAURATION DES BATIMENTS ET CONSTRUCTIBILITE

1 - DANS LE CADRE DE L'ENTRETIEN COURANT

❒ REGLE : **Les bâtiments d'origine du fort,** en élévation ou enterrés, seront restaurés et entretenus, en utilisant des techniques adaptées à leurs structures et leurs matériaux.

Les bâtiments postérieurs au fort pourront être entretenus et réhabilités en améliorant leur insertion dans l'environnement bâti et paysager, et en les harmonisant avec les constructions d'origine du fort.
Des modifications de volumes, de percements et de matériaux pourront être prescrites dans la mesure où elles permettraient d'atteindre ces objectifs qualitatifs.

2 - DANS LE CADRE D'UN PROJET DE RESTAURATION D'ENSEMBLE

Les constructions parasites, nuisant à la lecture cohérente du fort, seront supprimées ou améliorées de façon à les rendre compatibles avec le projet de restauration.

Des constructions nouvelles sont envisageables, sous réserve de ne pas nuire à la mise en valeur et à l'intégralité du fort.

B - RESTAURATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE L'OUVRAGE MILITAIRE

1 - DANS LE CADRE DE L'ENTRETIEN COURANT

❒ REGLE : Les travaux d'entretien courant seront réalisés dans le respect des dispositions d'origine encore en place.

Dès que cela sera possible, les travaux viseront à restituer les dispositions d'origine : remodelage de talus, restauration des ouvrages maçonnés et de la végétation, dégagement des espaces.

2 - DANS LE CADRE D'UN PROJET DE RESTAURATION D'ENSEMBLE

❒ REGLE : **Les dispositions d'origine des éléments maçonnés :** murs d'escarpe et de contre-escarpe, fossés, talus et massifs abritant les ouvrages enterrés, place d'armes, végétation seront restituées.

Dans le cas où des modifications ultérieures les auraient très altérées ou fait complètement disparaître, des dispositions visant à assurer une couture cohérente avec les ouvrages existants sont envisageables.

II- L'ENTRETIEN ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS DU FORT

A - PRINCIPES GENERAUX

Constat :
Non occupés à l'origine de la construction du fort, ses abords immédiats, correspondant aux anciens glacis, zone dégagée nécessaire aux tirs, ont été, au fil du temps, gagnés par la ville, s'étendant sur le plateau.

Aujourd'hui, les glacis nord et est sont entièrement occupés par les jardins potagers, et font l'objet du sous-secteur 4C.

Dans le présent sous-secteur on trouve :
. Au sud le stade, bordé de franges boisées, en particulier du coté du fort, et devant être maintenu non loti.

. Au sud-ouest, le sous-secteur englobe la pointe formée par l'avenue de l'Europe et la rue Gambetta, correspondant au square et à la place de l'Europe, vaste esplanade à usage de parking et pouvant recevoir des manifestations importantes.

. Du coté opposé de l'avenue de l'Europe, le chemin du fort donne accès à son entrée. Au sud de ce dernier, on trouve les bâtiments de la gendarmerie, implantés sur une parcelle jouxtant le fossé ; au nord, les terrains non lotis de la piscine et le chemin longeant le fossé, dont la sur-largeur est utilisée comme parking, et donnant accès aux jardins potagers.

Toute intervention sur l'espace public est soumise à autorisation. L'ensemble de ce sous-secteur doit conserver une dominante végétale très forte.

Les aménagements prévus devront tendre à maintenir ou remplacer les arbres existants, ainsi que les espaces libres enherbés ou traités avec des revêtements à caractère naturel et perméables.

Lors de travaux de voirie, les réseaux EDF, Télécom et câble seront obligatoirement dissimulés, y compris les branchements.

B - LE STADE ET SES ABORDS

Ces espaces sont inconstructibles.

❒ REGLE : Les espaces boisés cernant le terrain seront maintenus et entretenus.

Le terrain de sport et ses abords conserveront une forte dominante végétale : espaces engazonnés, bosquets.

Si des clôtures sont nécessaires, elles seront constituées de grillages verts posés sur piquets métalliques, sans soubassement, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.

Les espaces circulés ou de stationnement recevront un revêtement sablé, présentant un caractère naturel.

C - LE SQUARE ET LA PLACE DE L'EUROPE

❒ REGLE : Le square est inconstructible, il conservera l'esprit de son aménagement à l'anglaise, à forte dominante végétale. Les allées seront maintenues en revêtement sablé.

Tant qu'aucune construction ne sera envisagée, la place conservera son aspect de vaste espace ouvert, au revêtement de sol sablé, sans marquage, bordé d'alignements d'arbres sur son pourtour. Ces alignements seront entretenus et renforcés.

D - LES TERRAINS DE LA GENDARMERIE ET DE LA PISCINE

Les bâtiments existants pourront être entretenus et réhabilités en améliorant leur insertion dans l'environnement bâti et paysager des abords du fort.

Des modifications de volumes, de percements, et de matériaux pourront être prescrites, dans la mesure où elles permettraient d'atteindre ces objectifs qualitatifs.

❒ REGLE : Seules seront autorisées les extensions très limitées à rez-de-chaussée ou les constructions annexes de type garage ou abris de jardin, destinées à améliorer l'usage des lieux. Une attention particulière sera apportée à leur traitement architectural extérieur : matériaux, couleur et à leur insertion paysagère.

Les voies de circulation des véhicules et les espaces de stationnement seront :

. Pour ce qui est du chemin entre le fossé et les terrains de la piscine, maintenus en revêtement sablé.

. Pour les autres espaces, soit maintenus en enrobé, soit lors de leur réfection, traités en béton coulé en place, dans lesquels entre un très fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration.

Les alignements d'arbres existants cernant les terrains seront entretenus et renforcés.
Le espaces libres conserveront une forte dominante végétale : espaces engazonnés, bosquets, notamment.

Si des clôtures sont nécessaires, elles seront constituées de grillages verts posés sur piquets métalliques, sans soubassement, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.

SOUS-SECTEUR 4C : LES JARDINS FAMILIAUX ET LE BOIS COLBERT

LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'AVAP

LA PROTECTION DES ESPACES LIBRES

Sont protégés :

1 - l'ensemble des éléments constituant les jardins familiaux

2 - l'espace boisé du bois Colbert

Interventions envisageables :

Les jardins familiaux et le bois Colbert seront conservés et entretenus.

I - L'ENTRETIEN ET L'AMENAGEMENT DES JARDINS FAMILIAUX

A - PRINCIPES GENERAUX

Constat :
Les jardins familiaux ont été créés à l'initiative de l'association des jardins ouvriers de Villeneuve-Saint-Georges en 1918. Il existe au total 760 lots, couvrant 23 hectares, dont une partie sur la commune de Crosne.

Outre leur vocation sociale et de loisir, ces jardins représentent un patrimoine paysager de grand intérêt qu'il convient de protéger et mettre en valeur.

❒ REGLE :
Les jardins doivent être maintenus en état de culture et entretenus. On maintiendra en particulier, la présence d'arbres fruitiers qui seront replantés au terme de leur durée normale de vie.

Tout dépôt de matériel y est interdit.

Les jardins ne doivent pas être clôturés.

B - LES VOIES DE CIRCULATION

La trame des cheminements piétons existante sera maintenue et pourra être renforcée.

❒ REGLE :
Le principe des parcs de stationnement périphériques sera maintenu. La création de voies destinées à la circulation automobile est interdite.

Les voies ouvertes à la circulation ou piétonnes et les espaces de stationnement seront maintenus en revêtement sablé, perméable, présentant un caractère naturel. Les accotements seront enherbés.

C - LES ABRIS DE JARDINS

❒ REGLE :
Les jardins ne peuvent comporter qu'un seul abri par parcelle. Aucune autre construction ne sera admise.

Un modèle unique d'abri est utilisé sur le site. S'il présente l'intérêt d'offrir une unité, son aspect esthétique est médiocre : structure et plaques de béton préfabriquées pour les parois verticales, couverture en plaques de ciment ondulées. L'esthétique pourrait être améliorée en teintant les parois de béton dans une tonalité sombre.

Un modèle plus esthétique, avec variantes, devra être étudié. Il pourra revêtir un caractère contemporain, en utilisant des matériaux et des teintes s'accordant à l'environnement végétal : bardages de bois autoclavé ou laissé naturel, teintes sombres par exemple.

II - L'ENTRETIEN ET L'AMENAGEMENT DU BOIS COLBERT

PRINCIPES GENERAUX

Constat :

Le bois Colbert constitue, sur le plan du grand paysage, le dernier couronnement végétal du centre historique s'étageant sur le coteau. A ce titre, il est particulièrement important dans les perceptions lointaines.

D'autre part, il s'agit d'un lieu de promenade et de détente pour les habitants, en particulier pour ceux utilisant les jardins potagers. Des aménagements ludiques y existent déjà.

Le caractère entièrement boisé des lieux sera conservé. Pour le remplacement des arbres existant, sera privilégié l'emploi de feuillus de port large.

Les aménagements à caractère de loisir ou ludiques : tables de pique-nique, poubelles, signalétique, jeux pour enfants, seront traités dans des matériaux sobres et solides, en harmonie avec le caractère "forestier" des lieux.

SECTEUR 5 : LES BERGES DE LA SEINE ET DE L'YERRES

VILLENEUVE - SAINT - GEORGES - AVAP - ZONAGE

PLANCHE V - SECTEUR V - LES BERGES DE LA SEINE ET DE L'YERRES



LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'AVAP

LA PROTECTION DES BERGES

Sont protégés :

1 - L'ensemble des éléments construits anciens des berges de la Seine et de l'Yerres : perrés, murs de soutènement, quais d'amarrage de péniches, rampes et escaliers d'accès à l'eau, structure de la promenade piétonne.

2 - Le pont ancien sur l'Yerres

3 - Les berges naturelles de l'Yerres et de la Seine, ainsi que l'esplanade enherbée au droit du quai d'amarrage des péniches

Interventions envisageables :

1 - Tous les éléments construits anciens des berges de Seine et de l'Yerres ainsi que le pont sur l'Yerres seront conservés et restaurés.

2 – Les sections de berges présentant un aspect " naturel " le conserveront.

I - L'ENTRETIEN ET L'AMENAGEMENT DES BERGES DE LA SEINE ET DE L'YERRES

A - PRINCIPES GENERAUX

Constat :

Les berges de la Seine, dans la traversée de la commune de Villeneuve-Saint-Georges, présentent des aspects différents, et peuvent se décliner en sept séquences :

1 . Du sud jusqu'à la confluence avec l'Yerres, la berge est structurée, le chemin de halage est accessible aux véhicules.

2 . De la confluence avec l'Yerres au pont sur la Seine : la surlargeur entre la RN6 en élévation et le fleuve est occupée par un jardin public.

3 . Du pont à l'aplomb de la rue de la Marne, un parking, en relation avec la gare RER, occupe l'espace.

4 . Ce parking est prolongé par une esplanade enherbée, sur la longueur du quai d'amarrage des péniches, et se termine par une rampe d'accès à l'eau en pavés.

5 . Les voies ferrées se rapprochent ensuite du fleuve, ne laissant que l'emprise d'une promenade piétonne, comprise entre un perré, et le talus de soutènement des voies, construit comme le perré. Il existe une rangée d'arbres coté fleuve.

6 . Le perré de la promenade disparaît dans la section suivante, pour laisser place à une berge "naturelle" dont la végétation empêche la vue sur le fleuve.

7 . On arrive ensuite au niveau du pont Wilson, franchissant les voies ferrées pour donner accès à Villeneuve Triage. La promenade piétonne est alors interrompue. Dans la sur-largeur entre la rue et la Seine, existent quelques constructions, puis les terrains sont occupés par le port autonome de Paris et l'accès à la berge est interdit.

Les berges de l'Yerres sont au droit de la confluence et jusqu'au pont structurées, après le pont elles prennent un caractère naturel.

La création d'une promenade piétonne continue, liaisonnée à celles des communes voisines doit être réalisée.

Les berges conserveront l'esprit de leur aménagement actuel :

. architecturées dans les sections les plus urbaines

. "naturelles" dans les sections moins denses.

Dans le cas où un aménagement est envisagé à l'extrémité du parking du RER, le caractère de l'esplanade sera maintenu.

B - LE TRAITEMENT DES ELEMENTS STRUCTURES DES BERGES

❒ REGLE :

L'ensemble des éléments construits anciens des berges de la Seine et de l'Yerres : perrés, murs de soutènement, quais d'amarrage de péniches, rampes et escaliers d'accès à l'eau, structure de la promenade piétonne, seront restaurés et entretenus, en utilisant des techniques adaptées à leurs structures et leurs matériaux.

Les éléments nouveaux pouvant éventuellement les compléter prendront l'aspect extérieur des existants. On s'attachera en particulier à assurer une continuité de traitement lors de la création de nouvelles sections de promenade des berges.

Les matériaux naturels pourront être accompagnés de revêtements en béton avec de gros agrégats visibles pour les structures et de revêtements sablés pour les sols.

C - LE TRAITEMENT DES BERGES NATURELLES

❒ REGLE :
Les berges naturelles seront maintenues. Les ouvrages de stabilisation pouvant être nécessaires à leur maintien devront être le plus discret possible dans le paysage, les émergences éventuelles seront masquées par de la végétation.

D - LE TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement existantes seront soit maintenues en enrobé, soit lors de leur réfection, traitées en béton coulé en place, dans lesquels entre un très fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration. Elles devront être traitées de la manière la plus perméable possible.

E - MOBILIER ET ECLAIRAGE

❒ REGLE :
Tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles, et en relation avec le caractère paysager des lieux.

F - LA VEGETATION

Des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées, en complément des existantes sur le parking du RER.

Les alignements d'arbres taillés existants le long de la promenade des berges et des voies ferrées seront entretenus et renforcés.

Des plantations de ce type accompagnant les sections nouvellement aménagées seront créées.

Les berges libres conserveront une forte dominante végétale et des trouées seront créées ponctuellement, afin d'offrir des perceptions sur le fleuve.

II - LES EMPRISES SNCF ET RN6

PRINCIPES GENERAUX

Constat :
Les emprises des voies SNCF et de la RN6 coupent physiquement le centre historique des berges. Elles ont induit des déstructurations importantes du tissu urbain, dont la recomposition est aujourd'hui amorcée, avec la réalisation du bouclage du centre historique en contrebas de la RN6, et l'ensemble des aménagements d'espaces publics de ce secteur.

Lors d'aménagements sur l'emprise des voies SNCF et sur la RN6, une prise en compte paysagère sera intégrée dès le début des études.

On s'attachera à améliorer les relations visuelles et physiques avec le centre ville. Les aménagements iront dans le sens d'une diminution des nuisances afin de favoriser l'appréhension des espaces qualitatifs de Villeneuve-Saint-Georges, en particulier les perceptions de l'ensemble constitué par le centre historique et ses abords bâtis et paysagers faisant l'objet de la protection au titre de l'AVAP.

Ville de Villeneuve Saint Georges
Hôtel de Ville
Place Pierre Sémard - 94191 Villeneuve-Saint-Georges
T : 01.43.86.38.00

Ministère de la Culture et de la Communication
Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

AVAP AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

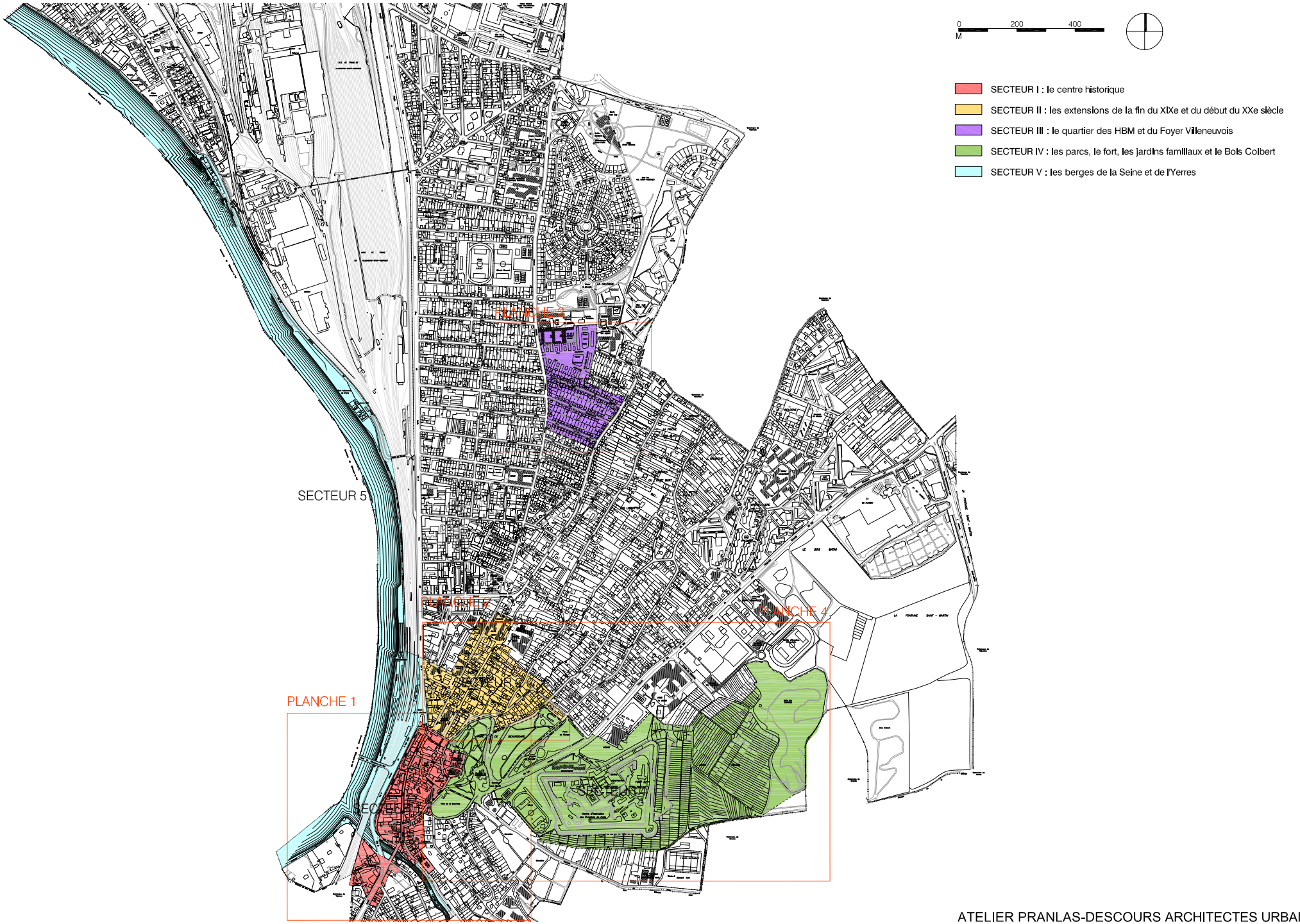
ANNEXE - RÉGLEMENT - DOCUMENTS GRAPHIQUES

JUIN 2013

Atelier Pranlas Descours Architectes - Urbanistes

VILLENEUVE - SAINT - GEORGES - AVAP - ZONAGE

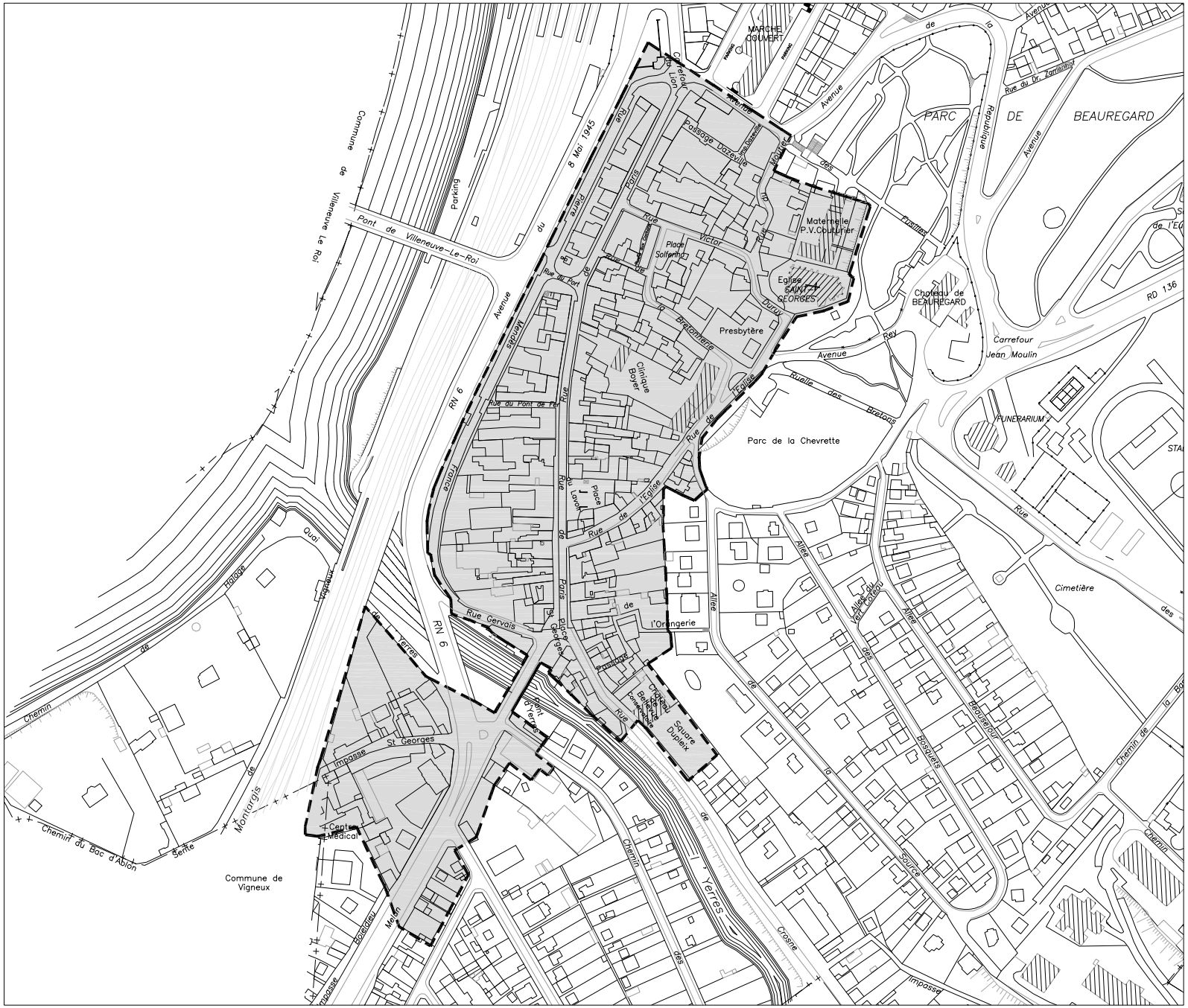
ENSEMBLE DES SECTEURS



ATELIER PRANLAS-DESCOURS ARCHITECTES URBANISTES

VILLENEUVE - SAINT - GEORGES - AVAP - ZONAGE

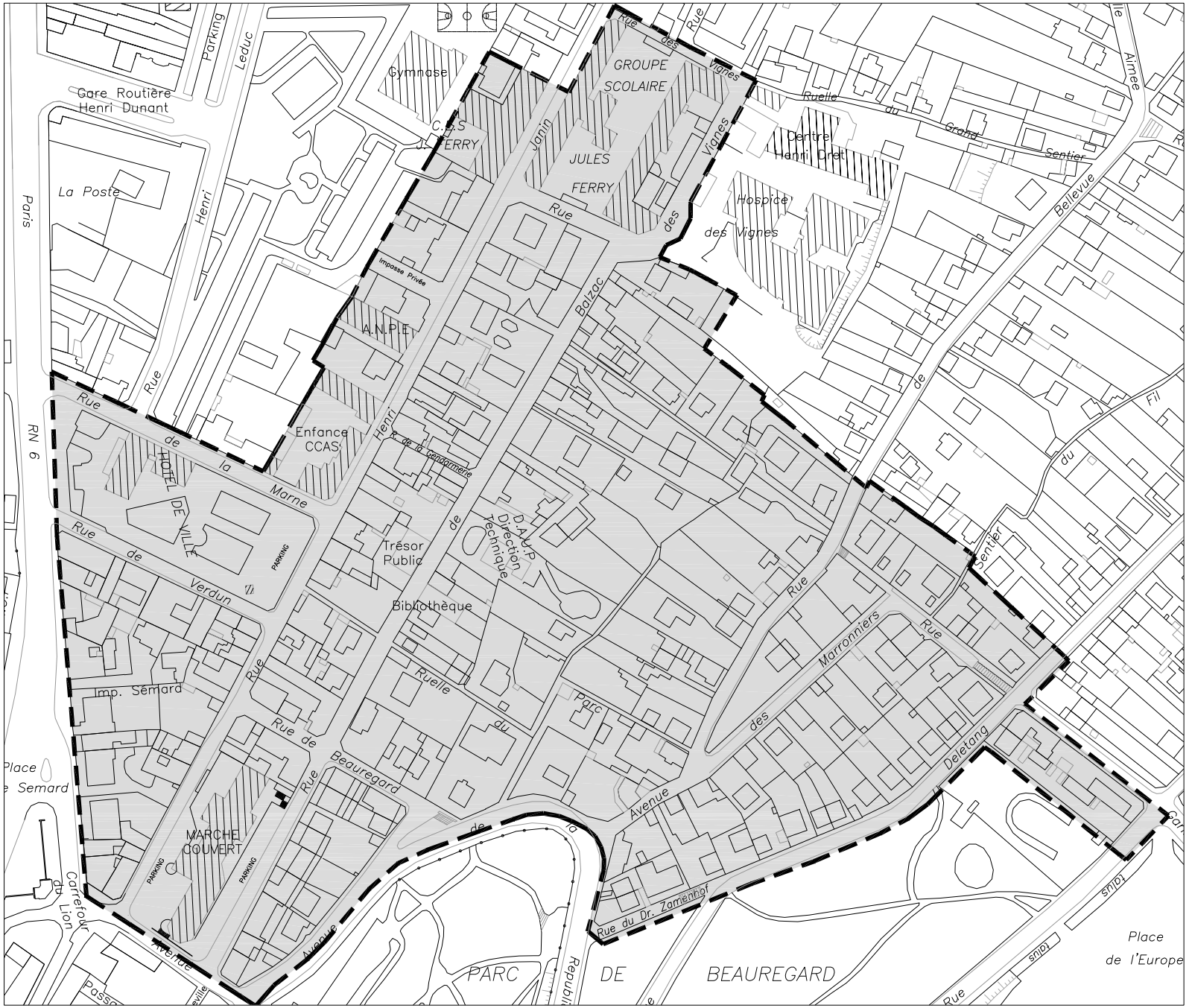
PLANCHE 1 - SECTEUR I : LE CENTRE HISTORIQUE



ATELIER PRANLAS-DESCOURS ARCHITECTES URBANISTES

VILLENEUVE - SAINT - GEORGES - AVAP - ZONAGE

PLANCHE 2 - SECTEUR II : LES EXTENSIONS DE LA FIN DU XIXème ET DU DEBUT DU XXème SIECLES



ATELIER PRANLAS-DESCOURS ARCHITECTES URBANISTES

VILLENEUVE - SAINT - GEORGES - AVAP - ZONAGE

PLANCHE 3 - SECTEUR III : LE QUARTIER DU LOTISSEMENT DU FOYER VILLENEUVOIS ET DES HBM



ATELIER PRANLAS-DESCOURS ARCHITECTES URBANISTES

VILLENEUVE - SAINT - GEORGES - AVAP - ZONAGE

PLANCHE 4 - SECTEUR IV : LES PARCS, LE FORT, LES JARDINS FAMILIAUX ET LE BOIS COLBERT



ATELIER PRANLAS-DESCOURS ARCHITECTES URBANISTES

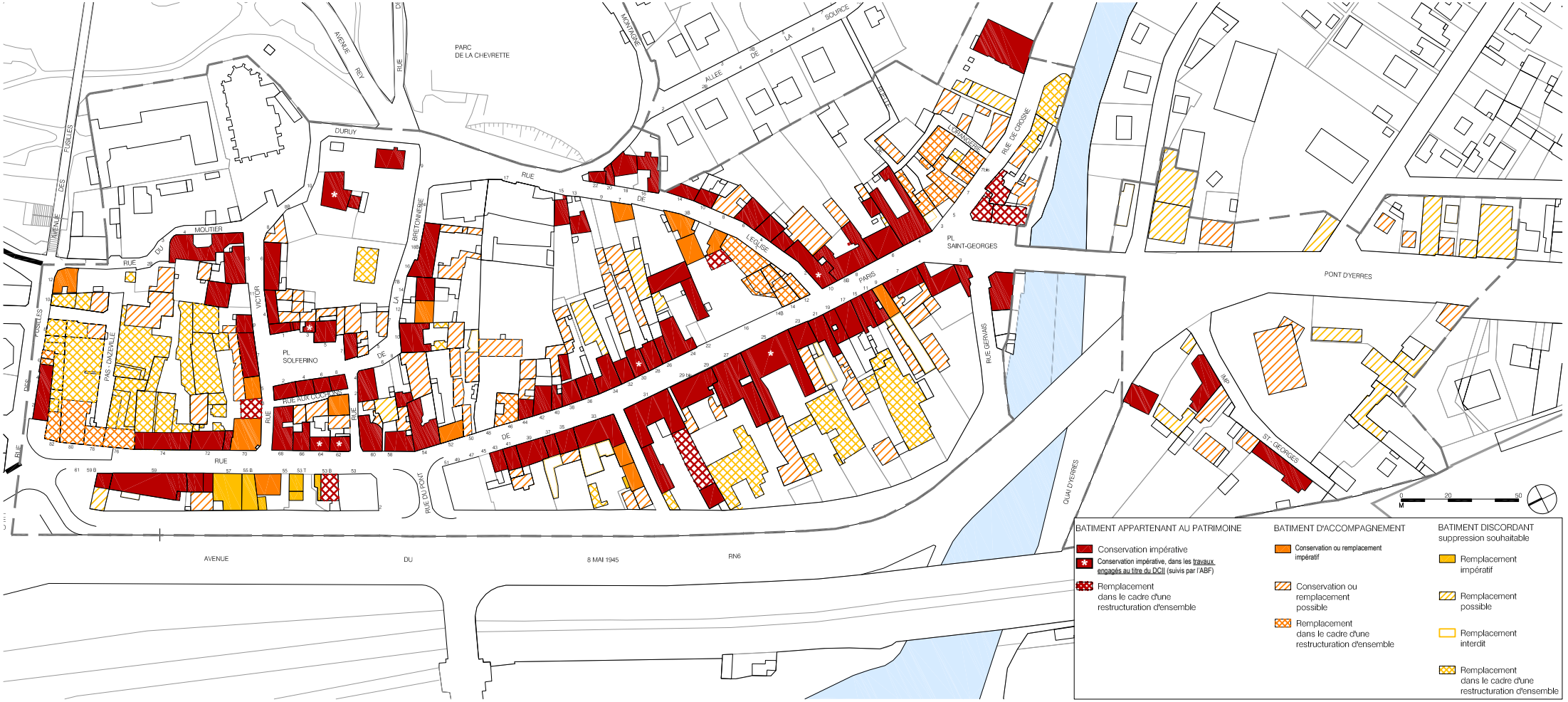
VILLENEUVE - SAINT - GEORGES - AVAP - ZONAGE

PLANCHE V - SECTEUR V - LES BERGES DE LA SEINE ET DE L'YERRES



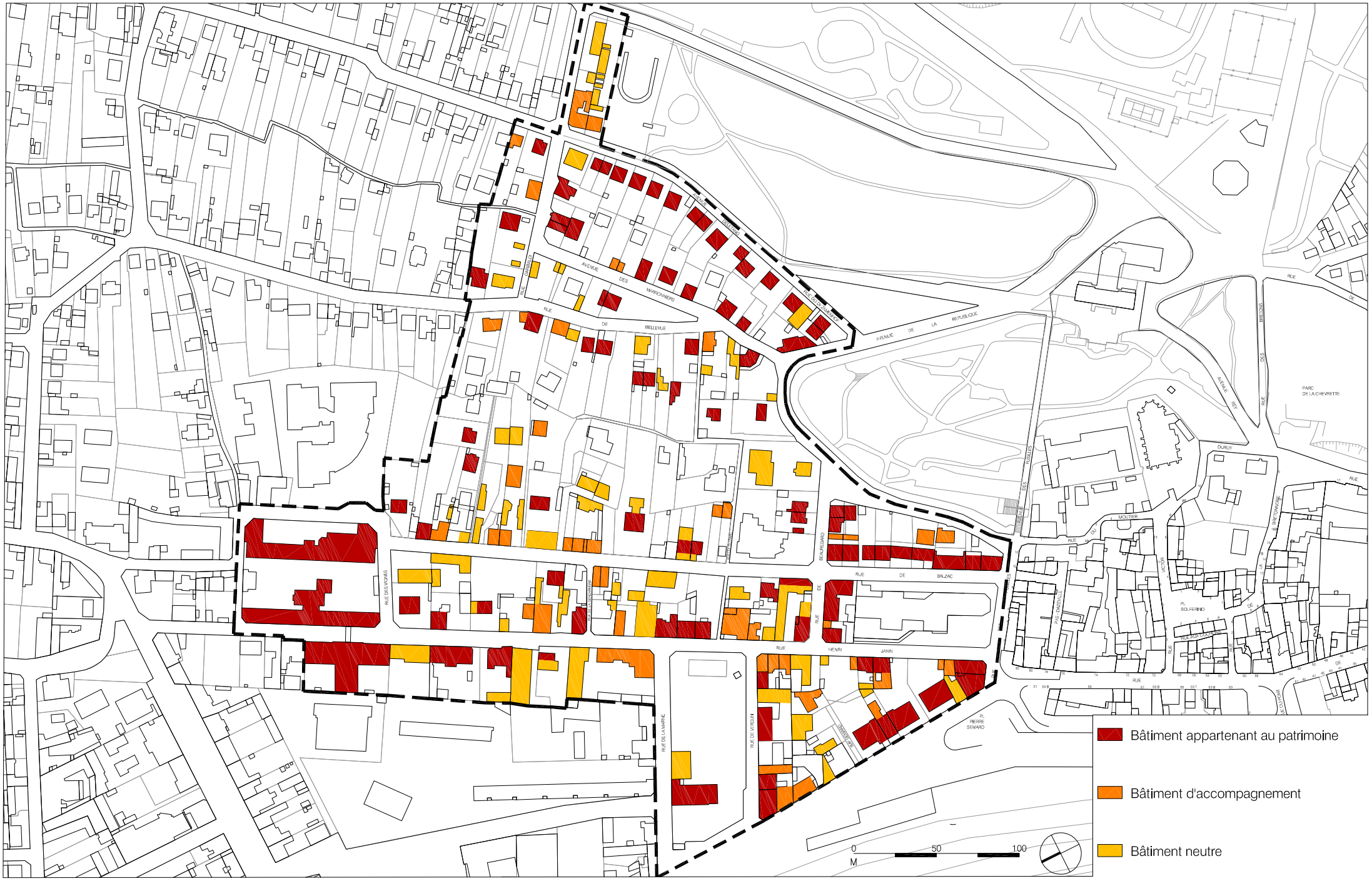
ATELIER PRANLAS-DESCOURS ARCHITECTES URBANISTES

VILLENEUVE - SAINT - GEORGES - AVAP
SECTEUR 1 : LA CLASSIFICATION DES BÂTIMENTS



ATELIER PRANLAS-DESCOURS ARCHITECTES URBANISTES

VILLENEUVE - SAINT - GEORGES - AVAP
SECTEUR 2 : LA CLASSIFICATION DES BATIMENTS



ATELIER PRANLAS-DESCOURS ARCHITECTES URBANISTES