

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

Commune du Pecq

ANNEXE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION - DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

LE DÉROULÉ DE LA PROCÉDURE

PRÉAMBULE

- 1 LA VILLE DANS SON CONTEXTE
- 2 L'ENVIRONNEMENT PATRIMONIAL

I - LE SOCLE TERRITORIAL : LA VILLE DANS SON HISTOIRE ET SES PROJETS

- 1 LA GÉOMORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION HUMAINE
- 2 DANS SON HISTOIRE : MORPHOGENÈSE
- 3 DANS SES PROJETS

II - LE SOCLE ÉCO-PAYSAGER

- 1 LES AMBIANCES PAYSAGÈRES
- 2 LE PATRIMOINE PAYSAGER
- 3 LES ARBRES REMARQUABLES
- 4 LES ENTITÉS PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS

III - LE SOCLE URBAIN

- INTRODUCTION
- 1 LE CENTRE HISTORIQUE
 - 2 LES GRANDES PROPRIÉTÉS
 - 3 LES TISSUS PAVILLONNAIRES
 - 4 LES ENSEMBLES COLLECTIFS

IV - LE SOCLE BÂTI

L'ARCHITECTURE URBAINE

- 1 LE BÂTI DE BOURG RURAL
- 2 LE BÂTI DE BOURG URBAIN
- 3 LES IMMEUBLES À LOYERS

L'ARCHITECTURE URBAINE : CARACTÉRISTIQUES COMMUNES ET PATHOLOGIES

L'ARCHITECTURE RÉSIDENTIELLE

- 4 LA MAISON BOURGEOISE
- 5 LA VILLÉGIATURE
- 6 LES VILLAS ET PAVILLONS

L'ARCHITECTURE RÉSIDENTIELLE : PATHOLOGIES

LE PATRIMOINE DU XX^{ÈME} SIÈCLE

- 7 LES ENSEMBLES DE LOGEMENTS COLLECTIFS
- 8 LE PATRIMOINE RÉSIDENTIEL CONTEMPORAIN
- 9 LE PATRIMOINE INSTITUTIONNEL ET SCOLAIRE
- 10 LES PATRIMOINES INDUSTRIEL ET RELIGIEUX

V - DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

P.4 L'analyse d'un territoire ne peut se limiter à une analyse de son bâti. La démarche de protection des Monuments historiques s'attache à la protection de quelques bâtiments symboliques, souvent monumentaux, à travers la mise en place de périmètres de 500 mètres qui ne correspondent

P.7 fréquemment pas à la réalité d'un territoire, imposent une protection urbaine et paysagère sans réelle analyse de l'existant, et ne prennent pas en compte les enjeux sociaux, économiques, d'usage, se limitant à une protection de l'objet « brut ». Surtout, ce type de protection ne permet pas la conduite d'une politique volontaire en matière de mise en valeur du patrimoine d'un territoire.

P.29 Depuis 1983, l'outil ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) permettait de redéfinir les protections patrimoniales d'un territoire, en prenant en considération les trois dimensions d'analyse d'un territoire : le grand paysage, et ses déclinaisons locales, créant de véritables

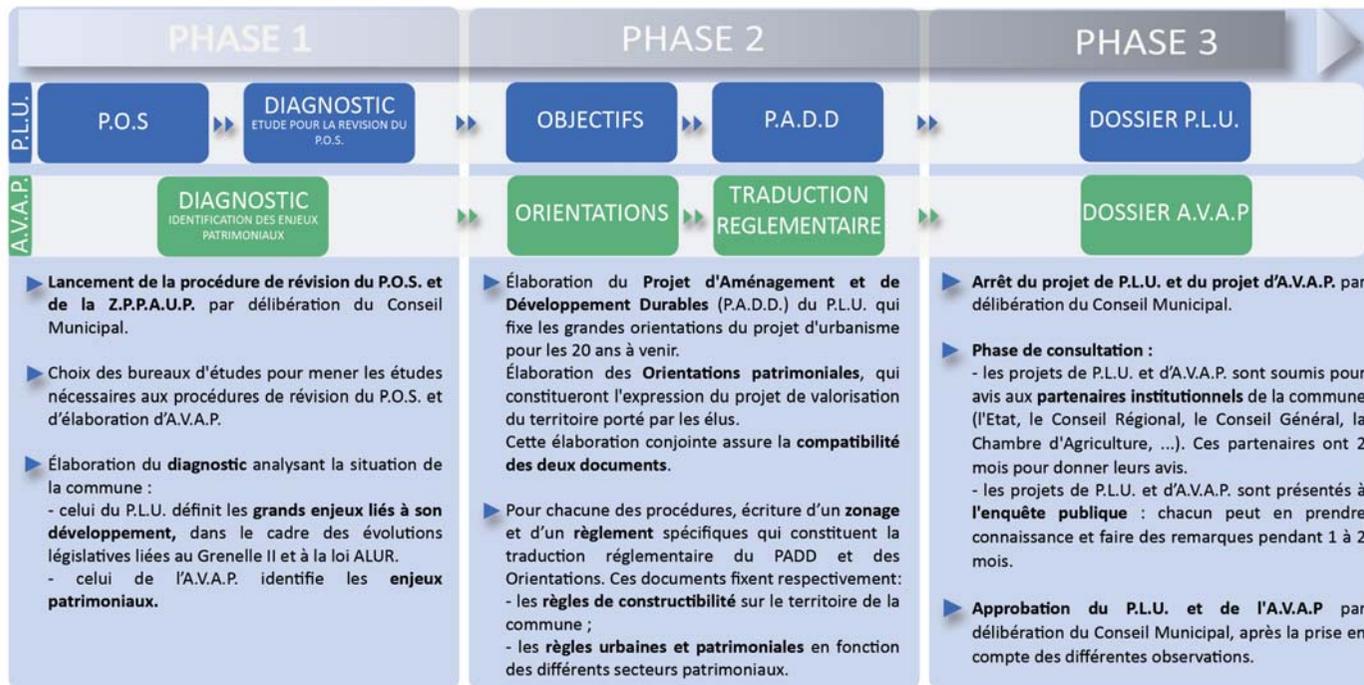
P.49 ambiances variées et complémentaires au sein d'un même territoire ; l'urbain, témoin de la composition historique de la ville, de son fonctionnement, de ses usages, de ses atouts, contraintes et potentiels ; le bâti, témoin de l'histoire, support de l'identité du territoire et terreau de ses nouvelles constructions.

P.83 La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a permis une évolution de cet outil en introduisant les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) : ce nouveau dispositif se substitue, sans remettre en cause les principes fondateurs, à celui des ZPPAUP. Il a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP les objectifs de développement durable. Cette nouvelle dimension de l'analyse porte ainsi à la fois sur les économies d'énergie (en engageant une réflexion sur l'isolation thermique des bâtiments en fonction de leurs typologie) et la production d'énergie renouvelable (à travers

P.100 une analyse du potentiel d'implantation de tels dispositifs sur le territoire, en prenant en compte les enjeux techniques, urbains et paysagers).

Les AVAP ont donc pour vocation à être des outils complets, prenant en compte les intérêts culturels, architecturaux, urbains, paysagers, environnementaux, historiques, ou archéologiques d'un territoire.

L'analyse du territoire se doit donc de prendre en compte les strates historiques, les caractéristiques paysagères, les typologies architecturales... L'ensemble de ces différentes analyses racontent la ville, son histoire sociale, industrielle, ses spécificités humaines, religieuses, économiques.



Conduite de la concertation : réunions, articles, exposition publique...

La commune élabore parallèlement à l'A.V.A.P., son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Afin d'assurer leur compatibilité, les deux procédures d'élaboration se font conjointement.

La procédure d'AVAP se déroule en trois phases successives :

- > Une phase de diagnostic et de définition des enjeux patrimoniaux du territoire ;
- > Une phase de définition des orientations, qui vont définir le projet patrimonial de la collectivité ;
- > Une phase d'élaboration des différents documents réglementaires de l'AVAP :

- le diagnostic, qui dresse un portrait exhaustif du patrimoine du territoire ;

- le rapport de présentation, qui formalise le diagnostic et les enjeux identifiés ;

- le document graphique, qui définit les secteurs patrimoniaux de protection, et identifie par différents figurés l'ensemble des éléments patrimoniaux repérés sur le territoire ;

- le cahier de prescriptions, ou règlement, qui définit les règles urbaines et patrimoniales en fonction des différents secteurs patrimoniaux.

Le document comprend par ailleurs un cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, non réglementaires.

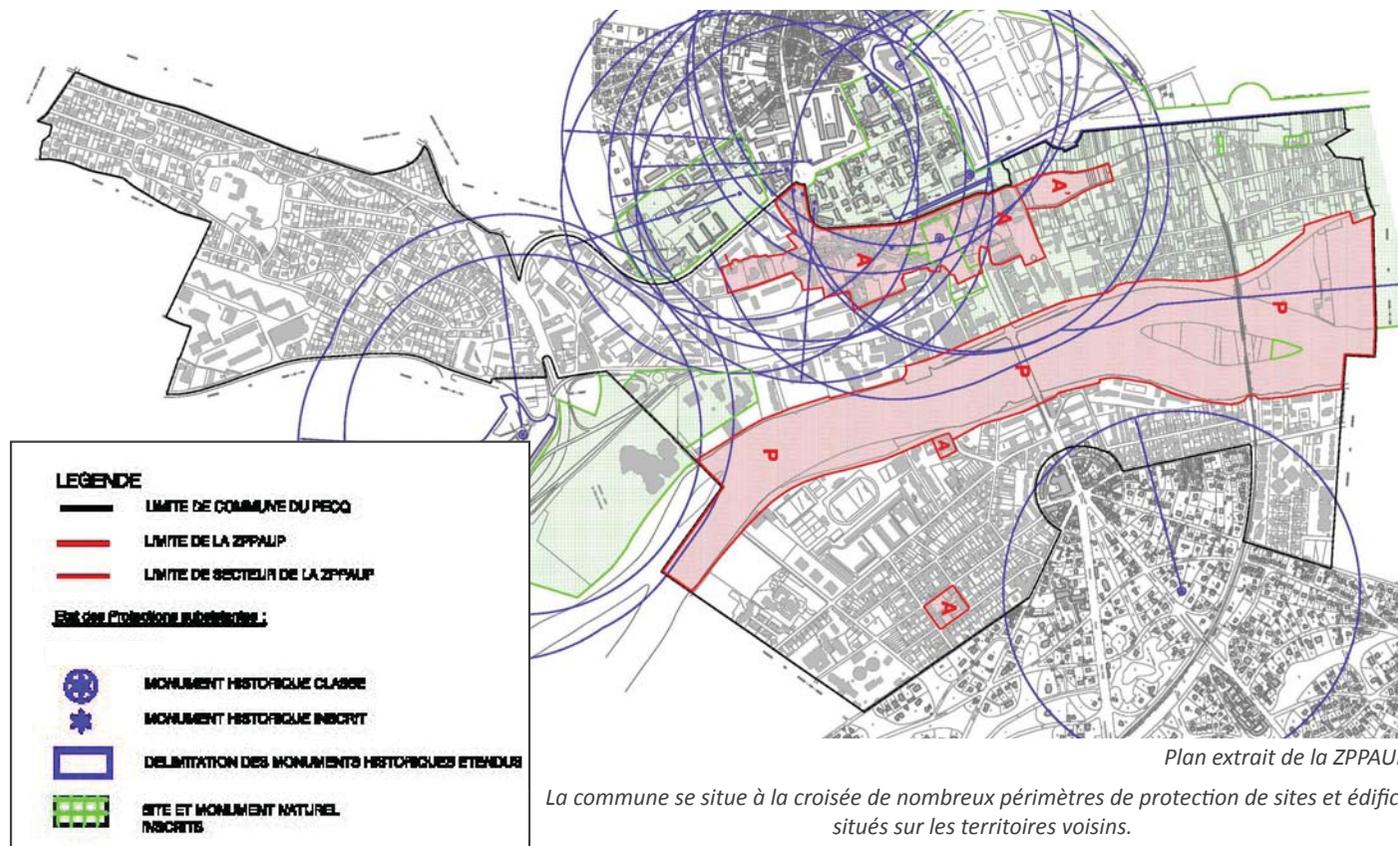
PRÉAMBULE

Le Pecq : une ville sur les boucles de la Seine

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

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

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



Plan extrait de la ZPPAUP

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

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

Monuments historiques

La ville compte un bâtiment classé et deux bâtiments inscrits :

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

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

Sites classés

Quatre sites classés existent sur le territoire communal :

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

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

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

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

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

I - LE SOCLE TERRITORIAL

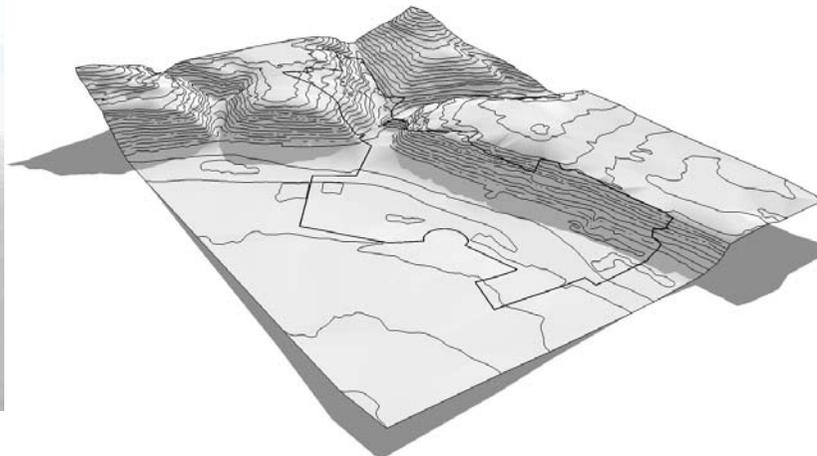
LA VILLE DANS SON HISTOIRE ET SES PROJETS

I.1.1 LE RELIEF

Carte du relief de la ville



Carte du relief du département



Comprendre une ville, c'est avant tout comprendre sa géographie, son socle, cette matrice qui par diverses qualités a conduit l'homme à s'installer sur ce territoire.

Le territoire du Pecq s'étend de la vallée de la Seine, sur les deux rives du fleuve, jusqu'au coteau au pied de la butte de Saint-Germain-en-Laye à l'ouest.

Les altitudes s'étagent dans la vallée de 25 m à l'aval, au niveau du parc Corbières, à 28 m à l'amont, en limite avec le Port-Marly ou Croissy-sur-Seine, ou au rond point de la République, en limite avec Le Vésinet. Elles atteignent 86 m place Royale en limite avec Saint-Germain-en-Laye et 99 m en haut de l'avenue du président John Fitzgerald Kennedy en limite avec Marly-le-Roi.

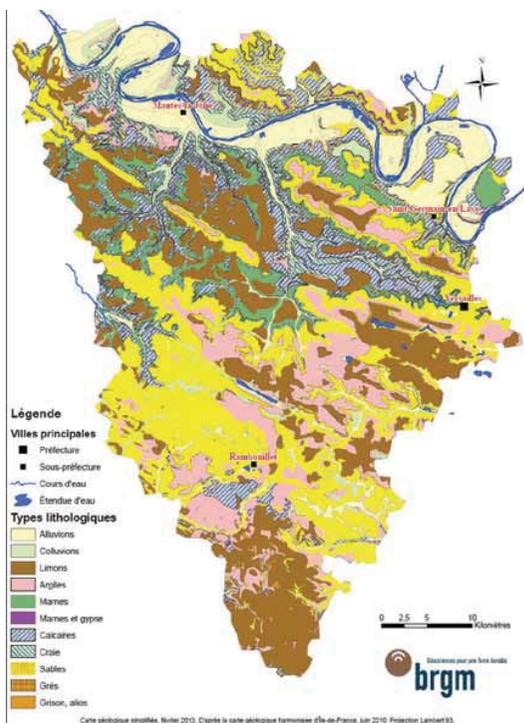
Ainsi, la situation du territoire est contrastée, avec une topographie plane dans la vallée, et des pentes marquées (supérieures à 10 %) sous les terrasses du château de Saint-Germain, et dans une moindre mesure dans le vallon de Grandchamp (près de 5 % le long de l'avenue du président John Fitzgerald Kennedy).

La population a su s'adapter à ce site contraignant au fil des âges en adoptant une architecture en terrasse.

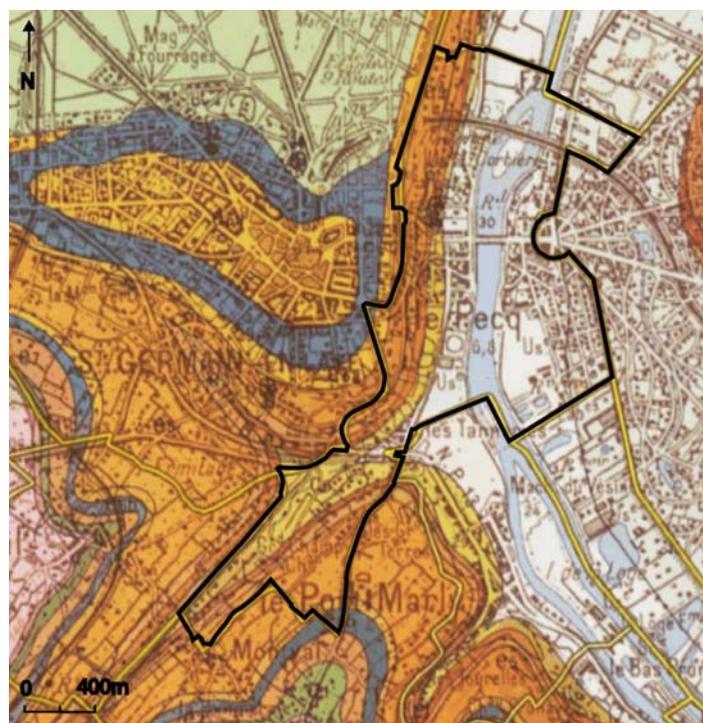
Les pentes importantes constituent un frein au développement de la pratique du vélo. Si le recours aux cycles pour les déplacements quotidiens est facilement envisageable dans la vallée, notamment pour l'accès à la gare RER « Le Vésinet – Le Pecq », il est problématique dans l'ouest et le sud-ouest du territoire, notamment pour l'accès à la gare « Saint-Germain-en-Laye » du RER A et aux gares « Marly-le-Roi » et « Mareil-Marly » de la ligne L du Transilien

Le relief marqué peut accentuer d'éventuels phénomènes de ruissellement urbains. Éviter la concentration des eaux pluviales par la rétention à la parcelle est donc un enjeu pour l'aménagement du Pecq.

Ce relief contrasté, localement marqué, crée des masques solaires qui modulent à la marge le potentiel de production d'énergie solaire. Cependant, cette variation est peu significative ($\pm 1\%$ à 2% selon les lieux).



Carte de la géologie du département



Carte de la géologie de la ville

LA GÉOLOGIE

La commune du Pecq s'est construite autour du fleuve qui était un axe de communication important. L'urbanisation s'est faite d'abord sur les coteaux avant de coloniser les bords du fleuve.

La géologie du Pecq est profondément marquée par le passage de la Seine : à partir du fond de vallée où affluent les alluvions se développent une succession de couches de sables (gris ou blancs) et de cailloux.

Au quaternaire, lors des phases de glaciations, les méandres de la Seine ont érodé les alluvions anciennes, formant de hautes terrasses alluviales, notamment dans les boucles de Saint-Germain.

La carte géologique permet ainsi de lire que l'érosion du plateau calcaire découvre les différentes strates : Craie, argile, calcaire grossier, sable et grès.

LE CLIMAT

Le climat sur la commune est tempéré, soumis aux influences océaniques vers l'ouest, et continentales vers l'est, atténuées toutefois par le réchauffement dû à l'agglomération parisienne. Il n'est pas très humide, avec une moyenne annuelle

de précipitations de 695 mm. Les vents dominants sont de secteur Ouest et des épisodes orageux sont assez fréquents en été.

Des variations locales (microclimats) affectent en particulier les versants de la vallée de la Seine exposés au nord ou au sud.

Succession des reliefs

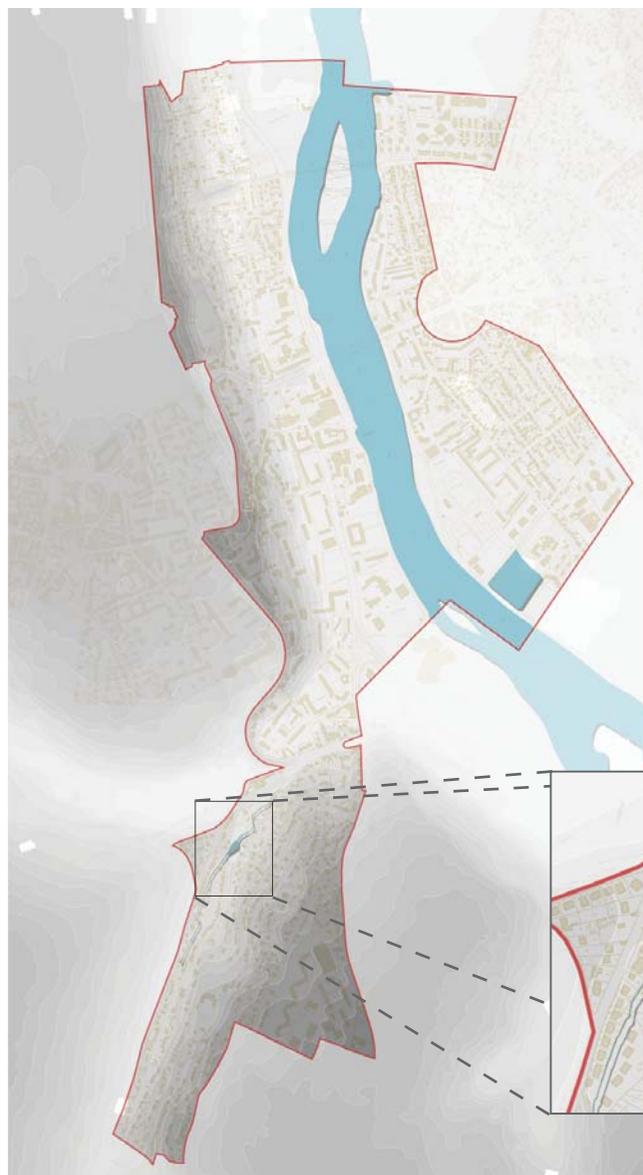


Falaise quartier Grandchamp

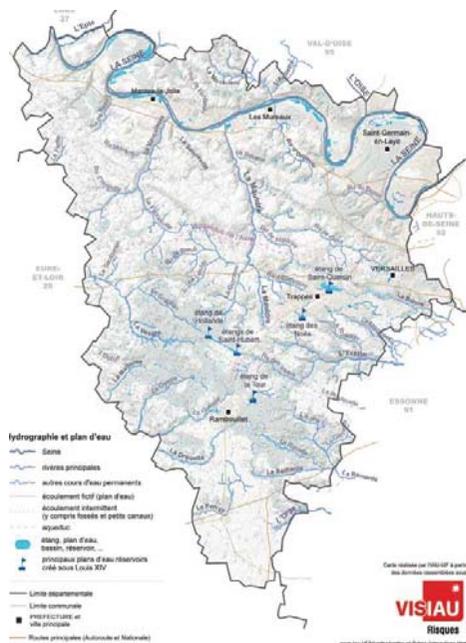


La lecture des falaises est peu sensible sur la ville. On peut observer une trace de ce relief typique de la vallée de la Seine au niveau du quartier Grandchamp.

I.1.3 L'HYDROGRAPHIE



Trame bleue



Hydrographie sur le département



Ru de l'Étang (Grandchamp)

La Seine, élément constitutif de l'identité alpine, a été l'agent fondateur de la constitution du relief et du paysage. Elle est également à l'origine du développement urbain et économique de la commune, grâce à l'activité portuaire qu'elle permet. L'urbanisation, initiée sur les bords du lit majeur, s'est peu à peu étendue jusqu'au lit mineur. Afin de maîtriser les risques de crues, le fleuve a été endigué.

Le vallon de Grandchamp est lui structuré par le ru de Buzot et le ru de l'étang, aujourd'hui canalisés. Le vallon est aujourd'hui partiellement parcouru par la RN 13, importante infrastructure routière.

La formation des nappes est issue de l'alternance, au niveau des coteaux, de couches peu perméables et de couches perméables.

La perméabilité des couches n'étant jamais totale, ces différentes nappes sont en communication entre elles et avec la rivière. La Seine draine la nappe en période normale, elle infiltre celle-ci lors des crues. Les nappes et la rivière constituent donc un seul et même système.

Sur les coteaux, on note la présence de lignes de sources à la base des couches perméables (sables de Beauchamp...). Ce réseau de sources, à flanc de coteaux, a permis dans l'histoire de développer des activités thermales. Leur importance reste cependant minime.

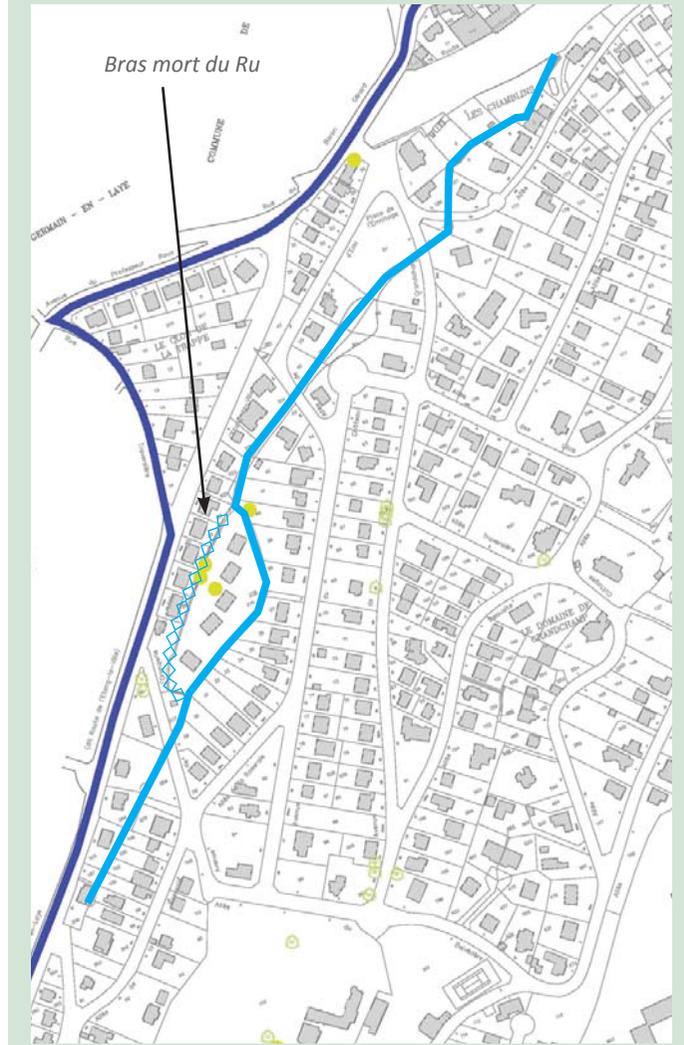




Le ru a toujours fait partie du Domaine. L'urbanisation rue de la résidence de l'Orangerie a causé des désordres sur le parcours naturel de celui-ci. On constate aujourd'hui une partie asséchée formant un bras mort, causant le dépérissement de Taxodium remarquable.

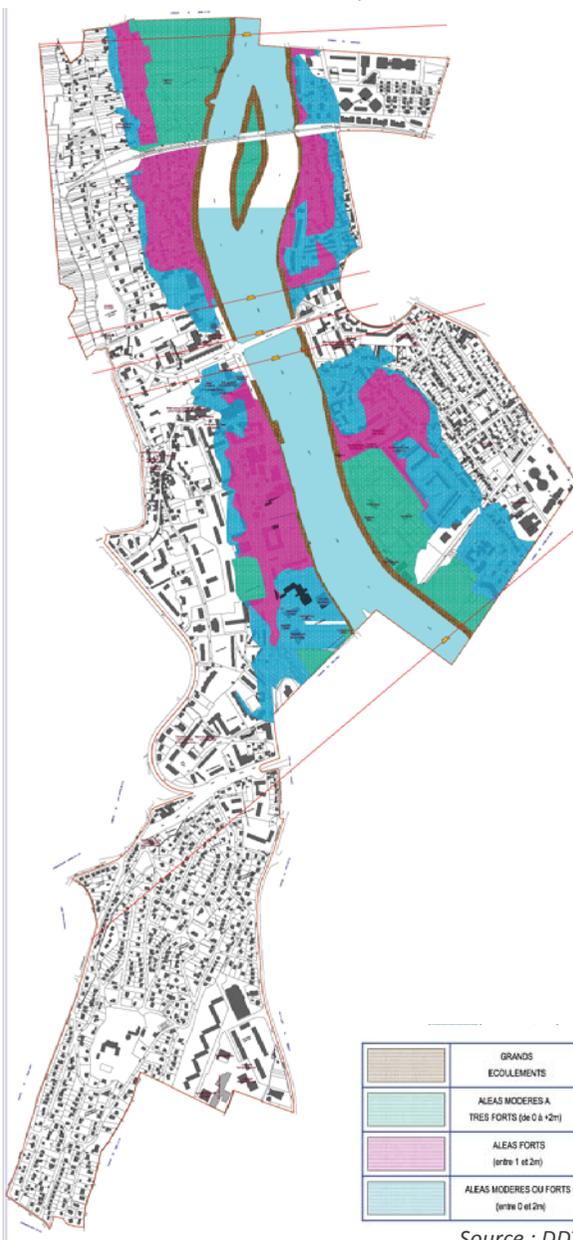


- 1 / Le ru Buzot sauvage
- 2 / Le ru Buzot jardiné
- 3 / Le ru Buzot asséché

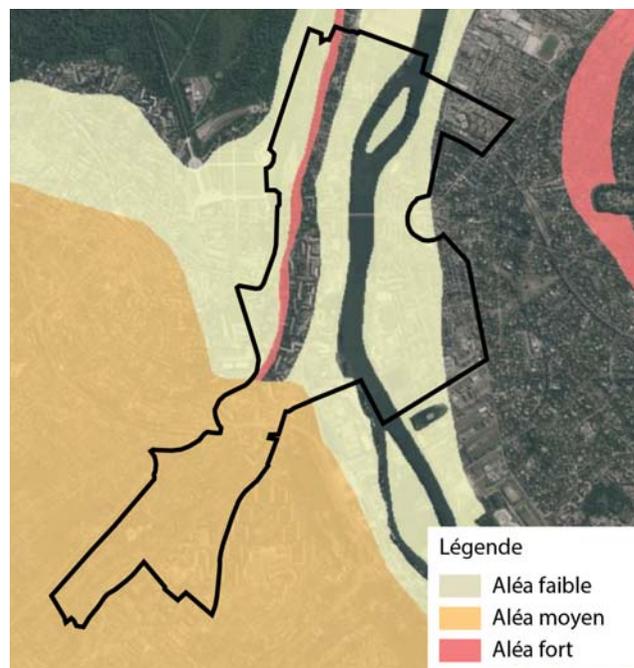


Ru quartier Grandchamp

Carte du Plan de Prévention des Risques d'Inondation



Source : DDT



Carte du risque de retrait gonflement des argiles

Source : BRGM

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation

- **La zone verte** correspond à des terrains libres ou presque libres de toute urbanisation, sur lesquels les prescriptions visent à préserver les conditions d'écoulement et d'expansion des crues, ce qui conduit notamment à y interdire toute urbanisation nouvelle, à l'exception d'équipements publics et aménagements d'intérêt général indispensables.
- **La zone bleue** est constituée de secteurs actuellement urbanisés qui ne sont pas les plus exposés aux risques d'inondation. Les constructions nouvelles sont autorisées, sous condition de respect de prescriptions.
- **La zone rouge clair** recouvre les zones urbanisées exposées à un risque d'inondation d'une hauteur d'eau comprise entre 1 et 2 m. L'urbanisation nouvelle est proscrite, mais le renouvellement urbain est autorisé.
- **La zone marron** : Les bords de la Seine et de l'Oise sont marqués d'une bande d'environ 25 m de largeur, qui signifie les zones de grands écoulements des cours d'eau. Toute construction y est interdite.

L'étendue de l'urbanisation révèle que les contraintes imposées par la géographie du site ont été maîtrisées au cours de l'histoire. Les impacts naturels liés à la Seine, la composition des sols et le relief n'ont pas pour autant disparus. Ils se traduisent aujourd'hui par un certain nombre de risques naturels qui contraignent les règles de constructibilité et l'urbanisation actuelle.

Le risque d'inondation

Une large part du territoire communal est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, prescrit par un arrêté préfectoral en date du 28 juin 1998, approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2007. Ce document a été intégré au Plan d'Occupation des Sols par un arrêté du Maire en date du 9 novembre 2007.

Sur la commune du Pecq, le PPRI a instauré quatre zones distinctes en fonction de la topographie des lieux : zone marron, zone verte, zone rouge clair, zone bleue.

Ce document a un fort impact sur le territoire (voir ci-contre).

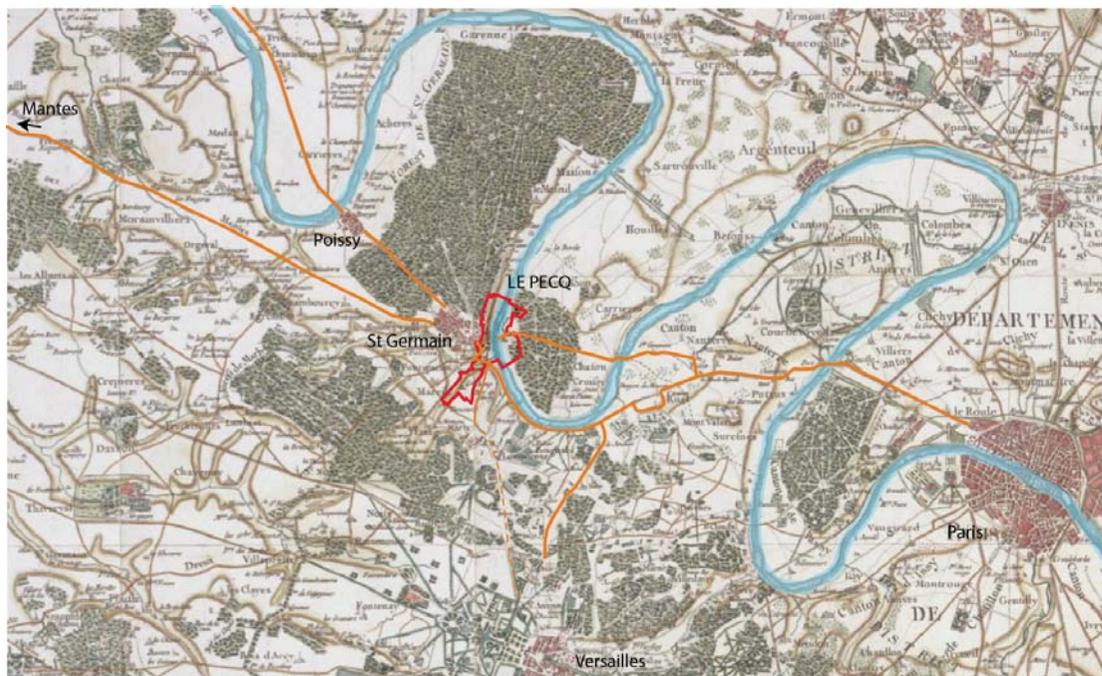
Retrait gonflement des argiles et glissement de terrain

La commune présente un risque lié au retrait-gonflement des argiles. Elle est concernée par un aléa allant de faible à élevé. De fait, lors des périodes où se succèdent une sécheresse et de fortes pluies, plusieurs glissements de terrains ayant entraîné de nombreux sinistres ont été observés ces dernières années.

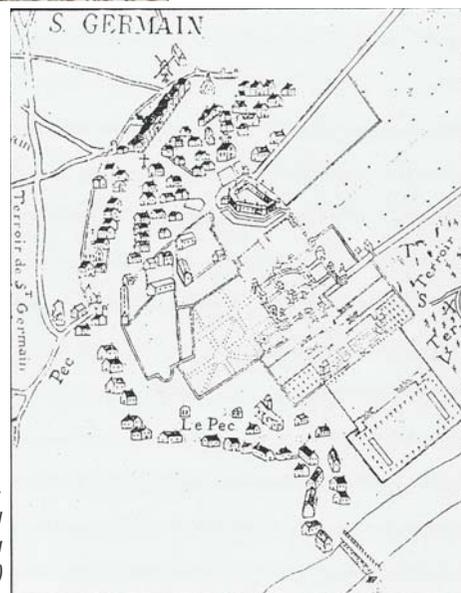
Le risque d'effondrements liés aux carrières souterraines

Il existe sur le coteau du Pecq un certain nombre de grottes. Bien que très localisées, elles obligent à prendre certaines précautions quant à la solidité des sols et des fondations des constructions.

De fait, à l'intérieur des zones délimitées sur le Plan d'Occupation des Sols (POS) la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.



Extrait de la carte de Cassini (XVIII^e s.)



Les villages de St Germain-en-Laye et du Pecq au début du XVI^e s.
par de Beaulieu
(le tracé du Château Neuf et de ses jardins ainsi que le pont de la Seine ont été ajoutés ultérieurement)

Si des vestiges gallo-romains présagent d'origines lointaines, l'existence du Pecq n'est prouvée qu'au VII^{ème} siècle, par une mention du hameau dans la bibliographie de Saint Erembert. La commune entre véritablement dans l'histoire, en 704, lorsque Childebart III, roi de France, lègue la terre d'Aupec, riche d'un vignoble abondant, à l'abbaye de Saint Wandrille. L'abbaye conservera ses terres jusqu'en 1569. Pendant cette période, plusieurs bouleversements altèrent cette domination : les invasions normandes (qui contraignent les moines à s'exiler en Belgique au IX^{ème} et X^{ème} s.), la concurrence des seigneurs locaux puis du Collège des Bernardins (qui acquiert un fief aux abords du pont en 1355 et récupère ainsi le droit de péage au niveau du bac) et un intermède entre 1479 et 1545, durant lequel l'abbaye cède ses droits à une famille alpoise (les Rafferon).

Suite aux Guerres de religion, le trésor royal étant à sec, le clergé accepte de verser 700 000 livres tournois au roi. Pour acquitter sa part de contribution, l'abbaye vend son fief à Albert de Gondi, comte de Retz, en 1569.

Durant toute cette période, le hameau d'Aupec se développe grâce à une activité portuaire florissante. En effet, en 1121 est créé le privilège de la corporation des « Marchands de l'eau de Paris » qui en fait un port franc où l'on pouvait décharger, entreposer, manutentionner, transborder les marchandises à destination de la Normandie et de la Bourgogne, ou provenant de ces provinces pour alimenter la capitale. Auberges et commerces se développent alors dans le bourg pour accueillir cette clientèle. Cette grande activité se maintient jusqu'à la fin du XVII^{ème}, malgré la suppression du privilège en 1672, grâce à la proximité des chantiers royaux (construction du château de Versailles notamment), qui maintient la position stratégique du port.

I.2 DANS SON HISTOIRE : MORPHOGENÈSE

I.2.2 1594-1789 : UNE DÉPENDANCE ROYALE

DIAGNOSTIC

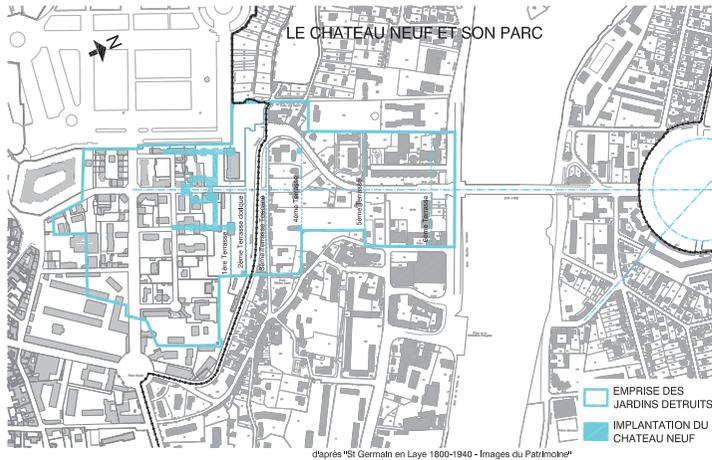
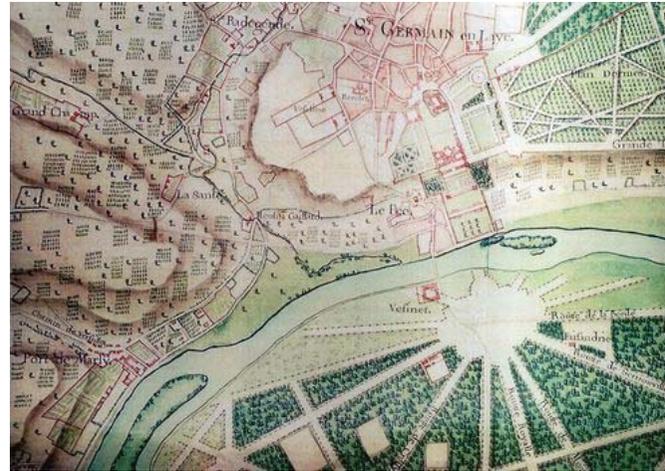


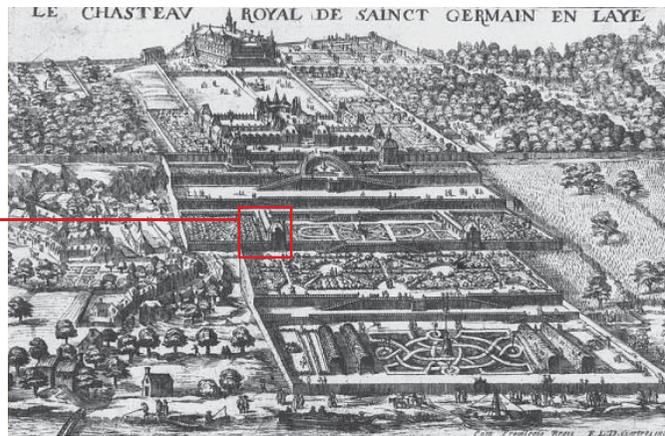
Schéma de l'emprise des anciens jardins sur le cadastre actuel.
Source : ZPPAUP



Extrait du portrait des châteaux royaux de SGL - 1639



Le Pavillon Sully est aujourd'hui le seul témoin de cette ère royale subsistant sur le territoire communal : il aurait été habité par les jardiniers du Roi, d'où son nom de « Pavillon du Jardinier ». Son architecture a été modifiée au cours du XIX^{ème} avec l'ajout d'un étage à mansardes au-dessus de l'ancienne galerie.



Vue cavalière des châteaux et des terrasses au XVIIIe siècle.
Gravure de Claude Chastillon

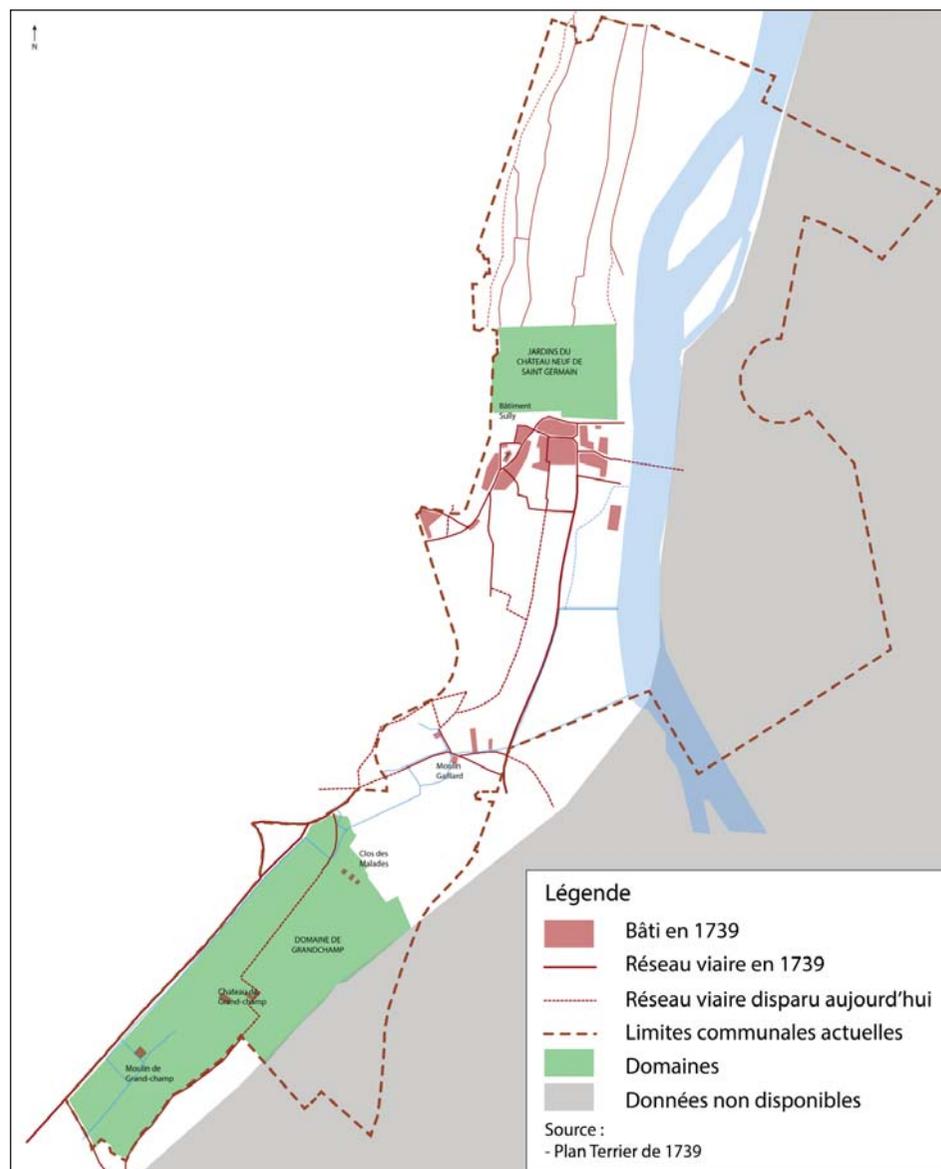
Voisin de la résidence royale de Saint Germain-en-Laye, le hameau a bénéficié de cette proximité pour se développer.

La présence de la Cour conduit à l'installation de toute une population de commerçants, agriculteurs, domestiques et ouvriers dans la partie haute d'Aupec.

Cette influence royale s'accroît davantage lorsqu'en 1595, Henri IV ordonne aux habitants du Pecq de lui céder les arpents de terre pour créer des jardins au Château Neuf (construit par Henri II en 1575) qui descendront jusqu'à la Seine. En compensation, il les exempte de la taille et de diverses taxes, privilège qu'ils conservèrent jusqu'à la Révolution. Outre cette extension, le roi agrandit également ses terrains de chasse : il fait du fief du Pecq et du Vésinet un Domaine de la Couronne (il acquiert le fief suite à une suite de tractations envers le Comte de Gondi) et ordonne le rond-point royal (actuel Rond-Point de la République). Les deux rives sont reliées par un premier pont en 1627, plusieurs fois détruit et reconstruit (en 1649 et en 1666).

Le village se développe sous cette ombre royale, profitant de jours de fête lorsque les souverains, venus du Louvre par la nef royale, y débarquaient pour rejoindre le château en carrosse. Entre 1665 et 1682, la population du Pecq passe ainsi de 200 à 800 habitants.

Un tournant est marqué en 1682, lorsque Louis XIV part s'installer à Versailles. En 1678 déjà, le port du Pecq avait perdu de son importance, suite à la construction du chemin reliant le port de Marly à la route de Saint Germain à Versailles, détournant une part du trafic des matériaux de construction. En 1708, la seigneurie et la justice du Pecq sont « réunis et incorporés au domaine de Saint Germain-en-Laye » par un édit de Louis XIV. Sous la Régence du Duc d'Orléans (pendant la minorité de Louis XV) les bois du Vésinet sont affermé au Duc de Noailles, qui défriche une zone bordant la Seine face au château et crée la « Ferme du Vésinet », entraînant l'apparition d'un petit foyer de peuplement de 60 à 80 habitants de ce côté-là de la Seine.



Emprise urbaine et trame viaire en 1739.

La Seine compte à l'origine trois îles au Pecq. Celle de l'ouest est rattachée à la rive au début du XVIII^{ème}, tandis que le bras du Canada est comblé en 1842.

A la fin de l'Ancien Régime, le Pecq est un hameau, principalement peuplé de vigneron. Les habitations se concentrent pour la plupart le long du chemin montant à Saint-Germain. Quelques unes se situaient près du fleuve, et parmi elles se trouvaient vraisemblablement une auberge. En 1766 la « Côte de Versailles » (actuelle avenue du Général Leclerc) est construite.

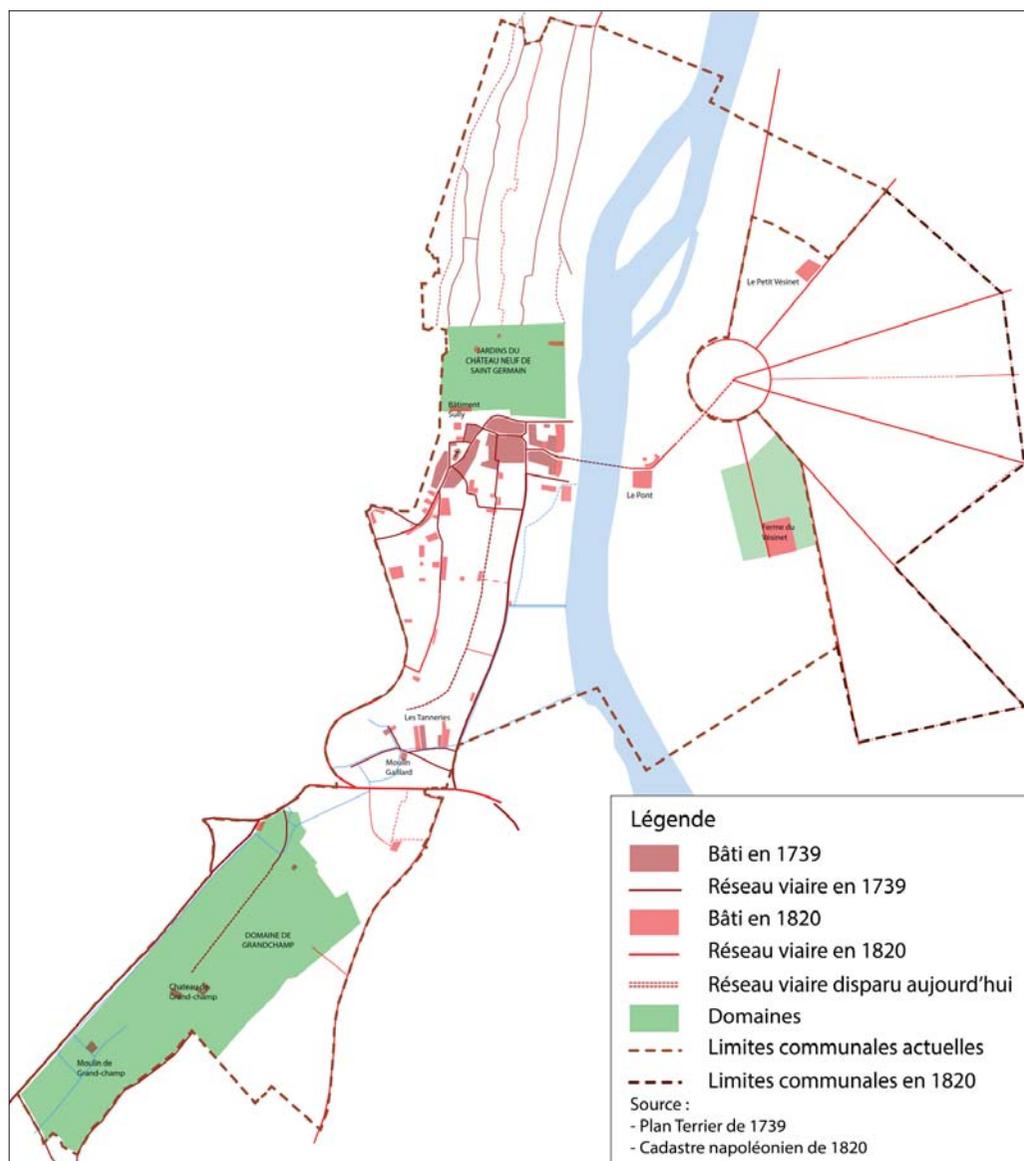
La Révolution met fin à cette dépendance royale, démantelant les restes du château : ce dernier, délaissé pour Versailles et peu à peu réduit à l'état de ruines, avait déjà été en grande partie détruit à partir de 1777, par le comte d'Artois (frère de Louis XVI) pour y construire un nouveau palais.

En 1789, la Capitainerie des chasses est supprimée. Les grandes propriétés (jardins du Château-Neuf, domaine de Grandchamp, Ferme du Vésinet) deviennent biens nationaux, sont divisés puis vendus.

La Garenne du Vésinet est partagée en 1793 : le territoire communal s'étend alors approximativement jusqu'au lac des Ibis et à la moitié de la route de Croissy. En 1794, un projet de rattachement du Pecq à Saint-Germain est abandonné suite à la protestation des Alpicois.

I.2 DANS SON HISTOIRE : MORPHOGENÈSE

I.2.3 XVIII^{ÈME} : DE L’AFFIRMATION COMMUNALE À LA LENTE DÉFINITION DES LIMITES



Emprise urbaine et trame viaire en 1820

Les limites communales définies en 1793 suite au partage de la garenne du Vésinet, offrent un large territoire à la commune.

DIAGNOSTIC

En 1820, le premier cadastre établit plus précisément les limites communales.

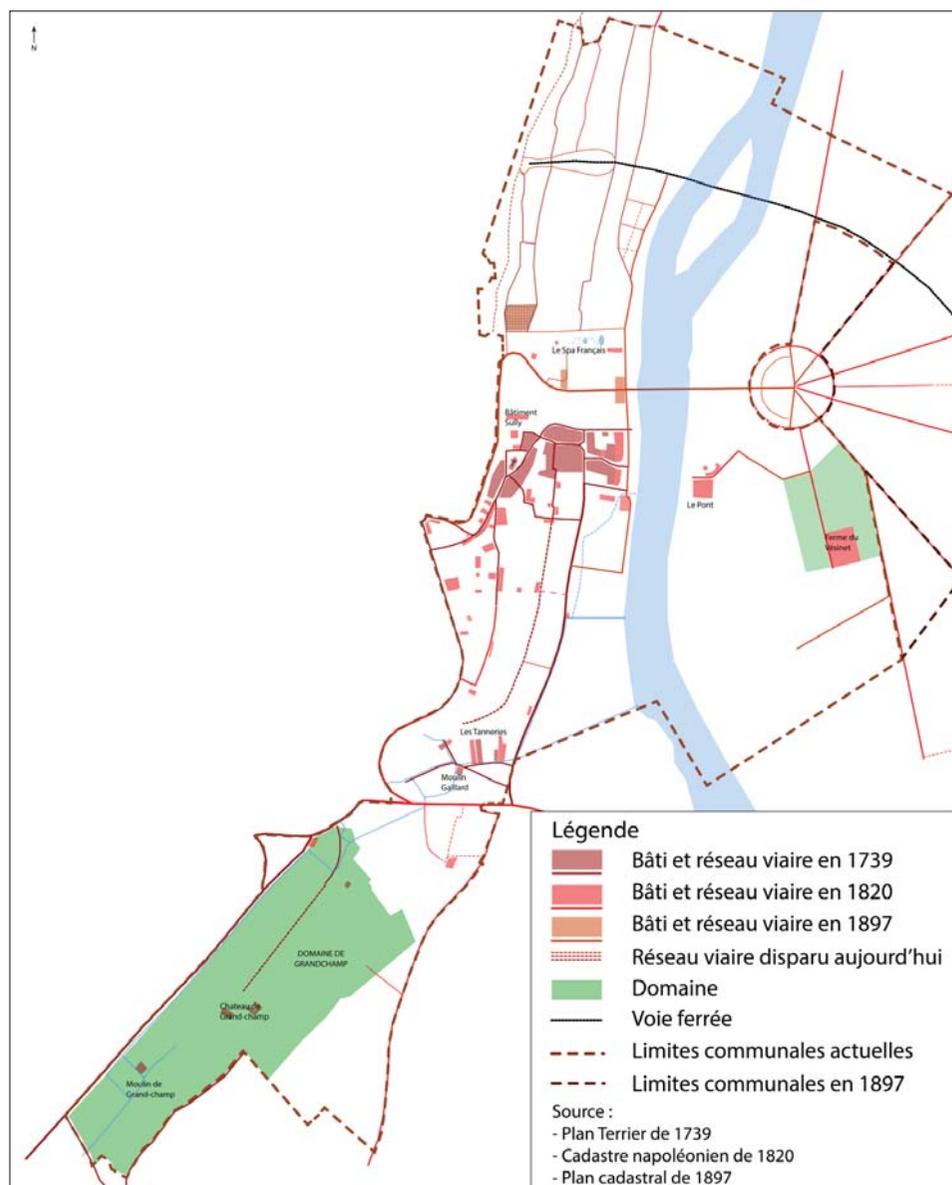
A cette époque, la vigne occupe 26% du territoire (elle régresse progressivement, pour être remplacée par des vergers), les prés et cultures maraîchères 18% et le reste du territoire est couvert par des labours.

En 1866, la frontière avec Saint Germain est précisée le long de la route des Grottes. En 1875, suite au lotissement des terrains du Vésinet, une nouvelle commune est créée : le Pecq perd la moitié de sa superficie sur la rive droite. La lente écriture des limites communales est ainsi achevée.



Cadastre napoléonien assemblé (1820)

A. LE DÉVELOPPEMENT DU RÉSEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN



Emprise urbaine et trame viaire en 1897

Le territoire communal se réduit : la limite avec Saint Germain se précise en 1866 et la création du Vésinet en 1875 enlève la commune la moitié de sa surface sur la rive droite.

1837, le chemin-de-fer est inauguré. La gare est alors située sur la rive droite. Les voyageurs gagnaient Saint Germain en voiture, par la route des Grottes (avenue de Lattre de Tassigny) ouverte pour cela. Mais un pont est vite construit et dès 1847, la ligne est prolongée jusqu'à Saint Germain.

Suite à cette arrivée, le point de départ du service régulier de **bateaux à vapeurs** entre Paris et Rouen, établi sur le quai d'Orsay depuis l'ouverture en 1836, est déplacé au Pecq en 1838.

En 1890, une **ligne de tramway à vapeur** est créée, permettant de relier Paris à Saint Germain. Elle s'arrêtait à l'Ermitage. Elle ferma en 1935 et fut remplacée par des bus.

Parallèlement, l'Etat entreprend divers travaux pour améliorer la navigation de la Seine en créant un chemin de halage. Afin de le poursuivre, on combla en 1842 le « bras du Canada » par des digues construites à ses extrémités et par lesquelles on fit passer le chemin de halage. Ce bras-mort devint un marécage qui fut comblé et aménagé début XXème.

I.2.4 L'ÈRE DE LA MODERNITÉ

B. UNE VILLE TOURISTIQUE



Arrivée du chemin de fer au Pecq 1837



Carte postale de l'entrée du SPA Français



Vues du Pecq vers 1900



La plage de l'île Corbière

Sources : Archives départementales

Le village devient alors un lieu de villégiature très attractif, où les Parisiens viennent profiter du charme du site et de l'agrément de ses rives le temps d'un week-end.

La ville se dote de structures touristiques :

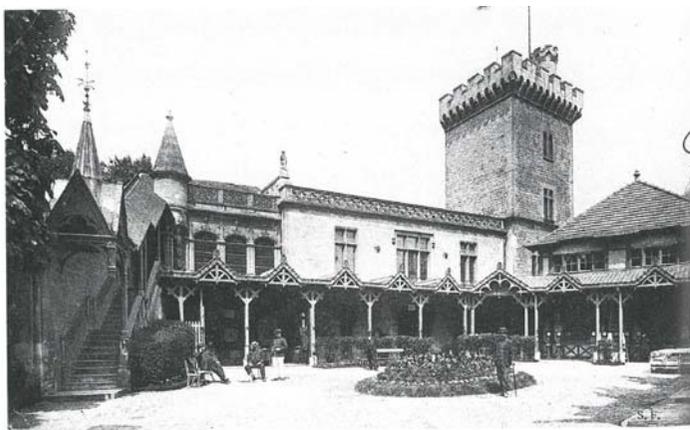
- De 1878 à 1925, un bateau à vapeur, doté d'une salle à manger, assure un service quotidien de mai à septembre entre le Pont-Royal à Paris et Le Pecq.
- En 1900, un établissement thermal, le « Spa Français » s'établit dans la propriété Charvet (voir p. suivante) et connaît un succès aussi important qu'éphémère (il fonctionne jusqu'en 1904). Il est doté d'un débarcadère spécial et d'un ascenseur hydraulique permettant d'atteindre les terrasses de St Germain.
- Un établissement de bains s'implanta pour quelques années (fin XIX^{ème} siècle) à la pointe sud de l'île Corbière. Entre 1933 et 1942, l'extrémité amont est aménagée avec une petite plage, un plongeur et un restaurant.

Une extension importante du bourg découle de cette attraction : 46 parcelles sont loties « à la Cité » en 1860. La population qui s'élevait à près de 850 habitants à la Révolution, passe à environ 2000 en 1900 et approche les 2300 âmes en 1914. La population est alors essentiellement composée de personnes aux revenus modestes : vigneron, agriculteurs, maraîchers, artisans et petits commerçants, puis ouvriers lorsque de petites entreprises s'implantèrent dans la commune.

C. UNE VILLÉGIATURE PARISIENNE



Localisation des principales villégiatures de la rive gauche en 1923



Le bâtiment du « donjon » de la propriété Charvet



Le château de Rocheville

Cet élan touristique entraîne l'apparition de vastes résidences d'été, construites par la bourgeoisie parisienne dès le début du XIX^{ème} siècle. La plupart se situe sur les coteaux, de part et d'autre de l'avenue de Lattre de Tassigny et de la rue Victor Hugo.

Adaptées au relief, ces propriétés sont constituées d'une maison de maître au profil dissymétrique et d'un parc, aménagé par des système d'escaliers et de sous-terrains, pour permettre aux habitants d'y circuler facilement.

1. Le château de Rocheville (vers la fin du XVIII^{ème} siècle)

La propriété, qui existe toujours aujourd'hui, a connu de nombreuses modifications (dans sa physionomie et son étendue). Elle comprenait à l'origine plusieurs bâtiments en plus de la demeure principale : la maison du gardien (qui existe toujours) à l'entrée (avenue du G^{al} Leclerc), des communs, deux écuries, une remise, une orangerie. Elle possédait un jardin anglais agrémenté par un chalet en bois et une grotte. La maison principale, dont l'extérieur a peu évolué, a été vendue et transformée en copropriété en 1955.

2. La propriété Charvet (1864-1870 ; nouveaux bâtis en 1900 pour le SPA)

Elle appartenait à Jean-Baptiste Charvet (1824-1882), collectionneur d'objets d'art. La propriété était composée de bâtiments de styles éclectiques : un grand portail d'entrée en pierre encadré de deux pavillons de style gothique, le bâtiment principal de style XV^{ème} et un quatrième de style Renaissance, comportant une tour carrée à créneaux appelée le « Donjon ». Les jardins s'étagaient en terrasses jusqu'à la Seine, agrémentées de jeux d'eau, de grottes et d'arbres aux essences rares. En 1900, la famille Charvet loua cette propriété au « Spa Français ».

3. Les Belvédères et Les Tourelles.

L'accès se faisaient par l'avenue du G^{al} Leclerc. Au-dessous de la partie supérieure de la propriété des Belvédères avaient été construites 7 hautes caves voûtées communiquant ensemble, s'ouvrant sur l'avenue. Elles servirent successivement d'orangerie, écurie et remise, garage. Elles furent vendues en 1948 pour devenir des locaux commerciaux.

C. UNE VILLÉGIATURE PARISIENNE



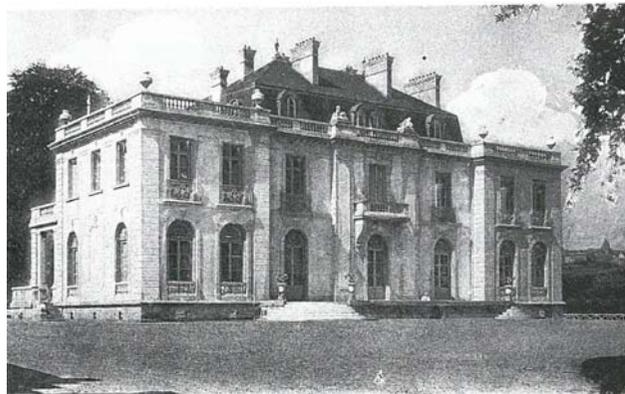
Extrait du plan Terrier 1739



Extrait de la carte d'Etat Major des environs de Paris de 1818-24



< Vue aérienne du domaine de Grandchamp en 1923 :
Le domaine était moins étendu que le lotissement actuel.



Le 3^{ème} château de Grandchamp construit vers 1912



Le château aujourd'hui :

Acquis par le Conseil Général en 1948, il a accueilli successivement un asile de vieillards, une maison d'enfants avant d'être agrandi de ses deux ailes, pour devenir un centre médico-social.

- *Le Domaine de Grandchamp*

Le premier château date de 1648 : il s'agissait d'une grande demeure formée d'un corps de logis et de deux pavillons constituant des ailes. Les terres du domaine étaient alors cultivées ou plantées d'arbres fruitiers. Il est possible qu'il y eût aussi des vignobles.

Après la Révolution, le domaine est acquis par Charles-Marie Denys, général d'empire. Il remplace le château, crée des communs à proximité. Dans le parc étaient dispersés des bâtiments utilitaires, deux kiosques, un chalet, une serre, une orangerie.

En 1912, le domaine est acheté par Louis Dior. Un nouveau château est construit (l'actuel), ainsi que deux maisons « la Mauricière » et la « Richardière ». L'édifice est de style Louis XVI. Le parc est réaménagé avec une volière, un jardin japonais, des vergers, un système de pièces d'eau et de cascades alimenté par le ru de l'Etang (son cours qui passait le long de la propriété est détourné dans les murs).

En 1924, le domaine est vendu et loti selon une charte paysagère et architecturale stricte. Le syndicat de copropriété est créé en 1928.

C. UNE VILLÉGIATURE PARISIENNE



Extrait de la carte d'Etat Major des environs de Paris de 1818-24



Vue aérienne du domaine de la Ferme du Vésinet en 1923



Les anciennes écuries et le manoir, aujourd'hui transformés en habitations

- *La Ferme du Vésinet*

La propriété en tant que telle apparaît au XVIII^{ème}, lors de son acquisition par le Duc de Noailles. Une ferme existait déjà auparavant (cité dans un acte notarié de 1606). Le Duc de Noailles fait construire le manoir (encore conservé), appelé « château de la ferme », pour remplacer l'ancienne maison seigneuriale. Le domaine est alors constitué d'habitations, d'une chapelle et de terres cultivées (vignes et plantations de tabac).

Au XIX^{ème} siècle, une nouvelle bâtisse est construite (aujourd'hui disparue) et le parc est aménagé avec des bâtiments utilitaires divers, un verger, deux potagers, une serre, un jardin d'agrément (avec une grotte et un kiosque, un tennis).

En 1918, la plus grande partie de la propriété est vendue et devient un lotissement en 1924.

A. LES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS



4



6



7



8



Vue aérienne de 1933 et localisation des lotissements construits durant l'entre-deux-Guerres

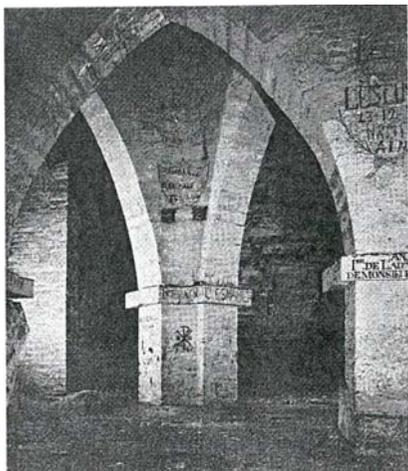
Durant l'entre-deux-guerres, les opérations de construction de logements se succèdent :

1. 1924, Lotissement du domaine de Grandchamp (36 ha) : 50 pavillons sont construits en 1939.
2. 1925 : Lotissement de la Ferme (6 ha) : deux bâtiments demeurent hors du lotissement et ont été réaménagés en maisons d'habitations jusqu'à aujourd'hui : les anciennes écuries et le manoir.
3. 1924-25 : Lotissement du quartier du Canada.
4. 1930 : Construction de l'immeuble de la « Communauté », 101 route de Croissy : le projet initial prévoyait d'installer, non seulement des habitations mais également des commerces de nécessité, un bar-dancing, un cinéma, un parc pour les enfants. Les difficultés économiques de l'époque empêchèrent la réalisation complète de ce projet.
5. 1930-39 : Viabilisation de la « Petite Suisse » (nom donné au quartier de la Cité) et apparition des premières maisons au dessus de la rue des Prairies.
6. 1930 : Construction des six immeubles de l'impasse du quai Voltaire.
7. 1932 : Construction des Habitations Bon Marché de la « Cité des Combattants » rue de la Paix, destinées à être louées aux invalides et anciens combattants de la Guerre de 1914-1918.
8. 1932 : Construction du « groupe scolaire du centre », du « groupe Wilson »
9. 1932 : Construction de la Cité Zapon (cité ouvrière de 25 pavillons).

Les quartiers autres que le centre, ce sont développés à la faveur de la Loi Loucheur après 1930.

B. LE TOURNANT ÉCONOMIQUE DE L'ÉPOQUE MODERNE JUSQU'À NOS JOURS

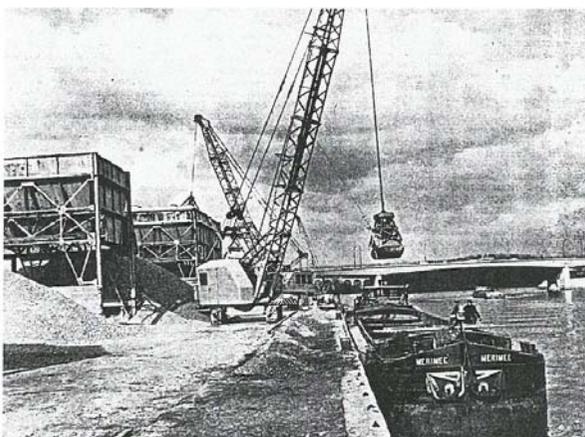
De nombreuses industries se sont succédées au fil du temps, marquant le paysage de leur empreinte. Elles ont disparu pour la plupart, mais certaines existent toujours.



La « cathédrale » : carrière exploitée au XVIII^{ème} siècle. Elle fut ensuite utilisée comme champignonnière dans la première moitié du XIX^{ème}. Son accessibilité a été limitée en 1934.



La première usine d'alimentation en eau s'installa sur la rive droite du Pecq en 1860. Elle fut ensuite cédée à la SLEE (années 1920) puis à la Lyonnaise des eaux (1936)



Le port en 1965



La chocolaterie en activité depuis 1935, a annoncé le déménagement de son activité dans un futur proche

- *Les transformations agricoles*

Avec la hausse de l'urbanisation, les besoins en viande et en lait augmentent : les terres de labours sont remplacées par des pâturages. Les vignobles, moins concurrentiels, diminuent au profit de vergers et de cultures maraîchères. Les dernières vendanges rue de la Capitainerie ont lieu vers 1935. Quelques arpents de vignes sont conservés au pied des terrasses et sont encore vendangées aujourd'hui.

- *Les carrières*

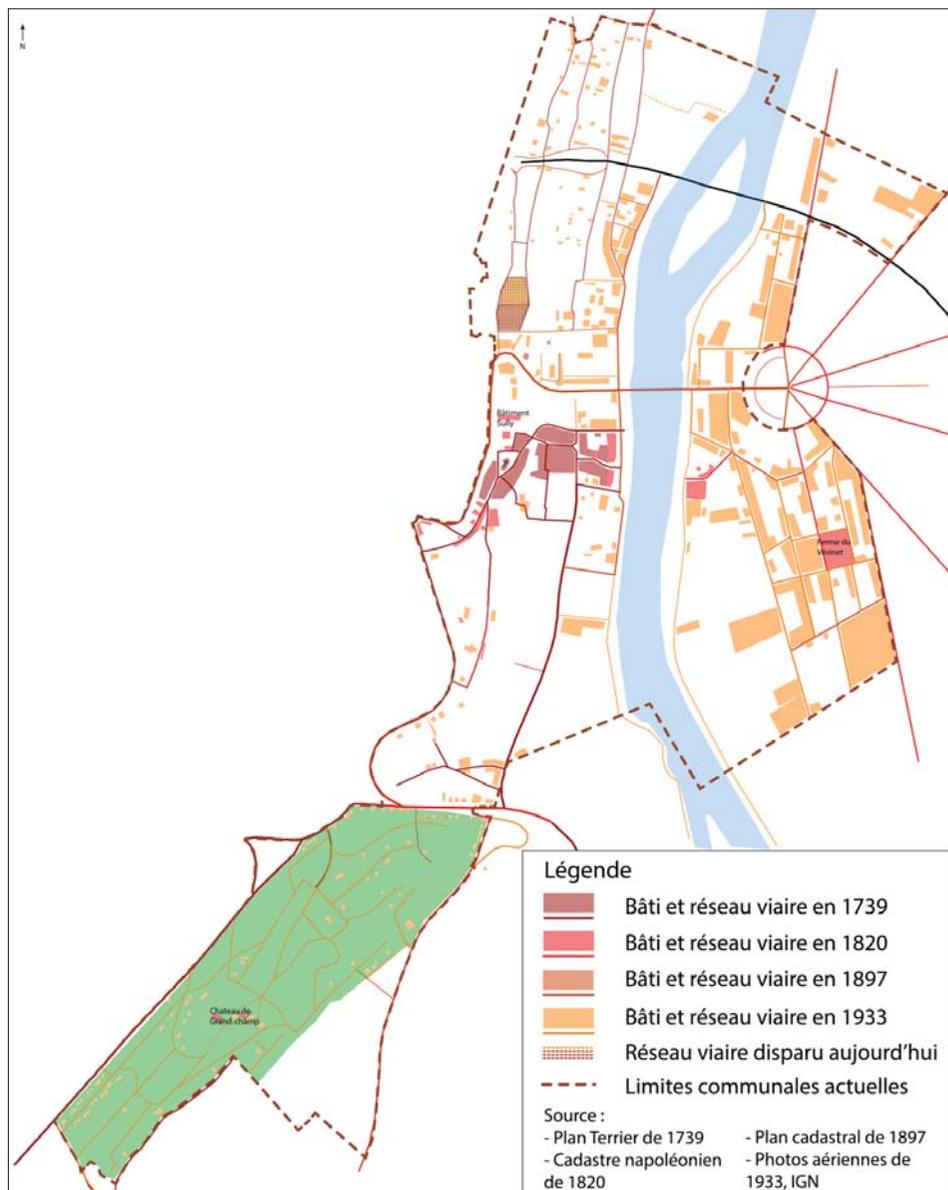
Au XVIII^{ème} siècle, des carrières sont exploitées sur les coteaux, fournissant des matériaux de constructions facilement transportables par bateau. On en comptait au moins 6 rue Victor Hugo. En 1841, une entreprise relança l'exploitation de l'une afin de fournir des pierres pour la construction des fortifications de Paris.

- *Les tanneries*

Au XVIII^{ème} siècle, des tanneries et mégisseries s'implantent dans le quartier de l'Ermitage. Après un certain déclin, elles connaissent une nouvelle période de prospérité durant la Révolution et le Premier Empire (équipement des soldats et harnachement des chevaux). La dernière en activité subsista jusqu'à la fin du XIX^{ème}.

- *Les activités portuaires*

Au XIX^{ème}, le transport des matériaux pondéreux (matériaux de construction, charbon, les boissons...) restait moins cher en péniche qu'en train : l'activité portuaire du Pecq se prolonge ainsi jusqu'en 1976. Les aménagements du port restent très limités au XIX^{ème} : des travaux prévus en 1913 ne sont pas réalisés à cause de la guerre. En 1953, deux grues et cinq trémies sont installées, permettant de décharger deux péniches en même temps. L'élan de la reconstruction (logements et routes) crée une activité importante : dans les années 1960-70, on compte environ 200 000 tonnes de matériaux de construction déchargées par an.



Emprise urbaine et trame viaire en 1933

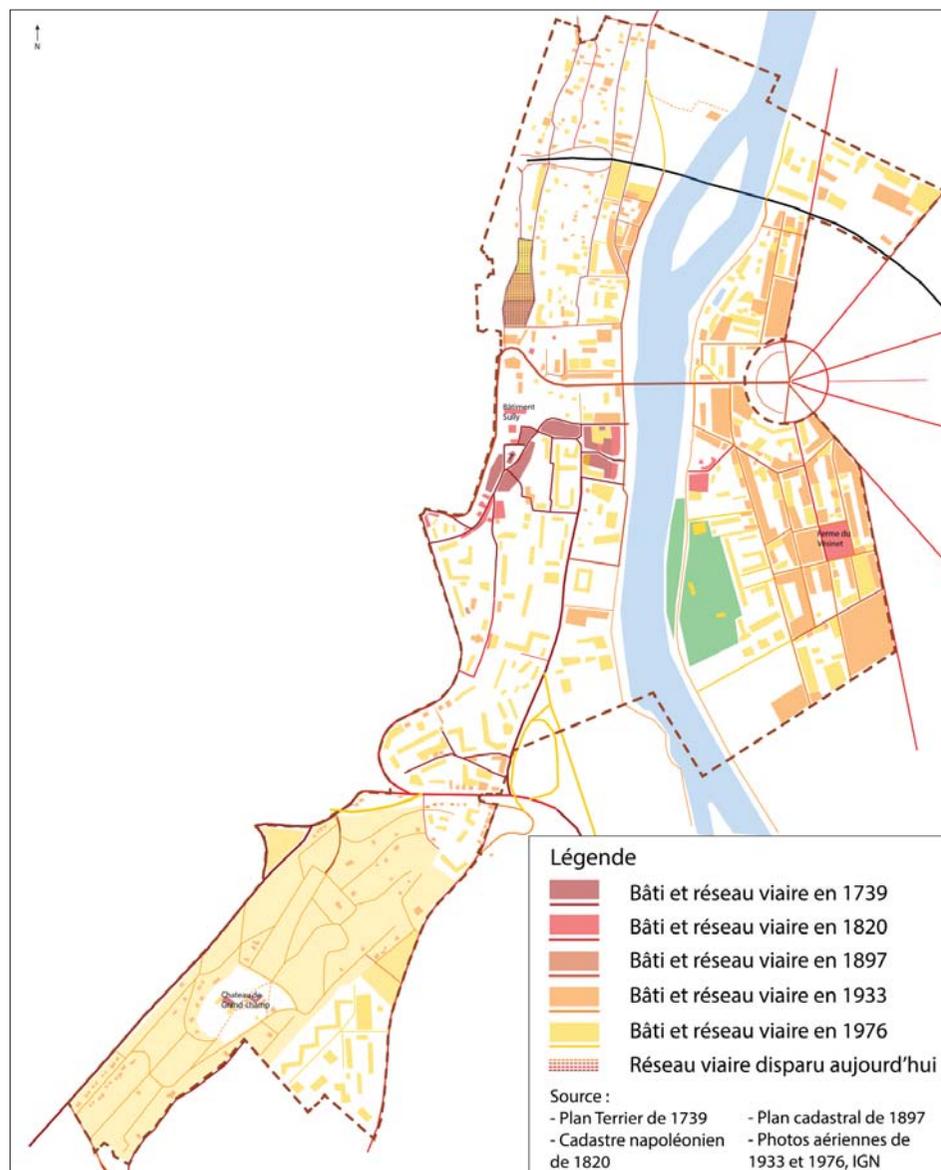
A la veille de la Seconde Guerre Mondiale, la population communale s'élève à 5 000 habitants, regroupés en majorité sur la rive gauche de la Seine. L'économie est encore très agricole : des jardins maraîchers et des vergers sont encore nombreux sur le territoire communal.



Les quartiers des Vignes-Benettes, de l'Ermitage et la résidence Wilson sont emblématiques des grands ensembles inspirés par la Charte d'Athènes.



Les résidences du quartier Charles de Gaulle conservent des vestiges des grandes villégiatures : espaces verts, arbres remarquables, murs hauts...



Emprise urbaine et trame viaire en 1976 d'après IGN photos aériennes historiques

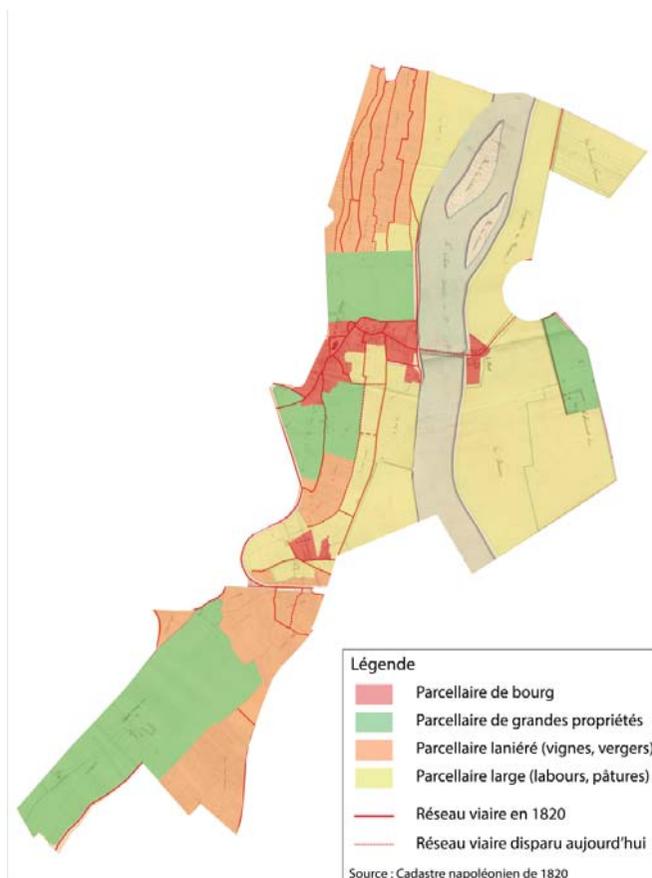
La commune est durement touchée par la guerre. Bombardée à plusieurs reprises en 1942 (dégâts collatéraux du bombardement du Pavillon Henri IV où était basé l'Etat-Major Allemand) et 1944 (3 bombardements visant le pont), la ville est sinistrée à 52% au lendemain de la guerre. Il s'agit alors de répondre de manière urgente à ce besoin de logements, en faisant face à l'ensemble des problématiques suivantes :

- la nécessité de reconstruction du quartier de la Cité, totalement détruit ;
- la vétusté du quartier historique du Vieux-Pecq ;
- la situation, en zone non ædificandi, d'une grande partie des terrains non bâtis sous le site sauvegardé de la Terrasse de Saint Germain-en-Laye ;
- la nécessité de permettre un trafic plus intense à partir d'un nouveau pont, d'accès plus facile.

L'élan de construction de l'entre-deux-guerre redémarre avec une accélération évidente, sous une nouvelle forme urbaine, en rupture avec le tissu urbain historique : celle des grands ensembles. Ils sont implantés sur le foncier libre ou facilement transformable : les quartiers consacrés à la culture maraîchère et fruitière (Ermitage, Vignes Benettes) et les grandes propriétés de la rue Victor Hugo. La partie basse du Vieux Pecq fait l'objet d'une opération de rénovation urbaine, donnant lieu à la mise en place d'immeubles collectifs.

La population communale atteint près de 7.000 habitants en 1955, 10.000 en 1960, plus de 16.000 en 1970, chiffre autour duquel elle s'est maintenant stabilisée.

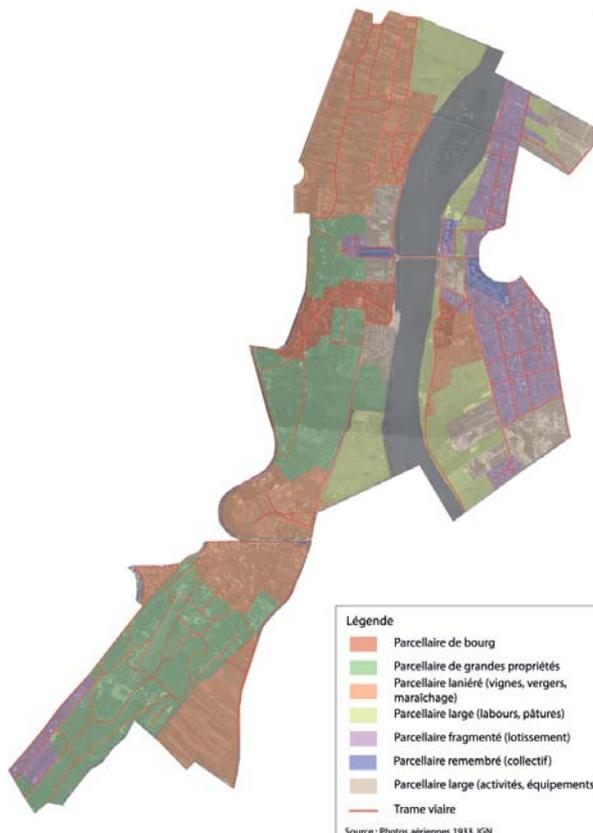
Outre les logements, la commune se dote de nouveaux équipements. Le pont actuel est construit en béton armé entre 1960 et 1963. Depuis les années 1980, le territoire s'enrichit de nombreux équipements publics : centre culturel, maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes (MAPAD), parc technologique, extension de la mairie, conservatoire, centre de loisirs, crèches, parc Corbières, reconstruction des collèges.



Trame viaire et parcellaire 1820

1820 : La commune est essentiellement consacrée à l'agriculture. Le parcellaire agricole est large sur les surfaces planes, étroit et en lanières sur les coteaux. Le reste du territoire, « aménagé », est composé d'un parcellaire étroit dans le cœur de bourg et d'un parcellaire plus large de grands domaines.

La trame viaire est composée par les grandes routes permettant de rejoindre les grandes ville voisines (Saint Germain, Versailles, Paris...) et par des chemins d'exploitation.



Trame viaire et parcellaire 1933

1933 : L'urbanisation du territoire se densifie : les grands domaines ont été divisés pour laisser place à un parcellaire large de maisons bourgeoises (sur le coteau) ou lotis.

La création des lotissements se fait donc au détriment des grands domaines et des terres agricoles. Le territoire est encore largement occupé par des vergers et terres maraîchères.

Le réseau viaire communal se multiplie suite à la viabilisation des lotissements.



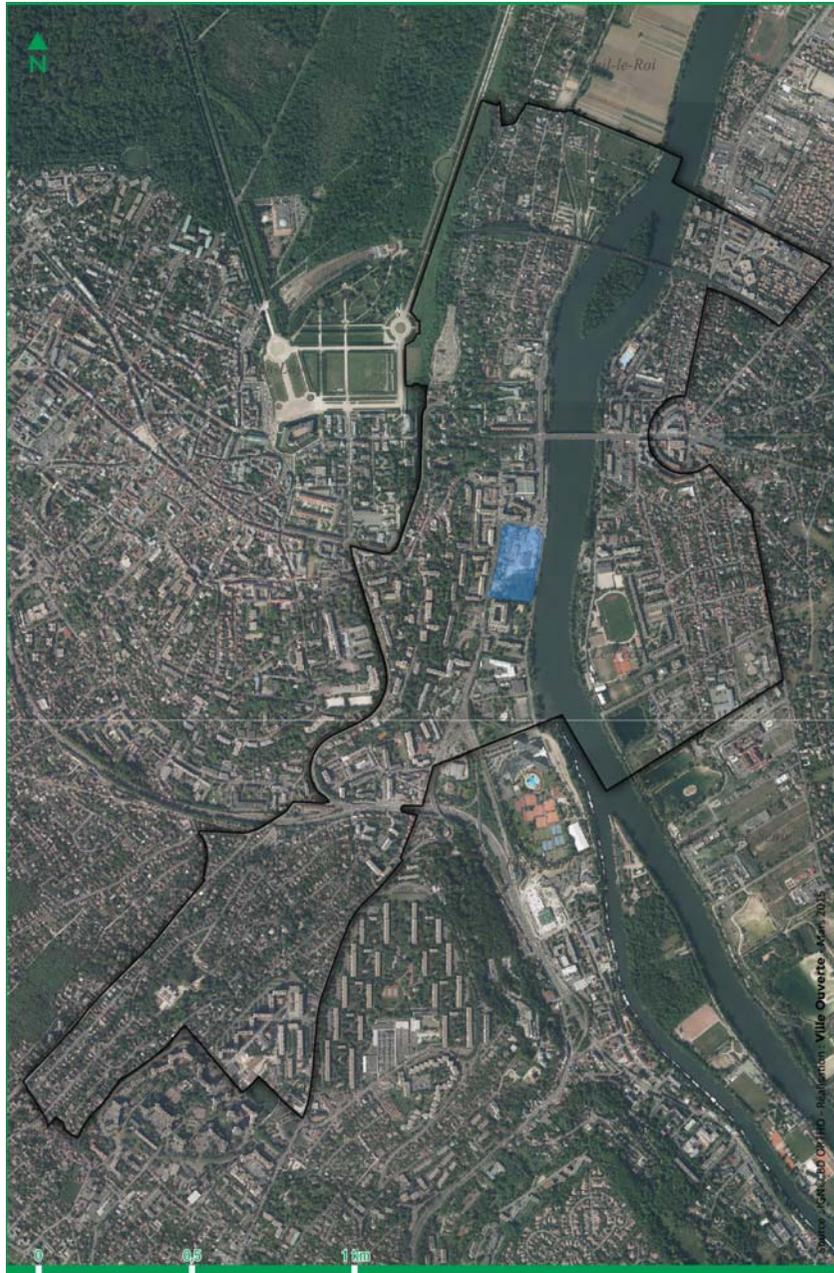
Trame viaire et parcellaire actuelles

Aujourd'hui : Le territoire est totalement urbanisé et l'agriculture a complètement disparu. Le parcellaire de la Cité témoigne du passé viticole du Pecq : le reste de parcellaire laniéré a été remembré pour permettre la réalisation des grands ensembles collectifs des années 1960-70. Le parcellaire de villégiature et les dernières grandes parcelles agricoles ont été fragmentés et lotis ou réorganisés pour accueillir des équipements ou des grandes résidences d'immeubles. La ville a été dotée de grandes infrastructures routières qui forment autant de coupures urbaines.

La commune est actuellement dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), dont la dernière révision remonte au 29 janvier 2014.

La procédure de révision et d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est en cours.

La présentation du PLU et la justification de la compatibilité de l'AVAP avec le PADD seront par conséquent développés dans le rapport de présentation.



Localisation du projet Cœur-de-Ville

Projet phare de la municipalité, le projet Cœur de Ville répond à une volonté de développer un lieu de vie et de rencontre pour les habitants, en visant quatre objectifs urbains et paysagers :

- Renforcer la fonction centre-ville et créer une identité de «Cœur de Ville», lieu de destination ;
- Valoriser un tissu urbain aujourd'hui dégradé ;
- Renforcer les liens avec les différents quartiers de la ville ;
- Tirer parti du rapport au fleuve.

Une mission d'étude d'urbanisme et d'audit commercial, portée par la Ville du Pecq, et menée par la Société d'Economie Mixte Yvelines Aménagement, EXP architectes et C.GiiC, s'est conclue en février 2014 et a permis de préciser le projet et d'en étudier la faisabilité.

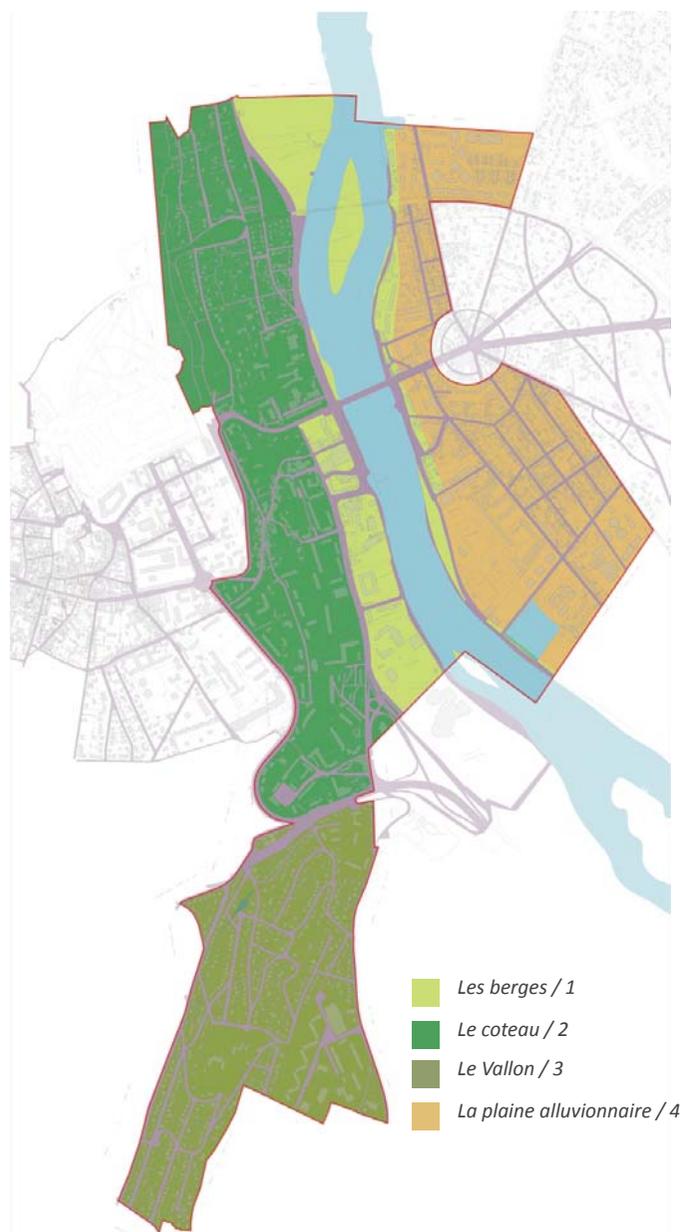
Le scénario retenu définit un schéma d'aménagement comprenant : un hôtel, des commerces de loisirs et commerces alimentaires, un restaurant en front de Seine, des stationnements souterrains et en surface.

Les grands principes d'aménagement adoptés sont :

- Tirer parti des contraintes PPRI avec une architecture remarquable (constructions sur pilotis) ;
- Créer un bâtiment « signal » pour donner une identité forte au site (hôtel) ;
- Soigner l'intégration du site à son environnement urbain : pacifier le rapport à la voirie et ouvrir des perspectives vers le fleuve, améliorer le maillage doux en continuité avec les parcours sur les berges.

Cela permettra de relier le site aux polarités environnantes et d'embrasser les deux rives de la Seine grâce à la construction d'une passerelle, afin de l'inscrire au cœur d'un bassin de vie allant des coteaux de St-Germain aux boucles de Seine.

II - LE SOCLE ÉCO-PAYSAGER



- Les berges / 1
- Le coteau / 2
- Le Vallon / 3
- La plaine alluvionnaire / 4

Carte des ambiances paysagères



1. Les berges de Seine



2. Le Coteau pavillonnaire



3. Le Vallon

Sur la commune nous pouvons voir différentes ambiances paysagères liées à la morphologie et l'histoire de la commune.

Une première ambiance est celle des bords de Seine, avec des alignements d'arbres, des berges plus ou moins aménagées.

Une autre ambiance est celle des coteaux, découpée en plusieurs séquences du nord au sud : d'abord un coteau pavillonnaire au nord, un coteau historique au centre ville et un coteau plus urbain.

Ensuite au niveau du quartier Granchamp une ambiance de vallon transparaît encore dans cette zone pavillonnaire.

Enfin sur l'autre rive de la Seine nous nous retrouvons face à une absence de relief typique des plaines alluvionnaires.



4. La Plaine alluvionnaire



Carte du patrimoine paysager



Bois classé



Masse patrimoniale



Alignement

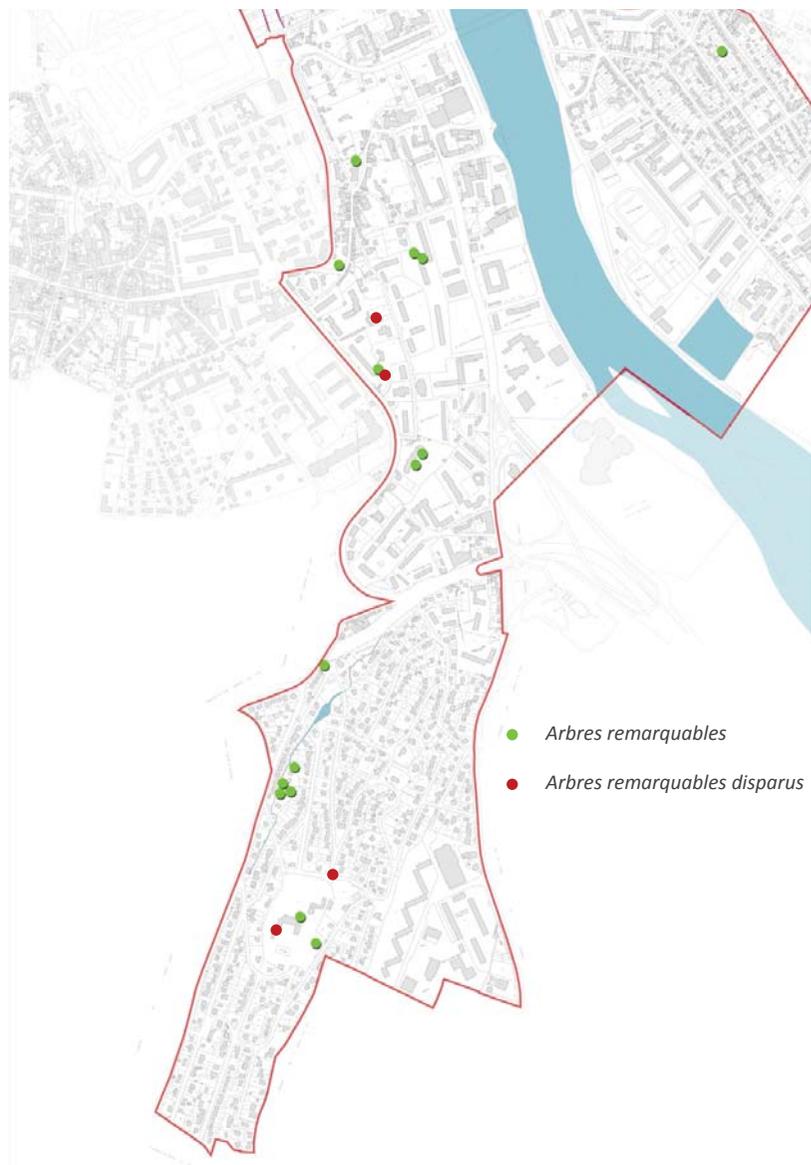
Connaître et conserver le patrimoine végétal de la commune commence par bien identifier les zones et les sujets remarquables. Ce diagnostic du végétal doit être régulièrement mis à jour pour rester au plus proche du vivant. En s'appuyant sur les connaissances déjà acquises, l'élaboration de cet état de référence repose sur le principe d'un diagnostic de la flore (espèces) et de la végétation (communautés végétales ou habitats) patrimoniales de la commune.

Plusieurs typologies existent :

- Les masses boisées classées
- Les masses végétales patrimoniales, zone en devenir.
- Les masses végétales en cœur d'îlot, respiration verte entre les îlots bâtis
- Les alignements et berges
- Les arbres remarquables



Arbre remarquable



Carte des arbres remarquables



Cèdre quartier Saint Wandrille



Noyer quartier Grandchamp



Marronnier place de l'église

« Les arbres d'exception peuvent être très vieux ou très grands. Ils sont souvent liés à l'histoire ou à une légende, suscitant toujours surprise et émotion. Liés aux Hommes de manière indéfectible, ils constituent un véritable patrimoine naturel et culturel, méritant respect et protection, afin de les transmettre aux générations futures. » www.arbres.org

Les arbres remarquables du Pecq, se distinguent par leur singularité, leur morphologie, leur identité ou encore leur rôle social. Cette distinction leur permet d'être répertoriés comme patrimoine paysager et de bénéficier de protections et d'attentions particulières (Classement des arbres répertoriés dans l'annexe « Arbres du Pecq »).



Platane remarquable au domaine de Grandchamp

PLATANUS X ACERIFOLIA – PA

PLATANE (AJOUT 2015)



-FAMILLE DE PLANTE: Platanaceae

-TAILLE: sa hauteur est estimée à 20 à 25 mètres

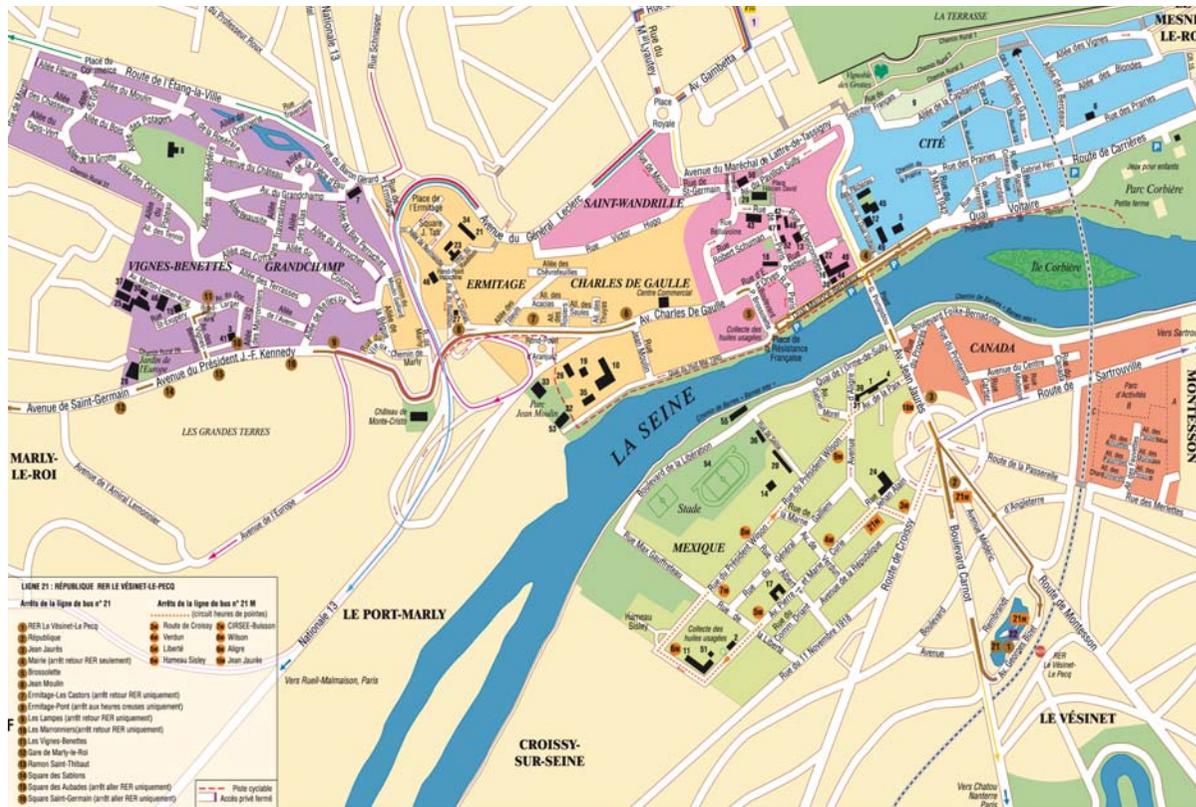
-CONDUITE: Port étalé

-SITUATION: 10-12 allée des cèdres

-ÉTAT PHYTOSANITAIRE: Bon état

-CRITÈRES REMARQUABLES: L'arbre a une forme exceptionnelle.





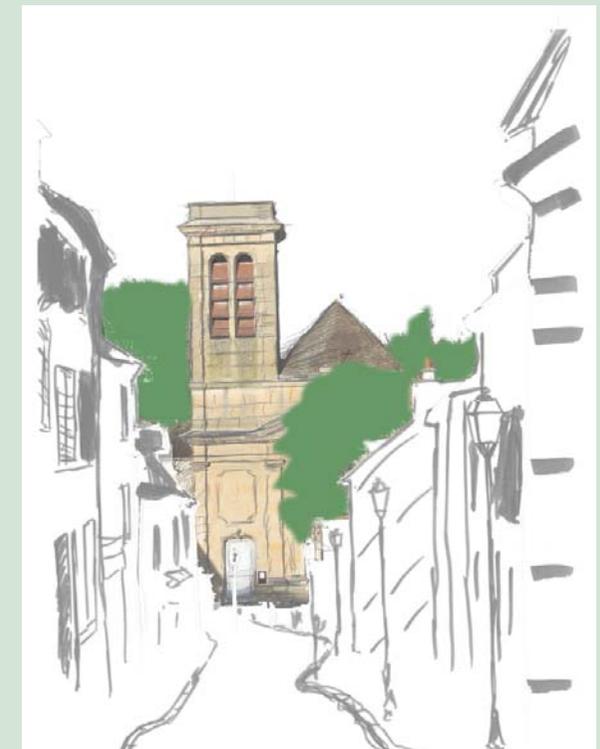
Carte des quartiers

LES DIFFÉRENTS QUARTIERS

Au nombre de 6, ils ont chacun des caractéristiques propres et des ambiances à préserver ou à révéler.

- Quartier Vignes-Benettes / Grandchamp
- Quartier Ermitage Charles De Gaulle
- Quartier Saint Wandrille
- Quartier Cité
- Quartier Canada
- Quartier Mexique

Le diagnostic paysager suivra la trame de ces quartiers.



L'église Saint Wandrille



Vieux Pecq - Rue de Saint Germain



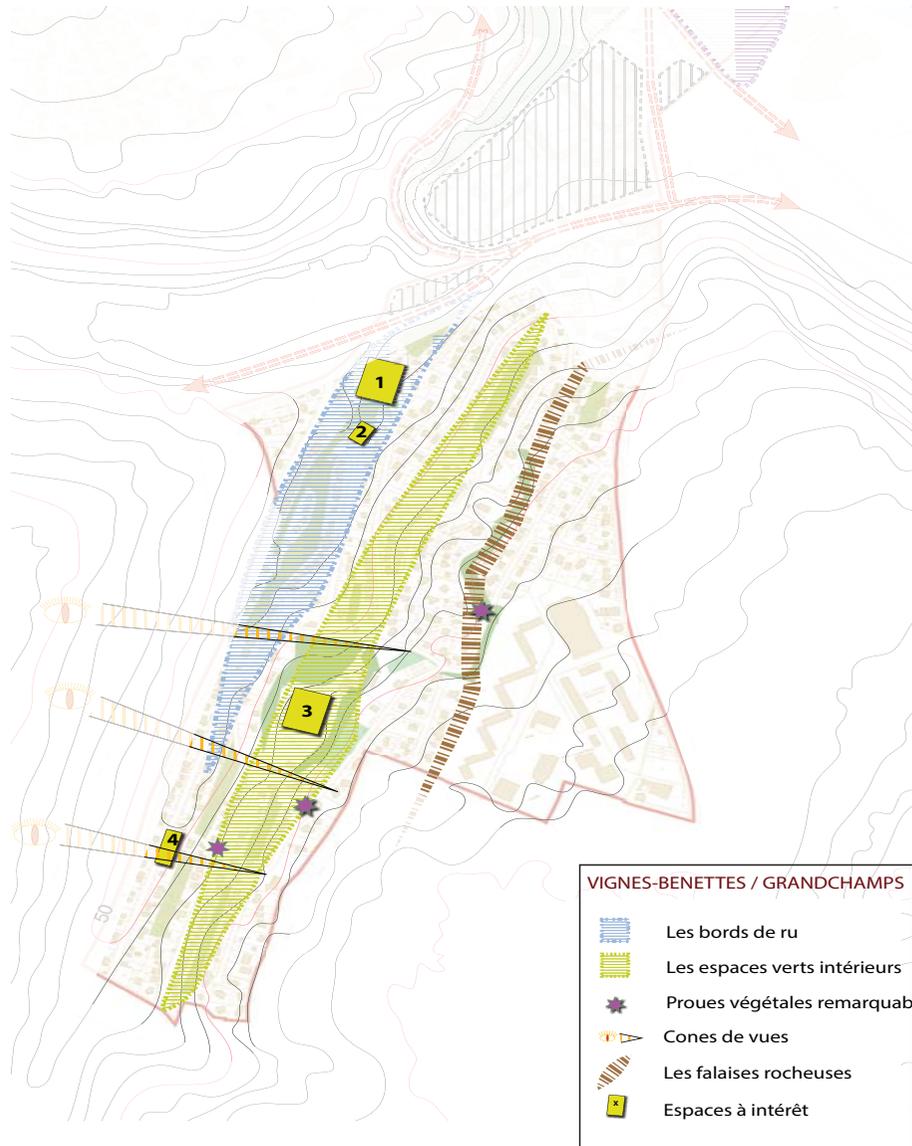
Grandchamp - allée du Château



Cité - Vue sur le coteau depuis le bd Folke Bernadotte

II.4 LES ENTITÉS PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS

II.4.1 LE QUARTIER VIGNES-BENETTES / GRANDCHAMP



Extrait de la carte des ambiances paysagères



Rue ?



Trottoir enherbé



Le château

Ce quartier est composé de deux sous ensembles bien différents entre les Vignes-Benettes et Grandchamp.

Les Vignes-Benettes se situent sur le haut d'un éperon rocheux où étaient implantées des vignes. Il est constitué majoritairement de grands ensembles bâtis contrastant avec les pavillons situés dans le vallon.

Grandchamp est lui situé sur l'ancien Domaine de la résidence de campagne des Seigneurs de Mareil. Aujourd'hui, le domaine, d'une superficie de 36 ha environ, compte 446 propriétaires avec 7 km d'allées asphaltées. Ce quartier est caractérisé par de grandes propriétés pavillonnaires, une circulation apaisée, des trottoirs gravillonnés ou enherbés, des clôtures doublées de haie vive et des espaces verts généraux.

L'identité du quartier se caractérise aussi par :

- Des vues Est Ouest sur l'autre côté du vallon.
- Des falaises rocheuses
- La présence du Ru de Buzot
- La végétation en cœur d'îlot.
- Des proues végétales
- Un square (1)
- Des placettes (2-4)
- Le Château et son parc

II.4 LES ENTITÉS PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS

II.4.1 LE QUARTIER VIGNES-BENETTES / GRANDCHAMP

LE PRINCIPE DE PROUE VÉGÉTALE

Un repérage des emprunts végétaux en angle de rue est effectué afin de conserver ces éléments de paysage qui participent à la singularité du quartier.

Ces proes végétales sont des points d'appel dans les perspectives des rues, elles soulignent le relief du vallon et participent à la qualité des lieux.



II.4 LES ENTITÉS PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS

II.4.1 LE QUARTIER VIGNES-BENETTES / GRANDCHAMP

DIAGNOSTIC



LES TROTTOIRS

Leurs traitements en gravier ou végétalisés renforcent le caractère domaniale du quartier, dessinent l'unité du lieu et favorisent la perméabilité des sols.

LES RESPIRATIONS

Espaces verts jardinés ou plus naturels, ces dents creuses dans le tissu pavillonnaire du quartier sont à conserver.

LES CÔNES DE VUES

Le domaine de Grandchamp, implanté sur le flan Est du ru de Buzot, offre des vues sur le flan Ouest et offre un paysage particulier qui tranche avec les autres vues de la ville.



ROND POINT DE L'AVENUE DU CHÂTEAU (N°2)

La statue au centre du rond-point raconte l'histoire du parc du domaine.



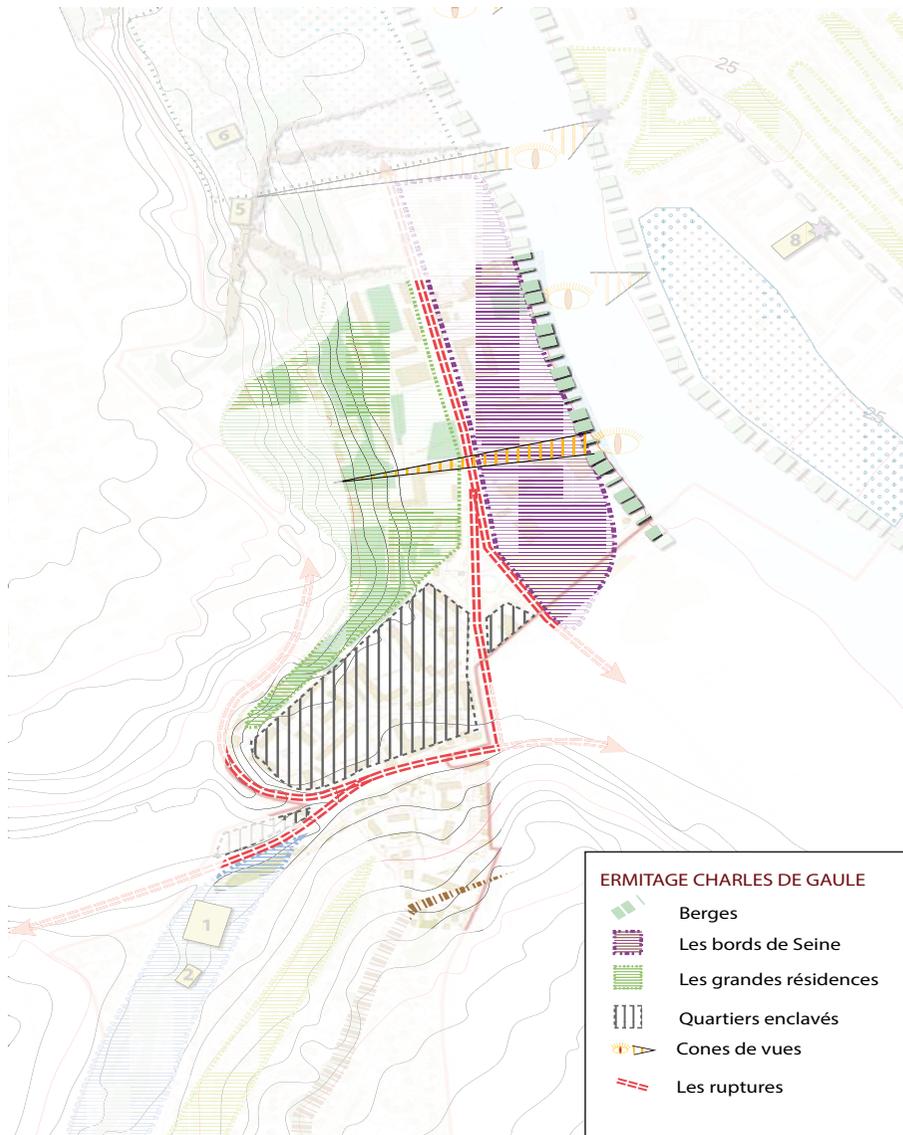
LA PLACE DU COMMERCE (N°4)

Forme urbaine particulière dans ce tissu pavillonnaire, cette place met en valeur le bâtiment historique contigu. Respiration dans le quartier, elle correspond à une des entrées sur le domaine. Elle est structurée par un alignement de Platanes.

II.4 LES ENTITÉS PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS

II.4.2 LE QUARTIER ERMITAGE CHARLES DE GAULLE

DIAGNOSTIC



Extrait de la carte des ambiances paysagères



Relief et bâti



Vue sur la Défense



Espace boisé devant immeuble

Ce quartier est caractérisé par son relief, ses bâtiments hauts étagés dans la topographie et la végétation interstitielle.

Comprimée entre un réseau viaire important et une topographie mouvementée, la zone de l'Ermitage souffre d'un enclavement perturbant les relations avec les autres quartiers. L'échangeur, par sa topographie artificielle, crée une rupture forte dans la perception du vallon perpendiculaire à la Seine.

Des vues sur la Seine ou sur la Défense, s'offrent au travers des ensembles bâtis, où l'on découvre les berges plantées.



Jardin interstitiel

II.4 LES ENTITÉS PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS

II.4.2 LE QUARTIER ERMITAGE CHARLES DE GAULLE



LE QUARTIER ERMITAGE CHARLES DE GAULLE

Des grandes résidences à flan de coteaux ou inscrites dans le relief viennent cadrer des langues végétales.

Ces espaces verts continus jouent un rôle de corridor écologique et participent à l'insertion paysagère des immeubles dans la topographie.



Des zones de friches ou de jardins arborés offrent des perméabilités entre les fronts bâtis et permettent des cônes de vue à préserver.

II.4 LES ENTITÉS PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS

II.4.3 LE QUARTIER SAINT WANDRILLE

DIAGNOSTIC



Extrait de la carte des ambiances paysagères



Les hauts murs de terrassement



Le traitement du revêtement en harmonie



La lecture difficile des terrasses

Ce quartier ancien de la commune a conservé son implantation historique sur le coteau. La présence des terrasses, elle, n'est plus très perceptible à part au niveau du pavillon Sully.

Les voiries historiques qui accompagnent la topographie participent à la lecture de la ville et de son patrimoine.

Certains éléments participent au caractère de ce quartier :

- l'église
- le pavillon Sully
- les berges
- les rues



Escalier encadré de murs au niveau de l'église

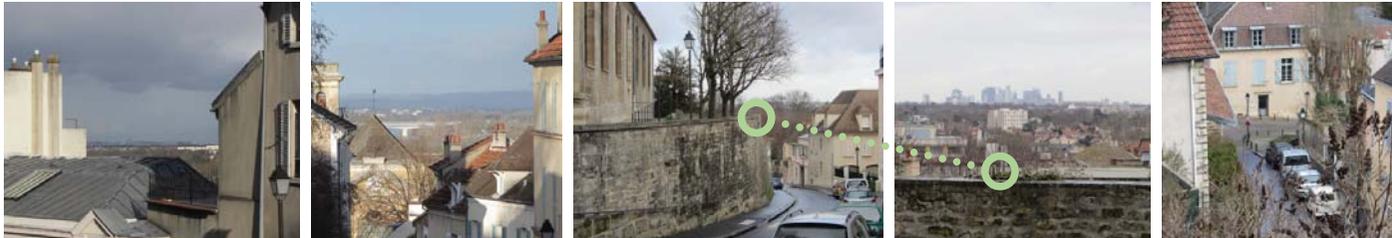
II.4 LES ENTITÉS PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS

II.4.3 LE QUARTIER SAINT WANDRILLE

DIAGNOSTIC



Les murs des terrasses sont encore très présents dans cette partie de la commune. Les hauts murs de pierre et les escaliers rappellent le passé des jardins de cette zone.



Sur les hauteurs des cônes de vue, proches de l'église, cadrés par le bâtis, donnent à voir la ville du Pecq et la capitale au loin.



Croquis montrant l'intégration des fronts bâtis par le végétal

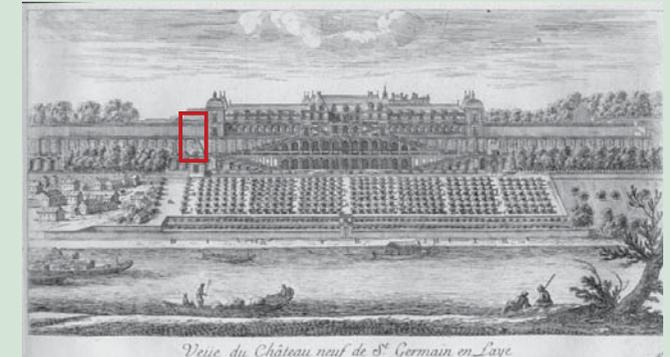
UN CŒUR HISTORIQUE

Ce quartier historique du Pecq, situé pour partie, sur les anciennes terrasses du château de Saint Germain a gardé son attrait patrimonial. Les plantations en terrasses persistent au niveau du pavillon Sully, avec des jardins à la française et quelques broderies.

Les alignements proches de la mairie viennent souligner cet aspect de jardin classique qui existait sur ce quartier.



Broderie Pavillon de Sully



Terrasse du château Neuf



Vue des terrasses aujourd'hui

II.4.4 LE QUARTIER CITÉ



Extrait de la carte des ambiances paysagères



Les vergers devant les pavillons



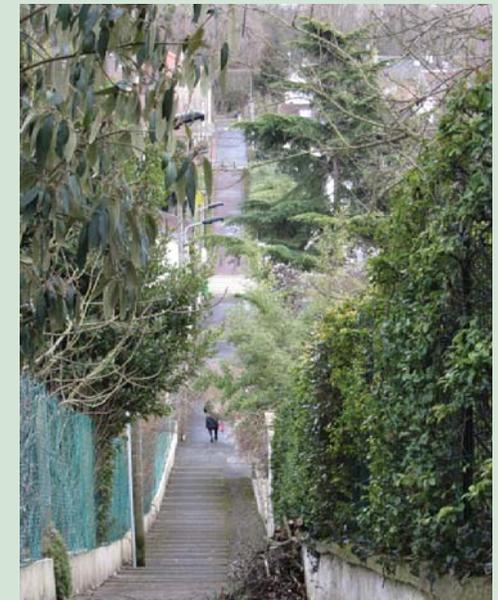
Les vues



Le parcellaire en lanières

Ce quartier situé sous les jardins du château de Saint Germain se caractérise par :

- Une île naturelle
- Le parc Corbière
- Le réseau viaire Nord / Sud
- Le parcellaire en lanière
- Les vergers
- Les sentes
- Les franges en friche
- Les vignes



Sente

II.4 LES ENTITÉS PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS

II.4.4 LE QUARTIER CITÉ

Le parcellaire en lanières



Vue sur La Défense



LE VALLON PAVILLONNAIRE

Ce quartier construit sur le coteau évasé de la Seine concentre de nombreuses qualités paysagères.

Son tissu urbain, avec des rues ou des sentes Nord / Sud et un parcellaire en lanières Est / Ouest montre une organisation typique de coteaux constitués de vergers. Cette organisation dégage des vues sur la Seine et sur le grand paysage Parisien.



--- Sentes

↔ Routes

UN RÉSEAU DE SENTE

Le quartier Cité est maillé par des sentes piétonnes qui construisent son identité. Ce réseau permet des déplacements doux, offre à voir les jardins particuliers et favorise les continuités écologiques pour la faune et la flore.



Différents sentiers



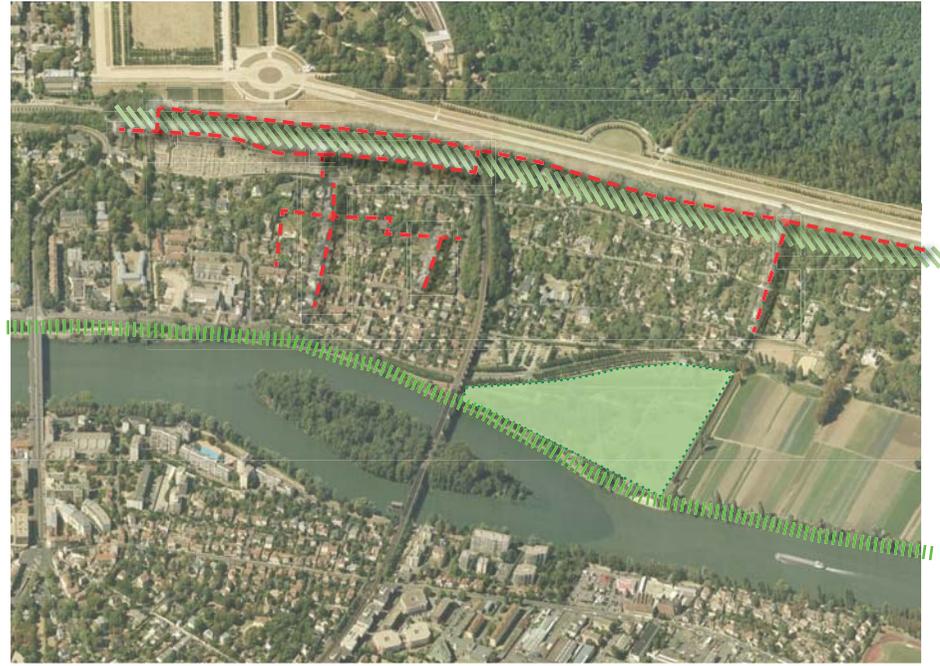
Ambiances

II.4.4 LE QUARTIER CITÉ

Ambiances



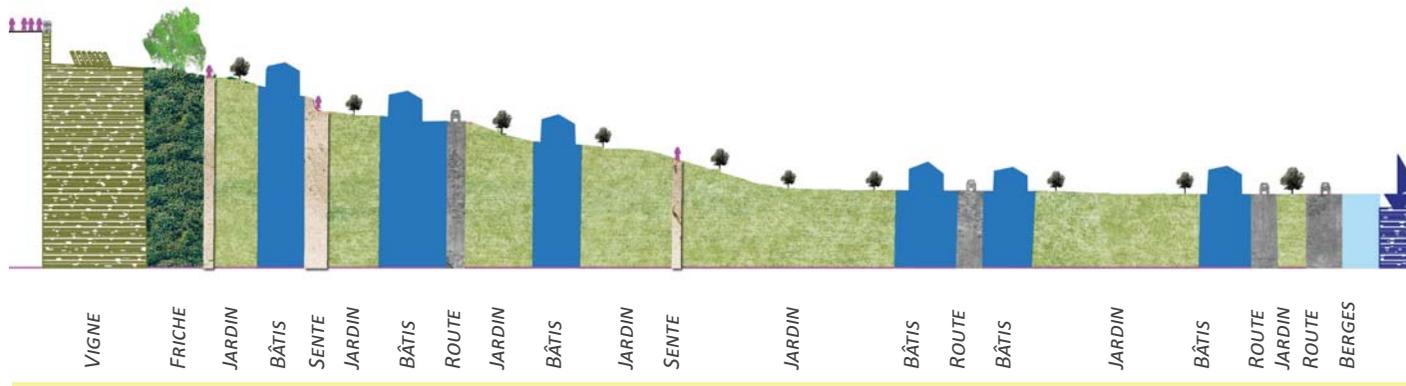
SCHÉMA DES STRATES VÉGÉTALES ET DES SENTES



LES TYPOLOGIES DE VÉGÉTATION

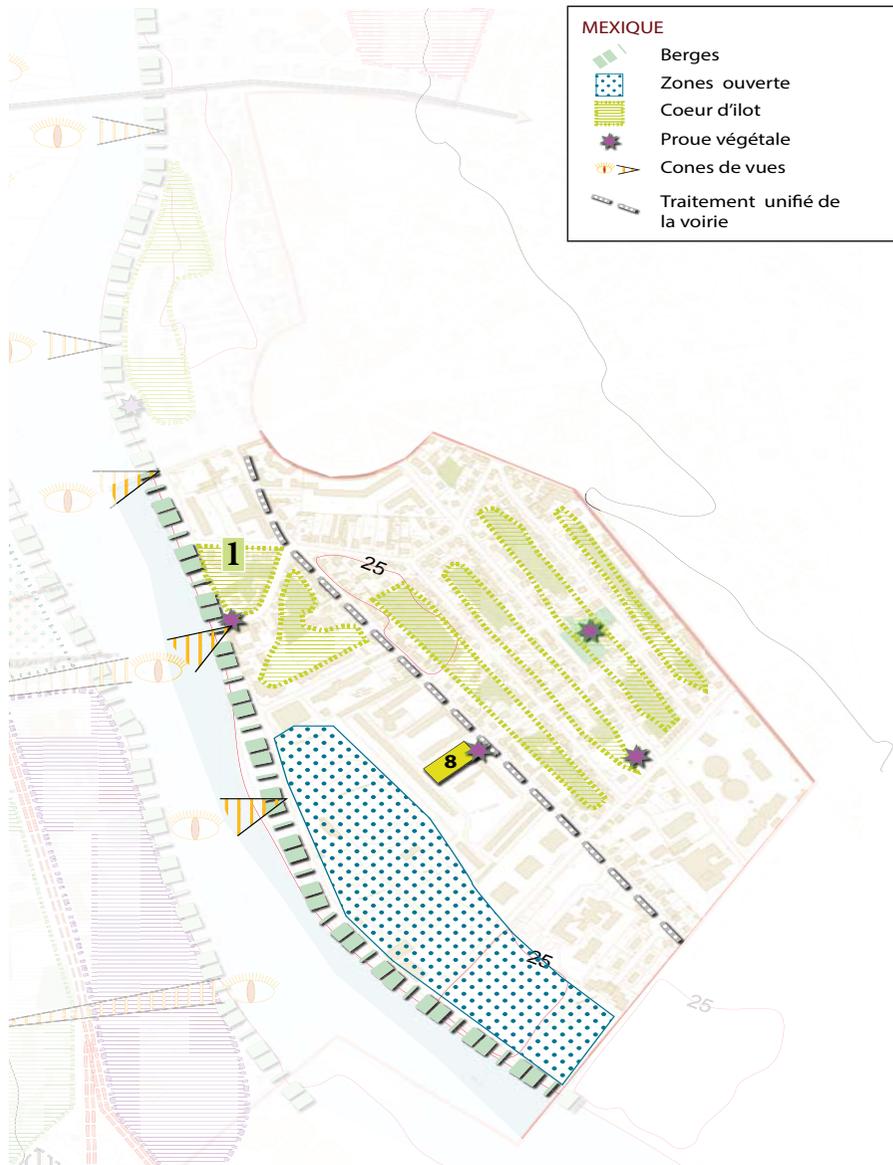
Sur ce coteau plusieurs séquences paysagères sont visibles par le piéton au travers du réseau de sentes encore présentes et à préserver :

- Le pied de terrasse permet la découverte des murs d'enceinte du Château et rappelle par ses vignes le passé agricole de la zone.
- Une langue végétale enrichie offre un réservoir écologique important et une barrière végétale coupant les vues sur le tissu pavillonnaire en contre bas.
- Les jardins de particuliers qui conservent un caractère de verger.
- Le parc Corbière qui montre une nature maîtrisée qui vient dialoguer avec l'île Corbière, réserve naturelle sur la Seine.
- Les berges et les alignements.



II.4 LES ENTITÉS PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS

II.4.5 LE QUARTIER MEXIQUE



Extrait de la carte des ambiances paysagères



Cèdre remarquable



Mur en pierre



Emprunt végétale

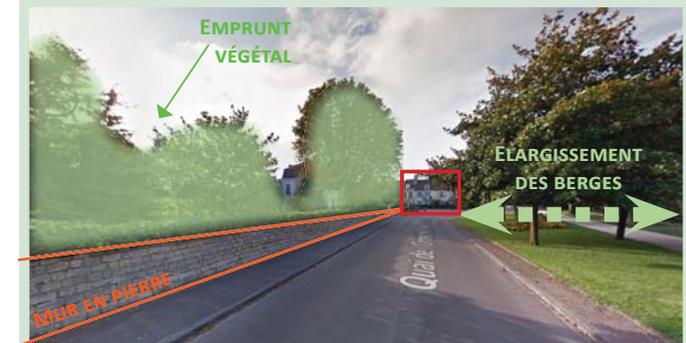
Ce quartier situé sur l'autre rive de la Seine se caractérise par :

- Les bords de Seine
- Le triangle vert (N°1)
- L'espace ouvert des installations sportives
- Les jardins intérieurs des résidences
- Des vues cinétiques sur l'autre rive
- Une rue avec des traitements de sol unifiés



Front bâti face au triangle vert

Au niveau du quai de l'Orme de Sully et de la rue Gabriel Morel une grande propriété forme un triangle vert qui confère au lieu un caractère particulier. Le mur en pierre et l'élargissement des berges cadrent une perspective sur le front bâti.



II.4 LES ENTITÉS PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS

II.4.5 LE QUARTIER MEXIQUE



LES EMPRUNTS VÉGÉTAUX

De grands espaces verts généreux à l'intérieur des propriétés ou des résidences viennent animer les rues. Visibles de loin, ils servent de point d'appel pour les piétons dans ce quartier.

La rue Max Gauffreteau, venant du Vésinet, permet de relier des axes piétons à la Seine.

Les jardins intérieurs, en fond de parcelle, renforcent le caractère vert de ce quartier pavillonnaire.

Des alignements d'arbres, sur les berges, ainsi que dans quelques rues cadrent les perspectives.

L'ouverture créée par les installations sportives et le bassin de rétention le long des berges apparaît comme une respiration importante dans la ville.



SCHÉMA DES EMPRUNTS VÉGÉTAUX





Extrait de la carte des ambiances paysagères



Résidence en front de Seine



Les berges naturelles



Un lotissement enclavé

Ce quartier situé sur l'autre rive de la Seine se caractérise par :

- Une île naturelle
- Des berges
- Les résidences en front de Seine
- Un lotissement enclavé
- Des vues cinétiques sur l'autre rive
- Des bureaux



Alignement sur berge

Schéma des berges



Avenue du Centre

UN QUARTIER HÉTÉROGÈNE

Cette zone est constituée d'ensembles hétérogènes ; avec un lotissement pavillonnaire enclavé, des bureaux et des bords de Seine ouverts.

C'est depuis les berges de ce quartier que les vues sur le centre historique du Pecq sont les plus dégagées. Elles sont aménagées sur cette rive, et propices à la promenade.

Un alignement d'arbres, avenue du Centre, est intéressant.

Des espaces verts intérieurs dans les résidences et les jardins de particuliers, offrent des dégagements visuels et des « frontages » sur rue qui rendent ces bords de Seine paisibles.



Bureaux

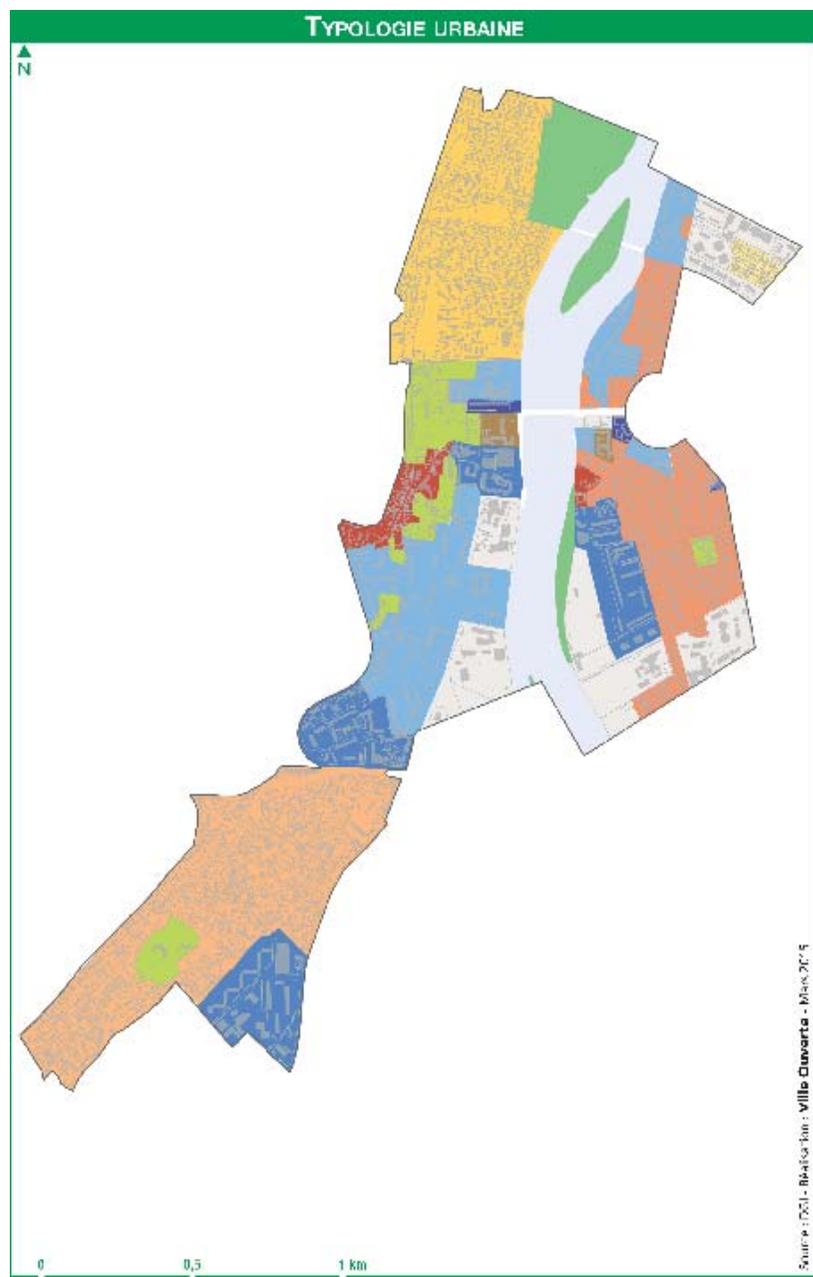


« Frontage » de résidence



« Frontage » de résidence

III - LE SOCLE URBAIN



Les types urbains

- Centre historique
- Grandes propriétés (XIXe)
- Tissus pavillonnaires*
- Mexique et Canada (fin XIXe - début XXe)
- Grandchamp (années 1930)
- La Cité (années 1950)
- Les Merlettes (XXe)
- Tissus d'immeubles collectifs*
- Ensembles des années 1930
- Ensembles composés (années 1970)
- Autres
- Autres tissus*
- Equipements d'intérêt patrimonial
- Zones d'activités, équipements récents
- Espaces verts / naturels

Le territoire du Pecq est riche d'une variété de formes architecturales, urbaines et paysagères, qui raconte la lente appropriation de ce site et de ses contraintes par ses habitants au cours de l'histoire.

La ville présente aujourd'hui un paysage contrasté, où les différentes formes architecturales et urbaines se juxtaposent, en affirmant, dans cette diversité et malgré leurs différences une harmonie d'ensemble et des transitions équilibrées.

L'objectif de l'analyse urbaine de l'AVAP est d'identifier ces grandes entités urbaines du Pecq, qui dépassent les quartiers administratifs de la ville et la séparation des deux rives, pour mettre en évidence les « ambiances » urbaines qui les rapprochent.

Il s'agit de définir les fruits de l'histoire de la ville, du tracé du réseau viaire, de l'ambiance paysagère, des typologies de bâti, des fonctions urbaines des quartiers... **pour mieux identifier les enjeux et problématiques patrimoniales propres à chaque partie de la ville.**



Extrait plan Terrier 1739



Extrait cadastre napoléonien 1820



Extrait plan cadastral de 1897

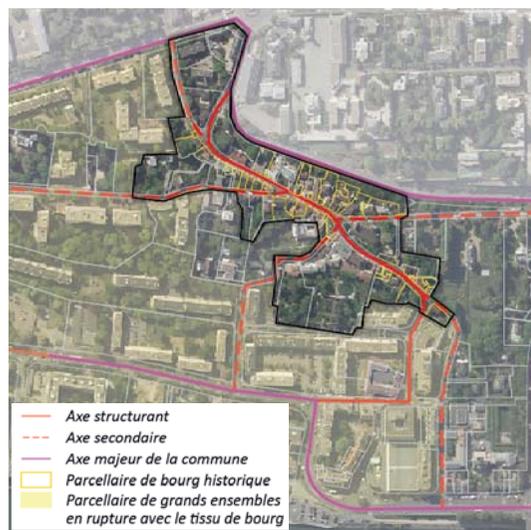


Schéma d'inscription urbaine

Le cœur historique du Pecq offre une atmosphère intimiste et préservée, à l'écart des flux de circulation et de l'agitation commerciale souvent fréquente en cœur-de-ville. Bien que sa partie basse ait aujourd'hui disparu, il offre une lecture cohérente de la trame viaire et parcellaire originelle du Pecq et une vraie qualité bâtie. Il constitue le secteur central de la Z.P.P.A.U.P.

CADRAGE HISTORIQUE

C'est le long de l'axe constitué par les actuelles rues de Saint-Germain et de Paris que s'est structuré le premier foyer de peuplement du Pecq. Son développement s'accélère à partir du XVI^{ème} siècle sous l'influence royale saint-germanoise.

L'église, qui se situait auparavant en contre-bas du coteau, est implantée à son emplacement actuel en 1609.

Sa partie basse a fait l'objet d'une opération de rénovation urbaine dans les années 1970, entraînant le remplacement des maisons de bourg par des ensembles collectifs et le déplacement des petits commerces de rez-de-chaussée des maisons dans la galerie commerciale.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES

Trame viaire et parcellaire

Adaptée au relief, la trame viaire est étroite et sinueuse. Les voies secondaires s'échappent de la voie principale, par des angles serrés imposés par les courbes de niveau. La trame parcellaire est étroite, perpendiculaire à la voie. Elle structure les implantations du bâti.

Inscription urbaine

Le secteur est limité par des coupures fortes qui rompent avec son échelle urbaine intime, lui assurant ainsi une atmosphère calme : à l'extrémité haute, l'avenue de Lattre de Tassigny constitue un axe majeur qui le contourne, tandis qu'en bas, les reconstructions des années 1970 relèvent d'une trame architecturale de grands ensembles.



Vues du Vieux-Pecq avant sa destruction, dans les années 1970 : les commerces qui s'y trouvaient ont fermé suite à la création des galeries commerciales de la rue de Paris



Rue de Saint-Germain (haut)



L'étagement des toitures



10-12bis rue de Saint-Germain vus depuis l'avenue de Lattre de Tassigny : le front bâti continu cache des jardins intérieurs



Rue de Saint-Germain (bas)



43 rue de Paris : une cour en front de façade est fermée par un mur haut



Les cheminements, adaptés au relief, créent un réseau sinueux de venelles

Composition urbaine

Les murs gouttereaux des constructions sont implantés parallèlement à l'alignement, constituant un front bâti continu. Un mur haut prolonge l'alignement des rares maisons en retrait et au niveau des accès à des cours intérieures ou petits jardins.

L'harmonie des gabarits de tailles modestes (de R+1+C à R+3) est animée par les variations du nombre de travées par construction (de 2 à 4 travées), créant une impression d'alternance de façades en long-pan et en pignon.

Le linéaire bâti suit les sinuosités de la rue et du relief, offrant un paysage de toitures étagées qui renforce le rythme des façades et crée une dynamique dans le sens de la pente.

Ce quartier se caractérise par un paysage minéral, ponctué toutefois par les ramures des arbres s'échappant au-dessus des hauts murs. La place Félicien David, par l'ouverture qu'elle constitue et les arbres qui la composent, est un espace de respiration dans ce secteur.



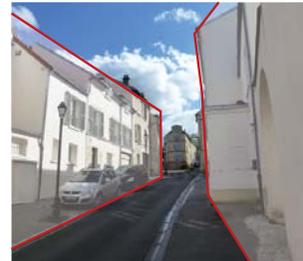
Sens descendant : le front bâti oriente le point de vue sur le clocher de l'église Saint-Wandrille dès le haut de la rue de Saint-Germain



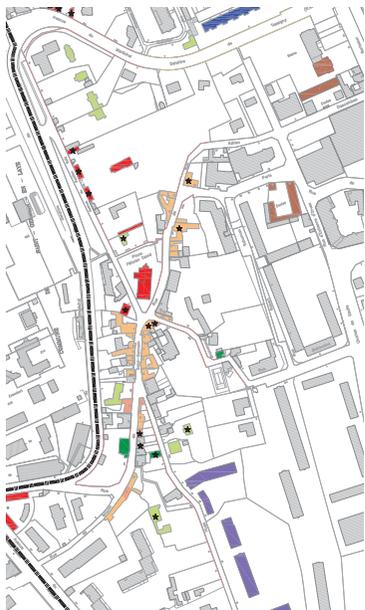
Sens descendant : la maison paroissiale signale la fin du cœur historique



Sens ascendant : 1 Rue de Saint-Germain marque l'entrée de la rue Bellavoine, très peu lisible sinon



Sens ascendant : l'immeuble d'angle du 17 rue de Saint-Germain permet de lire l'entrée de la rue Victor Hugo



Extrait de la cartographie d'analyse architecturale de l'AVAP : chaque couleur désigne un type architectural



Maison de bourg rural (2 rue de Saint-Germain)



Déclinaison de maisons de bourg urbain

Eléments structurants

Le paysage urbain est marqué par plusieurs repères visuels architecturaux de qualité, qui varient selon l'orientation du regard par rapport à la pente (cf ci-contre). Situés au niveau des intersections, ils participent à la lisibilité du réseau viaire. Leur qualité architecturale renforce leur capacité à attirer le regard.

Eléments destructurants

Aucun en particulier.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

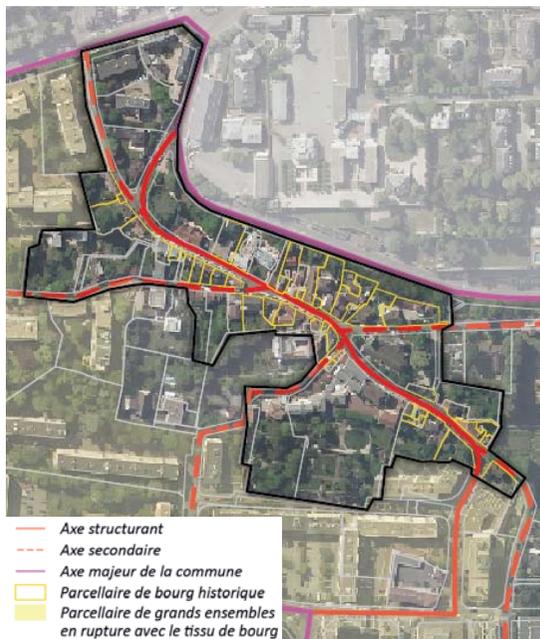
Le bâti se décline majoritairement en deux types patrimoniaux : le bâti de bourg rural et le bâti de bourg urbain. Ils présentent de nombreuses similitudes : le bâti de bourg urbain, plus récent, correspond généralement à une modification du bâti rural (ajout de percements et de décors) ou plus rarement à son remplacement.

Ce bâti de bourg, adapté à la pente, a un profil dissymétrique (nombre d'étages différents sur les deux façades). Les volumes, d'apparence modeste en façade sur rue, sont souvent importants (profondeur et hauteur des bâtiments).

Ce secteur est composé par des éléments patrimoniaux de qualité bien préservés. Les éléments bâtis récents s'inscrivent dans la continuité urbaine, respectent l'implantation du front urbain et l'importance des gabarits.

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX

- Pérenniser le parcellaire traditionnel ;
- Conserver le paysage urbain : alignements, gabarits, ambiances ;
- Prendre en compte les problématiques de la densification ou de l'habitabilité du bâti existant.



La parcellaire traditionnel est étroit, perpendiculaire à la voirie étroite et sinueuse. Les parcelles présentent un profil étagé qui suit le relief.



L'alignement régulier est parfois ponctué par de légers décrochements



Les variations du nombre de travées par construction créent une impression d'alternance de façades en long-pan et en pignon.



L'encastrement des portes et les décrochements créés par les balcons interrompent l'alignement et la sobriété des gabarits du bâti traditionnel.



Des signaux architecturaux permettent de lire les sinuosités de la trame viaire.



La végétation privée ou publique constitue des respirations vertes dans ce paysage minéral.



PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX

- Pérenniser le parcellaire traditionnel, adapté au relief et à la sinuosité des voies ;
- Conserver les caractéristiques du paysage urbain : les alignements, les murs hauts, les portails pleins, les gabarits modestes, les variations du nombre de travées par construction, la forme des toitures ;
- Mettre en valeur les éléments structurants du paysage urbain : respirations vertes, repères architecturaux ;
- Préserver la qualité architecturale et prendre en compte les problématiques d'évolution des tissus urbains ou de l'habitabilité du bâti existant.



Extrait plan
cadastral de 1897



CADRAGE HISTORIQUE

Avec l'arrivée du chemin-de-fer et le développement du thermalisme, la commune du Pecq devient un lieu de villégiature pour la bourgeoisie parisienne. Celle-ci profite de l'espace libéré par la disparition des jardins royaux et du déclin de la vigne sur les coteaux pour se créer de vastes propriétés d'été, où de grandes demeures sont mises en scène dans de larges parcs paysagers déclinés en terrasses jusqu'à la Seine. Elles s'ajoutent aux propriétés antérieures (Ferme du Vésinet, Grandchamp) et recomposent le paysage alpcois.

Plusieurs d'entre elles sont toujours en place aujourd'hui. Leur parc a été très réduit au cours du XX^{ème} siècle, mais les bâtiments sont préservés. Invisibles depuis l'espace public, elles contribuent à la mise en scène du paysage urbain avec les hauts murs qui les entourent, les portails monumentaux qui enrichissent le front urbain, les arbres remarquables qui laissent deviner les parcs résiduels, etc.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES

Trame viaire et parcellaire

Ces grandes propriétés composaient avec la trame viaire existante : au niveau de la rue Victor Hugo, les parcs étaient aménagés par des escaliers et des souterrains, permettant de rejoindre les terrasses situées en contre-bas du coteau, sans avoir à traverser la rue.

Elles conservent aujourd'hui un parcellaire large.

Inscription urbaine

Les demeures situées au niveau de la rue Victor Hugo et de la rue Bellavoine sont intégrées au reste du tissu urbain, constituant des respirations vertes dans le paysage.

Celles situées de part et d'autre de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny conservent ce caractère monumental et secret grâce à leurs hauts murs qui les préservent et les maintiennent en retrait des flux.



Linéaire de murs hauts, avenue du Pavillon Sully



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



Maison bourgeoise, impasse des pêcheries



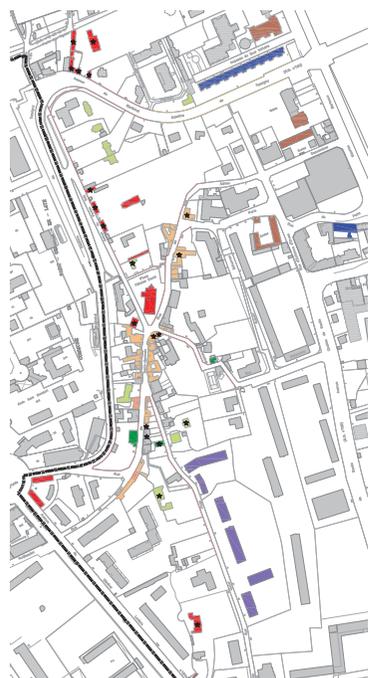
Maison bourgeoise, 4 place Félicien David



Villégiature, rue Bellavoine



Villégiature, 28-30 rue de Saint-Germain



Extrait de la cartographie d'analyse architecturale de l'AVAP : chaque couleur désigne un type architectural

Composition urbaine

A l'origine, les demeures sont implantées librement au cœur d'un parc d'agrément. Elles comptaient à l'origine plusieurs communs, en limite parcellaire, qui ont pour la plupart disparus depuis.

Le paysage urbain est structuré par les hauts murs de clôture qui dissimulent les propriétés aux regards des passants. Des portails monumentaux offrent parfois certaines perspectives sur les bâtiments et leur parc. Il s'agit donc de mettre en scène la propriété, pour en laisser deviner la richesse tout en préservant une intimité secrète.

Éléments structurants

Les hauts murs jouent un rôle essentiel dans la structuration du paysage urbain. Ils sont rythmés par les portails et les communs implantés à l'alignement.

Les bâtisses constituent des signaux ponctuant la lecture du coteau.

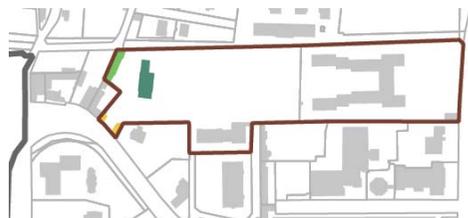
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Le bâti se décline en deux types patrimoniaux : les demeures bourgeoises et les villégiatures. Ces constructions se caractérisent par leurs styles variés et la richesse de leurs matériaux. Chacune affirme son unicité et son autonomie. Les demeures bourgeoises respectent généralement une certaine symétrie dans la composition de façade, tandis que les villégiatures sont d'un style éclectique.

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

- Maintenir la qualité de la composition urbaine et paysagère : implantation des constructions, gabarits, aménagement des espaces libres privés, murs de clôtures...
- Encadrer les possibilités d'évolution et de densification de ces vastes propriétés, tout en maintenant leur qualité paysagère.

A La propriété Charvet / le SPA Français



- Les bâtiments de la propriété Charvet
- Les pavillons d'entrée, style gothique
 - Le bâtiment du « Donjon », style Renaissance
 - Le bâtiment principal, style Louis XV
 - Limites historiques de la propriété



Le bâtiment principal



Le bâtiment du « Donjon »



La tour du « Donjon » et le toit du bâtiment principal



Vue de la propriété depuis les escaliers menant à Saint-Germain-en-Laye



Le linéaire des murs hauts structure le paysage urbain



Extrait du plan cadastral de 1897

CADRAGE HISTORIQUE

La propriété est aménagée par Jean-Baptiste Charvet vers 1865. Les jardins s'étendaient à l'origine jusqu'à la Seine. De 1900 à 1904, la propriété est louée au SPA Français. De nouveaux bâtiments liés à cette activité sont construits.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES

Le parcellaire actuel a conservé une large emprise, dans laquelle les bâtiments sont répartis de manière éparse. Les pavillons d'entrée monumentalisent l'entrée. Des murs hauts entourent et camouflent la propriété tout en laissant deviner la richesse de l'architecture des constructions qui s'y trouvent. Les arbres du parc débordent au-dessus du mur, atténuant la minéralité du paysage.

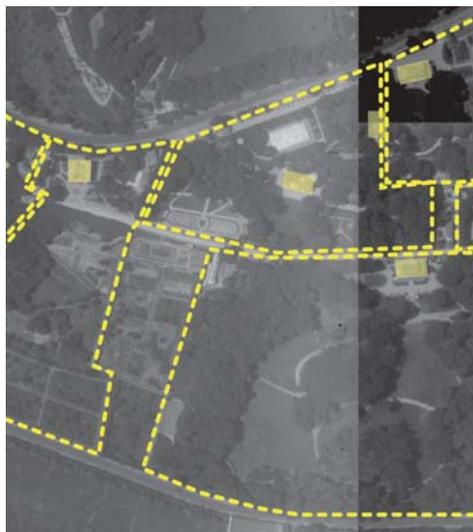
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les bâtiments de la propriété sont dessinés pour mettre en valeur les collections d'objets d'art qu'ils sont destinés à accueillir. Ils constituent ainsi un ensemble architectural éclectique : le portail et les pavillons d'entrée sont de style gothique, le bâtiment principal est de style Louis XV, le bâtiment du « Donjon » est de style Renaissance.

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

- Maintenir, retrouver la lisibilité de la propriété malgré son morcellement ;
- Encadrer les possibilités d'évolution et division tout en mettant en valeur les éléments encore en place.

B Le Château de Rocheville



Étendue supposée de la propriété en 1923



Extrait de la carte d'Etat-Major des environs de Paris 1818-1824



Etendue d'origine
Parcelle divisé actuel
Bâti conservé

Schéma de l'organisation actuelle



Le château de Rocheville



Le pavillon d'entrée

CADRAGE HISTORIQUE

La propriété est créée à la fin du XVIII^{ème} siècle. Les jardins s'étendaient très probablement jusqu'à l'actuelle avenue Charles de Gaulle, la partie basse étant rendu accessible depuis la partie haute grâce à des systèmes d'escaliers et de souterrains créés sous la rue Victor Hugo. Outre le château, elle comprenait plusieurs bâtiments usuels. Elle est vendue et transformée en copropriété en 1955.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES

Le parcellaire d'origine a été divisé : le château et le pavillon d'entrée constituent aujourd'hui deux propriétés distinctes. Des immeubles ont été construits sur les franges de la propriété.

Un large jardin a été préservé autour du domaine. L'entrée historique du côté de l'avenue du Général Leclerc a été conservée.

Des murs hauts entourent et camouflent la propriété tout en laissant deviner la richesse architecturale et végétale de l'ensemble.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Le bâtiment principal a connu peu de modifications.

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

- Maintenir, retrouver la lisibilité de la propriété malgré son morcellement ;
- Encadrer les possibilités d'évolution et division tout en mettant en valeur les éléments encore en place.



- Axe structurant
- - - Voie d'accès à une grande propriété
- Axe majeur de la commune
- Murs hauts
- Bâti d'origine conservé
- Parcelle large des grandes propriétés
- Parcelle issue de la division d'une grande propriété
- Parcelle de grands ensembles correspondant à une recomposition du parcellaire des grandes propriétés



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



Le portail travaillé du domaine du Pavillon Sully est monumentalisé par les deux pavillons jumeaux qui sont situés de part et d'autre



La végétation privée déborde au-dessus des murs hauts, rue Bellavoine



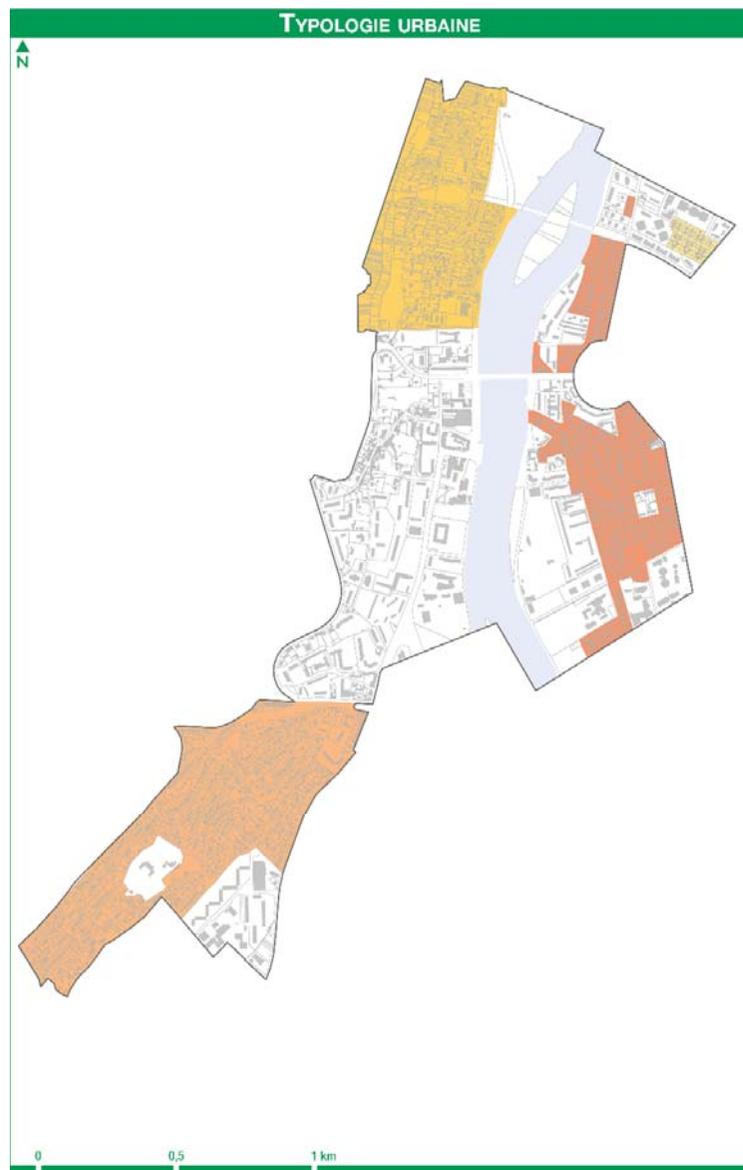
Linéaire de murs hauts, avenue du Pavillon Sully



Les dépendances, implantées à l'alignement, participent au rythme urbain

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

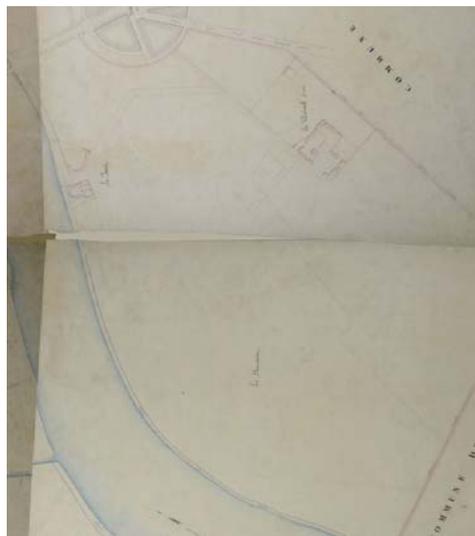
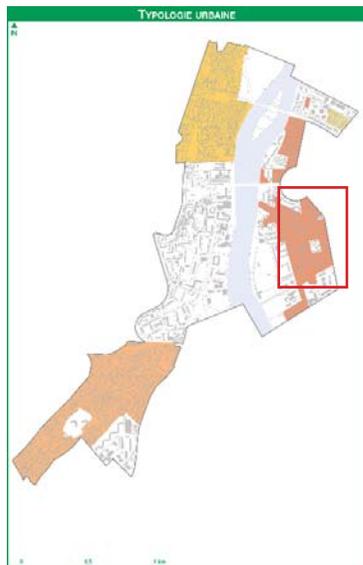
- Maintenir la qualité de la composition urbaine et paysagère : implantation des constructions, murs de clôtures doublé d'un « mur » végétal, portails monumentaux, jardins, ...
- Préserver la végétation et la qualité des aménagements des espaces libres privés ;
- Conserver la qualité architecturale du bâti (maison bourgeoise et dépendances) ;
- Encadrer les possibilités de division de ces vastes propriétés, tout en maintenant leur qualité architecturale et paysagère : adaptabilité du bâti à cette division des usages, intégration des stationnements plus nombreux, préservation des espaces verts...



A partir de la fin du XIX^{ème} siècle, puis plus intensément durant l'entre-deux-guerres, les grands domaines de la Ferme du Vésinet et de Grandchamp sont lotis, offrant des paysages pavillonnaires cohérents et structurés.

Dans la même dynamique, un certain nombre de parcelles agricoles sont progressivement urbanisées (sur la rive droite et dans le quartier de la Cité).

La déclinaison de tissus pavillonnaires découle de cette histoire urbaine, présentant des paysages inégalement structurés et homogènes, aux qualités patrimoniales inégales et aux ambiances plus ou moins définies.



Extrait plan cadastral de 1897

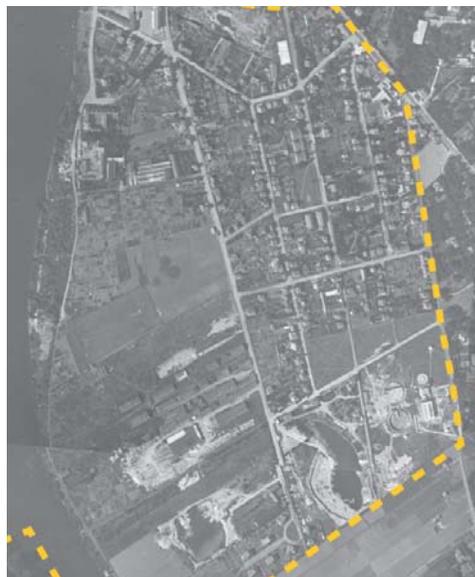


Photo aérienne 1933



- Voirie existant en 1820
- Voirie existant en 1897
- Voirie existant en 1933
- Voirie existant en 1976
- Emprise historique de la Ferme du Vésinet
- Partie restée initialement en dehors du lotissement, divisée depuis
- Parcelle du plan de lotissement de 1924
- Autre lotissement cohérent
- Parcelle de grands ensembles en rupture avec le tissu pavillonnaire

Schéma d'inscription urbaine

Le quartier Mexique était historiquement recouvert par la Garenne et la Ferme du Vésinet. En 1924, le domaine de la Ferme est loti, ainsi que les terres qui s’y rattachaient (quartier du Canada), offrant un ensemble harmonieux . Le reste du tissu pavillonnaire (à l’ouest de la rue du Général Galliéni) a été composé plus librement et progressivement, présentant un paysage architectural et urbain plus hétérogène.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES

Trame viaire et parcellaire

La trame viaire, dessinée par le plan de lotissement, est rectiligne et quadrille rationnellement le secteur dans le but de réaliser un maximum de lots. C’est cette même motivation qui explique la régularité de la trame parcellaire. Cette dernière est constituée par des parcelles de grandes tailles, perpendiculaires à la voie.

Aux limites du lotissement, la trame parcellaire est moins régulière, les implantations et types architecturaux présentent quelques variations.

Inscription urbaine

Le quartier est limité sur trois côtés par de larges emprises (de grands ensembles ou d’équipements). Il se trouve ainsi légèrement à l’écart des flux de circulation, ce qui lui confère une atmosphère calme et préservée, renforcée par son caractère résidentiel.



Avenue de la République



Avenue de la République



Avenue d'Aligre



Rue du 11 Novembre



Rue du Général Galliéni



Rue du Président Wilson

Composition urbaine

Les constructions sont implantées en léger retrait par rapport à la voie, libérant un jardin d'entrée où l'on trouve fréquemment des arbres, qui mettent en scène le bâti. Ces arbres rythment le paysage urbain.

L'alignement est le plus souvent marqué par des clôtures composées d'un mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie, à l'origine fréquemment en fonte. Ils sont généralement obstrués par des haies. La clôture est sinon marquée par un mur haut visant à dissimuler le bâti. Quelques propriétés sont mises en scène par un portail travaillé.

Le linéaire des clôtures, établi sur l'ensemble du quartier, prolonge l'harmonie du secteur au-delà des variations architecturales.

Le paysage urbain est ainsi profondément marqué par la qualité de composition des rues et le maintien des alignements constitués par les murs de clôtures et la végétation privée débordant visuellement sur l'espace public.

III.3.1 LE QUARTIER MEXIQUE



L'ensemble de bâti ouvrier en brique de la rue de la Liberté délimite la frange sud de ce quartier pavillonnaire



Cet immeuble 1930 situé au 30 avenue Galliéni constitue un signal vertical dans le paysage pavillonnaire bas



Le bâti industriel de la chocolaterie s'inscrit harmonieusement dans le paysage, par sa hauteur modeste et dessine l'extrémité sud de l'ancien domaine de la Ferme du Vésinet. La future cessation d'activité fait apparaître des enjeux de restructuration.



Extrait de la cartographie d'analyse architecturale de l'AVAP : chaque couleur désigne un type architectural



18 rue du 11 Novembre



16 rue de la République



115 route de Croissy

Eléments structurants

Le paysage urbain compte plusieurs séquences patrimoniales remarquables par la qualité de leur architecture et l'homogénéité de leur traitement. La rue de la République constitue un secteur particulièrement qualitatif.

Des éléments architecturaux particuliers rompent avec le rythme pavillonnaire, en en délimitant les franges ou en ponctuant le paysage interne.

Eléments destructurants

L'absence ponctuelle de clôtures rompt la lecture d'ensemble et souligne les éléments architecturaux peu qualitatifs.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Le bâti est composé pour l'essentiel de villas et pavillons aux styles variés (classique, régionaliste, etc.), créant un paysage architectural éclectique.

Une variété des traitements de façade (moellons de meulière, silex, briques, enduit, etc.) et des décors s'observe à l'échelle du quartier.

Leur gabarit est généralement de faible importance (en général R+1+C, très rarement plus).

Les toitures en bâtière sont le plus souvent couvertes de tuiles mécaniques, parfois en ardoise.

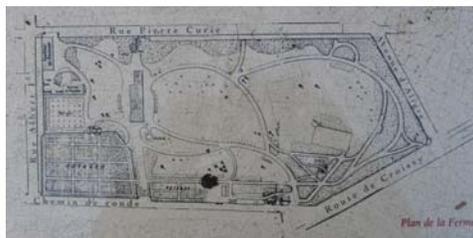
Le paysage architectural est enrichi par quelques immeubles 1930 et des éléments patrimoniaux singuliers.

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

- Maintenir la qualité de la composition urbaine et paysagère : implantation des constructions, gabarits, aménagement des espaces libres privés, clôtures...
- Encadrer les possibilités d'évolution et de densification
- Veiller à l'intégration du stationnement dans le paysage urbain.

III.3.1 LE QUARTIER MEXIQUE

A La Ferme du Vésinet



Plan du domaine



Les anciennes écuries, rue Albert 1er



Extrait de la carte d'Etat-Major des environs de Paris 1818-1824



Le « Château de la Ferme », avenue de Verdun



Schéma de fonctionnement actuel

- Voirie existant en 1820
- Voirie existant en 1897
- Voirie existant en 1933
- Emprise historique de la Ferme du Vésinet
- Partie restée initialement en dehors du lotissement, divisée depuis
- Parcellaire du plan de lotissement de 1924
- Le manoir
- Les écuries
- Parcellaire du plan de lotissement de 1924

CADRAGE HISTORIQUE

La Ferme du Vésinet fut créée par le Duc de Noailles au début du XVIII^{ème} s. Au XIX^{ème}, le domaine est réaménagé avec une nouvelle bâtisse, un parc d'agrément et des bâtiments utilitaires.

En 1924, la propriété est lotie, seuls deux bâtiments sont préservés : les écuries et le manoir. Ils ont été transformés en habitations.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES

Le bâti, autrefois dispersé dans la propriété, se retrouve aujourd'hui à l'alignement ou en léger retrait par rapport à la voie.

Des murs bahuts surmontés d'une grille, et rendus opaques par la présence d'une haie, structurent l'îlot et cachent le cœur d'îlot aménagé en jardin.

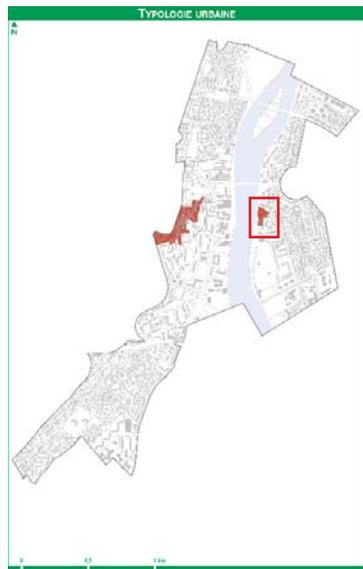
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Le bâti concerné constitue des éléments patrimoniaux remarquables par leur singularité et par la spécificité de leurs caractéristiques.

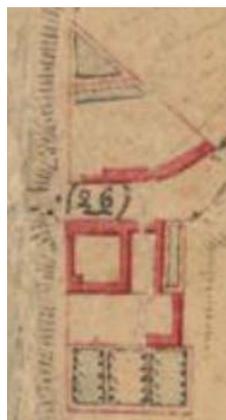
PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

- Conserver la lisibilité d'ensemble, notamment par le soin des traitements des clôtures, tout en permettant son évolution ;
- Encadrer l'évolution architecturale de cet ensemble spécifique.
- Maintenir le cœur d'îlot vert.

B Le Relais de Poste



Extrait du cadastre napoléonien de 1820



Extrait de la carte d'Etat-Major des environs de Paris 1818-1824



L'ancienne auberge



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



Organisation supposée du Relais de Poste

- Auberge
- Ecuries
- Communs



Les anciennes écuries (bâtiment long et bas)

CADRAGE HISTORIQUE

De la seconde moitié du XVII^{ème} s. jusqu'à l'arrivée du chemin-de-fer en 1837, une liaison entre Paris et Saint Germain-en-Laye fut assurée. Un arrêt s'effectuait au Pecq au niveau de ce relais qui se situait à l'extrémité est du pont de l'époque.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES

Le Relais était constitué par plusieurs bâtiments aux usages variés (auberge, communs, écurie), organisés autour d'une cour carrée pavée. L'ensemble a été conservé et transformé en habitations.

A l'origine, le bâti était probablement implanté à l'alignement. Depuis, des jardinets ont été créés à l'avant des constructions. Une grille opaque marque la limite séparative.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Le bâti est constitué par un tissu de bourg qui date du XVIII^{ème} s. Il se caractérise par la simplicité des façades et les gabarits modestes.

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

- Préserver le rôle de repère urbain et paysager constitué par le Relais de Poste ;
- Conserver la lisibilité d'ensemble, notamment par le soin des traitements des clôtures, tout en permettant son évolution.
- Encadrer l'évolution architecturale de cet ensemble spécifique.



- Voirie existant en 1820
- Voirie existant en 1897
- Voirie existant en 1933
- Voirie existant en 1976
- Emprise historique de la Ferme du Vésinet
- Partie restée initialement en dehors du lotissement, divisée depuis
- Parcellaire du plan de lotissement de 1924
- Autre lotissement cohérent
- Parcellaire de grands ensembles en rupture avec le tissu pavillonnaire



Séquence de qualité rue : l'harmonie du linéaire de clôture renforce la qualité architectural de la rue



16 rue de la République : le barreaudage à claire-voie laisse apparaître la haie, végétalisant ainsi à le paysage



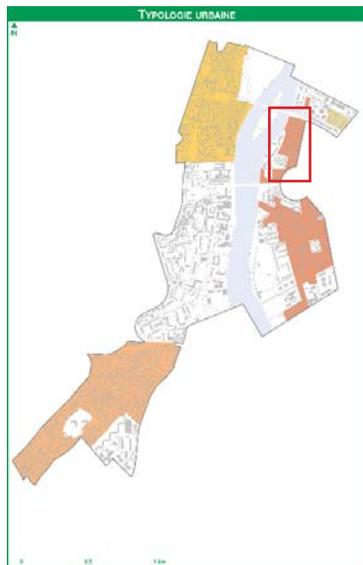
18 rue de la République : les arbres en front de façade rythment le paysage urbaine et mettent en scène la construction



15 rue de la République : le portail participe à la mise en scène du bâti

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

- Maintenir la qualité de la composition urbaine et paysagère : implantation des constructions en léger retrait par rapport à la voie, gabarits, aménagement des espaces libres privés, clôtures (murs-bahuts et murs-hauts)...
- Préserver la végétation : haie, jardins d'entrée, arbres situés en front de façade, cœur d'îlot vert...
- Encadrer les possibilités d'évolution et de densification ;
- Veiller à l'intégration du stationnement dans le paysage urbain.



Extrait plan cadastral de 1897



Photo aérienne 1923



- Voirie existant en 1820
- Voirie existant en 1897
- Voirie existant en 1933
- Voirie existant en 1976
- - - - Voie ferrée
- Alignement d'arbres
- - - - Bras-mort du Canada, comblé début XX^{ème}
- Parcelle laniéré conservé
- Parcelle de grands ensembles en rupture avec le tissu pavillonnaire

Schéma d'inscription urbaine

Le quartier du Canada est composé de plusieurs entités distinctes et indépendantes les unes des autres, héritées de son histoire et des contraintes qui le segmentaient. La présence du marécage du bras-mort du Canada a limité le développement urbain à l'ouest. La voie ferrée a constitué une ligne de séparation au nord qu'il a fallu dépasser. La frontière communale définit la limite est. Dans ce contexte, l'urbanisation s'est faite par tranches : le tissu pavillonnaire d'abord, puis les grandes emprises (logements collectifs et parc d'activité).

La spécificité du secteur pavillonnaire du Canada réside dans l'alignement d'arbres qui structure l'avenue du Centre, accentue l'étréouissement de la voirie et crée une ambiance confinée.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES

Trame viaire et parcellaire

La trame viaire, dessinée par le plan de lotissement, est rectiligne et quadrille rationnellement le secteur dans le but de réaliser un maximum de lots. L'avenue du Centre constitue un axe de symétrie de part et d'autre duquel s'organisaient des parcelles en lanières, profondes, orientées perpendiculairement à la voie. Trois rues secondaires étroites percent le quartier d'est en ouest.

S'il reste quelques témoignages de ces lanières traversantes, la plupart a été densifiée (parcelles « en drapeau » sur le côté ouest de l'avenue du Centre, parcelles divisées entre l'avenue du Centre et la route de Sartrouville).

Aux abords du rond-point, la trame parcellaire, plus resserrée et irrégulière, correspond à une urbanisation spontanée qui s'est faite progressivement.

Inscription urbaine

Le secteur pavillonnaire est isolé entre deux entités d'une échelle toute autre : d'un côté les grands immeubles collectifs et de l'autre l'axe majeur et très fréquenté de la route de Sartrouville, permettant les accès vers la centralité commerciale du rond-point, la gare du RER et la zone d'activité.



Avenue du Centre



Avenue du Centre



Clôture en béton rue du Canada



Route de Sartrouville



Maison année 1930,
22bis avenue du Centre



Pavillon
55 route de Sartrouville



Maisons jumelles,
27 route de Sartrouville



Extrait de la cartographie d'analyse architecturale de l'AVAP : chaque couleur désigne un type architectural

Composition urbaine

Les constructions sont implantées en léger retrait par rapport à la voie, libérant un jardin d'entrée. L'alignement est le plus souvent marqué par un mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie.

Éléments structurants

Le paysage « intérieur » est structuré par l'allée d'arbres de l'avenue du Centre.

Sur la frange « extérieure », route de Sartrouville, le paysage est principalement routier, marqué par un traitement des circulations piétonnes peu qualitatif.

Le maintien de murs de clôtures et des jardins d'entrée permet toutefois de conserver une unité urbaine.

Éléments destructurants

Aucun en particulier.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Le bâti est composé pour l'essentiel de pavillons modèles, de qualité patrimoniale modeste.

Une variété des traitements de façade (moellons de meulière, silex, briques, enduit, etc.) et des décors s'observe à l'échelle du quartier.

Leur gabarit est généralement modeste (en général R+C, très rarement plus). Les toitures en bâtière sont le plus souvent couvertes de tuiles mécaniques.

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

- Maintenir la qualité de la composition urbaine et paysagère : implantation des constructions, gabarits, aménagement des espaces libres privés, clôtures...
- Encadrer les possibilités d'évolution et de densification.



- Voirie existant en 1820
- Voirie existant en 1897
- Voirie existant en 1933
- Voirie existant en 1976
- Voie ferrée
- Alignement d'arbres
- Bras-mort du Canada, comblé début XX^{ème}
- ▭ Parcelle lanieré conservé
- ▭ Parcelle de grands ensembles en rupture avec le tissu pavillonnaire



L'alignement d'arbres qui structure l'avenue du Centre, accentue l'étroitesse de la voirie et constitue un écran vert qui camoufle le bâti.

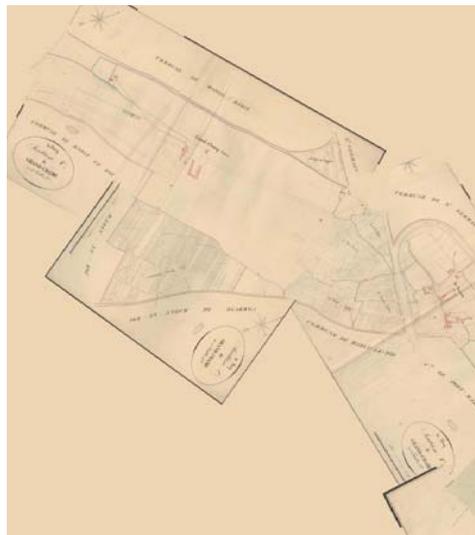
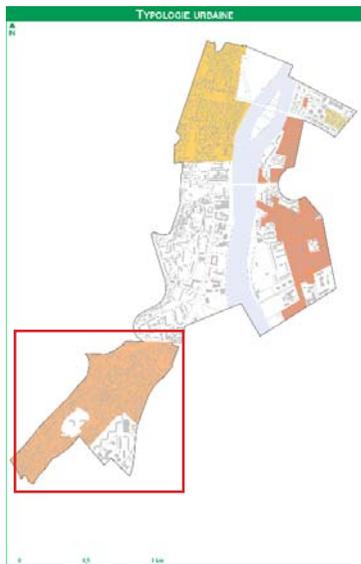


Le front urbain route de Sartrouville révèle les parcelles traversantes qui quadrillait le secteur à l'origine

Le linéaire des clôtures offre un caractère urbain qualitatif à cet axe au trafic important.

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

- Maintenir la cohérence de la composition urbaine et paysagère : implantation des constructions en léger retrait par rapport à la voie, gabarits, clôtures...
- Préserver l'alignement d'arbres structurant l'avenue du Centre et valoriser la végétation privée ;
- Encadrer les possibilités d'évolution et de densification, en cohérence avec les enjeux de fonctionnement urbain ;
- Affirmer l'importance urbaine de la route de Sartrouville (circulations, traitement des espaces, implantation des constructions), tout en préservant la qualité paysagère de l'axe (unité d'ensemble, place de la végétation).



Extrait du cadastre napoléonien 1820



Photo aérienne 1933



La falaise de Grandchamp, allée des Terrasses



Murs d'enceinte du domaine



- Voirie existant en 1820
- Voirie existant en 1933
- Voirie existant en 1976
- Falaise de Grandchamp
- Murs d'enceinte du domaine
- Murs anti-bruits
- Espaces communs
- Parcelle de grands ensembles en rupture avec le tissu pavillonnaire

Schéma d'inscription urbaine

Le quartier de Grandchamp, mis à l'écart par ses hauts murs, offre une ambiance paysagère intime et préservée. Ses allées sinueuses, les variations de la trame parcellaire et des formes architecturales, la végétation omniprésente, conservent la cohérence du domaine et de son parc et assouplissent les limites entre espaces publics et espaces privés.

CADRAGE HISTORIQUE

Le quartier de Grandchamp s'étend sur l'ancien domaine du château du même nom (les limites domaniales étaient moins larges que celles du domaine actuel : elles furent étendues jusqu'à la RN13 lors de la création du lotissement).

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES

Trame viaire et parcellaire

La trame viaire révèle une volonté de constituer un lotissement paysager, rappelant son passé de parc d'agrément et exploitant les variations du relief. Les allées sont tour à tour sinueuses ou rectilignes, souvent étroites. Plusieurs d'entre elles se terminent en impasse. La trame parcellaire est large, présentant une certaine diversité de tailles. Elle comptait initialement quelques vastes maisons bourgeoises qui furent divisées dans les années 1970.

Le domaine compte quelques emprises d'espaces verts collectifs.

Inscription urbaine

Le domaine est clôt, en partie par les murs historiques préservés. La « falaise de Grandchamp » constitue une frontière naturelle à l'est. La coupure est marquée au nord par la RN13. Le quartier se situe à l'écart du reste de la ville.



Allée de Beausite

Les haies et les arbres atténuent les limites entre espaces publics et espaces privés



Allée du Colombier



Place de l'Ermitage : un espace commun vert



Place du Commerce : un espace commun plus minéral



Allée Fleurie



Allée du Château

Composition urbaine

Le bâti est le plus souvent implanté en léger retrait par rapport à la voie. Des variations apparaissent au niveau des parcelles les plus larges, héritées des maisons bourgeoises de l'entre-deux-guerres : les villas y sont implantées librement en cœur de parcelles.

Les limites parcellaires sont mises en scène de diverses manières : mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie, haies plus ou moins hautes et opaques, murs hauts (plus rarement), quelques clôtures en béton. Le bâti est ainsi plus ou moins visible.

La végétation tient une place toute particulière dans le paysage du domaine : les haies et les arbres atténuent les limites entre espaces publics et espaces privés, les jardins en terrasses prolongent les perspectives visuelles en créant un paysage très vert.



Séquence particulière allée du Moulin, datant des années 1960-70



Cette villa marque l'intersection entre les allées de la Roseraie, du Potager et du Moulin. Elle constitue à la fois un point bas dans le paysage et une entrée du domaine.



Cette villa située 4 allée du Colombier oriente le regard depuis l'allée des Lilas qu'elle surplombe.



Extrait de la cartographie d'analyse architecturale de l'AVAP : chaque couleur désigne un type architectural



10 allée du Cottage



Avenue du Château



13 allée Beausite

Eléments structurants

Le château a conservé sa place centrale, organisant le lotissement (cf page suivante).

Le paysage urbain est structuré par un certain nombre de villas, situées en angle ou surélevées par rapport à la voie, qui constituent des signaux à la croisée de quelques allées. Le domaine compte également quelques séquences particulières, de petits collectifs, de gabarits modestes, qui offrent des toitures en terrasses rompant avec le paysage pavillonnaire environnant.

Eléments déstructurants

L'absence ponctuelle de clôtures et la végétation laissée par endroits en friche réduisent la lisibilité d'ensemble.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

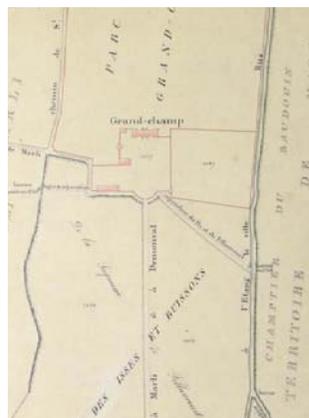
Le lotissement du domaine s'est fait progressivement au cours du XX^{ème} siècle le temps. Le bâti qui résulte de cette histoire longue offre une variété de formes de styles et époques variées : villas et pavillons de styles variés classique ou régionaliste, maisons d'architecte de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle, petit collectif cubique... créant un paysage architectural éclectique.

Les gabarits sont généralement importants. Une diversité des compositions du bâti (façade, toiture, matériaux décors...) s'observe à l'échelle du domaine.

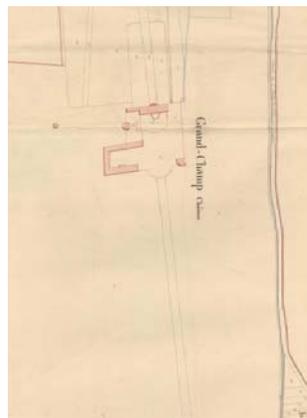
PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

- Maintenir la qualité de la composition urbaine et paysagère : implantation des constructions, gabarits, traitement des clôtures...
- Préserver la végétation (qualité des espaces verts communs et des jardins privés) ;
- Maintenir la qualité d'ensemble du domaine (rapport entre paysage et bâti), tout en offrant des possibilités d'évolution.

A Le Château de Grandchamp



Premier château : extrait du plan Terrier 1739



Deuxième château : extrait du cadastre napoléonien de 1820



Troisième château : photo aérienne 1923



Allée du Belvédère



Perspective depuis l'avenue du Château



Le château



Les anciens communs

CADRAGE HISTORIQUE

Trois châteaux se sont succédés au même emplacement. Le château actuel date de 1912. En 1924, le domaine fut vendu et loti suivant une charte paysagère stricte.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES

Le château a conservé une partie de son parc d'origine et de ses communs. Le traitement peu qualitatif de ses clôtures altère la mise en valeur de l'ensemble. Les vues et les perspectives donnant sur le bâtiment sont limités par la végétation.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

L'édifice actuel, construit vers 1912, est de style Louis XV. Deux ailes ont été ajoutées au bâtiment initial dans les années 1950. Les communs ont connu plusieurs agrandissements et modifications.

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

- Rétablir les perspectives, par un traitement plus qualitatif des clôtures et de la végétation ;
- Encadrer l'évolution architecturale de l'édifice.



- Voirie existant en 1820
- Voirie existant en 1933
- Voirie existant en 1976
- Falaise de Grandchamp
- Murs d'enceinte du domaine
- Murs anti-bruits
- Espaces communs
- Parcellaire de grands ensembles en rupture avec le tissu pavillonnaire



Cette villa située 4 allée du Colombier oriente le regard depuis l'allée des Lilas qu'elle surplombe.



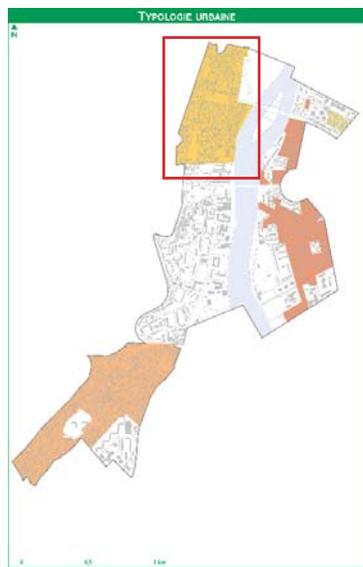
Place de l'Ermitage : le domaine compte quelques espaces verts communs



Allée du Colombier : les haies et les arbres atténuent les limites entre espaces publics et espaces privés

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

- Maintenir la qualité de la composition urbaine et paysagère : implantation des constructions en retrait par rapport à la voie, gabarits, traitement des clôtures (murs bahuts, haies, murs hauts)...
- Préserver la qualité de la végétation : espaces verts communs, jardins privés, friche à requalifier, ... ;
- Maintenir la qualité d'ensemble du domaine (rapport entre paysage et bâti, murs d'enceinte, espaces communs), tout en offrant des possibilités d'évolution ;
- Mettre en valeur les points de vue et les repères urbains permettant de lire le plan du domaine.



Extrait du cadastre napoléonien 1820



Photo aérienne 1933



- Voirie existant en 1820
- Voirie existant en 1897
- Voirie existant en 1933
- Voirie existant en 1976
- - - Chemin rural
- Voie ferrée
- Vignes conservées
- Parcelaire pavillonnaire des années 1860, en rupture avec le tissu agricole laniéré
- Parcelaire large (équipements, activités...) en rupture agricole laniéré

Schéma d'inscription urbaine



Chemin rural n°15 débouchant à l'extrémité nord de la rue des Prairies

Le quartier de la Cité est caractérisé par son caractère très végétal et sa faible densité. Quartier paysager, quasi-exclusivement résidentiel et situé à l'écart des grands axes, il recouvre le coteau au pied des terrasses de Saint Germain-en-Laye et en permet plus ou moins la lecture. Il est aujourd'hui couvert par un site inscrit.

CADRAGE HISTORIQUE

Ce quartier était autrefois recouvert de vignes et de vergers. Les premières maisons apparaissent au sud du viaduc vers 1860. Le reste du quartier est viabilisé entre 1930 et 1939, puis progressivement loti. Le quartier fut touché par des bombardements en 1942 et des constructions massives sur sa partie la plus ancienne.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES

Trame viaire et parcellaire

Ce quartier offre un paysage de terrasses. Il a conservé les principales caractéristiques de son passé agricole. La trame viaire retrace les chemins ruraux et en conserve les caractéristiques : les voies sont étroites et sont parallèles au relief. Le maillage était plus dense à l'origine, permettant de monter plus haut sur le coteau : ces chemins existent toujours comme chemins piétonniers. Certains, perpendiculaires au relief, permettent de relier les terrasses situées en haut du coteau à la Seine. La trame parcellaire est divisée en fines lanières, perpendiculaires à la voie.

Inscription urbaine

L'emprise des jardins royaux a coupé le quartier du reste du bourg. Si la création de l'avenue de Lattre de Tassigny a permis de créer une sorte de trait d'union entre les deux quartiers, la présence des grandes propriétés, puis de grandes emprises (cimetièrre, équipements...) a maintenu cette séparation. Le passage du viaduc du RER a coupé les chemins ruraux préexistants.



Vue du quai Voltaire vers 1900



Rue des Prairies : en bas du coteau, les rues sont rectilignes. Les arbres ponctuent le paysage linéaire.



Le quartier Cité vers 1900



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



Allée des vignes : la rue a préservé l'étroitesse et le tracé sinueux du chemin rural originel.



Rue Pierre Ramin, rue datant du lotissement des années 1860 reconstruit suite aux bombardement : le parcellaire est dense, les clôtures sont marquées par un mur bahut.



Un paysage préservé depuis l'Allée des Vignes



Parcellaire laniéré rue des Prairies

Composition urbaine

Le bâti est implanté en léger retrait par rapport à la voie, préservant un long jardin en fond de parcelle, autrefois occupé par des vignes ou des vergers, et aujourd'hui transformé en jardins d'agrément ou potager.

Les limites parcellaires sont hétérogènes : souvent composées par un mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie, rendu opaque par la présence d'une haie, dans la partie basse, se limitant parfois à un simple grillage dans la partie haute.

Éléments structurants

Les arbres ponctuent le paysage, permettant de lire l'étagement des terrasses.

Éléments destructurants

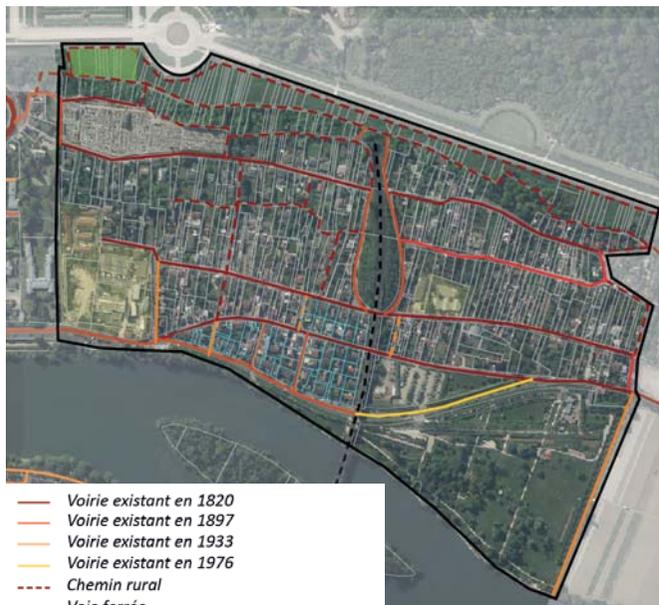
Aucun en particulier.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Le bâti, reconstruit pour la très grande majorité au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale, est composé de petits pavillons, d'une architecture simple et sans qualité patrimoniale particulière.

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

- Pérenniser la lecture des terrasses ;
- Préserver les fonds de parcelle et le paysage très végétal de ce quartier ;
- Améliorer le traitement des clôtures ;
- Mettre en valeur les chemins ruraux ;
- Adapter l'architecture des futures constructions à la topographie.



- Voirie existant en 1820
- Voirie existant en 1897
- Voirie existant en 1933
- Voirie existant en 1976
- - - Chemin rural
- Voie ferrée
- Vignes conservées
- Parcelle pavillonnaire des années 1860, en rupture avec le tissu agricole laniéré
- Parcelle large (équipements, activités...) en rupture agricole laniéré



Chemin rural n°6 débouchant rue des Prairies : le réseau offre des liaisons piétonnes, plus ou moins aménagées pour traverser le coteau



Le chemin rural n°3 accessible depuis la rue du Souvenir français, offre un profil de chemin de randonnée



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



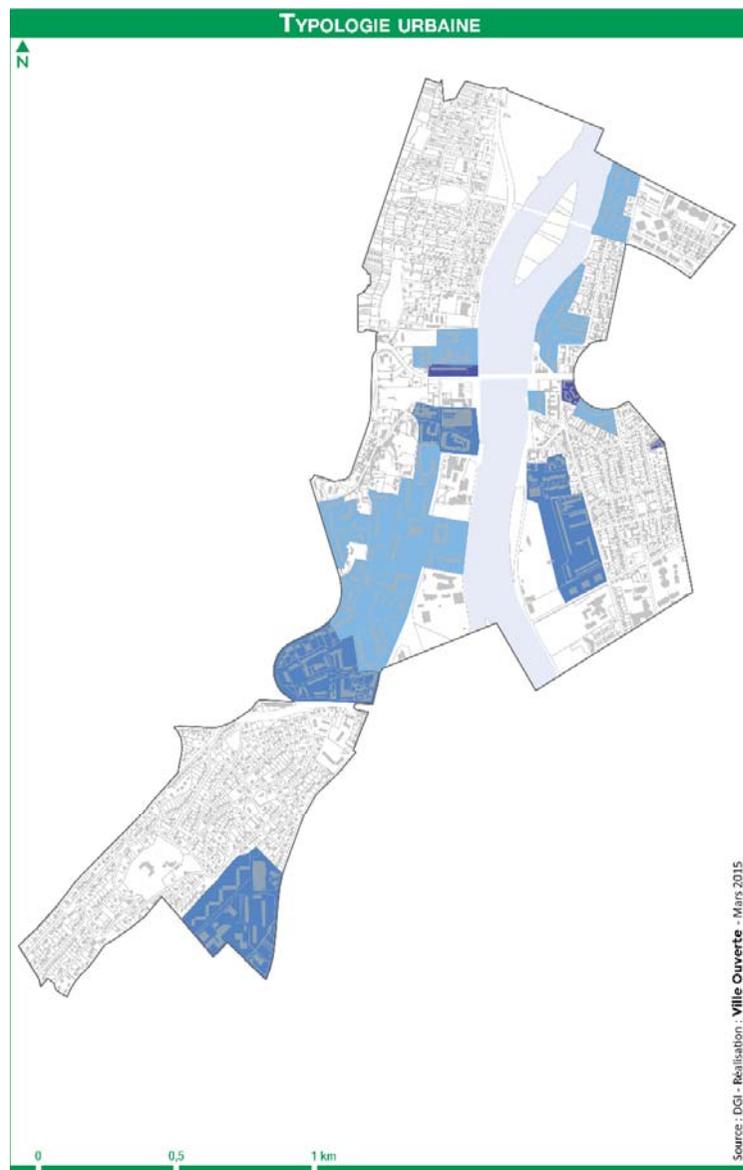
Vue sur le quartier depuis le parc Corbière : le linéaire de la terrasse se laisse deviner l'hiver au travers des arbres sans feuille mais l'été, un écran végétal camoufle l'ensemble.



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

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

- Pérenniser la lecture des terrasses ;
- Préserver les fonds de parcelle et le paysage très végétal de ce quartier ;
- Améliorer le traitement des clôtures ;
- Mettre en valeur les chemins ruraux ;
- Adapter l'architecture des futures constructions à la topographie.



Tissus d'immeubles collectifs

- Ensembles des années 1930
- Ensembles composés (années 1970)
- Autres

INTRODUCTION

Au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale, la commune du Pecq n'échappe pas à la crise nationale du manque de logement. La commune est alors essentiellement composée de maisons individuelles, à l'exception des quelques immeubles construits dans les années 1930.

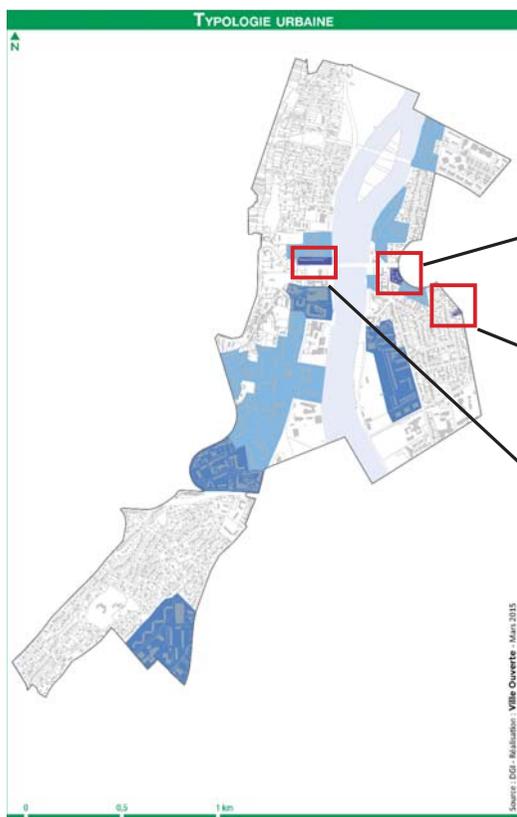
L'élan de construction des années 1950-70 profite des nombreux espaces disponibles du territoire communal (terres agricoles, grandes propriétés, terres incultes ou marécageuses du Canada) pour construire de grands ensembles de logements collectifs, plus ou moins composés et qualitatifs.

Le territoire actuel a hérité d'un panel de tissus collectifs, présentant une certaine diversité tant dans le style constructif des bâtiments que dans l'aménagement urbain et paysager de leurs abords.

Ces ensembles de logements collectifs peuvent aujourd'hui constituer une partie de notre patrimoine, qu'il s'agit de reconnaître, d'étudier, et d'inscrire dans une logique d'évolution permettant le maintien de leurs qualités.

On distingue ci-après trois grands types d'ensembles de logements collectifs :

- les ensembles réalisés avant la Seconde guerre mondiale, correspondant à des opérations ponctuelles ;
- les ensembles composés visant la réalisation d'un programme complet mêlant habitat, commerces, équipements ;
- les immeubles de logements collectifs, correspondant à des opérations autonomes.



Cité HBM avenue de la Paix



101 et 107 route de Croissy



Impasse du quai Voltaire

Ces immeubles correspondent à des opérations ponctuelles qui ne constituent pas des « ensembles collectifs » au titre de ceux réalisés par la suite.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES

La composition s'inscrit dans le tissu viaire existant. Des voies secondaires ont parfois été créées pour en permettre l'accès.

La trame parcellaire, large, correspond à des recompositions à l'échelle d'un îlot ou d'un regroupement de deux ou trois parcelles mais rarement plus.

Ces immeubles constituent en eux-mêmes des éléments structurants à l'échelle des quartiers dans lesquels ils sont insérés.

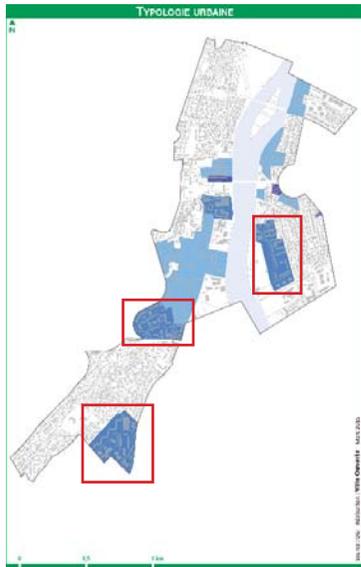
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les constructions sont qualitatives, utilisant la brique et les premiers bétons.

Ils affirment un style architectural éclectique et des décors inspirés des mouvements art déco-art moderne.

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

- Adapter ce bâti aux nouvelles exigences thermiques tout en préservant sa qualité architecturale ;
- Préserver la qualité des abords pour assurer leur rôle de repère urbain.



Avenue des Vignes-Benettes



Galerie commerciale en pieds d'immeuble, rue du Président Wilson



Rond-point AFN



Supérette de l'Ermitage, accessible par une rampe



Le groupe scolaire des Vignes-Benettes



Square Jacques Tati



La partie basse du centre-ville présente plusieurs points communs avec ces ensembles composés (forme architecturale, mixité des usages). La différence fondamentale est due au fait que l'opération est réalisée sur une zone déjà urbanisée, sur laquelle on a fait tabula rasa du bâti ancien mais dont on a conservé la trame viaire. Dans ce contexte, la dimension paysagère est absente du programme.

Ces opérations ont été réalisées sur des terres agricoles (parcelles de vignes et de vergers aux Vignes-Benettes et à l'Ermitage, pâturages pour les immeubles de la rue du Président Wilson). Les quartiers sont créés ex-nihilo.

Si les équipements dynamiques des Vignes-Benettes et des immeubles de la rue du Président Wilson créent une attraction certaine auprès des Alpicois et participent au rattachement des ces quartiers au reste de la commune, ce n'est pas le cas du quartier de l'Ermitage, enclavé entre de grandes infrastructures routières.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES

Le quartier est composé, en plus du programme de logements (en accession ou sociaux), des équipements (scolaires, culturels et sportifs) sont intégrés ainsi qu'un petit centre commercial.

La trame viaire est créée pour ces ensembles collectifs. La voirie est large et ouverte, des arbres et de petits espaces verts rythment la composition d'ensemble.

Des résidentialisations sont en cours faisant apparaître un manque de cheminements piétonniers.

La trame parcellaire recompose le parcellaire agricole existant (fusion des parcelles en lanières des vignes et des vergers, divisions des parcelles de pâturages).

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les constructions prennent la forme de tours ou de barres. Les pieds d'immeubles sont occupés par des locaux commerciaux ou des équipements.

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

- Préserver la qualité de la végétation ;
- Encadrer les mesures d'adaptation et de rénovation des constructions.
- Mettre en valeur les cheminements piétons



Résidence Boulevard Folke Bernadotte : cet ensemble se distingue par sa qualité architecturale et par la conservation de la piscine historique du Pecq (longue de 50m aujourd'hui, 100m à l'origine)



Résidence Sully rue Victor Hugo : cet ensemble se distingue par sa manière de s'adapter au relief et présente une belle qualité architecturale



Les résidences du quartier Charles de Gaulle conservent des vestiges des parcs qui s'étagaient auparavant sur le coteau

Outre les opérations composées présentées précédemment, le territoire communal compte de nombreux immeubles de logements, résultant d'un certain nombre d'opérations autonomes.

Elles s'implantent sur les espaces rendus disponibles par la disparition des grandes propriétés du coteau et par l'aménagement de zones insalubres ou inondables sur la rive droite (assainissement du marécage du bras-mort du Canada notamment).

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES

Les caractéristiques varient en fonction des programmes. Les immeubles sont implantés librement sur les parcelles, au cœur de vastes espaces verts, directement hérités des parcs des villégiatures, dont ils conservent certains vestiges (arbres remarquables, murs hauts, escaliers, ...). Le réseau viaire complète l'existant, en créant des voies secondaires pour créer un maximum d'opérations sur les grandes propriétés préexistantes.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

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

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

- Ouvrir le regard sur ces nouvelles formes de patrimoine
- Préserver la qualité des espaces verts (végétation, aménagements anciens...)
- Encadrer les mesures d'adaptation et de rénovation des constructions.



Les immeubles collectifs structurent la lecture du grand paysage et constituent autant de signaux aux différents échelles



Rue du Président Wilson : les espaces végétalisés adoucissent les transitions entre les différents tissus urbains



Les résidences du quartier Charles de Gaulle conservent des vestiges des parcs qui s'étagaient auparavant sur le coteau



La qualité architecturale de certains de ces ensembles pose des enjeux en terme d'adaptation aux nouveaux critères de performance thermique.



107 route de Croissy : les immeubles 1930, généralement inscrit dans la continuité du tissu pavillonnaire, constitue des repères urbains

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

- Ouvrir le regard sur ces nouvelles formes de patrimoine ;
- Préserver la qualité des espaces verts : végétation, vestiges des parcs historiques, arbres remarquables...
- Encadrer les mesures d'adaptation et de rénovation des constructions, afin de préserver la qualité architecturale des éléments les plus travaillés et de soigner l'intégration des immeubles dans le paysage communal ;
- Préserver la qualité des abords pour assurer leur rôle de repère urbain ;
- Mettre en valeur le réseau piétonnier interne pour faciliter les déplacements et améliorer l'intégration de ces grands ensembles au reste de la ville.

IV - LE SOCLE BÂTI

Le bâti de bourg rural (XV^{ème} -XVII^{ème})
 Le bâti de bourg urbain (XVII^{ème})
 Les immeubles à loyers (XIX^{ème} -XX^{ème})

Demeure bourgeoise (XIX^{ème} -XX^{ème})
 Villégiature (XIX^{ème} -XX^{ème})
 Villa et pavillon modèle (XIX^{ème} -XX^{ème})

Ensembles de logements collectifs
 Le patrimoine résidentiel contemporain

Patrimoine institutionnel
 Patrimoine scolaire
 Patrimoine religieux
 Patrimoine industriel

ARCHITECTURE URBAINE

ARCHITECTURE RÉSIDENTIELLE

PATRIMOINE DU XX^{ÈME} SIÈCLE

PATRIMOINES INSTITUTIONNEL
 ET INDUSTRIEL



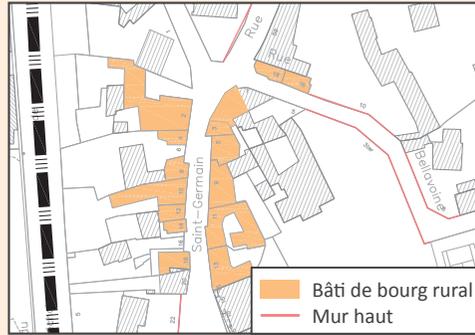
- LEGENDE**
- LIMITE DE COMMUNE DU PECQ
 - BÂTI DE BOURG RURAL
 - BÂTI DE BOURG URBAIN
 - IMMEUBLE A LOYERS XIX-XX ème
 - MAISON BOURGEOISE
 - VILLEGIATURE
 - VILLA ET PAVILLON
 - IMMEUBLES ANNEES 1960-1970
 - PATRIMOINE RESIDENTIEL CONTEMPORAIN
 - PATRIMOINE SINGULIER
 - PATRIMOINE INSTITUTIONNEL
 - ★ ELEMENT REMARQUABLE
 - ★ ELEMENT REPERE
 - MONUMENT HISTORIQUE
 - MUR HAUT
 - MUR BAS
 - MUR BETON

Carte d'analyse des types architecturaux

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES



Extrait cadastre napoléonien 1820



Extrait carte d'analyse des types architecturaux

Implantation :

- Le bâti est implanté à l'alignement sur rue ou plus rarement, en léger retrait, libérant une cour fermée par un mur haut ;
- Le bâti est orienté en long-pan parallèle à la voie ;
- Les celliers et pressoirs exploitent la dénivellation du terrain et sont souvent des constructions troglodytes incorporées au coteau, servant de

soubassement à l'habitation.

Organisation à l'échelle de la rue

- Le linéaire bâti suit les sinuosités de la rue et du relief : le paysage de toitures étagées crée une dynamique dans le sens de la pente.



2 rue de Saint-Germain (dos)



12 bis rue de Saint-Germain



9 rue de Saint-Germain

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Lucarne à deux pans, dite jacobine ou en bâtière

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

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



2 rue de Saint-Germain

Toiture en bâtière en petites tuiles plates
Une corniche finement moulurée souligne la ligne d'égout

Les pleins dominent les vides. Les percements irréguliers suivent la distribution intérieure de la construction

Gabarit

- Les volumes, d'apparence modeste en façade sur rue (R+1+C), sont souvent importants (profondeur et hauteur des bâtiments). Ce bâti de bourg, adapté à la pente, a un profil dissymétrique (nombre d'étages différents sur les deux façades).

Toiture

- Toiture en bâtière couvertes à l'origine en petites tuiles plates ;
- Lucarnes utilitaires d'accès au comble ;
- Volume simple afin d'éviter les pénétrations de charpente ;
- Les combles servaient d'espace tampon non habité ou de lieu de stockage.

Façade

- Maçonnerie de moellons de calcaire montés à la chaux grasse et enduites (plâtre et chaux) ;

Composition

- Les lignes sont simples ;
- Les percements sont répartis librement sur la façade, suivant la distribution intérieure de la construction ;
- Présence de porches charretiers
- Les baies sont de dimension réduite et leurs hauteurs varient selon les niveaux de plancher ;
- Les volumes pleins dominent sur les vides.

Détails et modénature

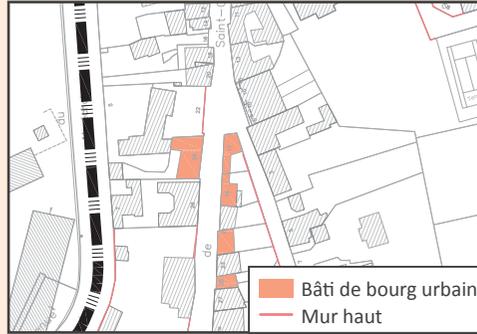
- Réduits à leur plus simple expression, il s'agit d'éléments fonctionnels, qui rythment sobrement la façade :
 - > les corniches et les soubassements protègent la façade des eaux de ruissellement et soulignent l'horizontalité de la construction ;
 - > les chaînes d'angle consolident la façade tout en rythmant la verticalité ;
 - > les bandeaux d'encadrement des fenêtres rigidifient les ouvertures et affirment la proportion entre les pleins et les vides.

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

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES



Extrait cadastre napoléonien 1820



Extrait carte d'analyse des types architecturaux

■ Bâti de bourg urbain
— Mur haut

Implantation :

- Le bâti est implanté à l'alignement sur rue ou plus rarement, en léger retrait, libérant une cour fermée par un mur haut ;
- Le bâti est orienté en long-pan parallèle à la voie ;
- Les celliers et pressoirs exploitent la dénivellation du terrain et sont souvent des constructions troglodytes incorporées au coteau, servant de soubassement à l'habitation.

Organisation à l'échelle de la rue

- Le linéaire bâti suit les sinuosités de la rue et du relief : le paysage de toitures étagées crée une dynamique dans le sens de la pente.



25 rue de Saint-Germain (dos côté rue Victor Hugo)



Détails des moulures
21 rue de Saint Germain

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Lucarne-fronton

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

Ordonnancement régulier des percements



31 rue de Saint-Germain

Toiture en bâtière en petites tuiles plates

Le bandeau sculpté souligne l'horizontalité de la façade

Linteau et jambage de la porte d'entrée moulurés

Gabarit

- Les volumes sont plus élevés que le bâti de bourg rural (R+2 ou R+3 côté rue, rarement moins). Ce bâti de bourg, adapté à la pente, a un profil dissymétrique (nombre d'étages différents sur les deux façades).

Toiture

- Double pente. Couverture d'origine en tuiles plates, parfois ardoises ou zinc.
- Lucarnes
- Les combles sont aménagés.

Façade

- Maçonnerie de moellons de calcaire montés à la chaux grasse et enduites (plâtre et chaux) ;

Composition

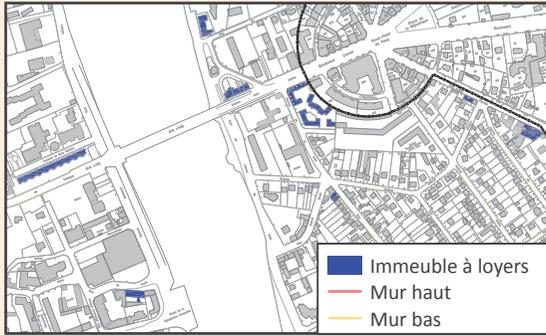
- Les lignes sont simples ;
- Les percements sont plus larges et plus nombreux par rapport au bâti de bourg rural, ordonnancés de manière régulière.
- La présence de porches charretiers est moins systématique.

Détails et modénature

- Moulures, corniches et bandeaux sculptés, volets en bois pleins, à persiennes, ou à motif à emporte-pièce.

Ce type patrimonial se décline en différents éléments, individuels ou groupés, présentant des profils variés (immeuble de rapport classique ou art déco, faubourg,...).

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES



Extrait carte d'analyse des types architecturaux

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Fronton cintré et table saillante moulurée

Bandeau mouluré

Ordonnancement régulier des percements



7-9 rue de Paris

Balcon et garde-corps en ferronnerie

Travée moulurée

Clé pendante

Soubassement marqué

Implantation :

- Le bâti est implanté à l'alignement, sur un parcellaire régulier et large.

Organisation à l'échelle de la rue

- Le bâti structure fortement le paysage urbain : certains immeubles situés au croisement de rues sont mis en scène, les rythmes architecturaux réguliers sont cohérents sur un front de rue dans son ensemble.

- Du fait de l'économie qui sous-tend la construction de ce type d'immeubles (initiative privée, fréquemment réalisée au moment d'une opportunité foncière), il n'est pas rare que certaines réalisations soient isolées dans le tissu urbain au milieu de typologies différentes.

Gabarit

- Les volumes sont importants (R+2 à R+5).
- Des locaux commerciaux peuvent être intégrés au rez-de-chaussée dès la conception.

Toiture

- en bâtière ou en terrasse, couverte en tuile mécanique de terre cuite ou en zinc selon la forme du couronnement, le programme et l'époque de construction.

Façade

- Diversité selon les programmes, le style recherché (classique, régionaliste...) et l'époque de construction : pierre de taille, briques, enduit, etc...

Composition

- Ordonnancement affirmé.

Détails et modénature

- Nombreuses variantes, allant du plus simple (absence de modénatures hormis des corniches et bandeaux moulurés) au richement orné : baies assises sur des bandeaux marquant les hauteurs d'étage, et éventuellement soulignées par des moulures formant chambranle.
- Volets et contrevents diversifiés selon le type de l'immeuble : persiennes bois ou métalliques en tableau, volets battants à la française en bois peint persiennés
- Garde-corps ouvragés en fonte (styles différenciés : art nouveau, art déco...).



1 rue de l'Ermitage



107 route de Croissy



3 avenue Jean Jaurès



Cité HBM avenue de la Paix

LES PORTES

Les grandes portes charretières destinées à donner accès à des cours intérieures constituent l'une des caractéristiques de l'architecture alpicoise, souvenir d'un passé rural encore proche. Les portes avec arc cintré sont rares. Le plus fréquent est le porche avec linteau bois, apparent ou plus souvent dissimulé par l'enduit. La plupart ont été transformées par des portes de garage.



24 rue de Saint Germain



43 rue de Paris : Lorsque le portail est intégré à un mur clôturant la cour, un chaperon protège le linteau des intempéries.



11 rue de Saint Germain

LES PERCEMENTS ET FENÊTRES

La fenêtre usuelle la plus répandue est la fenêtre à la française à deux vantaux, et trois carreaux en hauteur. Les carreaux font environ 0,40 x 0,55 m et sont donc sensiblement plus hauts que larges.



31 rue de Saint Germain



3 avenue Jean Jaurès

LES VOILETS ET CONTRE-VENTS



21 et 12 rue de Saint Germain : Les volets sont en bois, persiennés, avec cadre et traverse de renfort central. Les volets pleins ne se rencontrent que de façon exceptionnelle, uniquement à RDC.



La persienne métallique, repliée en tableau, remplace la persienne bois dès la fin du XIX^{ème} siècle.

LES GARDE-CORPS

Les garde-corps d'origine sont des éléments majeurs de l'identité des constructions et renseignent sur les périodes de construction.



107 route de Croissy



101 route de Croissy



21 rue de Saint Germain

LES MODÉNATURES

Les modénatures des bâtiments ruraux anciens se limitent à des éléments fonctionnels (destinés à consolider la façade et à la protéger des eaux de ruissellement), qui rythment sobrement la façade. Par la suite, la diversité des matériaux et l'affirmation de l'architecture comme un art conduisent de nombreux architectes à proposer des modénatures toujours plus riches.



21 et 24 rue de Saint Germain : Linteaux de portes richement sculptés



25 rue de Saint-Germain : corniches moulurées et bandeaux, qui ne correspondent pas à l'expression d'un élément constructif tel que les niveaux de plancher, mais à une volonté de mise en ordre des percements.



Immeubles impasse du quai Voltaire (gauche) et 109 route de Croissy (droite) : l'usage de la brique bicolore multiplie les possibilités de modénatures. Les linteaux métalliques, peints en blanc, soulignent l'horizontalité des fenêtres et rythment la façade.



1 rue du Printemps et 107 route de Croissy : des sculptures art-déco art-moderne.

La distinction entre les différents types patrimoniaux de l'architecture de ville exprime l'histoire de la composition urbaine du Pecq. Ces derniers offrant toutefois les mêmes grandes caractéristiques constructives, les différentes pathologies architecturales constatées sont sensiblement les mêmes.

Une attention particulière sera apportée aux maisons de bourg, qui constituent une typologie plus fragile que d'autres, étant donné la modestie de leur décor et de leurs modénatures. Il est aujourd'hui impératif, dans tout projet de restauration, de préserver leurs caractéristiques d'origine, aussi modestes soient-elles.

Façade : La façade est particulièrement vulnérable aux désordres.

- Dégradation du parement, avec une altération de la pierre (pollution, eau, dégradation naturelle) ;
- Dégradation fréquente des enduits : remplacement des enduits traditionnels plâtre et chaux par des enduits de nature différente (ciment, hydraulique, etc.), qui ont pour effet de créer une barrière étanche empêchant la maçonnerie de respirer ;
- Perte et altération des modénatures traditionnelles qui ont une fonction structurelle ;
- Dégradation des parements par l'introduction de systèmes de ventilation, coffre EDF, etc. ;
- Modifications des percements (élargissement, réduction, modification par mise en place de fenêtre de type rénovation...)

Couronnement :

- Disparition des éléments structurels : les maçonneries anciennes doivent être à l'abri des intrusions d'eau (ruissellement, rejaillissement, remontée d'eau par capillarité) : les couvertures, chéneaux, descentes pluviales, protection des saillies, bandeaux, corniches, appuis, zingeries et bavettes assurent normalement ce rôle. Leur maintien et leur entretien est fondamental.
- Percements des couronnements, création de châssis de toits mal intégrés (en saillie, en « timbres poste »...) ;
- Remplacement de la petite tuile d'origine, lorsqu'elle existe encore par de la tuile mécanique, du zinc... ;
- Disparition des lucarnes, des souches de cheminée ;

Décors, second œuvre :

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



38 rue de Paris, modification des lucarnes



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



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



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



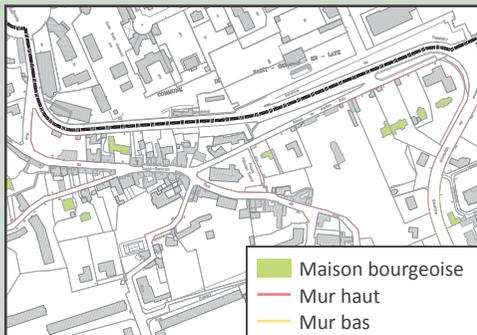
MENUISERIES : 44 rue de Paris et 23 rue de Saint-Germain : dégradation progressive des menuiseries. Le remplacement des menuiseries d'origine par des menuiseries bois entraîne dans un premier temps la disparition des petits bois. Dans un second temps, remplacement des menuiseries bois par du PVC.



CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES



Vue aérienne de 1923



Extrait carte d'analyse des types architecturaux

Implantation :

- Le bâti est implanté en cœur de parcelle. Le retrait de l'alignement peut être important.
- La parcelle est très fréquemment fortement végétalisée.

Organisation à l'échelle de la rue

- Les constructions sont fréquemment dissimulées aux regards par de hauts murs de clôture et la végétation privée.
- Les murs de clôture structurent très fortement le paysage urbain : murs maçonnés encore en place, ferronneries de qualité.



10 avenue du Pavillon Sully



9 quai de l'Orme de Sully



22 rue de Saint-Germain

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Corniche moulurée

Fenêtre à la française à six carreaux, avec appuis en fonte, volets persiennés peints et garde-corps en ferronneries



4 place Félicien David

Toiture en pavillon couverte de tuiles plates

Frontons sculptés

Bandeau sculpté

Affirmation d'une symétrie dans la façade ordonnée

L'architecture des villas est caractéristique de l'architecture bourgeoise de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, dans la variété des maisons offrant des citations d'architecture éclectiques, régionales et historisantes, constructions parfois majestueuses, où le détail d'architecture et les matériaux de qualité règnent.

Pensées comme des objets uniques et autonomes sur leur terrain, ces constructions sont généralement composées de manière assez académique, traitées avec le plus grand soin dans l'écriture des volumes et des façades qui citent soit un style d'architecture régional, historique ou les deux à la fois et les mettent en scène grâce au choix subtil de matériaux nobles ou recréés.

Gabarit

- Les volumes sont généralement imposant (de R+1+C à R+3).

Toiture

- En bâtière ou en pavillon. Couverture en tuiles plates, ardoises ou zinc.

Façade

- La pierre est enduite.

Composition

- La symétrie est recherchée.
- Les baies sont composées par travées verticales, parfois soulignées par une lucarne en toiture.

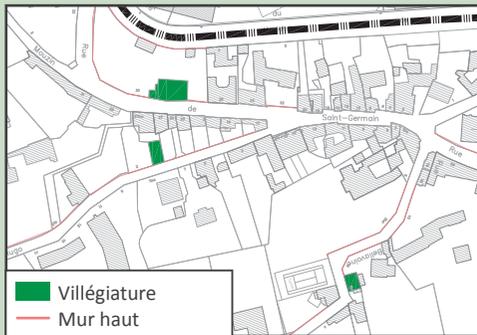
Détails et modénature

- Fausse pierre, fausse brique, faux colombages, etc. Moulures, corniches et bandeaux sculptés.
- Volets persiennés ou contrevents métalliques repliables en tableau, garde-corps ouvragés en fonte

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES



Vue aérienne de 1923



Extrait carte d'analyse des types architecturaux

Implantation :

- Le bâti est implanté à l'alignement sur rue, en bordure d'un vaste parc : ces constructions constituaient pour la plupart des dépendances de vastes domaines.

Organisation à l'échelle de la rue

- Les constructions sont mises en scène et fonctionnent comme des signaux verticaux à l'échelle de la rue.



28-30 rue de Saint-Germain



2 rue Victor Hugo

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Moultures

Bossages continus en table



Abouts de chevrons apparents
Garde-corps en ferronnerie
Entablement sculpté

6-6bis rue Bellavoine

L'arrivée du chemin-de-fer, l'ouverture du SPA Français et le développement touristique du Pecq entraînent le développement d'une architecture de villégiature, composant les résidences d'été de la riche bourgeoisie parisienne.

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

Gabarit

- Les volumes sont plus hauts que larges, généralement assez élevé (R+3 minimum) : affirmation d'une verticalité.

Toiture

- Débords de toiture (abouts de chevrons apparents)
- Couverture en tuiles mécaniques.

Façade

- La pierre est enduite et colorée.

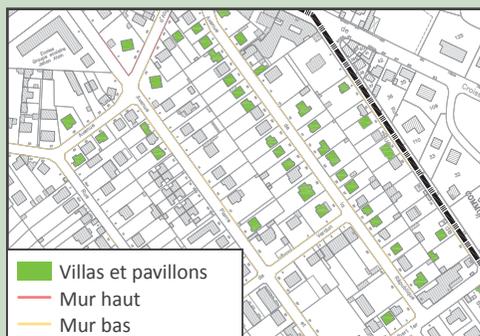
Composition

- La symétrie est recherchée par éléments de façade mais façades différenciées.
- Les ouvertures de tailles variables sont disposées de manière régulière sur la façade.

Détails et modénature

- Fausse pierre, moultures, corniches et bandeaux sculptés ;
- Volets persiennés en tableau,
- Garde-corps ouvragés en fonte.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES



Extrait carte d'analyse des types architecturaux

Implantation :

- Le bâti est implanté en léger retrait par rapport à la voie, libérant un jardin d'entrée où l'on trouve parfois des arbres, qui mettent en scène le bâti.
- A l'origine, les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives latérales (pas de mitoyenneté). Les extensions peuvent parfois aboutir à une implantation sur une limite séparative.

- Les murs de clôture structurent la rue par le maintien d'un alignement. La qualité des murs et leur cohérence n'est toutefois pas toujours assurée : grande variété des matériaux, formes, tailles des clôtures.
- Le linéaire des clôtures, établi sur l'ensemble du quartier, prolonge l'harmonie du secteur au-delà des variations architecturales.
- Quelques propriétés sont mises en scène par un portail travaillé.

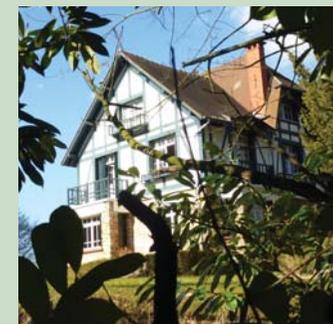
Organisation à l'échelle de la rue

- L'alignement est le plus souvent marqué par des clôtures composées d'un mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie, à l'origine fréquemment en fonte. Ils sont généralement obstrués par des haies. La clôture est sinon marquée par un mur haut visant à dissimuler le bâti.

EXEMPLES DE VILLAS



18 avenue de la République



10 allée du Cottage



24 allée du Château



18 rue du 11 Novembre

EXEMPLES DE PAVILLONS



55 route de Sartrouville



115 route de Croissy

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Cheminées travaillées

Fenêtre à la française à deux vantaux, composée de petits carreaux



19 rue des Terrasses

Toiture en bâtière en petites tuiles plates

Garde-corps en bois

Façade polychrome : briques et faux colombage



7 avenue de la République



40 avenue d'Aligre

Gabarit

On distingue :

- les villas dont le gabarit est modeste (en général R+1+C, très rarement plus) mais qui adopte une volumétrie complexe ;
- les pavillons qui respectent un R+C et adoptent un plan carré simple.

Façades, ordonnancement

On distingue deux types :

- les façades rectangulaires ;
- les façades pignons.

Autour de ces deux types se déclinent différents plans, soit symétriques, sur une base rectangulaire, couvert à deux pans, affirmant une axialité forte, soit sur un plan en L, utilisant alors des jeux de toitures (croupe).

Cette volumétrie de base donne donc toujours des façades/pignons qui sont en réalité traitées comme des façades principales.

Façades et décors

Si la volumétrie et les séquences spatiales sont des permanences du type, le décor est ce qui caractérise et individualise chaque maison. Cette architecture trouve dans l'expression de sa structure constructive les emplacements privilégiés pour la mise en place d'un décor architectural. Il s'agit notamment :

- des encadrements de baies ;
- des rives de toits ;
- des bandeaux horizontaux et des corniches ;
- des chaînes d'angle.

Les murs de façade sont caractérisés par l'usage en tout ou partie de pierre meulière ou de briques. L'alliance des deux matériaux à des fins décoratives est fréquente.

De plus, le module de la brique permet des mises en œuvre impossibles en meulière (telles que des arcs de décharge au-dessus des baies).

Les joints peuvent être traités de manière très raffinées (joint perlé en morceaux de meulière).

L'uniformité de la surface murale ainsi obtenue met en valeur les fins graphismes étudiés des décors de plâtre, de céramiques émaillées et de briques vernissées, parfois de frises peintes. Sa coloration orangé-brun sombre contraste fortement avec ces décors de plâtre blancs et les couleurs franches des briques vernissées et des céramiques émaillées.

Les linteaux métalliques des baies peuvent être métalliques et alors laissés apparents, soulagés par un arc de décharge en briques, ponctués de motifs décoratifs en saillie.

Couronnement

L'architecture des villas et pavillons est caractérisée par la prégnance des couronnements, très affirmés aussi bien en termes de volume et de pente que de traitement.

Les toitures sont soutenues par des charpentes qui s'extériorisent donnant ainsi une force symbolique au toit : la maison, abri primitif, est d'abord un « toit » - d'où l'expression « avoir un toit » - ce toit en débord qui protège.

Du point de vue urbain, les maisons ne s'élevant pas au-delà d'un étage, parfois deux, la succession des toits est bien lisible dans la ville. Cette cinquième façade, dont les tuiles mécaniques rouges contrastent en complémentaire avec le vert des jardins, rythme fortement le paysage urbain.

Les abouts de chevrons apparents formant consoles, moulurés, chantournés ou biseautés, les tables saillantes et peintes, les tuiles de rives ouvragées, les faîtières et les épis de faîtage, constituent aussi bien la permanence d'intentions architecturales récurrentes que le moyen décoratif de l'individualisation.

Quelquefois, des lucarnes font saillie sur les couvertures en tuiles mécaniques.

Ces typologies peuvent subir des dégradations semblables liées à leurs décors. Elles souffrent essentiellement d'une banalisation et d'un appauvrissement de leur architecture par un gommage de ses détails et modénature et une perte de ses éléments d'origine.

ABORDS

- Perte, disparition des parcs et jardins

GABARIT : extension, surélévation.

- Perte de la lecture du volume d'origine, noyé par des extensions, des surélévations, des ajouts inopportuns qui brouillent la lecture et apportent une confusion dans le tissu urbain.

FAÇADES

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

MENUISERIES SECOND OEUVRE

- Disparition, emplacement des menuiseries d'origine et introduction de menuiseries sans rapport de partition avec le dessin d'origine ; PVC, partition du vitrage, etc.
- PVC / Partition du vitrage / coffres de volets roulants.
- Altération, disparition des décors bois.
- Paraboles.

CLÔTURES

- Elles sont la première façade de ces villas et pavillons, qui constituent un tout avec leur environnement, jardin et clôture. Le risque est la dénaturation progressive de ces éléments qui constituent un patrimoine modeste mais très visible, qui disparaît petit à petit.
- Introduction de clôture parpaings, PVC, perte des éléments et de la composition d'origine avec mur bahut surmonté d'une grille introduisant un rapport à la rue avec transparence et porosité...



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



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



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



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



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



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



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

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

Les caractéristiques varient fortement en fonction des programmes. En matière d'implantation urbaine et d'aménagement des abords, deux grandes tendances se dessinent toutefois.

- Une composition reprenant les principes de la Charte d'Athènes : séparation des circulations, constructions de logements sous forme de tours et de barres, implantées en rupture avec le réseau viaire existant, au milieu de vastes espaces paysagés. Exemples des quartiers de l'Ermitage ou des Vignes-Bénéttes.
- Une composition plus ancrée dans le tissu viaire existant, répondant à des échelles moindres ;
- des ensembles implantés librement sur les parcelles, au cœur de vastes espaces verts, directement hérités des parcs des villégiatures, dont ils conservent certains vestiges (arbres remarquables, murs hauts, escaliers, ...).

Les constructions prennent la forme de tours ou de barres.

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



Avenue des Vignes-Bénéttes



Rue du Radillon



Résidence Sully rue Victor Hugo

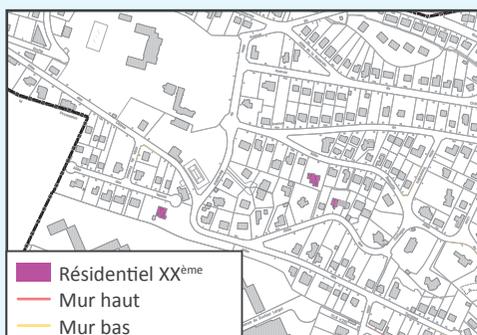


Résidence Boulevard Folke Bernadotte

PATHOLOGIES

Ce type de constructions ne souffrent que peu de pathologies architecturales. Les principaux problèmes portent sur le fonctionnement urbain de certains de ces programmes (insertion dans le tissu urbain communal). Toutefois, un enjeu important portera sur l'amélioration des performances thermiques des bâtiments (gros déficit de performances des constructions de cette période), avec une attention particulière portée sur la question de l'isolation thermique par l'extérieur (notamment pour les résidences présentant des qualités architecturales particulières).

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES



Extrait carte d'analyse des types architecturaux

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

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



6 allée des Cottages



13 allée Beausite



1 allée du Tennis

La Révolution industrielle du XIX^{ÈME} siècle conduit à une évolution profonde de la ville (augmentation de la population, croissance des déplacements - production de la ville plus structurée). Ce siècle est donc celui d'un patrimoine institutionnel important, correspondant à l'affirmation de la puissance publique. Cette dynamique s'amplifie dans le dernier quart du siècle, avec la proclamation de la Troisième République, qui cherche dans les premiers temps à asseoir sa légitimité.

Les gendarmeries et les écoles font ainsi partie de bâtiments fréquemment construits à cette époque.

Du fait de leur origine commune, les patrimoines institutionnel (mairie, etc.) et scolaire présentent des caractéristiques similaires.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

Implantation urbaine

- Mise en scène de la construction : la construction du bâtiment s'inscrit la plupart du temps dans un aménagement urbain d'ensemble.

Architecture

Architecture variée reprenant quelques grands principes :

- Façade ordonnancée, symétrique. Nombreux percements ;
- Modénatures nombreuses : corniches moulurées, encadrements de baies en briques, carreaux de faïence, etc.



Le groupe scolaire du centre, seconde école de garçon



La salle Félicien David, première école de garçons



L'ancienne école de filles, qui accueille aujourd'hui la crèche du centre



La mairie



La salle des Fêtes



Le pôle associatif Wilson, ancien groupe scolaire

LE PATRIMOINE INDUSTRIEL

De nombreuses industries se sont succédées au fil du temps, marquant le paysage de leur empreinte. Elles ont disparu pour la plupart, mais certaines existent toujours.



La première usine d'alimentation en eau s'installa sur la rive droite du Pecq en 1860. Elle fut ensuite cédée à la SLEE (années 1920) puis à la Lyonnaise des eaux (1936)



La chocolaterie en activité depuis 1935, a annoncé le déménagement de son activité dans un futur proche

LE PATRIMOINE RELIGIEUX

Le patrimoine religieux se décline à de multiples échelles : de l'édifice religieux monumental au petit patrimoine (croix, calvaire).



Eglise Saint Wandrille, classée monument historique



La chapelle de Grandchamp, Place de l'Ermitage



Le Calvaire de la Croix Boissière à l'angle de la rue de Saint-Germain et de la rue Mouzin

IV - DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

Le patrimoine bâti constitue la trame et le support matériel de notre espace géographique, historique, social et culturel. De façon générale, le patrimoine est menacé par les nouvelles règles et la normalisation, or les constructions anciennes sont par essence non normalisables. Il se révèle donc indispensable de bien les connaître.

Au Pecq, le patrimoine bâti s'inscrit dans trois grandes familles au regard des problématiques énergétiques :

- le bâti mitoyen de bourg, sur les rues de Paris et de Saint Germain principalement, car la mitoyenneté diminue les déperditions thermiques dues aux parois.;
- le bâti isolé sur sa parcelle avec une diversité de gabarit importante, des grandes villégiatures aux pavillons et villas plus modestes d'ouvriers et d'employés ;
- le bâti des grands immeubles de logements collectifs des années 1960-70, dont les performances des parois sont généralement supérieures à celles du bâti ancien mais qui restent cependant largement inférieures aux parois d'un bâtiment récent isolé.

1 - Caractère bioclimatique du bâti ancien

Le bâti ancien est issu de son environnement immédiat ; il bénéficie d'une conception bioclimatique. Il vit avec et par son environnement. Il se caractérise par son implantation en fonction du site, de son relief, de sa géologie, son orientation par rapport au soleil, aux vents, à la pluie.

Ce bâti ancien est, par nécessité, basé sur l'économie des moyens ; il est fruit de la solidarité sociale, d'un développement local autosuffisant.

Il est construit avec les matériaux disponibles à proximité et peu transformés qui sont issus du sous-sol. Il est également basé sur une économie de gestion de l'espace qui se manifeste par le mode de groupement d'habitat qui joue un rôle important dans le confort thermique (mitoyenneté, écran solaire, protection au vent ...).

2 - Caractéristiques constructives du bâti ancien

- **Des murs épais et des sols lourds - inertie thermique et « respiration »** : L'ensemble des parois verticales et horizontales jouent un rôle de stockage et de régulation thermique en saison froide, mais offrent aussi un excellent confort d'été.
- **Les espaces tampon - combles, mitoyens, caves** : Ces espaces protègent les lieux de vie du contact direct avec l'extérieur, en atténuant considérablement les variations de température et d'humidité.
- **Le second œuvre - apport de lumière, voire de chaleur, protection, ventilation...** : Les fenêtres, en hauteur, permettaient à la lumière de pénétrer profondément. Les volets et contrevents contribuaient au dosage du confort thermique d'hiver et d'été.

3 - Diagnostic par types patrimoniaux

Ces grandes caractéristiques ont été affinées pour prendre en compte les spécificités propres à chaque type patrimonial. La méthodologie suivie consiste à évaluer leurs performances thermiques, à partir des caractéristiques urbaines et constructives des habitations et de leurs pathologies.

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

- Adapter le patrimoine aux modes de vie contemporains, en particulier aux questions énergétiques, tout en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles, ou en les réinventant.

A Le bâti de bourg rural (XVI^{ÈME} - XVII^{ÈME})

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

Maisons en bande, entre mitoyen, à l'alignement
Façade sur rue : R+1+C

CARACTÉRISTIQUES CONSTRUCTIVES

Façade : Maçonnerie de moellons de calcaire montés à la chaux grasse et enduites (plâtre et chaux)
Toiture en petites tuiles plates, lucarnes feunière fréquentes
Présence de comble
Menuiseries bois, fenêtre à grands carreaux, simple vitrage.
Les menuiseries représentent 15 à 20 % des déperditions si elles sont d'origine.
Ratio d'ouverture moyen 15 à 20%

PROBLÉMATIQUES - PATHOLOGIES

Façade :

Enduits imperméables (ciment), Décroustage.
> Rétention d'eau
> Surproduction de vapeur d'eau et/ou mauvaise ventilation de l'habitat

Menuiseries :

Remplacement des menuiseries bois, par du PVC, ou de l'aluminium, et des doubles-vitrages

Combles : Améliorer l'isolation de la toiture

Le tableau ci-dessous présente un ordre de grandeur du coefficient de déperdition pour des murs non isolés en comparant à un bâti plus récent (type pavillons de la reconstruction) à base de blocs de béton et non isolé.
Si la maçonnerie de moellons a l'avantage sur les constructions en blocs de bétons non isolées, l'écart reste important par rapport à un bâtiment récent isolé dont les parois ont un coefficient de déperdition de l'ordre de 0,25 W/m²K.

Déperditions thermiques	U (W/m ² K)	Écart
Mur en bloc béton	2,7	-
Mur en moellons de calcaire (45 à 50 cm)	1,85	-31 %
Mur en moellons de meulière (45 à 50 cm)	1,4	-48 %

Comparaison des déperditions thermiques selon le mode constructif des murs.

Déperditions thermiques	Uw (W/m ² K)	Ecart
Simple vitrage	4,8	-
Double vitrage	2,6	- 45%

Comparaison des déperditions thermiques selon le type de vitrage.



2 rue de Saint-Germain



9 rue de Saint-Germain

B Le bâti de bourg urbain (XVIII^{ÈME})

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

Maisons en bande, entre mitoyen, à l'alignement

Façade sur rue : R+2 ou R+3

CARACTÉRISTIQUES CONSTRUCTIVES

Façade : Maçonnerie de moellons de calcaire montés à la chaux grasse et enduites (plâtre et chaux)

Toiture en petites tuiles plates, lucarnes feunière fréquentes

Présence de combles aménagés

Menuiseries bois, fenêtre à grands carreaux, simple vitrage

Occultations : volets battants à la française en bois peint persiennés

Ratio d'ouverture moyen 25%

PROBLÉMATIQUES - PATHOLOGIES

Façade :

Enduits imperméables (ciment), Décroustage.

> Rétention d'eau

> Surproduction de vapeur d'eau et/ou mauvaise ventilation de l'habitat

Menuiseries :

Remplacement des menuiseries bois, par du PVC, ou de l'aluminium, et des doubles-vitrages

Combles : Améliorer l'isolation de la toiture

Déperditions thermiques	U (W/m ² K)	Écart
Mur en bloc béton	2,7	-
Mur en moellons de calcaire (45 à 50 cm)	1,85	-31 %
Mur en moellons de meulière (45 à 50 cm)	1,4	-48 %

Comparaison des déperditions thermiques selon le mode constructif des murs.

Déperditions thermiques	Uw (W/m ² K)	Ecart
Simple vitrage	4,8	-
Double vitrage	2,6	-45%

Comparaison des déperditions thermiques selon le type de vitrage.



31 rue de Saint-Germain



21 rue de Saint Germain



25 rue de Saint-Germain

C Les immeubles à loyers (XIX^{ÈME}-XX^{ÈME})

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

Bâti individuel, entre mitoyen, à l'alignement
Façade sur rue : R+2 à R+5

CARACTÉRISTIQUES CONSTRUCTIVES

Façade : pierre de taille, briques, moellons enduits à la chaux grasse ou au plâtre cuit, etc...
Toiture couverte en tuile mécanique de terre cuite ou en zinc
Présence de combles aménagés
Menuiseries bois, fenêtre à grands carreaux, simple vitrage
Occultations : persiennes bois ou métalliques en tableau, volets battants à la française en bois peint persiennés
Ratio d'ouverture moyen 33%

PROBLÉMATIQUES - PATHOLOGIES

Façade :

Enduits imperméables (ciment), Décroustage.
> Rétention d'eau
> Surproduction de vapeur d'eau et/ou mauvaise ventilation de l'habitat

Menuiseries :

Remplacement des menuiseries bois, par du PVC, ou de l'aluminium, et des doubles-vitrages

Combles : Améliorer l'isolation de la toiture.

On observe une évolution vers des façades d'épaisseur moindre, ce qui se traduit par une dégradation des performances thermiques.

Les murs en briques qui apparaissent dans cette typologie présentent une capacité d'isolation moyenne, à cause d'une épaisseur

Déperditions thermiques	U (W/m²K)	Écart
Mur en bloc béton	2,7	-
Mur en moellons de calcaire (45 à 50 cm)	1,85	-31 %
Mur en moellons de meulière (45 à 50 cm)	1,4	-48 %
Mur en moellons de silex (45 à 50 cm)	2,85	+6 %
Mur en briques (façade côté rue, 40 à 50 cm)	1,6	-41 %
Mur en briques (façade côté cour, 20 à 30 cm)	2,3	-15 %

Comparaison des déperditions thermiques selon le mode constructif des murs.

Déperditions thermiques	Uw (W/m²K)	Ecart
Simple vitrage	4,8	-
Double vitrage	2,6	- 45%

Comparaison des déperditions thermiques selon le type de vitrage.



3 avenue Jean Jaurès



107 route de Croissy



1 rue de l'Ermitage

D La maison bourgeoise (XIX^{ÈME}- début XX^{ÈME}) et la villégiature

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

Bâti individuel, implanté en cœur de parcelle

Façade : R+1+C à R+3

CARACTÉRISTIQUES CONSTRUCTIVES

Façade : Maçonnerie de moellons enduits à la chaux grasse ou au plâtre cuit, etc...

Toiture en petites tuiles plates, ardoises ou zinc.

Présence de combles aménagés

Menuiseries bois, fenêtre à grands carreaux, simple vitrage

Occultations : volets battants à la française en bois peint persiennés

Ratio d'ouverture moyen 25% à 30%.

PROBLÉMATIQUES - PATHOLOGIES

Façade :

Enduits imperméables (ciment), Décroustage.

> Rétention d'eau

> Surproduction de vapeur d'eau et/ou mauvaise ventilation de l'habitat

Menuiseries :

Remplacement des menuiseries bois, par du PVC, ou de l'aluminium, et des doubles-vitrages

Combles : Améliorer l'isolation de la toiture

Dans cette typologie, les murs sont en général plus épais que ceux des maisons de ville ou des pavillons modèles, ce qui leur confère de meilleures caractéristiques thermiques. En revanche, ces constructions présentent souvent des percements assez importants, source d'une importante perte d'énergie.

Dépense thermique	U (W/m ² K)	Écart
Mur en bloc béton	2,7	-
Mur en moellons de calcaire (45 à 50 cm)	1,85	-31 %
Mur en moellons de meulière (45 à 50 cm)	1,4	-48 %
Mur en moellons de silex (45 à 50 cm)	2,85	+6 %
Mur en briques (30 à 35 cm)	2	-26 %

Comparaison des dépenses thermiques selon le mode constructif des murs.

Dépense thermique	U _w (W/m ² K)	Ecart
Simple vitrage	4,8	-
Double vitrage	2,6	- 45%

Comparaison des dépenses thermiques selon le type de vitrage.



22 rue de Saint-Germain



4 place Félicien David



6-6bis rue Bellavoine

E Les villas et pavillons (XIX^{ÈME}- début XX^{ÈME})

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

Bâti individuel, implanté en léger retrait par rapport à la voie. Mitoyenneté peu fréquente.

Façade : R+C à R+1+C

CARACTÉRISTIQUES CONSTRUCTIVES

Façade : Maçonnerie de moellons enduits à la chaux grasse ou au plâtre cuit, etc...

Toiture en tuiles mécaniques, ardoises ou zinc.

Présence de combles aménagés

Menuiseries bois, fenêtre à grands carreaux, simple vitrage

Occultations : persiennes bois ou métalliques en tableau, volets battants à la française en bois peint persiennés

Ratio d'ouverture moyen 20% à 30%.

PROBLÉMATIQUES - PATHOLOGIES

Façade :

Enduits imperméables (ciment), Décroustage.

> Rétention d'eau

> Surproduction de vapeur d'eau et/ou mauvaise ventilation de l'habitat

Menuiseries :

Remplacement des menuiseries bois, par du PVC, ou de l'aluminium, et des doubles-vitrages

Combles : Améliorer l'isolation de la toiture

Dépense thermique	U (W/m ² K)	Écart
Mur en bloc béton	2,7	-
Mur en moellons de calcaire (30 à 40 cm)	2,2	-19 %
Mur en moellons de meulière (30 à 40 cm)	1,7	-37 %
Mur en moellons de silex (30 à 40 cm)	3,1	+15 %
Mur en briques (20 à 30 cm)	2,4	-11 %

Comparaison des dépenses thermiques selon le mode constructif des murs.

Dépense thermique	U _w (W/m ² K)	Ecart
Simple vitrage	4,8	-
Double vitrage	2,6	- 45%

Comparaison des dépenses thermiques selon le type de vitrage.



18 rue du 11 Novembre



40 avenue d'Aligre



55 route de Sartrouville

F Les ensembles de logements collectifs (1960-70)

Les gabarits correspondent à l'urbanisme de grands ensembles des années 1960-70 : autour de R+5 pour les petits collectifs et de R+15 pour les grands immeubles.

Les façades se composent généralement de panneaux préfabriqués de 7 cm de béton + 2 cm d'isolant, tandis que les murs de refends sont en bloc béton de 15 à 25 cm d'épaisseur.

Les performances de ces parois sont généralement supérieures à celles du bâti ancien. Elles restent cependant largement inférieures aux parois d'un bâtiment récent isolé, dont le coefficient de déperdition est de l'ordre de 0,25 W/m²K.

Les caractéristiques visuelles de ces bâtiments n'interdisent pas, a priori, des travaux d'isolation par l'extérieur, l'aspect esthétique pouvant être par cette technique conservé voire amélioré.

Déperditions thermiques	U (W/m ² K)
Mur en préfabriqué	1,2
Mur double	1,05

Comparaison des déperditions thermiques selon le mode constructif des murs.



Avenue des Vignes-Benettes



Résidence Sully rue Victor Hugo

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

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

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

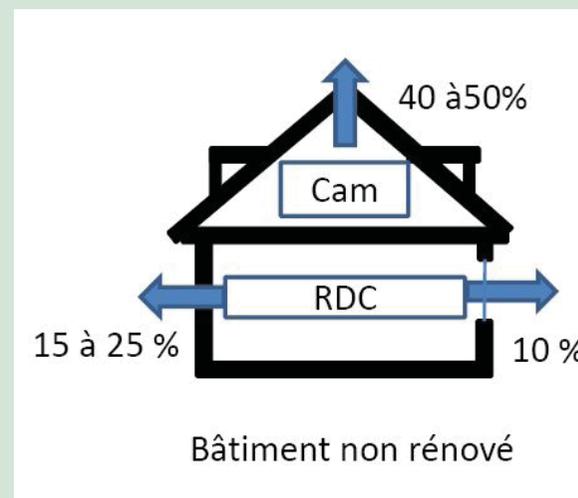
- Des isolations intérieures ont éventuellement pu être réalisées et ont donc amélioré les caractéristiques thermiques du bâti. Les combles occupés ont ainsi été souvent isolés sous rampant.

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

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

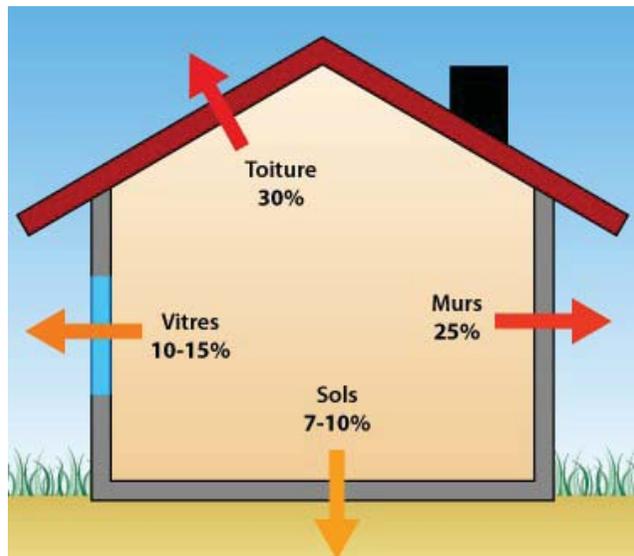
De fait, les améliorations devront engager :

- **une nette amélioration des performances des combles (isolation).**
- **une nette amélioration des menuiseries, dans le respect de leurs dispositions architecturales d'origine.**

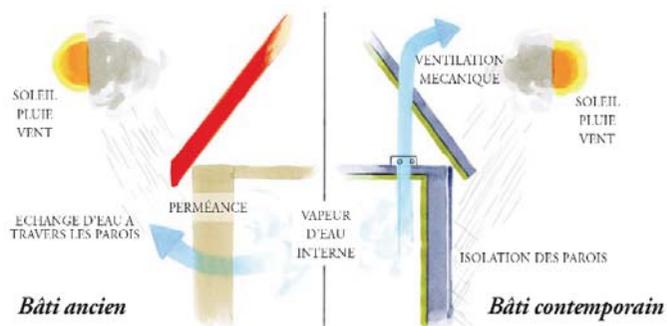


PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX :

- Adapter le patrimoine aux modes de vie contemporains, en particulier aux questions énergétiques, tout en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles, ou en les réinventant.



Principaux postes de déperdition d'énergie sur le bâti



Fonctionnement hygrométrique d'un mur ancien. Source : ATHEBA

La recherche d'isolation thermique et de chauffage sont des préoccupations incontournables, mais parfois inconciliables avec le respect du bâti ancien. Isoler, installer des doubles vitrages ... impliquent des transformations en chaîne qui peuvent conduire à une dénaturation profonde de la qualité et du caractère du bâti ancien. Par exemple, les isolants intérieurs avec pare-vapeur entraînent des risques d'humidité dans les murs, le « pare vapeur » emprisonnant l'eau dans le mur conduit à sa détérioration. **L'isolation thermique par l'extérieur sur le bâti ancien est fortement déconseillée pour des raisons architecturales et techniques.**

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

- > le bâti contemporain s'isole des apports d'eau ;
- > le bâti ancien contient de l'eau qu'il gère selon un équilibre qu'il importe de maintenir.

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

Le traitement thermique du bâti ancien passe donc également par la compréhension et le respect des modes constructifs d'origine : on ne saurait appliquer à du bâti vernaculaire des techniques et solutions d'isolation et de rénovation directement issues, sans adaptation ou réflexion, des techniques de bâtiment moderne.

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

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

Des techniques et des solutions constructives adaptées au bâti ancien :

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

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

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

- **L'isolation des murs**

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

- **L'isolation des fenêtres**

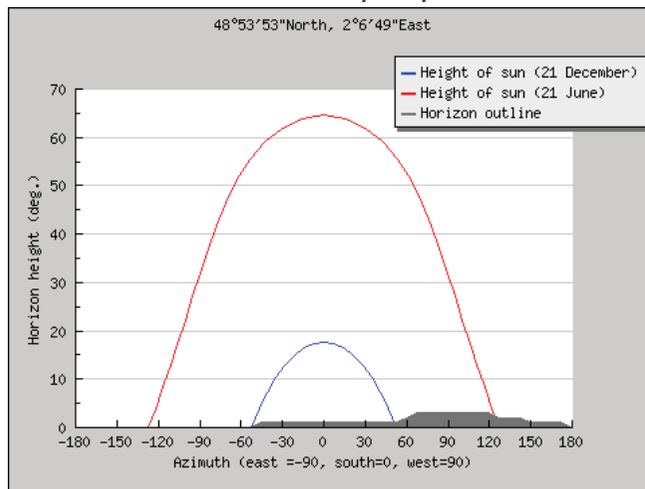
- Renforcer les performances thermiques des fenêtres: Afin que l'aspect extérieur ne s'en trouve pas altéré et compte tenu de la faible surface des parties vitrées en bâti ancien les améliorations courantes sont d'admettre un double vitrage avec des petits-bois. Exclure le PVC.
- Conserver ou réinstaller les systèmes d'occultations traditionnels tels que volets et contrevents.

- **L'isolation des planchers**

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

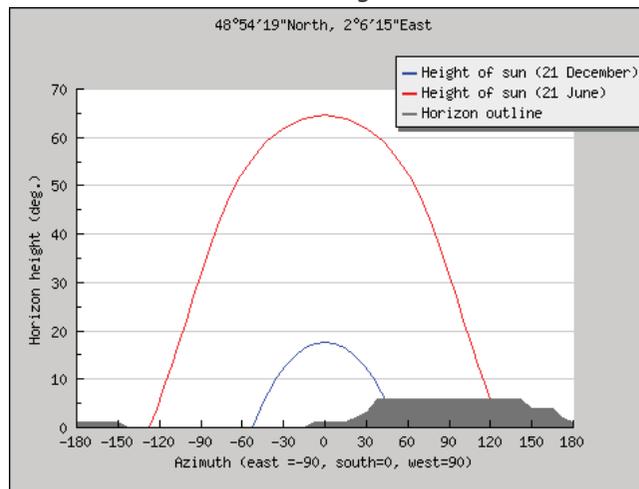
- En milieu urbain l'imperméabilisation de sols extérieurs ne permettant pas de drainage périphérique, la ventilation des caves est donc indispensable

Place de la République



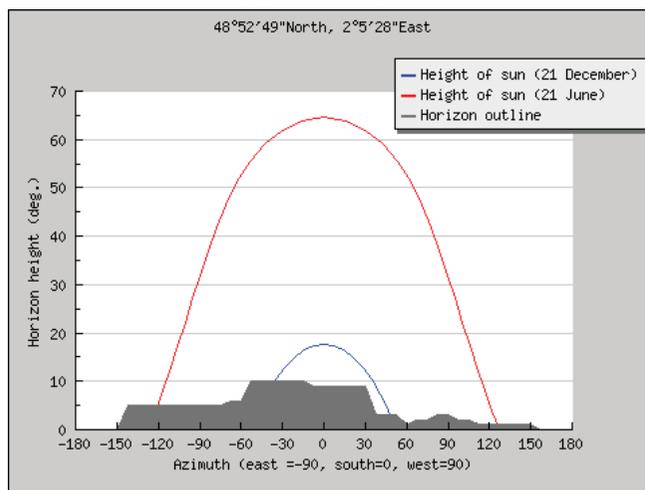
Production moyenne annuelle 1 070 kwh/kwc
Inclinaison : 35° ; azimut : - 1°

Allée des Vignes



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

Allée des Cèdres



Production moyenne annuelle 1 050 kwh/kwc
Inclinaison : 35° ; azimut : 1°

Le relief contrasté et localement marqué du Pecq, crée des masques solaires variables. Le potentiel de production d'énergie solaire photovoltaïque varie à la marge de ± 1 % à 2 % selon les lieux.

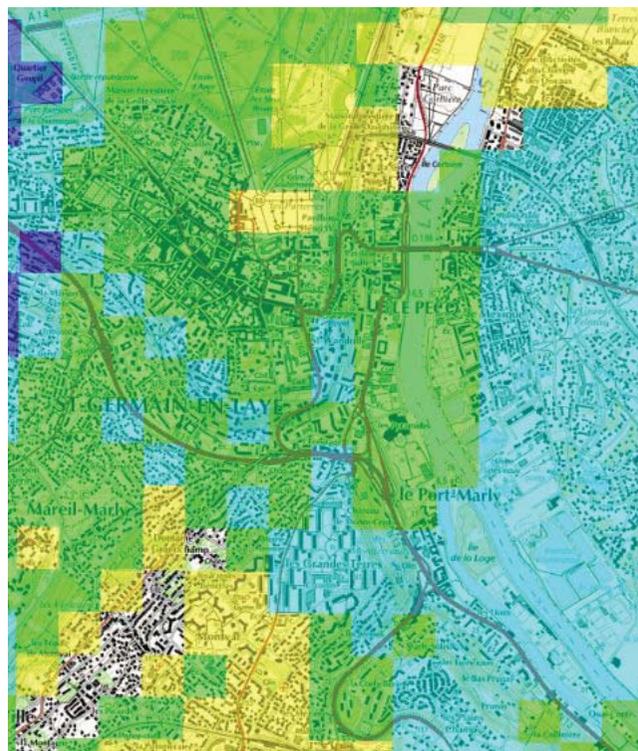
Source des données : PVGIS, Union Européenne.

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

En moyenne annuelle, une installation de production d'énergie solaire photovoltaïque d'une puissance nominale de 1 kWc produirait donc 1 050 kWh à 1 070 kWh (cf. graphiques ci-dessous). Sachant que la consommation moyenne d'un ménage « économe en énergie » de 4 personnes s'élève à environ 3 000 kWh par an (hors production de chaleur), et qu'un système solaire de 1 kWc couvre environ 8 m² à 10 m², **la couverture des besoins annuels en électricité d'une famille nécessiterait 25 à 30 m² de capteurs en toiture.**

La couverture de 50 % des besoins en eau chaude sanitaire du même ménage est assurée par un système solaire thermique combinant 4 m² de capteurs et un ballon de stockage de 200 l. La quantité d'énergie produite est 2 115 kWh/an.

La production d'énergie par unité de surface est donc 4 à 5 fois supérieure pour un système solaire thermique comparé à un système photovoltaïque. En l'état actuel de la technologie, les systèmes thermiques sont par ailleurs plus robustes et leur production est plus économe en énergie et en ressources.



Caractéristique géothermique
du meilleur aquifère



Les perspectives de géothermie sur le territoire
Source : ADEME, ARENE Île-de-France, BRGM

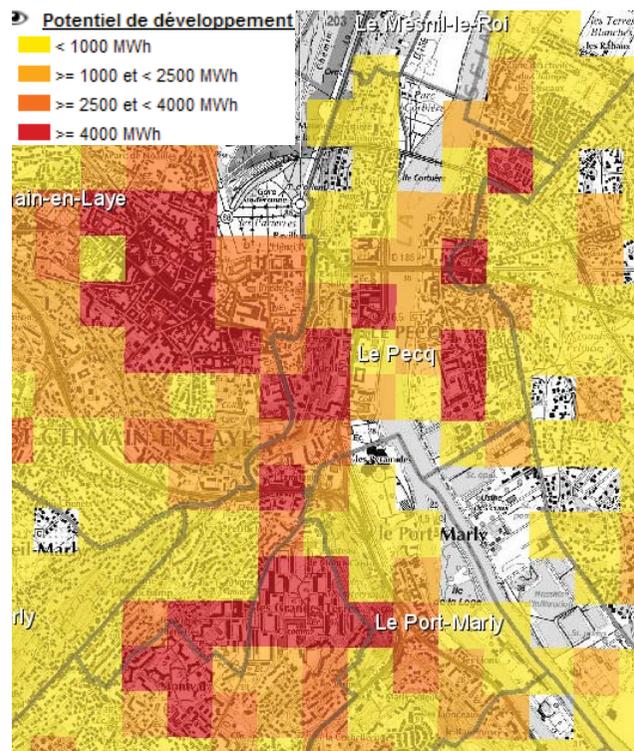
Concernant la géothermie sur nappe superficielle (géothermie basse énergie), l'étude de l'ADEME, l'ARENE Île-de-France et du BRGM montre que l'ensemble du territoire du Pecq bénéficierait d'un potentiel faible à moyen. Il ne devient fort que très localement. Les couches géologiques visées, celles de l'éocène moyen et inférieur (Bartonien, Lutécien, Yprésien), et de la Craie, sont situées respectivement entre 21 et 30 m et entre 31 et 40 m de la Surface.

Cependant, le potentiel doit être confirmé par des mesures locales des paramètres des aquifères : minéralisation, débit...

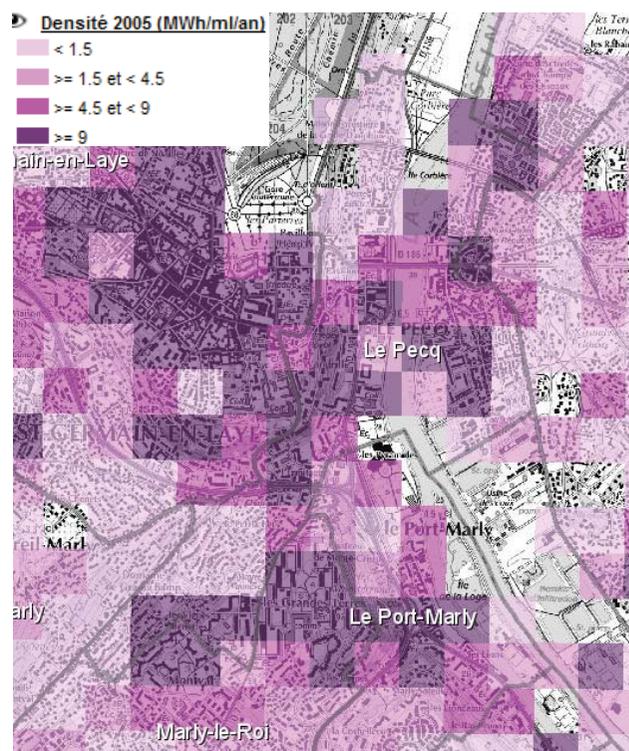
En outre, à l'instar de l'ensemble du bassin parisien, Le Pecq bénéficie d'un potentiel significatif pour la géothermie en couche profonde (géothermie basse et moyenne énergie). Les investissements nécessaires à la création des puits réservent plutôt cette ressource à l'alimentation de réseaux de chaleur.

La nappe du Dogger est couramment exploitée en Île-de-France. Au Pecq, l'exploitabilité de cette aquifère est favorable.

L'exploitation de la nappe de l'Albien (Fort d'Issy-les-Moulineaux) ou du Néocomien (Opération « Hauts-de-Seine Habitat » au Plessis-Robinson) se développe actuellement.



Potentiel de développement des réseaux de chaleur



Densité thermique et tracé potentiel des réseaux de chaleur

Source : Cartographie DRIEE Île-de-France

• La biomasse

La ressource forestière disponible dans les Yvelines est de 66 000 t/an. Le département des Yvelines est le deuxième département francilien en termes d'abondance de la ressource bois (23 % de la ressource francilienne). Cependant, cette ressource est essentiellement localisée dans le sud du département, alors que la commune du Pecq est au nord-est des Yvelines. Les ressources des départements voisins (Val-d'Oise, Oise, Eure, Eure-et-Loir) pourraient également être valorisées. Cependant, les projets proches de chaufferie de grande puissance (Cergy, Saint-Germain-en-Laye...) risque de capter à moyen terme l'ensemble de la ressource forestière disponible localement. Ainsi, le bois nécessaire à l'alimentation d'une chaufferie aurait vraisemblablement une origine non-francilienne, avec les problèmes inhérents au transport sur de longues distances

Les fournisseurs de bois énergie : la plateforme de Montesson collecte les ressources utilisées pour former le bois énergie dans les départements environnants : Oise, Val-d'Oise et Yvelines.

• Le potentiel de développement des réseaux de chaleur

En moyenne, la densité thermique des réseaux existants est de 8 MWh/m/an en France métropolitaine. Elle peut être comprise entre 15 et 20 MWh/m/an pour les réseaux très denses des années 60-70, et elle souvent est comprise entre 3 et 6 MWh/m/an pour les réseaux récents. En-dessous de 1,5 MWh/m/an, la viabilité économique du réseau est difficile à atteindre.

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

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

Au niveau des économies d'énergie, l'isolation extérieure peut être envisagée sur un nombre très limité de bâtiment. Lorsque c'est possible, il est primordial de choisir un isolant perméable à la vapeur d'eau pour éviter les pathologies liées à l'humidité.

En cas de remplacement des menuiseries, seules les menuiseries bois à double vitrage sont recommandées.

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

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

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