

# CHARTRE ARCHITECTURALE et PAYSAGERE

**PIECE ANNEXE AU P.L.U.**

Pour toute correspondance :

M. le Maire | Mairie | 2 place de l'Hôtel de Ville • BP 50 051 • 78146 Vélizy-Villacoublay Cedex

Tél. : 01 34 58 50 00 • Fax : 01 34 58 50 40

Courriel : [relationcitoyens@velizy-villacoublay.fr](mailto:relationcitoyens@velizy-villacoublay.fr)



# SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	page 5
<b>Rappel Historique :</b>	page 5
a) Un terroir agricole	page 5
b) Les premiers lotissements des années 20 aux années 40	page 5
c) Les grands ensembles des années 60 aux années 70 – Période moderne	page 6
d) La période moderne des années 80 aux années 90	page 6
e) Les nouvelles constructions : urbanisme et développement durable	page 7
<b>Bâtiments répertoriés remarquables</b>	page 7-8
<b>1. Thèmes de la charte architecturale</b>	page 8
a) Les éléments de façade	page 8-9
b) La couverture	page 9
c) Les matériaux	page 10
d) Le ravalement	page 11
e) Les clôtures	page 11
f) Le stationnement	page 11
g) Les extensions	page 11
<b>2. Les constructions pavillonnaires</b>	page 12
a) Les éléments de façade	page 12
b) La couverture	page 14-15
c) Les matériaux	page 16
d) Le ravalement	page 16-17
e) Les clôtures	page 17-18
f) Les extensions	page 19-20
g) Les vérandas	page 20-21
h) Le stationnement	page 21
<b>3. Les immeubles d’habitat collectif</b>	page 21
a) Les éléments de façade	page 21
b) La couverture	page 22
c) Les matériaux	page 22
d) Le ravalement	page 22
e) Les clôtures	page 22
f) Les extensions	page 23
g) Le stationnement	page 23
h) Aménagements paysagers	page 23



## Préambule :

La charte architecturale, annexée au PLU s'adresse à tous les Véliziens. Son objectif est de préciser le PLU en donnant aux habitants des informations sur ce qui peut être fait dans l'élaboration de leur projet tout en respectant l'identité du territoire. La prise en compte par tous sera le gage pour favoriser une architecture de qualité tant au niveau des restaurations que des nouvelles constructions. Elle offre la possibilité d'approfondir l'implication de chacun à améliorer son cadre de vie.

Ainsi la commune de Vélizy-Villacoublay souhaite sensibiliser les habitants à la lecture de leur environnement, au paysage et aux caractéristiques architecturales.

Cette charte architecturale et paysagère n'a pas de valeur réglementaire, elle a vocation d'assurer l'insertion des projets dans leur environnement.

## Rappel historique :

### a) un terroir agricole

L'actuelle ville est la réunion des seigneuries de Vélizy-Villacoublay et d'Ursine qui, au Moyen-âge, étaient les propriétés de l'Hôtel-Dieu de Notre-Dame de Paris. C'est ensuite la famille Louvois, déjà propriétaire des seigneuries de Chaville et de Meudon, qui acquiert progressivement ces territoires. L'empreinte laissée par Louvois est encore visible avec l'église Saint-Denis. Aujourd'hui, le tympan du portail (qui n'est pas d'origine) présente les armes de Louvois, les trois salamandres. Elles sont portées par deux lions majestueux, le tout est coiffé de la couronne royale.

Au début du XXème siècle, Vélizy et le hameau de Villacoublay comptent 270 habitants. La commune est l'une des plus importantes du point de vue agricole du département de Seine-et-Oise : 3 grandes fermes se partagent l'exploitation des terres.

### b) Les premiers lotissements des années 20 aux années 40

Avec le développement industriel et les premiers afflux de population vers les villes, le besoin de logements est important, l'offre sera insuffisante à la demande.

Dans les années 30, les lotissements se développent : ce sont les actuels quartiers pavillonnaires du Clos et de Vélizy-Bas. Les pavillons de la cité Breguet voient également le jour.

#### ❖ *Typologie représentative du bâti individuel des années 20 aux années 40 :*

- Les maisons en auto construction
- Les premiers lotissements, issus de la loi Loucheur
- Les maisons bourgeoises en meulière
- Tentative des cités jardin : la cité Breguet



Maison en auto-construction



Pavillon en meulière



Cité jardin  
rue Albert Richet

### **c) Les grands ensembles des années 60 aux années 70 Période moderne**

Avant même la fin de la seconde guerre, le gouvernement provisoire de la République Française créé le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU) dont Raoul Dautry sera nommé à sa tête. Les collectivités territoriales alors dépossédées de leurs responsabilités en matière de planification urbaine, des architectes urbanistes agréés par l'Etat Français sont répartis sur le territoire ayant pour enjeu la reconstruction.

En 1958, la ville est déclarée Zone à Urbaniser par Priorité (ZUP). Dans les années 60, Vélizy-Villacoublay connaît donc de profonds changements.

Sous l'impulsion de Robert Wagner (Maire de Vélizy-Villacoublay de 1953 à 1988) la Ville est chargée de construire un plan d'urbanisme complet en accord avec le ministère. C'est le cabinet de l'Architecte Alain Gillot qui reçoit la mission de concevoir la nouvelle Ville, avec pour contrainte d'y inclure tous les éléments qui constituent la Ville : habitations, voiries, infrastructures, parkings, etc. Le Grand Ensemble de Vélizy-Villacoublay voit alors le jour. En trois grandes phases, la Ville prend sa physionomie actuelle, le quartier central - quartier du Mail sort de terre entre 1963 et 1966, puis à l'ouest le quartier Mozart de 1966 à 1970 et enfin, à l'Est - le quartier Louvois de 1969 à 1975 doublé d'une zone d'activité (la zone d'emplois) et d'un pôle commercial (Centre commercial régional Vélizy 2 puis deux « satellites » Art de Vivre et Usine Center en 1985).

❖ *Typologie représentative du bâti individuel :*

- Maison Art déco revisité
- Maisons issues du mouvement Moderne.



La première génération d'immeuble de bureaux voit le jour après la seconde guerre mondiale, période en pleine mutation des Trente Glorieuses, l'usage de nouveaux matériaux est le signe de modernité.

Les premiers immeubles tertiaires de Vélizy-Villacoublay apparaissent dans les années 70 en même temps que la naissance du quartier La défense aux portes de Paris.

### **d) La période moderne des années 80 aux années 90**

Cette époque est marquée par le rejet de la forme dominante des Grands Ensembles et un retour à la forme urbaine traditionnelle. L'habitat collectif prôné depuis toujours par les pouvoirs publics recule au profit de la maison individuelle.

❖ *Typologie représentative du bâti individuel des années 80 aux années 90 :*

- Maisons de constructeur
- Maisons néo-classiques
- Maisons néo-rustiques
- Maisons « Ile-de-France »



Maison néo-classique



Maison néo-rustique



Maison Ile de France

Dans les années 80, le modèle d'architecture tertiaire évoluera en fonction des spéculations, des taxations appliquées par les pouvoirs publics, des immeubles « Paquebots » verront le jour pour répondre à une rentabilisation des surfaces. On parle de flexibilité des espaces ou « bureaux paysagés ». Puis la crise du pétrole et la révolution des micro-ordinateurs engendrera la construction des immeubles intelligents, irrigués de réseaux.

### **e) Les nouvelles constructions : urbanisme et développement durable**

Les enjeux environnementaux font évoluer les modes de construction et deviennent incontournables.

❖ *Typologie représentative du bâti individuel des années 2000 à nos jours :*

- Maisons « BBC », écologiques, passives...
- Les petits collectifs
- Les grands collectifs contemporains



## **Bâtiments répertoriés remarquables :**

La Ville a sur son territoire quelques bâtiments remarquables qui enrichissent son patrimoine bâti.

Ils sont les suivant :



Hôtel de Police Municipale  
1 avenue du Capitaine Tarron



Ancien Relais de Poste  
24 rue Paul Fort



Ancien Manoir  
4 rue de la Forêt



Église Saint Denis  
Rue Aristide Briand



Église Saint Jean Baptiste  
16 rue Clément Ader



École Ferdinand Buisson  
3 rue Molière



L'Onde Théâtre Centre d'Art  
8 bis avenue Louis Breguet



Cantonement de passage des C.R.S.  
1 avenue Sadi Lecointe

## 1. Thèmes de la charte architecturale

Les recommandations architecturales sont abordées à travers sept thèmes :

- Les éléments de façades
- La couverture
- Les matériaux
- Le ravalement
- Les clôtures
- Le stationnement
- Les extensions

### Vocabulaire architectural et urbain :

#### a) Les éléments de façade :

##### **Les ouvertures (fenêtres, portes, etc.) :**

Il existe différents types d'ouverture correspondant soit à un mode de construction traditionnelle (fenêtre verticale) soit à une conception plus moderne de l'architecture (la baie, la fenêtre en longueur). Elles entretiennent un rapport entre les pleins et les vides de la façade et participent pleinement à la composition du bâtiment. Les ouvertures sur les façades en rez-de-chaussée ou en étage s'enchaînent selon un rythme défini par des alignements verticaux ou horizontaux et le dimensionnement des ouvertures.

Les matériaux employés, les proportions et le type d'ouvrants ainsi que leur découpage correspondent à des périodes précises de la construction. Les menuiseries en bois sont essentiellement de proportions verticales avec ouvrants à la française. Vers les années 1930, des menuiseries métalliques apparaissent et les proportions peuvent varier.

***Les balcons, les loggias, bow-window :***

Le balcon est une plateforme en saillie de la façade entouré d'un garde-corps. Dans l'histoire de l'architecture le balcon a pour fonction pour l'occupant de se montrer, de paraître. Quant à la loggia, qui est une plateforme en recul de la façade contenue dans l'épaisseur de la façade du volume bâti, elle a une fonction de préserver l'intimité des occupants.

Le bow-window ou oriel est une fenêtre ou ensemble de baies juxtaposées et/ou superposées disposées en avant corps du nu d'une façade. Sa fonction est de capter la lumière du jour et l'amener dans les intérieurs. C'est un élément de composition important de l'architecture de la façade d'un bâtiment.

***Les modénatures (encadrements, bandeaux, appuis de fenêtre, chaînage d'angle, soubassement) :***

Les modénatures sont des éléments saillants de la façade. Elles ont un double rôle, un rôle technique de protéger la façade des eaux de pluies et un rôle esthétique. Les modénatures soulignent la composition de la façade et font souvent l'objet de décor. Ce sont des éléments essentiels.

***Les pignons :***

Les murs pignons sont situés généralement en faces perpendiculaires à la rue. Ce sont des murs extérieurs dont le contour épouse la forme de pente de toit. A la différence des façades principales, ils ont peu ou pas d'ouverture et leurs traitements restent simple.

***Les eaux pluviales :***

Le plus souvent, les eaux pluviales sont récupérées en débord de toiture par un élément, soit fixé au-dessus du vide ; on parle de gouttière « pendante » ou « à l'anglaise », soit si l'eau est récupérée dans un élément posé sur le mur de façade ou sur une corniche, on parle de « chéneau » ou de gouttière à « cimaise ». L'eau est ensuite guidée jusqu'en bas de la façade par une descente d'eaux pluviales.

En fonction de l'architecture du bâtiment, les eaux de balcons peuvent être évacuées par des gargouilles, des barbacanes, ou par des boîtes à eau.

b) ***La couverture :***

C'est l'ensemble des éléments qui constituent le recouvrement et la couverture d'un bâtiment. Elle peut être en pente en toiture-terrasse ou plate. Un certain nombre d'éléments techniques peuvent y être intégrés, cheminées, machineries de VMC, ascenseurs, garde-corps.

A Vélizy-Villacoublay, les toitures en pente voient se côtoyer les tuiles plates traditionnelles et les tuiles à emboîtement petit ou grand moule qui couvrent les maisons meulières caractéristiques des zones urbanisées du début du 20<sup>ème</sup> siècle.

La toiture-terrace est plutôt la caractéristique d'une architecture moderne développée avec l'arrivée de nouveaux matériaux tels que les ciments et bétons. Le 20ème siècle marquera le début d'un grand développement de ce concept. C'est Le Corbusier qui le consacrera en faisant l'un des points essentiels de sa conception de l'architecture moderne, il dira « La toiture peut être définie comme étant la cinquième façade d'un bâtiment ».

Les toitures-terrasses sont accessibles ou non, couvertes de verdure ou d'installations techniques.

La réalisation des toitures est soumise à des règles de réalisation spécifiques strictes. En plus de leur rôle d'étanchéité, elles doivent avoir des qualités thermiques et phoniques.

Sur la ville de Vélizy-Villacoublay les toitures à pente à deux versants sont présentes en grande majorité.

Les matériaux les plus représentés sont la tuile mécanique, la tuile plate ou le zinc.

- *La tuile plate :*

C'est un matériau apparu au XIe siècle. La grande variété de teintes est due à la grande diversité des argiles utilisées, aux inégalités de cuisson et à la patine du temps. La pose à double recouvrement assure l'étanchéité. Ce type de tuile se pose sur les descentes de toits de 38° à 45°.

- *La tuile mécanique losangée à emboîtement :*

Ces tuiles, dites de Beauvais, de couleur rouge sang, sont reconnaissables au losange au centre de la tuile. Elles sont apparues au milieu du XIXe siècle avec l'industrialisation, ces tuiles sont plus grandes ; moins d'éléments sont donc nécessaires. Elles s'accommodent de pentes de toiture plus faibles.



Tuiles mécaniques à emboîtement



Tuiles plates



Toiture zinc à joints debout

c) ***Les matériaux :***

L'histoire des matières pour l'architecture suit l'histoire des techniques et des sociétés. Les capacités de production, de transport, de transformation et de manutention ont organisé les filières de matériaux disponibles pour la construction. Le bâtiment a puisé dans ce panel, l'adaptant aux usages, aux formes, aux programmes, transformant ces matières en modules, en pièces à assembler, avec un traitement pour les protéger des intempéries et du temps.

Sur la ville de Vélizy-Villacoublay, les matériaux de ravalement principalement utilisés sont la pierre meulière, la brique, les enduits.

***d) Le ravalement :***

Le ravalement consiste à appliquer le revêtement de finition des façades ou leur remise en état d'un bien immobilier. Il peut comprendre les murs extérieurs ainsi que les dispositifs de fermetures ou de sécurité (volets, portes, fenêtres, garde-corps, ...).

***e) Les clôtures :***

La clôture constitue un élément structurant du paysage urbain et participe à la qualité du cadre de vie. Ainsi, elle assure la transition entre le domaine privé et le domaine public (boulevards, rues, places). La clôture permet de marquer le territoire. Elle est le trait entre les deux espaces en les délimitant physiquement.

Selon sa localisation, elles se présentent sous différentes formes.

Sur la Ville, elles sont surtout présentes dans les zones pavillonnaires. Elles sont apparues avec le développement des lotissements. Leur rôle principal est de défendre la propriété privée. Ainsi, la clôture permet la protection contre les nuisances extérieures et empêche les intrusions.

Elle se présente sous deux modèles :

- la clôture en bord de rue, marquant l'espace public, les trottoirs, les alignements de voies et les jardins intérieurs des propriétés privées. Son modèle le plus fréquent est une grille sur un mur bahut.
- La clôture marquant la limite séparative entre deux propriétés privées, elle se présente majoritairement par une clôture à claire voie doublée par une haie.

Les quartiers résidentiels des « Grands Ensembles » sur la Ville ne sont pas fermés. Seules des haies végétales de hauteur limitée permettant des vues peuvent délimiter des espaces largement paysagés laissant ainsi une possible libre circulation.

Les Grands Ensembles répartis sur toute la Ville d'ouest en est permettent une circulation traversante piétonne et une grande perméabilité sur tout le territoire.

***f) Le stationnement :***

Le stationnement de véhicules doit s'adapter à l'évolution des modes de déplacement. Aujourd'hui, la voiture est largement utilisée. Le stationnement de véhicules sur la parcelle est une fonction importante qui doit être intégrée à la réflexion globale d'aménagement d'un projet. Le stationnement doit être organisé sur la parcelle en limitant l'impact spatial et visuel depuis la rue.

Il peut être en extérieur, abrité ou clos, compris ou non dans la construction principale.

***g) Les extensions :***

Elles constituent une intervention par rapport au bâtiment existant. Elles peuvent être, soit un prolongement horizontal, soit une surélévation, soit les deux à la fois.

Il peut s'agir également d'une extension autonome.

## **2. Les constructions pavillonnaires**

### ***a) Les éléments de façades :***

#### **➤ Les ouvertures**

Les percements doivent être composés entre eux, sur la base de tracés réguliers qui déterminent des alignements et des aplombs avec un souci de cohérence de l'ensemble. Il est également souhaitable de limiter le nombre de format utilisé.

Les ouvertures ne doivent pas être une succession de percements reflétant l'usage de la pièce correspondante.

Sur des façades anciennes rénovées ou réaménagées, les ouvertures respecteront les proportions d'origine et la composition générale de la façade : les rythmes horizontaux et verticaux des baies existantes, le rapport de proportion entre plein et vide.

L'ajout de saillies en façade, leur volumétrie et la surface d'empiètement sur la façade respecteront les caractéristiques et les proportions du bâti existant. Les menuiseries, châssis de fenêtre, volets seront de même type et de même couleur que les baies existantes.

Les menuiseries participent au dessin de la façade et dans le cadre de travaux d'amélioration de confort thermique ou acoustiques peuvent venir dégrader cette harmonie.

Dans le cas de changement des fenêtres, elles ne doivent en aucun cas défigurer la façade. Le modèle choisi s'adaptera au mieux à l'esthétique, à l'histoire du bâti en reproduisant le dessin des menuiseries existantes (d'origine). L'ensemble des menuiseries d'une façade doit être en harmonie par les matériaux, la couleur, les proportions.

Le remplacement de menuiseries bois par des menuiseries PVC n'est pas recommandé.

L'usage de profils en PVC a pour effet d'épaissir le cadre, d'où perte d'éclairément, modifiant ainsi les proportions entre le vitrage et les parties pleines. La disparition des menuiseries bois, lors d'une réhabilitation doit être limitée, il est préférable de les maintenir et de les réparer.

Les sections des menuiseries PVC étant épaisses, il est plus facile de les mettre en oeuvre dans un projet neuf, en installant les profilés par recouvrement partiel du cadre dormant pour limiter la partie visible du cadre.

Dans la mesure où techniquement son utilisation s'avère nécessaire, la couleur devra s'harmoniser avec la façade.

Si souvent le choix est porté sur le PVC par soucis de durabilité et d'économie de coût d'entretien, le coût d'investissement est néanmoins équivalent à celui du bois. C'est aujourd'hui un matériau qui a une mauvaise réputation écologique compte tenu de sa matière première, de son processus d'élaboration et ses possibilités de recyclage limitées.

Le choix des volets devra respecter l'architecture et la période de construction du bâtiment. S'il est envisagé l'installation de coffres liés à la création de volets roulants, ils ne seront pas visibles depuis l'extérieur ou seront traités comme éléments décoratifs participant à la composition de la façade.

➤ **Les balcons, loggias, bow-windows, terrasse d'agrément :**

Les balcons ou les loggias sont des éléments de composition de la façade. La qualité de l'ensemble dépend du dessin de leurs proportions, du choix des matériaux et de leur mise en œuvre.

L'épaisseur des balcons a varié depuis les années 1950. Elle est passée d'un débord de 0,60 m à 1,00 m et de 1,20 m à 1,40 m actuellement. La largeur recommandée pour un usage confortable en lien aux habitudes d'aujourd'hui au minimum de 1.40 m.

L'usage qui en est fait n'est pas toujours pour mettre en valeur l'architecture du bâtiment. Du fait de manque d'espaces de service au sein des logements, on attribue parfois au balcon une fonction de débarras.

Lors de la conception ou d'une rénovation d'un bâtiment, le traitement des garde-corps doit être soigné, les proportions de pleins et de vides judicieux, ainsi que le choix des matériaux.

Dans les secteurs d'urbanisation récente, les balcons seront autorisés avec débords limités sur le domaine public (suivant le PLU en vigueur). Ils devront permettre d'offrir aux occupants, des espaces extérieurs agréables à vivre.

Les terrasses d'agrément en étage où en rez-de-chaussée seront accessibles depuis la pièce principale.

➤ **Les modénatures (appuis de fenêtre, marquise, frises, soubassement) :**

Les éléments de modénature qui participent au décor de la façade sont souvent liés à un style et à une époque.

Dans le cadre de travaux de ravalement, ces éléments seront préservés. Dans le cas d'une extension, l'intégration de nouveaux éléments de modénature devra respecter le style architectural et veiller à ne pas trop charger en décor et multiplier les effets.

➤ **Les pignons**

Le traitement des pignons aveugles sera d'aspect sobre dans le choix des matériaux et de la teinte, notamment dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur. Une attention particulière sera portée sur l'association des matériaux et des teintes, s'ils doivent être différents des façades principales. Le contraste entre le traitement des façades principales et des pignons est à privilégier. Un traitement de pignon en « trompe l'œil » peut être autorisé sous réserve qu'il présente un intérêt en terme de paysage urbain et d'insertion dans le site.

➤ **Les descentes d'eau pluviale**

C'est un élément de finition important de la façade. Elles seront intégrées à la composition de la façade.

Les descentes seront positionnées en extrémité de façade si elles doivent être en extérieure et visible. Elles respecteront la composition de la façade.

### ***b) La couverture :***

La pente des toitures respectera les dispositions du PLU. Les matériaux utilisés traditionnellement et donc à privilégier absolument sont la tuile mécanique, la tuile plate et le zinc pré-patiné pour les toitures à très faibles pentes. La teinte naturelle des tuiles est à privilégier. Les tuiles béton ne sont pas autorisées. Le zinc sera de finition pré-patiné. Le zinc naturel est proscrit.

Pour les extensions, la pente de toiture respectera la même pente que celle de la toiture existante.

En cas de réfection de toiture, les inclinaisons de pentes seront identiques à celles de la toiture d'origine.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées, même dans le cadre d'une extension.

#### **➤ *Les châssis de toit/ les lucarnes***

Les lucarnes à 2 ou 3 pentes sont préconisées, les lucarnes à 1 pente façon « chien assis couché » ne sont pas autorisées.



Lucarne à croupe dite capucine



Lucarne à deux pans dite



Lucarne rampante ou en chien couché  
Jacobine ou lucarne à bâtière

Les châssis de toit devront être installés dans le plan de la pente de toiture et ne pas présenter de saillies. S'il y a une superposition de plusieurs éléments, ils seront sur le même plan.

Dans le cas de création de lucarne ou de châssis de toit sur un bâti existant, il est recommandé que :

- La composition et le nombre de ces percements soient en fonction de l'ordonnement, de la longueur des façades et de la surface de toiture (axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade) ;
- La dimension de la nouvelle lucarne ou du châssis de toit soit plus haute que large et d'une largeur inférieure ou égale à celle des baies du niveau inférieur ;
- La nouvelle lucarne ou châssis de toit soit positionné dans l'axe d'une baie située au niveau inférieur. Dans le cas d'impossibilité majeure, elle peut être axée par rapport au trumeau de façade qu'elle surmonte ;
- La couverture liée à la nouvelle lucarne soit réalisée avec le même matériau que celui de la couverture de la toiture principale ;

- Les joues des lucarnes soient traitées avec les mêmes matériaux que les façades ou la couverture (ex : zinc) ;
- Les menuiseries soient du même matériau que les baies des niveaux inférieurs. L'emploi des matériaux de type PVC n'est pas recommandé.

➤ **Les équipements techniques (panneaux solaires, paraboles, CTA, pompe à chaleur, etc.)**

Ces dispositifs doivent être intégrés le plus harmonieusement possible à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel.

Les panneaux solaires sont autorisés et devront s'intégrer au bâti.

- 1) L'énergie solaire thermique est récupérée sous forme de chaleur par l'intermédiaire d'un système (absorbeur) qui transforme le rayonnement solaire en chaleur. Cette source d'énergie permet d'assurer la production de chaleur pour la production d'eau chaude sanitaire principalement et pour le chauffage domestique.
- 2) Les capteurs photovoltaïques transforment le rayonnement solaire en électricité grâce à des cellules photovoltaïques.

L'énergie solaire est une énergie facilement valorisable, les technologies sont en constante évolution, il convient cependant de suivre quelques principes d'intégration :

- La pose des capteurs devra être la plus compacte possible, en regroupant les panneaux en un seul ensemble.
- Accepter une perte de rendement en pondérant l'orientation et l'inclinaison en fonction des critères paysagés et architecturaux.
- Rechercher une composition qui s'appuie sur les grandes lignes de force du bâtiment.
- Pour une intégration sur une toiture à pente, il est nécessaire d'encastrent les panneaux dans l'épaisseur de la couverture, pour éviter les surépaisseurs inesthétiques.

Les paraboles sont des dispositifs qui devront être dissimulés et invisibles de l'espace public et privé.

Les paraboles n'ont pas la nécessité technique de se poser au point le plus élevé d'un bâtiment comme une antenne de télévision, elles peuvent être implantées au niveau du sol dans un jardin, à partir du moment où leur orientation vers le satellite est respectée.

Les pompes à chaleur captent le chaud de l'extérieur pour le restituer plus chaud à l'intérieur. Elles utilisent l'énergie renouvelable contenue dans le sol, l'air ou l'eau et fonctionnent à l'électricité. Suivant les modèles, elles peuvent assurer le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le rafraîchissement pour l'été. Une attention toute particulière doit être portée sur leur emplacement, certaines unités extérieures de pompes à chaleur aérothermiques peuvent être bruyantes et pas très esthétiques.

Les climatiseurs ou les pompes à chaleur seront invisibles de l'espace public et de l'espace privé avoisinant. Leur pose au sol est conseillée, leur installation en potence sur les façades sont interdites. L'aspect de nuisance acoustique doit être pris en compte et traité.

### **c) Les matériaux :**

Le choix des matériaux est important et doivent être pris en compte leur mise en œuvre, leur entretien et leur pérennité.

Les matériaux véritables sont à privilégier. Les matériaux d'imitation type béton « façon pierre » ou enduit « ton pierre » jointoyé ne sont pas autorisés. Les enduits sont teintés dans la masse. La brique ou la pierre sont appareillées, le béton est sablé ou bouchardé.

Les matériaux de façades suivants sont recommandés :

- La pierre meulière traditionnelle ;
- La brique utilisée sur la totalité d'une construction ou partiellement ;
- Les enduits grattés ou talochés : le blanc pur ainsi que les couleurs vives sont proscrites ;
- Les bardages bois naturels ou peints pour habiller des façades ou petites extensions de maisons ; l'emploi des matériaux de type PVC est proscrit.
- Les ouvrages en serrurerie de couleurs foncées sont préconisés pour les gardes corps de baies ainsi que pour les balcons (blanc autorisé).

Les maisons dont le parement est en maçonnerie de pierre, brique ou moellon ne doivent pas être recouvertes d'un enduit.

### **d) Le ravalement :**

Les façades de la Commune sont majoritairement enduites. Les tonalités de coloration sont dans des nuances claires et douces. Une grande homogénéité apparaît par l'emploi d'une palette réduite mais nuancée.

Les encadrements et les modénatures sont, très souvent, soit plus clairs que l'enduit, soit du même ton. Néanmoins, les menuiseries telles que portes et volets se présentent souvent en rapport de contraste. Les volets sont fréquemment dans une tonalité différente des autres éléments ce qui apporte une touche de couleur (vert, marron, bordeaux, bleu, ...) dans la Ville.

Le choix de la couleur doit tenir compte du lieu où l'on applique la couleur, de l'environnement coloré dans lequel elle va s'introduire, de la lumière qui éclairera cet endroit.

Plus qu'en terme de nuance à déterminer, il convient de raisonner en termes de volume ou de surface colorée et en terme d'harmonie de couleur.

Les couleurs des façades, des menuiseries et des clôtures ne doivent pas se présenter de façon agressive : couleurs non mélangées et non saturées. Deux principes d'harmonie colorée existent :

#### 1) Le ton sur ton ou camaïeu :

Le choix d'une teinte identique pour les menuiseries et les façades, en plus clair ou plus soutenu, permet de mettre en valeur les murs des façades qui, sans ce procédé, disparaîtraient au profit des tâches colorées des menuiseries.

Les couleurs répétitives et ponctuelles sont choisies dans des teintes de même famille que celle de la façade.

## 2) Le rapport de contraste :

Les couleurs répétitives et ponctuelles sont opposées à celle de la façade.

Ce principe est recommandé pour des surfaces moyennes ou petites. D'une manière générale, il faut choisir des couleurs moyennes, ni trop soutenues, ni trop claires pour couvrir de grandes surfaces ou pour être répétées en grand nombre. Les couleurs les plus denses sont à utiliser sur de petites surfaces car des variations de teinte dans le temps peuvent s'opérer.

Le décor de façade est plutôt dans la tonalité plus claire de la façade, à l'exception du soubassement qui est plus foncé.

### ***e) Les clôtures :***

L'ensemble des accessoires tels que les boîtes aux lettres, interphones et compteurs seront intégrés à la clôture en veillant à une insertion visuelle discrète.

Les clôtures sur rue seront constituées de préférence par :

- Des éléments de claire-voie en bois ou en métal sur mur bahut, et si possible doublée d'une haie végétale.
- Le choix du type de grille de clôture et de mur bahut qui doit être en lien avec le style architectural du bâtiment de la propriété.
- Le mur bahut sera surmonté d'un chaperon maçonné ou en briques. Il a pour rôle de protéger le mur bahut des ruissellements des eaux de pluie et d'éviter le verdissement de la tête de mur. Il permet un entretien plus espacé du mur.
- Le mur bahut qui s'adaptera à la déclivité et sera construit en paliers, dans les rues pentues.
- La grille qui peut être en métal ou en bois, le barreaudage sera vertical et ajouré. L'usage du PVC est déconseillé.

Les clôtures sur rue constituées d'un grillage mince à triple torsion et de poteaux préfabriqués sont interdites. Elles ne présentent pas un aspect qualitatif et sont donc proscrites.

Les grilles ajourées, quand elles sont associées à la végétation, permettent à la clôture de devenir invisible à l'œil, tout en assurant la sécurité et l'intimité.

Dans les rues étroites, surtout dans les quartiers pavillonnaires, tels que dans les secteurs du Clos ou de Vélizy bas, les clôtures barreaudées à claire-voie sont à privilégier afin de donner une impression de rue plus large, accompagnée ou pas d'une haie plantée.

Les portes et portails sont des éléments importants du traitement de la clôture. Les portails et les portillons doivent être réalisés dans des proportions rectangulaires, avec leur partie supérieure horizontale ou en arc simple. Pour une bonne harmonie de la clôture, il est préférable que les portails, les portillons et les maçonneries d'encadrement soient à la même hauteur.

La position des portes et portails sera cohérente avec son environnement :

- L'entrée dans la maison.
- Le linéaire de la clôture.
- La continuité de la rue.
- La position des arbres formant un alignement dans la rue.
- L'aménagement du jardin.

Les piles de clôture en encadrement des ouvrants seront couvertes d'un couronnement en harmonie avec le chaperon du mur bahut et le style de la clôture.

Les clôtures séparatives entre deux propriétés pourront être :

- De même finition que les clôtures sur rue.
- Constituée d'une grille ajourée mailles rectangulaires sur toute la hauteur et associé à une haie végétale.

#### ➤ **Modénature**

Le sommet des lattes à claire-voie bois doit rester sobre ainsi que le sommet des ferrures. L'ensemble devra être coordonné avec les éléments de la façade, garde-corps, ferronnerie.

Les matériaux d'occultation tels que les cannisses bois ou PVC, grillages PVC perforés et claustras bois sont proscrits sur la rue.

Toutefois, les claustras bois peuvent être autorisés sur les clôtures perpendiculaires à la rue entre deux propriétés privées.

Les matériaux laissés à nu sont interdits. Les matériaux autorisés sont :

- Les moellons ;
- La pierre de taille ;
- La brique ;
- L'enduit comme les murs de façade.

Les portails et portillons seront traités en ferronnerie si la clôture est constituée d'une grille et en bois si la clôture est en bois.

Il est souhaitable d'éviter les grilles trop travaillées, de multiplier les couleurs et les effets, ainsi que les clôtures ou portails en PVC plein.

#### ➤ **Festonnage**

La mise en place de festonnage à l'arrière d'un barreaudage en ferronnerie est tolérée. Il sera de teinte identique au barreaudage.

#### ➤ **Intégration des équipements énergie (coffret électrique, gaz, téléphone, ...)**

Le mur bahut devra comprendre l'intégration des coffrets des fournisseurs en énergie (hauteur conseillée entre 0.60 m et 1.00 m).

➤ **Teintes**

Le mur bahut pourra être en meulière en brique ou en enduit. La couleur de l'enduit sera à adapter en fonction de la couleur de la façade du bâtiment et des clôtures des propriétés voisines. Les imitations de pierre ou de briques sont à éviter.

Les teintes foncées pour les grilles sont préférables. Elles s'intègrent mieux dans l'environnement paysagé, s'harmonisant avec la végétation. La teinte sera sobre (gris anthracite, vert foncé, bleu foncé, noir, brun rouge, blanc), en lien avec les éléments de façades et en adéquation avec les clôtures avoisinantes.

➤ **Végétation**

Il est souhaitable de privilégier des haies libres ou taillées, composées d'espèces locales ou plus ornementales, avec un mélange d'arbustes au feuillage caduc et persistant, avec un intérêt pour les végétaux ayant le même rythme de croissance.

Les haies taillées, rigides d'une seule essence sont à éviter.

**f) Les extensions**

➤ **Extension emprise au sol - Surélévations**

L'ajout d'une extension ne doit pas défigurer l'existant mais doit apporter un intérêt supplémentaire et préserver le caractère originel du bâtiment, s'harmoniser avec l'existant et tenir compte du caractère de la construction à laquelle elle s'ajoute.

La réalisation des extensions devra tenir compte de la fonction qu'elle va jouer dans l'habitation (pièce d'habitation, garage, etc.).

Le volume sera de moindre importance que celui de la construction existante. Si la toiture est à pente, les pentes de toit devront s'approcher de celles de la toiture de la construction.

Un soin particulier sera apporté à la jonction entre l'habitation et son extension.

La surélévation (extension verticale) doit s'ajouter à la maison d'origine sans la dénaturer. Elle doit la compléter et la moderniser sans la dévaloriser. Elle doit respecter les proportions du bâtiment principal dans sa hauteur et dans son emprise au sol. Lorsque la surélévation est envisagée, le volume résultant doit également être en harmonie avec le paysage de la rue environnant.

La surélévation peut nécessiter la création de percements en toiture. Ces derniers seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel situées en arrière de l'égout du toit, soit par des châssis de toit intégrés (type velux).

Dans le cas d'une extension horizontale, celle-ci doit s'ajouter à la maison d'origine sans la dénaturer. Elle doit la compléter et la moderniser sans la dévaloriser. Elle doit s'affirmer comme un volume nouveau qui redéfinit la volumétrie de l'ensemble en s'y adaptant.

Deux possibilités existent :

- L'extension peut être conçue en prolongement «à l'identique» de la construction existante pour affirmer une continuité entre la maison et l'extension :

- Soubassement existant repris.
- Style d'ouverture similaire.
- Couleur d'enduit identique.
- Même matériau de toiture.

Les hauteurs doivent également respecter les hauteurs existantes (larmier ou bandeau intermédiaire, soubassement, appuis de fenêtres, ...).

- L'extension peut être construite en contraste :

Dans ce cas, l'extension projetée sera conçue dans le but d'affirmer le contraste, d'établir un dialogue architectural complémentaire avec le bâtiment existant.

Les matériaux, formes et choix constructifs devront être différents de ceux utilisés pour la construction existante. Cependant l'extension devra respecter la composition et les proportions des baies de la construction. Les travées de l'extension doivent être dans le prolongement de celles de la maison.

#### ***g) Les vérandas***

La véranda par principe est un élément différent qui vient se greffer à la construction, elle est généralement une pièce supplémentaire à la construction existante.

Elle devra s'adapter aux caractéristiques du bâtiment en recherchant une harmonie pour l'ensemble.

Sa structure peut être constituée de métal ou de bois. Un soin particulier doit être porté à son implantation, sa volumétrie, ses matériaux et ses couleurs.

Il est souhaitable que les profils des menuiseries soient les plus réduits possibles. Le dimensionnement et le positionnement doivent s'harmoniser à la façade sur laquelle elle vient en applique.

Dans le cas de la réalisation d'un soubassement, il est recommandé de le réaliser dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.

L'utilisation de polycarbonate en toiture est à éviter.

Toute conception d'une véranda devra prendre en compte les conditions suivantes :

- le chauffage : une véranda est soumise à d'importantes variations de températures. Elle nécessite un système de chauffage.

- l'isolation : dans tous les cas, l'implantation d'une véranda au sud est déconseillée si sa toiture est vitrée. Une toiture isolante ou opaque est préconisée pour lutter contre l'effet de serre en été. La pose de stores à l'extérieur ou à l'intérieur en sous face de la toiture, munis d'une surface réfléchissante empêchant l'air chaud de descendre est préconisée.

- la ventilation : pour éviter la condensation, une véranda doit être aérée sur toutes ses faces, avec des portes, des fenêtres, des vasistas en toiture ou à défaut un extracteur d'air.

#### ***h) Le stationnement***

Le nombre de place de stationnement par habitation devra respecter le PLU en vigueur. Les places réglementaires doivent être aménagées sur l'emprise de la parcelle concernant l'habitation.

Les espaces de stationnement sur la parcelle doivent être concentrés, consommer peu de place, et ne pas occuper un espace extérieur plus approprié à un autre usage.

Ils doivent être aménagés avec soin, un revêtement de sol adapté pouvant s'intégrer avec l'aménagement paysagé du terrain. Ils seront également facilement accessibles depuis la rue.

##### ➤ **Garage**

Le garage peut ne pas être une partie intégrante de la construction, dans ce cas son traitement architectural sera en adéquation avec la construction existante.

Les véhicules peuvent être garés sous abri simple, dont la structure sera en adéquation avec l'architecture de la construction principale.

##### ➤ **Abri de jardin**

Il sera de petite dimension, de finition soignée. Une construction réalisée avec différents matériaux est proscrite (en dehors des parois et de la toiture).

### **3. Les immeubles d'habitat collectif**

#### ***a) Les éléments de façades***

L'après-guerre connaît une crise du logement sans précédent, pour des raisons économiques et de rapidité d'exécution. Un mode constructif industrialisé est mis en œuvre par la réalisation des cellules répétitives.

L'architecte concepteur de la Ville de Vélizy-Villacoublay a développé trois modèles de bâtiment, ceux en bande, ceux en cube et les tours. Afin d'agrémenter les appartements, les façades les mieux exposées sont composées de loggias sur toute la longueur de la façade.

Quelques variantes architecturales, hauteurs, immeubles sur pilotis rompent l'effet répétitif.

Dans le cadre de la rénovation de ces opérations, le caractère architectural d'origine devra être respecté, dont les façades tramées, les ouvertures, le socle, etc.

### ***b) La couverture***

Dans le cadre de réhabilitation des Grands Ensembles, la mise en conformité de l'accès aux toiture-terrasse devra être intégrée au traitement des façades, afin que les équipements de sécurité soient masqués, ils seront englobés au parement de la façade.

Pour des raisons de composition architecturale et d'esthétique, une variante est possible afin de limiter l'impact de la hauteur de la façade ; l'acrotère pourra être abaissé et surmonté d'une lisse périphérique.

Dans le cadre d'une toiture-terrasse accessible, les garde-corps seront entièrement ajourés ou pleins au-dessus du relevé d'étanchéité avec un traitement esthétique en lien avec le style architectural.

Dans le cas d'une toiture-terrasse non accessible, elle sera végétalisée.

#### ***➤ Les édicules et équipements techniques (panneaux solaires, paraboles, CTA, etc.)***

Les édicules en toiture seront intégrés le plus harmonieusement possible au projet de façon à minimiser leur impact visuel.

Les autres équipements dont la pose de capteurs, les paraboles, seront disposés en toiture.

Les antennes relais : les infrastructures et les installations seront réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Il est suggéré aux installateurs d'utiliser les infrastructures existantes dans les zones d'activité ou sportives, de préférer les installations sur des immeubles de hauteur importante, de rassembler les antennes de plusieurs opérateurs sur une même antenne et d'implanter les antennes et les équipements en respectant les lignes architecturales du bâtiment.

L'ensemble de ces éléments devra être dissimulé ou invisible de l'espace public et privé.

### ***c) Les matériaux***

Les matériaux de rénovation seront qualitatifs.

L'emploi de matériaux différents sur de grandes surfaces doit être limité pour préserver la sobriété de l'ensemble.

### ***d) Le ravalement***

Le choix des matériaux sera qualitatif. L'association de plusieurs matériaux sera limitée afin de ne pas multiplier les effets et les coloris.

### ***e) Les clôtures***

Les Grands Ensembles de Vélizy-Villacoublay ont la particularité qu'une grande attention a été portée aux espaces extérieurs et qu'ils ont été traités à l'anglaise avec de grands arbres, en rappel à la forêt à proximité.

Aucun de ces espaces n'est clos, une simple haie de taille modérée marque les limites parcellaires permettant des perspectives variées et la libre circulation des piétons.

Le principe de délimitation de l'espace privé et public de ces grands espaces est à préserver.

***f) Les extensions***

Les extensions en surélévation ne sont pas autorisées, seules des extensions en applique des façades sont autorisées pour l'amélioration des accès et répondre à une réglementation (ascenseurs, escaliers, plateforme élévatrice, rampe).

***g) Le stationnement***

Le stationnement a été réalisé soit en souterrain ou en surface.

L'aménagement de stationnement en surface doit faire l'objet d'une attention toute particulière sur les matériaux employés, sols adaptés et perméables, traitement de l'assainissement soit par noue drainante ou infiltration et plantations suffisantes (plantations écran).

***h) Les aménagements paysagers***

Un soin particulier sera apporté à l'aménagement des espaces extérieurs tant sur la composition due aux choix des matériaux et des végétaux. Les surfaces minérales seront réservées aux cheminements, espaces de jeux ou de détente. Une grande part de la surface sera laissée au végétal.