

SECTEUR 1 : LES ESPACES BATIS A CARACTERE URBAIN

LES REGLES URBAINES ET PAYSAGERES

REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION URBAINE ET ARCHITECTURALE	9
1. ORIENTATIONS GENERALES	9
2. IMPLANTATION ET RYTHE DES BATIMENTS.....	9
3. HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC.....	10
REGLES RELATIVES A L'INSERTION PAYSAGERE	12
1. LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES PRIVES.....	12
2. LES CLOTURES ET LES PORTAILS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC	13
3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	14

REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les règles relatives à l'intégration architecturale sont applicables à l'ensemble des bâtiments existants et aux constructions futures. Elles ont pour but d'assurer une bonne insertion des bâtiments dans leur environnement urbain et paysager. Elles doivent également permettre de maintenir l'ambiance spécifique des espaces bâtis à caractère urbain du Vésinet.

Elles portent sur les possibilités d'implantation et sur la volumétrie des bâtiments futurs et constituent également un cadre définissant les limites des modifications admises pour les bâtiments existants.

1. ORIENTATIONS GENERALES

La cohérence urbaine doit être le fil conducteur du règlement des trois sous-secteurs formant le secteur 1. Il s'agit de proposer des règles visant à harmoniser l'ensemble urbain du Village, du quartier Charmettes et de l'îlot des Courses, tout en portant une attention particulière aux constructions présentant un intérêt patrimonial (bâtiments exceptionnels ou de grand intérêt architectural).

Deux objectifs ont été retenus :

- **Favoriser la qualité du paysage urbain**, se traduisant par une attention particulière portée sur les perceptions de l'environnement à partir de l'espace public ;
- **Favoriser le renouvellement urbain et les nouvelles constructions dans le respect du patrimoine bâti et paysager**, en incitant à réinvestir des parcelles libres ou sous occupées, dans lesquels des projets de restructuration d'ensemble seront envisageables ;

Pour répondre à ces objectifs, il conviendra en particulier :

- **D'harmoniser les fronts bâtis bordant les espaces publics**, en assurant des continuités d'implantation et de gabarit des constructions (hauteur et volume de la couverture) ;
- **De traiter de façon qualitative les espaces publics**, en tenant compte de leurs spécificités et de leurs usages (partage de l'espace, matériaux, mobilier urbain, signalétique...) ;

2. IMPLANTATION ET RYTHME DES BATIMENTS

21 MAINTIEN OU RECONSTITUTION DU RYTHME DES BATIMENTS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

Pour les opérations nouvelles regroupant deux ou plusieurs parcelles présentant une façade sur rue de taille traditionnelle, l'esprit de ce découpage sera conservé.

Pour les opérations nouvelles réalisées sur des parcelles présentant une façade sur rue importante, la reconstitution d'une trame s'apparentant à celle du secteur sera recherchée.

Dans les deux cas, la construction nouvelle devra faire lire, en façade et/ou couverture sur rue, le découpage parcellaire préexistant ou reconstitué.

22 IMPLANTATION DES BATIMENTS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

L'alignement sur l'espace public et la continuité bâtie, favorisant une certaine densification, sont obligatoires. Néanmoins, des ruptures dans l'alignement (par rapport à l'espace public ou aux limites séparatives latérales) seront admises, en particulier dans les cas suivants :

- Si ce principe a pour but d'améliorer le paysage urbain ou de favoriser des vues qualitatives (perception d'espaces verts en intérieur d'îlots, fond de vue dans une perspective...) ;
- S'il existe déjà une construction en retrait sur au moins une des propriétés limitrophes. Dans ce cas, le retrait de la construction nouvelle sera au maximum équivalent à celui de la construction voisine. L'alignement pourra être marqué par une clôture ;
- Pour assurer la mise en valeur d'un bâtiment repéré comme « exceptionnel ou de grand intérêt architectural » afin d'éviter en particulier, la perception de pignons trop importants et d'assurer la bonne perception du ou des bâtiments protégés ;

3. HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

Constat :

La volumétrie et l'échelle des bâtiments dépendent de leur typologie et de leur époque de construction.

Dans les secteurs bâtis à caractère urbain, le « collage » de bâtiments de styles et d'époques très différents a engendré un paysage urbain assez chaotique, avec d'importantes ruptures dans l'échelle des bâtiments. Les bâtiments traditionnels comptaient de un à trois étages. Certaines opérations réalisées à partir de l'entre-deux-guerres comptent quatre étages ou plus, mais on trouve également des bâtiments récents à rez-de-chaussée (commerces, garages) créant des ruptures dans la paysage urbain et laissant percevoir les pignons des immeubles limitrophes.

31 PRINCIPES GENERAUX

La hauteur du bâtiment nouveau ou modifié s'inscrira dans le velum général de l'alignement dans lequel il prend place, sans prendre en compte les bâtiments manifestement trop bas ou trop haut.

32 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ENTITES PARTICULIERES

LES TERRAINS OCCUPES PAR DES ENSEMBLES BATIS RECENTS

Les implantations et les gabarits des bâtiments nouveaux ou modifiés tendront à assurer des coupures avec le tissu existant et à améliorer l'insertion paysagère et urbaine de l'entité.

Dans le cas de bâtiments de gabarit ou d'implantations très différents, des adaptations mineures de hauteur ou d'alignement peuvent être envisagées pour assurer des rattrapages.

LES TERRAINS OCCUPES PAR LES GRANDS EQUIPEMENTS

Chaque opération d'aménagement sera appréciée en fonction du programme et de l'insertion du projet d'ensemble dans l'environnement. Dans ce cadre, il pourra être envisagé des adaptations à certaines des règles qui prévalent pour le tissu courant du secteur, à l'exclusion des bâtiments exceptionnels ou de grand intérêt architectural.

Ces adaptations pourront concerner la hauteur, l'alignement ou l'implantation.

33 HAUTEUR ET TRAITEMENT DES DIFFERENTS NIVEAUX DES CONSTRUCTIONS

La composition, les proportions et le rapport entre les pleins et les vides des bâtiments existants sont dépendants de la hauteur de leurs niveaux, notamment du rez-de-chaussée formant le soubassement des immeubles.

Afin de pouvoir préserver ou composer un paysage urbain harmonieux, les relations entre les lignes horizontales rythmant les façades doivent être préservées. Les hauteurs de niveaux suivantes doivent être respectées :

- hauteur du rez-de-chaussée : environ 3,50 m au minimum et 4 m pour les linéaires commerciaux ;
- hauteur des étages courants : environ 3,00 m au minimum ;
- hauteur du dernier niveau : définie par le type de couronnement ;

Le rez-de-chaussée ne devra pas être encaissé, en aucun point, par rapport au niveau du trottoir bordant le terrain.

Le niveau de couronnement du bâtiment doit correspondre :

- à un étage d'attique (niveau plus bas que les niveaux courants) couvert en toiture terrasse ou à pentes faibles. Ce dernier niveau sera implanté avec un retrait minimum de 0,50 mètre de l'aplomb de la façade. Il devra s'inscrire discrètement dans la lecture du bâtiment, et affirmer une hiérarchie dans les niveaux (retrait, teinte différente de celle de la façade...) ;
- à un comble d'un seul niveau habitable, couvert à 2 ou plusieurs pentes ou à comble brisé (comble à la Mansart) ;

34 VOLUME DE COUVERTURE DES BATIMENTS

Le volume du comble n'abritera qu'un seul niveau habitable.

Il sera constitué d'un ou plusieurs pans de couverture, dont les pentes sont dépendantes du matériau

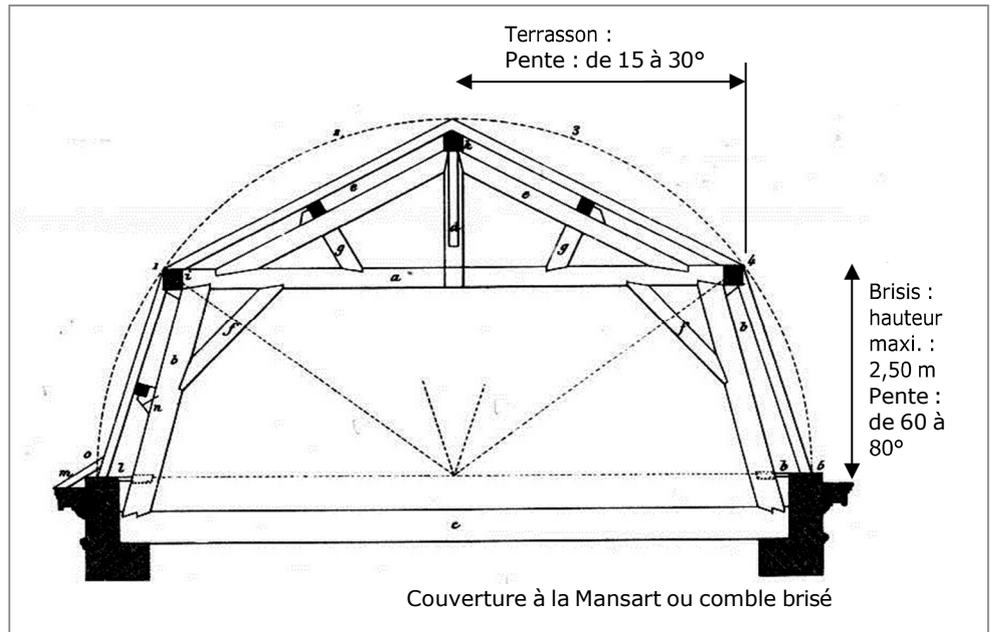
utilisé (voir chapitre concernant l'architecture).

Les angles de rues seront traités à croupe.

L'emploi de combles à la Mansart ne sera admis que pour les immeubles présentant plus de trois niveaux (un rez-de-chaussée et deux étages).

Ces combles présenteront un profil inscrit dans les gabarits suivants :

- brisis (partie la plus raide très visible) d'une hauteur de 2,50 m maximum, présentant une pente comprise entre 60 et 80°;
- terrasson (partie plus plate, pas ou peu visible) présentant une pente comprise entre 15° et 30°,



L'emploi de toitures terrasse ou à faibles pentes, sera admis :

- pour des éléments ponctuels de surface réduite permettant d'assurer des transitions entre différents volumes ;
- pour les bâtiments nouveaux ou les surélévations des bâtiments existants, présentant des interprétations contemporaines ;

35 RELATION AVEC LES CONSTRUCTIONS VOISINES

Une attention particulière doit être apportée au raccordement avec les constructions voisines ou limitrophes, en particulier lorsqu'il s'agit de bâtiments exceptionnels ou de grand intérêt architectural. Dans ce but, l'épaisseur des bâtiments, laissant apparaître les profils des couvertures ou des pignons émergents, sera limitée à celle des constructions traditionnelles (environ 10 m maximum). Dans le cas d'une épaisseur plus importante, un morcellement sera préconisé.

REGLES RELATIVES A L'INSERTION PAYSAGERE

Les règles paysagères portent sur les entités suivantes :

. Les espaces libres, comprenant :

. la trame viaire : les rues et places

. les cours et courettes relevant de l'organisation du parcellaire traditionnel

. Les clôtures et les portails, assurant la continuité sur l'espace public, entre les constructions édifiées à l'alignement

Ces règles ont pour but d'assurer la préservation d'un environnement paysager qualitatif, tout en permettant des évolutions et des aménagements.

1. LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES PRIVES

11 LE TRAITEMENT DES POINTS D'ACCROCHES

Une attention particulière devra être portée aux points d'accroches (façades, clôtures, plantations). Ces lieux exposés au regard, devront être traités de façon qualitative et dans un souci d'harmonie avec le paysage environnant.



12 LE TRAITEMENT PAYSAGER DES COURS ET COURETTES

Les cours et courettes revêtues de pavés anciens seront restaurées, en respectant ou recréant les fils d'eau destinés à assurer le bon écoulement des eaux pluviales.

Elles recevront obligatoirement un dallage ou un pavage de pierre d'usage local (pavés ou dalles de grès ou de calcaire). Pour les cours de taille importante, il pourra être accompagné de revêtements sablés stabilisés ou gravillonnés, assurant une bonne perméabilité des sols.

Les cours pourront recevoir des plantations en pleine terre ou en bacs.

13 LE TRAITEMENT PAYSAGER DES JARDINS

Les jardins seront maintenus à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

Les espaces utilisés par les véhicules ou les espaces de service seront traités en matériaux naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pierre d'usage régional, béton bouchardé.

Aucune émergence technique de type sortie de ventilation ou de climatisation ou émergence destinée à éclairer les sous-sols ne sera admise dans les jardins.

Recommandation :

La dimension paysagère des espaces végétalisés doit être prise en compte, car elle participe à la qualité du cadre de vie.

Les arbres de haute tige doivent être conservés et entretenus durant leur durée normale de vie, en particulier ceux visibles de l'espace public. Ils doivent être renouvelés à terme, par des sujets adaptés au terrain (taille à l'âge adulte et conditions de développement).

14 LES AMENAGEMENTS SUR DALLES

Les dalles feront l'objet d'aménagements paysagers très qualitatifs, s'apparentant, par la richesse de leur traitement, aux jardins en pleine terre. Dans ce but, une hauteur de terre suffisante sera ménagée pour permettre les plantations, et en particulier le développement d'arbres de haute tige : un minimum de 0,50 m pour les arbustes et 1.50 m pour les arbres.

Les espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux perméables naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pierre d'usage local posées avec joints perméables, espaces végétalisés...

2. LES CLOTURES ET LES PORTAILS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

21 LES CLOTURES EXISTANTES DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

Constat :

La majorité des constructions est réalisée à l'alignement sur rue, les clôtures sont donc peu présentes. Celles qui existent sont généralement constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage de fer (modèles traditionnels de la ville-parc).

Ces clôtures peuvent être agrémentées de chaînages et de piles de portails de pierre de taille ou de brique.

Les clôtures correspondant aux modèles traditionnels de la ville-parc seront conservées et restaurées, en tenant compte de leurs matériaux constitutifs, selon les prescriptions édictées dans le chapitre des « règles architecturales, les bâtiments existants, ravalement des façades et ferronneries ».

Dans le cas où une ouverture supplémentaire est nécessaire dans la clôture, pour réaliser un accès véhicule ou une porte piétonne (voir chapitre ci-dessous), elle sera traitée avec les mêmes caractéristiques que l'existant (largeur d'ouverture proportionnée à la dimension de la clôture, traitement des piles, du couronnement...).

Les clôtures dont l'aspect nuit à la bonne lecture de l'environnement, devront à l'occasion de travaux, être retraitées pour mieux s'intégrer dans leur environnement.

22 LES CLOTURES NOUVELLES DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

Les clôtures nouvelles ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 m. Elles seront traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés. Elles présenteront une simplicité de forme et de matériaux. Elles reprendront l'un des modèles suivants :

- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,30 m, surmonté d'une grille ;
- grille simple en ferronnerie sans soubassement ;

23 LES ACCES NOUVEAUX ET LE TRAITEMENT DES PORTAILS ET PORTES PIETONNES

Pour l'ensemble des portails, existants ou nouveaux, les dispositifs de fermeture automatiques devront être invisibles de l'extérieur.

231 LES ACCES NOUVEAUX

Il ne sera admis, par parcelle, qu'un accès piéton et qu'un accès véhicule sur rue. Au cas par cas, une disposition différente sera admise, en fonction de la taille ou des particularités de certaines parcelles (parcelles donnant sur deux rues, en angle ou traversantes).

Les nouveaux accès devront tenir compte, dans leur positionnement, des plantations le long des voies.

232 LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES EXISTANTS

Constat :

Les portails et portes piétonnes traditionnels sont réalisés en ferronnerie ou en bois, en cohérence et en harmonie avec la clôture.

Les portails et portes piétonnes anciens en bois ou métal existants seront restaurés et entretenus. Au cas par cas, en particulier si l'accès d'un véhicule n'est pas possible, la modification de la largeur d'un portail existant pourra être admise, sous réserve de la reconstitution des piles et du portail.

233 LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES NOUVEAUX

La largeur des accès pour véhicules sera limitée au strict nécessaire imposé par le rayon de braquage d'un véhicule léger. Elle ne pourra excéder 4 m de largeur, sauf en cas de circulation à double sens auquel cas, la largeur est portée à 5 m.

L'accès à la parcelle sera clos par un portail implanté à l'alignement de l'espace public, si ce portail se situe dans la continuité de la clôture existante ou à créer.

Les portails nouveaux seront traités sobrement et présenteront une simplicité de formes et de matériaux. Ils seront en harmonie avec la clôture qu'ils accompagnent (hauteur, proportions entre parties pleines et ajourées...). Ils reprendront l'un des types traditionnels existant, en bois ou métal.

Des interprétations contemporaines seront envisageables, au cas par cas.

Les portails seront peints, soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur foncée (prendre en référence des tons existants localement).

3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

31 LES PRINCIPES GENERAUX

Recommandation :

Les principes d'aménagement suivant sont préconisés, pour assurer un traitement simple, en relation avec le paysage urbain :

. Linéarité et symétrie des traitements de rues : chaussée délimitée par des trottoirs linéaires continus sur la longueur de la voie ; trottoirs d'égale largeur, sauf en cas de stationnement unilatéral, stationnement continu sur un ou deux côtés ; plantation d'arbres de haute tige sur un ou deux côtés si la largeur de la voie le permet...

. Rapport d'échelle harmonieux entre la largeur de la chaussée, du caniveau et la hauteur du trottoir (éviter l'effet d'encaissement dû à une hauteur excessive du trottoir, en particulier dans les rues étroites).

. Unité de traitement de la chaussée : un seul matériau.

. Unité de traitement des trottoirs : un matériau, pouvant être le même que celui de la chaussée, et la possibilité de traiter de façon spécifique les entrées, en pavés par exemple, en évitant un morcellement excessif.

. Délimitation entre le trottoir et la chaussée assurée par une bordure pierre, accompagnée de deux ou trois rangs de pavés formant caniveau (en fonction de la largeur de la voie).

Les voies, places et espaces libres minéralisés seront traités de façon simple, en relation avec le caractère du secteur et selon leurs usages spécifiques.

32 LES MATERIAUX

Les pavés, dalles bordures et caniveaux anciens, ainsi que tous les éléments d'accompagnement de type borne, chasse-roue... seront maintenus ou récupérés pour compléter d'autres aménagements le cas échéant.

Les bordures et caniveaux nouveaux seront réalisés en pierre d'usage local (grès, granit, calcaire dur). L'emploi de bordures et caniveaux autres pourra, au cas par cas, être admis, en particulier au regard de l'importance du linéaire à traiter.

Pour les traitements de surface des espaces libres minéralisés, sont préconisés :

Pour les trottoirs :

- des pierres d'usage local (pavés de grès, de granit ou de calcaire),
- de l'asphalte teinté dans des couleurs s'apparentant aux matériaux naturels ou de l'enrobé avec un liant végétal laissant apparaître la couleur des agrégats,
- du béton coulé en place, dans lequel entre un fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration, dont la finition sera bouchardée.

Pour la chaussée : les matériaux précédents et l'enrobé.

33 LES REGARDS ET EMERGENCES

L'implantation des regards conservés sera établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol. Ils seront en fonte et/ou en acier galvanisé, constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

Recommandation :

Lors des travaux de réfection des rues, les regards des réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone ou de câble seront, dans la mesure du possible, supprimés ou dissimulés.

34 LE MOBILIER, L'ECLAIRAGE ET LA SIGNALÉTIQUE

Tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles. Les modèles seront simples, afin de constituer un accompagnement discret de l'architecture.

Tous ces éléments seront traités dans une même teinte.

Recommandation :

On veillera à ce que la signalétique et le mobilier urbain soient réduits au strict minimum et n'occulent pas les vues sur les édifices de qualité ou sur les perceptions paysagères.

35 LA VEGETATION SUR LES ESPACES PUBLICS

Le développement des arbres, à terme sera en relation avec l'échelle de l'espace dans lequel ils prennent place.

Leur situation et leur silhouette ne devront pas occulter les vues d'intérêt patrimonial (accroches sur les paysages lointains ou sur des motifs paysagers d'intérêt).

Ils devront participer à la mise en valeur des édifices à caractère remarquable et des points d'accroche au sein du tissu urbain (accompagnement, cadrage visuel).

Ils seront définis précisément, lors des projets d'aménagement.

Les arbres devront être protégés durablement des agressions diverses auxquels ils sont soumis en milieu urbain et les conditions permettant leur bon développement devront être assurées.

Recommandation :

Dans ce secteur à dominante minérale, la végétation devra prendre place de façon ponctuelle, essentiellement sous forme d'arbres de haute tige, structurant l'espace (rues et places).

Modalités et mesures de protection du patrimoine arboré :

1 - Mesures de protection physiques de l'arbre :

- *Les arbres au niveau des parkings devront être protégés des véhicules. Les aménagements de l'espace devront permettre l'éloignement des pare-chocs du tronc des arbres. Si nécessaire, des barrières ou des trépieds de protection adaptés à l'environnement dans lequel l'arbre s'insère, seront mis en place.*
- *La mise en place de nattes de bambou autour des troncs et du collet est recommandée afin d'assurer la protection de ceux-ci contre les chocs de tondeuses et de roto fil, mais également afin de permettre l'acclimatation des nouvelles plantations dans leur environnement (position de l'ensoleillement sur les troncs et taux de luminosité souvent différents de ceux présents en pépinières)*

2- Modalité de plantation et suivi d'entretien du patrimoine arboré

- *Les exigences écologiques des espèces devront être prises en compte lors des plantations. Les conditions de bon développement de l'arbre devront être en adéquation avec les caractéristiques du site de plantation (luminosité, niveau de la nappe phréatique, qualité des sols, exposition aux vents).*
- *Les fosses de plantations devront avoir un volume suffisant ($\geq 5 \text{ m}^3$). La structure physique des sols devra être équilibrée et adaptée aux essences (ex : mise en place d'un mélange terre pierre avec des proportions en sable $< 80\%$, en limon $< 75\%$ et en argile $< 30\%$,). Les sols devront être riches en matière organique et devront comporter une aération et une imperméabilisation en surface afin de permettre la circulation de l'air et de l'eau. Un drain d'irrigation pourra être recommandé.*
- *Pour assurer la stabilité des arbres jusqu'au développement racinaire et éviter un pliage éventuel, la pose de tuteurs sera recommandée.*
- *Suite aux plantations, les jeunes arbres feront l'objet d'un suivi renforcé pendant 3 ans portant sur l'arrosage, le suivi des tuteurs afin que les liens d'attache n'entraînent pas de blessures sur les troncs, le désherbage manuel et si nécessaire des tailles de formation.*

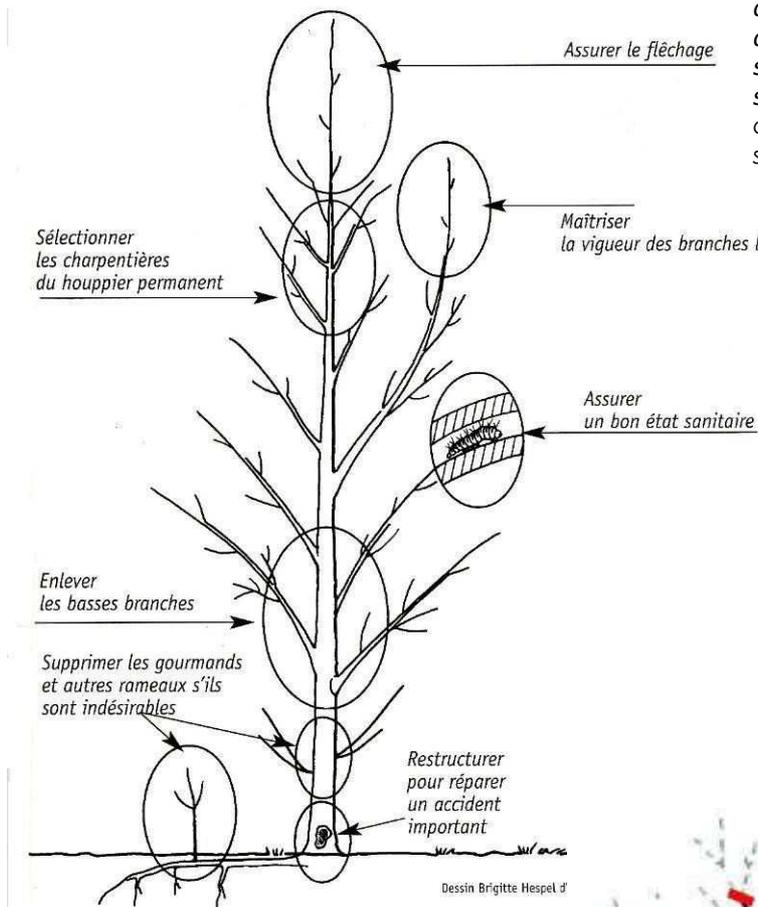
3 - Démarche environnementale

- *Les désherbants chimiques et les produits phytosanitaires devront être proscrits, afin de limiter les intrants néfastes pour la santé.*
- *Le développement de moyens de luttés alternatifs sera recherché (ex : végétaliser le pied des arbres par des espèces indigènes ou horticoles pour réduire l'emploi de désherbant, développer la protection biologique intégrée pour faire face aux ravageurs (introduction de microorganismes et d'auxiliaires), mettre en place des pièges à insectes, tester de nouveaux traitements non chimiques).*
- *L'emploi de matériaux permettant de faire face à l'évaporation et aux variations hydriques importantes des sols sera recherché.*
- *La distance entre les plantations devra être suffisante pour permettre l'épanouissement des arbres d'alignement et de limiter les tailles.*

Opération à effectuer sur les jeunes arbres

La taille de formation

La taille de formation concerne surtout les jeunes arbres. Elle doit être exécutée sur plusieurs années. Elle sert à adapter la forme ou le volume des ramures aux contraintes et à éviter le développement ou l'aggravation de défauts structurels (écorces incluses, fourches trop serrées, frottements de branches sur le tronc). Elle doit contribuer à l'édification d'un tronc sain et solide et d'une charpente équilibrée



Source : La taille de formation des arbres d'ornement - Jac Boutaud - 2005 - Société française d'arboriculture

