

N° 2024-09-30/05

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 30 septembre 2024**

Objet : PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET FIXATION DES MODALITES DE LA CONCERTATION

Rapporteur : Monsieur Bernard MILLION-ROUSSEAU

DATE DE LA CONVOCATION 24-09-2024	L'an deux mille vingt-quatre, Le 30 septembre à vingt heures, Le Conseil Municipal, Légalement convoqué, s'est réuni dans la Salle des Mariages, au château de Buc, sous la présidence de Monsieur Stéphane GRASSET, Maire
DATE D’AFFICHAGE 24-09-2024	Présents : M. Stéphane GRASSET, Mme Céleste MESSINA-DOMINIONI, M. John COLLEEMALLAY, M. Bernard MILLION-ROUSSEAU, M. Jean-Christophe HILAIRE, Mme Annie SAINSILY, Mme Karine LE BIHAN-ABRAMI, Mme Ayse CONNAN-BAYRAM, M. Jean-Paul BIZEAU, Mme Elisabeth MORELLI, Mme Isabelle BOURGEONNIER, Madame Pierrette MAZERY, M. Stéphane TOUVET, Mme Elisabeth VERLY, M. Dejan STANKOVIC, Mme Catherine Le DANTEC, M. Hervé WIOLAND, Mme Juliette ESPINOS, Mme Françoise GAULIER, M. Christian GASQ, Monsieur Bruno GUILLON, M. Rémy JOURDAN, Madame Lorraine WEISS, M. Stéphane VIELLE, Mme Odile GENOVA, Monsieur Frank MARQUET, Mme Véronique HUYNH.
NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 29 PRESENTS : 27 VOTANTS : 25	Excusés représentés : Mme Maguy RAGOT-VILLARD donne pouvoir à Monsieur Bernard MILLION-ROUSSEAU
DATE DE LA PUBLICATION 01-10-2024	Absents : Madame Frédérique SARRAU

Mme Elisabeth MORELLI est désignée secrétaire de séance à l'unanimité des conseillers municipaux présents au moment du vote.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

2024-09-30/05 PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET FIXATION DES MODALITES DE LA CONCERTATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L.153-36 et suivants et L.153-41 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme,

Vu les articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par décret n° 2013-1241 en date du 27 décembre 2013,

Vu la délibération n° 2018-02-12 en date du 12 février 2018 relative à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Buc,

Vu la délibération n° 2021-05-31/06 en date du 31 mai 2021 relative à l'approbation de la modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Buc,

Vu l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France n° MRAe AKIF-2024-085 en date du 28 août 2024 concluant à la nécessité de soumettre partiellement à évaluation environnementale la modification du PLU,

Vu la séance de la commission urbanisme réunie le 18 septembre 2024,

Considérant que la présente procédure de modification de droit commun du PLU envisagée a pour objectifs :

- D'encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement sur le secteur de la Geneste; par la création d'une zone UP7 et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 7, en substitution des anciennes zone UP4 et OAP n° 4 suite à l'annulation partielle du PLU par décision n° 1805760 du Tribunal administratif de Versailles en date du 16 septembre 2019,
- D'accompagner le projet de requalification de la zone d'activités économiques par la création d'un sous-secteur de la zone UI y autorisant la réalisation de commerces et d'activités de services, et instaurer un emplacement réservé permettant le développement de circulations actives,
- D'enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine (complément du repérage patrimonial et réintégration de fiches d'identification),
- De mettre le PLU en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Bièvre,
- De favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune (liste des arbres remarquables, compensation en cas d'abattage d'arbre de haute tige, liste des essences recommandées),
- Intégrer des ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement,
- Intégrer le périmètre de la zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNAF) au plan de zonage.

Considérant que cette modification n'a pas pour effet de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

Considérant en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision,

Considérant que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun encadrée par les articles L.153-36 et suivants et L.153-41 et suivants du Code de l'urbanisme,

Considérant la saisine de la MRAe en date du 28 juin 2024 d'une demande d'examen au cas par cas dans le cadre de la modification du PLU pour déterminer si le dossier nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale conformément aux articles R.104-12 et R.104-33 à R.104-37 du Code de l'urbanisme,

Considérant l'avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe) délibéré le 28 août 2024 concernant la nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de modification du PLU pour ce qui concerne la création de l'OAP n°7,

Considérant la sensibilité paysagère du site de l'OAP n° 7 situé à proximité d'un massif boisé de plus de 100 hectares et inséré dans un environnement résidentiel pavillonnaire, motivant la nécessité de réaliser une évaluation environnementale,

Considérant que conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU doit faire l'objet d'une concertation dès lors qu'une évaluation environnementale est requise,

Considérant qu'à ce titre, conformément à l'article L.103-3 du Code de l'urbanisme, il convient de définir les objectifs poursuivis et de fixer les modalités de la concertation,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de Monsieur Bernard MILLION-ROUSSEAU,

APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE DES VOTANTS,

Mme Pierrette MAZERY, Mme Véronique HUYNH, M. MARQUET s'abstenant,

Décide de prescrire la modification de droit commun n° 1 du PLU poursuivant les objectifs suivants :

Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement sur le secteur de la Geneste, par la création d'une zone UP7 et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 7, en substitution des anciennes zone UP4 et OAP n° 4 suite à l'annulation partielle du PLU par décision n° 1805760 du Tribunal administratif de Versailles en date du 16 septembre 2019,

- Accompagner le projet de requalification de la zone d'activités économiques par la création d'un sous-secteur de la zone UI y autorisant la réalisation de commerces et d'activités de services, et instaurer un emplacement réservé permettant le développement de circulations actives,

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

- Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine (complément du repérage patrimonial et réintégration de fiches d'identification),
- Mettre le PLU en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Bièvre,
- Favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune (liste des arbres remarquables, compensation en cas d'abattage d'arbre de haute tige, liste des essences recommandées),
- Intégrer des ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement;
- Intégrer le périmètre de la zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNAF) au plan de zonage.

Décide

de soumettre le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU à l'évaluation environnementale pour les dispositions qui concernent la création de l'OAP n° 7, conformément à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France susvisé.

Décide

d'engager l'organisation de la concertation au titre des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme du lundi 07 octobre 2024 au vendredi 20 décembre 2024.

Décide

de fixer les modalités de la concertation suivantes :

- Mise à disposition du dossier de modification et d'un registre papier pour consigner des observations à l'accueil de la mairie (3 rue des Frères Robin 78530 BUC) aux horaires habituels d'ouverture,
 - Mise à disposition du dossier de modification sur le site Internet de la mairie et d'un formulaire pour transmettre des observations;
- Recueil des observations par courrier à l'adresse suivante :

Mairie de Buc

Concertation modification de droit commun n° 1 du PLU

3 rue des Frères Robin

CS 90236

778530 BUC Cedex

- Organisation d'une réunion publique.

Autorise

Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en place de cette concertation.

Dit

qu'à l'issue de la concertation, le Conseil municipal en tirera le bilan.

Précise

que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat.

EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Visa de la Préfecture le : 02-10-2024
Rendu exécutoire le : 02-10-2024

La Secrétaire de séance

Mme Elisabeth MORELLI



Buc, le 01/10/2024

Le Maire
Stéphane GRASSET

Grasset

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024



2.2 – RAPPORT DE PRÉSENTATION

Projet de modification du PLU

Dossier concertation

PLU approuvé le 12 février 2018

Modification simplifiée n° 1 approuvée le 31 mai 2021

Mis à jour le 12 août 2021

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

- A. Introduction et choix de la procédure
- B. Présentation et justification des modifications

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

A . Introduction et choix de la procédure

La commune de Buc a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 12 février 2018. Par la suite, le PLU a été modifié le 31 mai 2021 et mis à jour le 12 août 2021.

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU. La présente procédure de modification du PLU de Buc entend mettre en œuvre plusieurs précisions et ajustement mineurs du règlement du PLU, qui poursuivent les objectifs suivants :

1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste couvert autrefois par l'OAP n°4 (annulée par jugement du Tribunal administratif de Versailles) :
 - Ajustements du dispositif réglementaire de la zone UP par l'intégration du secteur UP7,
 - Création de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation n° 7 (OAP n°7).
2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine :
 - Compléments du repérage patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme,
 - Réintégration de fiches d'identification présentes dans le précédent PLU approuvé en 2007, qui ont disparu de la liste des bâtiments et édifices repérés lors de l'approbation en 2018 de l'actuel PLU.
3. Mettre en compatibilité le document avec le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Bièvre, dont la révision partielle a été approuvée le 4 juillet 2023 :
 - Encourager une bonne perméabilité des sols par l'application d'un principe de « zéro rejet des eaux pluviales »,
 - Modification des dispositions concernant l'assainissement et la préservation des zones humides.
4. Favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune :
 - Créer une liste des arbres remarquables et assurer leur protection.
 - Mettre en œuvre une disposition sur la compensation en cas d'abattage d'arbre de haute-tige dans les règlements de zone.
 - Introduire une liste des essences d'arbres, plantes et arbustes recommandés.

5. Accompagner le projet de requalification de la Zone d'Activités Economiques :
 - Créer un sous-secteur de la zone UI afin d'y permettre la réalisation de commerces et d'activités de services.
 - Instaurer des emplacements réservés pour permettre le développement de circulations douces.
6. Intégrer divers ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement.
7. Intégrer le périmètre de la ZPNAF au plan de zonage

Ces ajustements réglementaires ayant une ampleur mesurée et ne modifiant que de manière faible les droits à construire sur la commune de Buc, la procédure de modification de droit commun est donc adaptée pour l'évolution du PLU.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

A . Introduction et choix de la procédure

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.153-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « *modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit en majorité de corrections, de reformulations de dispositions dans le règlement, de la mise à jour d'une orientation d'aménagement et de programmation et de modifications mineures apportées au plan de zonage, **sans impact sur les orientations générales du PADD et ne réduisant pas de protections listées au titre de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.**

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste

Présentation de l'OAP n° 7 et justification générale des modifications apportées aux dispositions du PLU

Lors de la révision du PLU en 2018, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été créée sur le secteur de la Geneste désignée sous la référence OAP n° 4. Cette dernière a été annulée par décision du Tribunal administratif.

La procédure de modification prévoit la création d'une nouvelle OAP (OAP n° 7) afin d'encadrer la réalisation d'un projet urbain garantissant une prise en compte optimale de l'environnement paysager et boisé du site, et permettant la renaturation de ce secteur à l'interface entre espaces urbains et boisés.



L'OAP n° 7 vise la création d'une offre de logements intermédiaires et groupés, comprenant quelques maisons individuelles, permettant une diversification de l'offre en logements de la Ville. En vue d'une insertion respectueuse du projet au sein du site classé de la Vallée de la Bièvre, un rééquilibrage en faveur d'une désimperméabilisation des sols est programmé.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste

Présentation de l'OAP n° 7 et justification générale des modifications apportées aux dispositions du PLU

Contexte et objectifs de l'OAP n° 7 :

L'ancienne OAP créée sur le secteur de la Geneste à l'occasion de la révision du PLU en 2018 (OAP n° 4) a été annulée par décision du Tribunal administratif au motif que l'OAP avait pour conséquence de permettre l'urbanisation d'une partie du massif boisé de plus de 100 hectares identifiés par le schéma directeur d'Ile-de-France (SDRIF), rendant par conséquent cette OAP incompatible avec ce document de planification. Toutefois, le Tribunal administratif valide le classement en zone urbaine des parcelles comprises dans l'OAP n° 4, dont les constructions présentes sur une grande partie de celles-ci, sont antérieures au classement du site opéré en 2000. La zone UP4 demeure donc en vigueur. Ainsi, le classement en zone urbaine ne rend pas incompatible tout projet avec la protection du site classé de la Vallée de la Bièvre dans lequel ce secteur est intégré.

Ce secteur est entièrement situé dans le site de la Vallée de la Bièvre classé par décret du 7 juillet 2000. Il est bordé au nord, au nord-ouest et au nord-est par un espace boisé dont une partie est classée en ZNIEFF de type 2 (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique). Enfin, le secteur accueille en son centre des bâtiments artisanaux vieillissants.

Ce secteur jouxte un massif boisé de plus de 100 hectares identifiés par le SDRIF. Afin d'assurer l'intégrité des massifs de plus de 100 hectares, leurs lisières font l'objet d'une protection. Ainsi, le SDRIF prévoit que « en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite ». L'existence d'un site urbain constitué permet d'envisager une urbanisation dans la zone des 50 mètres, mais l'emprise constructible doit tout de même être circonscrite au front bâti existant, qui sépare cette zone urbanisée de la lisière du massif boisé.

Un site urbain constitué est défini comme un espace bâti, composé de parcelles viabilisées, doté d'une trame viaire et présentant une densité et un taux d'occupation des sols (bâtiments et imperméabilisation des sols) comparables à ceux des ensembles urbains proches.

L'unité foncière, terrain d'assiette de l'OAP, se compose de parcelles bâties dans une large proportion. Il s'agit d'une zone artisanale construite depuis plus de trente ans et qui abrite une vingtaine de locataires. La propriété dispose d'une voirie interne reliée à la voie publique, et présente une densité urbaine significative (la zone artisanale comprend une quinzaine de constructions pour une emprise au sol globale de 28% et un taux d'imperméabilisation du sol totale de 46%). Enfin, elle est insérée dans un tissu urbain, à caractère essentiellement résidentiel. Au regard de ces éléments, le secteur de la Geneste peut s'analyser comme un site urbain constitué.

Aussi, il apparaît que l'accompagnement d'un projet urbain bien intégré dans cet environnement à la fois urbain et paysager doit pouvoir être mené, pour permettre la création de nouveaux logements en reconversion de cette zone artisanale. Ainsi, la Commune a souhaité travailler sur une nouvelle OAP (OAP n° 7) en vue de garantir les qualités paysagères et environnementales d'un projet d'aménagement, et la protection du massif boisé. Le périmètre de la zone urbaine a également été réduit en conséquence (UP7).

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste

Présentation de l'OAP n° 7 et justification générale des modifications apportées aux dispositions du PLU

Contexte et objectifs de l'OAP n° 7 :

Avec cette OAP n° 7, le futur projet d'aménagement qui sera proposé devra avoir pour ambition de remettre en valeur ce site urbain en insérant un programme de logements au sein d'une composition paysagère reconstituée, notamment par une amplification du boisement, qui se complète avec l'espace boisé environnant et assure le maintien d'un corridor écologique.

La Commune souhaite ainsi, par la présente procédure de modification, rendre possible un projet sur ce site, tout en limitant autant que possible son impact sur les espaces forestiers et la lisière du massif boisé. La Commune a posé un ensemble d'exigences afin qu'un futur projet urbain soit vertueux. Ainsi, ce dernier devra :

- permettre une dépollution du site et une valorisation paysagère de cet espace, aujourd'hui à l'état de friche urbaine,
- permettre une valorisation de la lisière entre le massif boisé et les espaces urbains, en particulier grâce à l'intervention d'un paysagiste : le volume des constructions et les transitions entre bâtis et espaces boisés ont ainsi été travaillés de manière approfondie, dans la perspective d'une transition douce entre espaces bâtis et espaces naturels,
- s'appuyer sur les infrastructures existantes (et en particulier les espaces de voiries existants), ceci afin de limiter autant que possible l'artificialisation des sols.

Aussi, l'OAP n° 7 a été revue en prenant en compte la limite du massif boisé identifié par le SDRIF, ceci afin de ne pas l'impacter. La limite du massif boisé de plus de 100 hectares identifiés par le SDRIF est matérialisée en rouge sur le plan ci-contre (extrait du plan de zonage modifié). La zone UP7 correspond au périmètre du site urbain constitué. L'emprise constructible est ainsi limitée au front d'urbanisation existant.

Il est par ailleurs à noter qu'un travail partenarial approfondi a été mené avec les services de l'Etat, ceci afin de s'assurer de la parfaite compatibilité de l'orientation d'aménagement avec les documents supra-communaux, et de son caractère vertueux.



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste

Présentation de l'OAP n° 7 et justification générale des modifications apportées aux dispositions du PLU

Grandes évolutions réglementaires :

Les évolutions du dispositif réglementaire et de l'OAP dédiée à ce site traduisent ainsi ces ambitions par :

- Une réduction de la superficie de la zone U, une augmentation de la superficie de la zone N et son classement en Espaces Boisés Classés,
- Une plus grande prise en compte de la nature en ville au sein de l'OAP et du règlement de zone, à la fois par l'identification d'espaces paysagers protégés et par des compléments au parti d'aménagement encadrant ainsi le projet dans la perspective de la mise en œuvre de l'ambition forte concernant l'intégration paysagère des logements, ainsi que la valorisation des espaces communs et de stationnement. Les implantations seront ainsi conçues dans un jeu entre le plein et le vide, entre le bâti et le végétal pour traiter au mieux l'enjeu d'interface qui s'opère sur ce secteur.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste

Ajustements du plan de zonage

AVANT



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste

Ajustements du plan de zonage

APRES



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Afin de traduire les orientations identifiées en vue d'une requalification du secteur de la Geneste respectueuse du site classé et du massif boisé, le plan de zonage a été modifié en plusieurs points :

- Nouvelle délimitation des zones Na, UH et UP7, avec une forte réduction de l’emprise de la zone de projet (anciennement zonage UP4 devenu UP7) au profit des zones Na et UH (la partie est et la partie sud, désormais en zone UH, n’étant plus intégrées à l’OAP),
- Augmentation de la superficie occupée par les Espaces Boisés Classés, dans la continuité de l’évolution de l’emprise de la zone Na au sein de la pointe de la Forêt Domaniale de Versailles,
- Création d’Espaces Paysagers Protégés au sein de la nouvelle zone UP7 afin de renforcer la qualité paysagère du site à la lisière du massif boisé, tout en y permettant des aménagements légers.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste

Ajustements du règlement de la zone UP7

Zone UP

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale

La hauteur des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

En outre, les hauteurs maximales* des constructions ne peuvent excéder, selon le nombre de niveaux prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation :

Nombre de niveaux	Hauteur de façade* (Hf)	Hauteur plafond* (Hp)	
		Toitures terrasses végétalisées*	Autres types de toitures
R+1	6 m	7 m	9 m
R+2	9 m	10 m 10,5 m	12 m

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

La végétalisation du terrain est conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Dans le secteur UP7, une surface correspondant au moins à 55% de la superficie de la zone UP7 est aménagée en espaces verts de pleine terre*.

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Outre les dispositions applicables figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 5, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

Dans le secteur UP7, il est imposé :

- 1,5 places minimum par logement
- 1 place minimum par logement comptabilisé au titre de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (locatif social et accession sociale à la propriété)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les ajustements du règlement ont pour objectif de retranscrire les orientations posées qui visent à favoriser la présence de la nature en ville, en augmentant ainsi la part de pleine terre et donc une meilleure perméabilité du sol à l'échelle d'un projet. Le dispositif réglementaire est de ce fait adapté afin de limiter l'emprise des bâtiments au profit de la densité. L'implantation des constructions épousera la topographie du site qui est concerné par une déclivité sud-nord.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste

Intégration des espaces paysagers protégés inscrits en zone UP7 dans la partie 1 du règlement

APRES

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE ET TRAME VERTE

4.4 - Les éléments de la trame verte urbaine

Organisation de la protection

Les éléments ou espaces faisant l'objet de cette protection sont délimités au plan de zonage (plan n°4-2) et différenciés selon leur nature et leur fonction :

- les cœurs d'îlots verts, correspondent aux espaces végétalisés et/ou arborés dans les tissus urbanisés ;
- les espaces verts des équipements et des espaces publics, correspondent aux espaces végétalisés sur les emprises foncières des équipements et les espaces publics ;
- les alignements d'arbres, correspondent aux linéaires plantés d'arbres le long des voies ;
- les espaces paysagers protégés, correspondant aux espaces végétalisés dans les secteurs de projet.

Dispositions applicables

Les zones situées en protection au titre de la trame verte urbaine sont inconstructibles sauf dans les conditions et limites précisées ci-dessous.

Les dispositions applicables sont différenciées selon la nature de l'espace considéré :

[...]

- les espaces paysagers protégés

Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés.

Cette protection ne fait pas obstacle à l'implantation des annexes dans la limite d'une emprise au sol de 10 m² par annexe, ainsi que celle de composteurs. Il est également possible d'y créer des aménagements légers et installations utiles à la vie collective (cheminements piétonniers, jeux pour enfants...).

De même, ces espaces peuvent accueillir des noues et bassins paysagers de rétention des eaux pluviales.

En revanche, dans ces espaces, aucune construction principale ni aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elles sont conçues sur dalles alvéolaires végétalisées.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces végétalisés en pleine terre dont la superficie minimale est fixée au chapitre 4 du règlement de chaque zone.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La création d'espaces paysagers protégés entend permettre la préservation et/ou la création d'espaces ayant une qualité paysagère adaptée, et valorisant celle du secteur dans lequel ils sont programmés. Seule la zone UP7 est concernée par cette protection paysagère. En y interdisant la création de construction principale, la qualité paysagère de ces espaces est garantie sur le long terme.

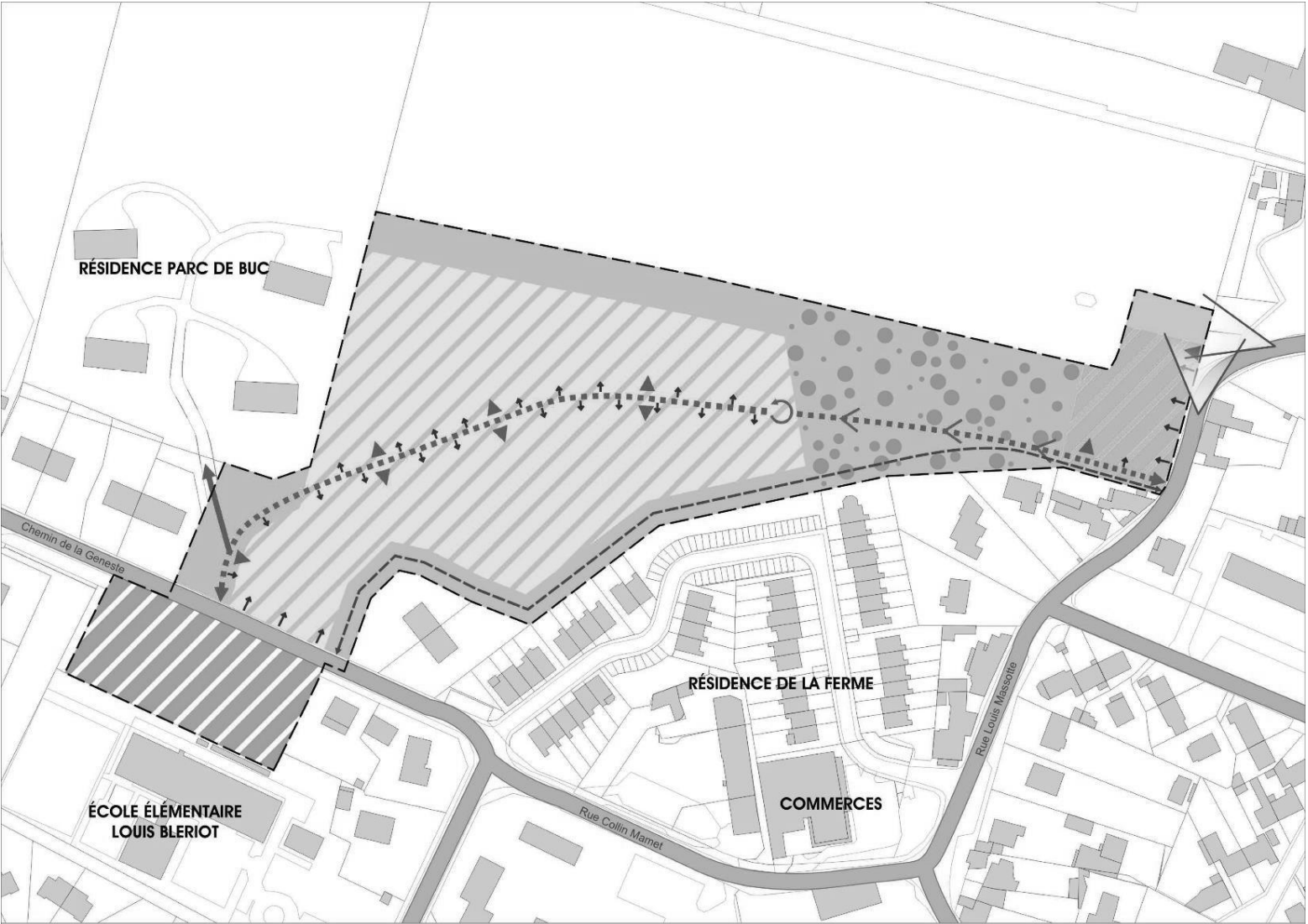
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste

Ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

AVANT



Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Logement (habitat individuel)

Logement à dominante d'habitat individuel

Dominante équipement d'intérêt général collectif

Principe de recul des constructions

Voie existante

Chemin piétons/vélos à créer

Desserte à conserver

Desserte à créer

Accès (principe)

Aire de retournement (principe)

Traitement paysager et végétalisé des espaces libres

Espaces végétalisés

Espaces à maintenir

Maison Blieriot

Vue dégagée

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024





B. Présentation et justification des modifications

1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste

Ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

AVANT






■ Destination générale, typologie des constructions et programmation

-  ⇒ Les constructions sont à destination d'équipement d'intérêt collectif. Une construction peut être à destination d'habitat individuel, elle n'est pas comptabilisée dans le nombre de logements maximum mentionné préalablement.
-  ⇒ Les constructions sont à destination d'habitat individuel de type pavillonnaire. Toutefois, les logements locatifs sociaux peuvent être réalisés sous forme d'habitat collectif.
-  ⇒ Les constructions sont à destination d'habitat individuel de type maisons de ville le long de la rue Louis Massotte. Toutefois, les logements locatifs sociaux peuvent être réalisés sous forme d'habitat collectif en deuxième front, à l'arrière des maisons de ville.
- ⇒ 60 à 70 logements environ sont prévus sur l'ensemble du secteur.
-  ⇒ La maison Blériot accueille des destinations autres que l'habitat et compatibles avec l'accessibilité du lieu et le caractère résidentiel du site.






■ Composition et morphologie urbaines

- ⇒ Les constructions peuvent atteindre une hauteur de 2 niveaux (R+1), non compris les combles aménageables.
- ↑ ↑ ↑ ⇒ Les constructions s'implantent en recul des voies, dessertes et accès. Les constructions le long de la rue Louis Massotte sont implantées avec un recul permettant de sécuriser le trottoir et la circulation.

■ Organisation viaire et déplacements

-  ⇒ Le secteur est desservi par une nouvelle voie de statut privé qui se connecte à la rue Louis Massotte et au chemin de la Geneste, au niveau de l'accès actuel. Sa largeur est suffisante pour permettre, en plus de la circulation automobile, des cheminements en modes doux (piétons et vélos) sécurisés. Une attention particulière est apportée à la sécurisation des carrefours, notamment celui de la rue Louis Massotte. La desserte commune des constructions implantées à l'Est du secteur se fait uniquement par la rue Louis Massotte, en entrée et en sortie. La desserte des constructions implantées à l'Ouest du secteur (habitat individuel de type pavillonnaire et habitat collectif) se fait par le chemin de la Geneste en entrée et sortie et éventuellement par la rue Louis Massotte uniquement en entrée.
-  ⇒ L'accès (entrée et sortie) se fait directement depuis les nouvelles voies. L'accès à la maison Blériot se fait depuis la rue Louis Massotte.
-  ⇒ La desserte de la résidence « Parc de Buc » est à conserver.
-  ⇒ Pour la partie Ouest du secteur (habitat individuel de type pavillonnaire et habitat collectif), les véhicules motorisés ne peuvent sortir par la rue Louis Massotte. Dans ce cadre, une aire de retournement pour les véhicules est aménagée.
-  ⇒ Un cheminement perméable destiné aux piétons et vélos relie le chemin de la Geneste et la rue Louis Massotte.

■ Qualité paysagère et environnementale

-  ⇒ Ces espaces bénéficient d'un traitement paysager végétalisé qualitatif. Ils sont de pleine terre. Le long du massif boisé, au Nord, cet espace a une largeur d'au moins 15 mètres.
-  ⇒ Espaces arborés à maintenir et à valoriser. Ils assurent également une fonction récréative. A ce titre, ils sont accessibles au public et peuvent être parcourus de cheminements en mode doux perméables.
-  ⇒ Les espaces libres et les clôtures, notamment les espaces de recul par rapport à la voie, bénéficient d'un traitement paysager qualitatif et participent à la composition végétale d'ensemble.
-  ⇒ Tout projet doit prévoir la réhabilitation et la mise en valeur de la maison Blériot.
-  ⇒ L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces publics (trottoirs, voiries, etc.) permettent de dégager de larges vues sur le secteur depuis la rue Louis Massotte, en amont et en aval.

Accusé de réception en préfecture
0782178017420241001-202409-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste

Ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

APRES

Objectifs de l'OAP :

L'aménagement mis en œuvre dans le cadre de la réalisation de l'OAP sur le site Geneste devra poursuivre trois grands objectifs :

- **Développer un projet intégrant une réflexion d'ensemble concernant les espaces partagés**

Le projet d'aménagement devra viser une limitation de l'imperméabilisation des sols, notamment sur les espaces partagés. Dans cette perspective, il convient de limiter les surfaces consacrées à la voirie par des principes de mutualisation (voiries partagées).

Les espaces de stationnement seront également, dans cette perspective, mutualisés, paysagers et bénéficieront d'un revêtement perméable. Leurs dimensions seront limitées et les modes de végétalisation viseront une limitation de l'impact visuel de la présence de la voiture, depuis les logements et depuis les espaces partagés. La place consacrée à la voiture sera ainsi limitée au nécessaire sur l'ensemble de l'opération, notamment dans une perspective de confortation des déplacements doux au sein de l'opération, mais également en connexion avec les espaces urbains environnants.

- **Mettre en œuvre un projet à l'intégration paysagère poussée**

L'intégration paysagère devra permettre de valoriser des espaces naturels et semi-naturels (espaces verts communs, etc.), permettant de mettre en œuvre des transitions qualitatives avec l'environnement urbain (présence de murs anciens) et naturel de l'opération, notamment dans le contexte forestier spécifique du site. Ainsi, l'orientation du bâti ménagera des vues traversantes vers la lisière. Ces espaces doivent également participer d'une gestion de l'eau optimisée et d'un renforcement de la biodiversité présente.

Dans la mesure du possible, le site comprendra des espaces non-jardinés, à même de favoriser le déploiement d'une biodiversité au sein de l'opération et une limitation des ruissellements. La gestion de l'eau de pluie privilégiera des traitements naturalisés (noues paysagères...).

- **Développer une opération exemplaire sur le plan architectural**

Le développement d'un projet sur le secteur de la Geneste est l'occasion pour la commune de Buc de développer un projet ambitieux sur le plan architectural, avec notamment une écriture contemporaine, sobre, couplée à une volumétrie d'architecture traditionnelle. Les logements d'une taille supérieure à T3 seront traversants ou à minima double-orientés. L'ensemble des logements bénéficieront d'un espace extérieur.

Les constructions devront suivre les principes de l'architecture bioclimatique visant à limiter autant que possible la consommation énergétique. Dans cette perspective, il s'agira également de proposer des typologies d'habitat différenciées (petit collectif, habitats intermédiaires, maisons individuelles) afin de limiter les déperditions énergétiques et les risques de perte d'espace utile.

De même, il conviendra de favoriser un bon ensoleillement des logements en période hivernale et un confort thermique optimisé en toutes saisons. Il conviendra de privilégier autant que possible les matériaux biosourcés (matériaux locaux, réemploi si possible), pour une limitation de l'énergie carbonnée consommée pour la construction des logements.

Enfin, la réflexion architecturale intégrera des espaces partagés.

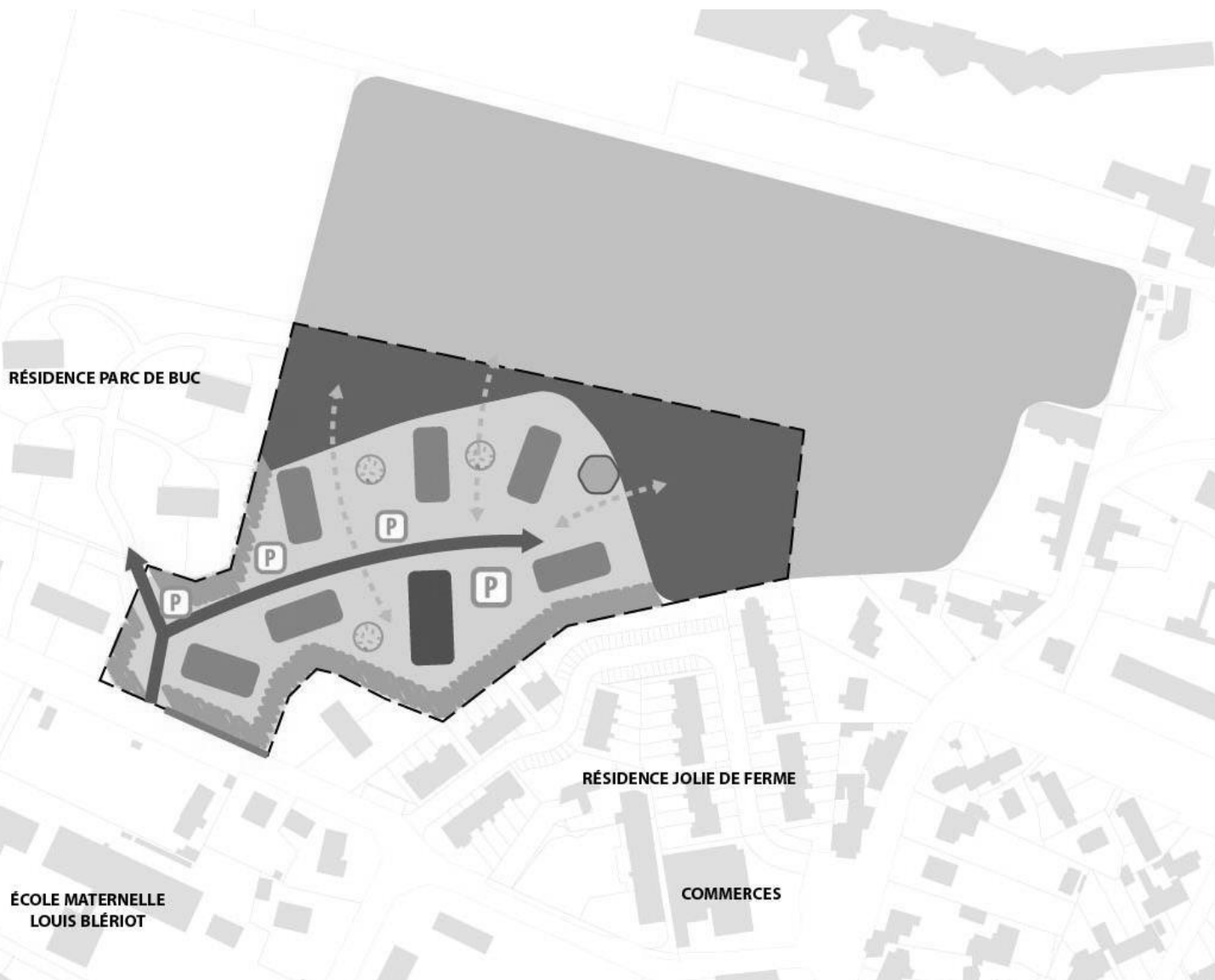
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste

Ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

APRES



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste

Ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

APRES



Préserver le caractère boisé de la forêt domaniale de Versailles, protégée par un Espace Boisé Classé



Mettre en œuvre un traitement paysager des franges des espaces urbanisés, maintenir autant que possible les arbres de haute tige existants, notamment en bordure des parcelles d'habitations existantes



Développer le caractère paysager du quartier et la perméabilisation des sols, notamment en conservant autant que possible les espaces de pleine terre et les arbres de haute tige existants



Créer des espaces de prairie, dont les fonctions définitives seront précisées suivant le développement paysager du projet



Développer des logements intermédiaires et maisons individuelles, bien intégrés dans leur environnement urbain



Développer des logements locatifs sociaux et/ou des logements en bail réel solidaire sous la forme d'un ensemble collectif



Permettre la création d'une aire de jeux paysagère bien intégrée au sein de la clairière existante



Créer de nouvelles liaisons douces



Conserver et valoriser le mur existant le long du chemin de la Geneste



Créer un axe circulé unique à travers l'opération nouvelle dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Développer des poches de stationnement le long de l'axe pour que l'accès aux logements soient piétonniers et paysagers. Favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables



Créer des poches de stationnement perméables et bien intégrées dans les paysages urbains du site

Implantation et emprise au sol des nouvelles constructions :

L'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et naturel sera particulièrement soignée, notamment en réalisant des transitions paysagères suffisantes et qualitatives. Pour cela, les constructions seront implantées :

- Avec un recul minimum de 6 mètres par rapport au chemin de la Geneste,
- À une distance de retrait minimale de 4 mètres par rapport à la zone naturelle,
- À une distance de retrait minimale de 6 mètres par rapport aux autres limites séparatives,

De plus, les constructions et ensembles de constructions principales seront implantées entre elles à une distance minimale de 12 mètres.

Les constructions représenteront au maximum une part de 25% d'emprise au sol.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste

Ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

APRES

Principes d'aménagement complémentaires

Les espaces de rencontre et de stationnement

Les espaces de voiries

Les espaces de voiries laisseront une place suffisante au piéton et seront sous la forme de voiries partagées. Ils seront paysagés afin d'assurer des transitions qualitatives avec les espaces privés.

Le stationnement visiteur :

Au total le projet peut accueillir entre 5 et 10 places. Ces places seront traitées de manière à être engazonnées (traitement type evergreen ou pavés à joints engazonnés).



Les clôtures et réseaux

Les limites entre espace partagé et privé :

Le traitement des clôtures situées entre les voies, les espaces partagés, et les lots privés se feront autant que possible avec des haies végétales pré plantées doublées d'une clôture ganivelle.

Les haies devront être plantées sur l'espace partagé. La clôture en ganivelle devra être implantée à l'intérieur du lot.

Les limites entre jardin :

Les limites entre jardins sont moins perceptibles depuis l'espace public. Il convient toutefois d'être vigilant à leur aménagement. Il est préconisé de les traiter de manière uniforme pour garder une cohérence d'ensemble sur le futur quartier. Un traitement avec une haie végétale, doublée d'une clôture ganivelle installée en périphérie des jardins privés, est imposé. Les arbustes choisis pour les haies devront être des espèces indigènes. Les espèces envahissantes sont proscrites.

Les réseaux :

L'ensemble des parcelles doivent être desservis par les réseaux urbains.



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste

Ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

APRES

Principes d'aménagement complémentaires

Les constructions :

La prise en compte de l'impact environnemental des constructions :

Prendre en compte l'impact environnemental complet du bâtiment, de sa construction à sa fin de vie, en intégrant son exploitation, tout en assurant un entretien minimum et une pérennité optimale. Privilégier la construction avec des matériaux biosourcés, les ressources locales (terre, paille, bois...) et le réemploi.

L'architecture bioclimatique :

Favoriser une conception passive et bioclimatique, dans une logique notamment de réduction et de maîtrise des charges pour les futurs copropriétaires. Recourir à une conception qui permette autant que possible d'éviter l'utilisation de climatisation tout en conservant le confort thermique des logements en été.

Le confort thermique et les espaces de jardin :

Afin de favoriser le confort thermique d'été et d'hiver :

- un dispositif d'écran et/ou occultant des baies devra être prévu,
- les ouvertures principales des pièces de vie (baies vitrées) seront privilégiées au sud et à l'ouest, en y intégrant des protections estivales,
- un système de ventilation sera intégré,
- l'implantation des espaces plantés sera pensée de manière à limiter les effets des îlots de chaleur,
- le choix des espèces végétales sera pensé de manière à optimiser la gestion de l'ensoleillement des logements et la limitation des besoins en irrigation.

Les espaces de jardin seront localisés et conçus en maximisant leur ensoleillement (en particulier l'hiver). Ils seront directement accessibles depuis les logements et préserveront autant que possible des espaces d'intimité pour chaque logement. Ils préserveront également les logements de trop fortes covisibilités.

Les espaces communs :

Dans les ensembles de logements collectifs et/ou intermédiaires, la localisation et la conception des locaux de services (locaux vélos, locaux de gestion des déchets,...) devront permettre leur usage quotidien par l'ensemble des résidents, de la manière la plus simple possible. Les espaces de stationnement des vélos seront localisés en rez-de-chaussée ou en sous-sol, et être accessibles sans nécessiter le franchissement de marches. Les locaux destinés aux ordures ménagères devront être aérés et dotés d'un point d'eau pour assurer leur entretien.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste

Ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La modification de l'OAP poursuit plusieurs objectifs :

- Des précisions concernant les objectifs de l'OAP, pour assurer aux porteurs d'un projet une bonne compréhension des attentes de la commune.
- Un important ajustement du parti d'aménagement, avec la volonté de définir plus précisément celui-ci, que ce soit en termes de répartition et de volumétrie des constructions, mais également pour favoriser une faible imperméabilisation des sols pour des voiries.
- Des compléments pour améliorer la qualification des constructions, notamment par une attention forte à la prise en compte de l'environnement dans leurs procédés constructifs et dans leur conception, ainsi qu'une qualification des espaces communs et espaces partagés, des clôtures et réseaux.

La modification de l'OAP permet de cadrer le développement d'un futur projet urbain sur ce site afin qu'il corresponde aux objectifs de désimperméabilisation des sols, d'amélioration de la présence de la nature en ville, et qu'il concrétise la réflexion d'ensemble pour réaliser un aménagement de ce site dans les meilleures conditions de qualité et de valorisation de l'environnement local.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La liste des bâtiments et édifices repérés est ajustée pour intégrer 14 éléments supplémentaires. L'objectif de cette modification est d'enrichir la préservation du patrimoine communal vernaculaire de la commune. Les éléments patrimoniaux nouvellement identifiés sont issus de la liste des éléments repérés au sein du premier PLU de la commune, approuvé en 2007, et qui n'avaient pas été repris dans le PLU révisé.

Ces éléments font ainsi l'objet d'une fiche d'identification pouvant notamment identifier les critères de protection du bâtiment identifié, une description de ceux-ci et les caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur.

Compléments du repérage patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (plan de zonage)

AVANT

Rue Alsace Lorraine – Sente de la Genevrière – Mur (p.157)	1 avenue Huguiet (p.122)
Rue Louis Blériot – Mur (p.158)	Rue Jean Jaurès – Mur (p.153)
Rue Louis Blériot – Stèle commémorative (p.147)	14 rue Jean Jaurès (p.125)
515 rue Louis Blériot (p.118)	3 bis rue des Lavandières (p.121)
836 rue Louis Blériot (p.117)	4 rue des Lavandières (p.120)
917 rue Louis Blériot (p.116)	7 rue des Lavandières (p.119)
993 rue Louis Blériot (p.115)	Rue Collin Mamet – Mur (p.151)
1016 rue Louis Blériot (p.114)	3 rue Collin Mamet (p.138)
1067 rue Louis Blériot (p.113)	6 rue Collin Mamet (p.139)
1390 rue Louis Blériot (p.112)	Rue Louis Massotte - Monument Louis Massotte (p.146)
1675 rue Louis Blériot (p.110)	Rue Louis Massotte – Mur (p.150)
Bois du Cerf-Volant – Petit Parc de Versailles – Mur (p.156)	1 bis rue Louis Massotte/place de la République – domaine de la Sauvegarde (p.132)
Bois de la Couronne – Genevrière – Mur (p.155)	7 rue Louis Massotte (p.135)
Bois de la Couronne – Val Myriam – Mur (p.154)	20 rue Louis Massotte – Château de Buc (p.136)
La Boulie - Château (p.134)	23 rue Louis Massotte (p.137)
Avenue Jean Casale – Route des Loges – Mirage (p.144)	551 rue de la Minière (p.141)
1 avenue Jean Casale (p.133)	Place de la République – Monument aux morts (p.127)
Rond-point Jean Casale – Monument Jean Casale (p.143)	16 place de la République (p.126)
Rond-point Jean Casale - Porte aérodrome Louis Blériot (p.142)	Le Pré Clos – Cœur de Louis Massotte (p.145)
Rue de l'Egalité – Mur (p.149)	1 rue des Frères Robin (p.130)
Chemin de la Geneste – Mur (p.152)	2 rue des Frères Robin (p.131)
3 chemin de la Geneste (p.140)	2-4 rue des Frères Robin – Eglise Saint Jean-Baptiste (p.128)
Ruelle du Grand Lavoir – Ancien lavoir communal (p.148)	3 rue des Frères Robin – Mairie (p.129)
4 rue du Haras (p.111)	7 bis rue des Frères Robin (p.124)
	15 rue des Frères Robin (p.123)

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

Compléments du repérage patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (plan de zonage)



APRES

Rue Alsace Lorraine – Sente de la Genevrière – Mur (p.157169)
7 rue Alsace Lorraine (p.179)
Rue Louis Blériot – Mur (p.158170)
Rue Louis Blériot – Stèle commémorative (p.147159)
515 rue Louis Blériot (p.118130)
836 rue Louis Blériot (p.117129)
875 rue Louis Blériot (p.180)
917 rue Louis Blériot (p.116128)
925 rue Louis Blériot (p.171)
993 rue Louis Blériot (p.115127)
1016 rue Louis Blériot (p.114126)
1067 rue Louis Blériot (p.113125)
1082 rue Louis Blériot (p.181)
1390 rue Louis Blériot (p.112124)
1675 rue Louis Blériot (p.110122)
Bois du Cerf-Volant – Petit Parc de Versailles – Mur (p.156168)
Bois de la Couronne – Genevrière – Mur (p.155167)
Bois de la Couronne – Val Myriam – Mur (p.154166)
La Boulie - Château (p.134146)
Avenue Jean Casale – Route des Loges – Mirage (p.144156)
1 avenue Jean Casale (p.133145)
Rond-point Jean Casale – Monument Jean Casale (p.143155)
Rond-point Jean Casale - Porte aérodrome Louis Blériot (p.142154)
Rue de l'Egalité – Mur (p.149161)
Chemin de la Geneste – Mur (p.152164)
3 chemin de la Geneste (p.140152)
Ruelle du Grand Lavoir – Ancien lavoir communal (p.148160)
4 rue du Haras (p.111123)
1 avenue Huguiet (p.122134)
Rue Jean Jaurès – Mur (p.153165)
2 rue Jean Jaurès (p.177)
4 rue Jean Jaurès (p.176)
8 rue Jean Jaurès (p.175)
12 rue Jean Jaurès (p.174)
14 rue Jean Jaurès (p.125137)
3 bis rue des Lavandières (p.121133)
4 rue des Lavandières (p.120132)
5 bis rue des Lavandières (p.172)
7 rue des Lavandières (p.119131)
Rue Collin Mamet – Mur (p.151163)
3 rue Collin Mamet (p.138150)
6 rue Collin Mamet (p.139151)
Rue Louis Massotte - Monument Louis Massotte (p.146158)
Rue Louis Massotte – Mur (p.150162)
1 bis rue Louis Massotte/place de la République – domaine de la Sauvegarde (p.132144)
4 et 6 rue Louis Massotte – Parc de Buc (Maison Louis Blériot) (p.182)
5 rue Louis Massotte (p.173)
7 rue Louis Massotte (p.135147)
17 rue Louis Massotte – Villa Bon Accueil (p.178)
20 rue Louis Massotte – Château de Buc (p.136148)
23 rue Louis Massotte (p.137149)
551 rue de la Minière (p.141153)
Place de la République – Monument aux morts (p.127139)
16 place de la République (p.126138)
Le Pré Clos – Cœur de Louis Massotte (p.145157)
1 rue des Frères Robin (p.130142)
2 rue des Frères Robin (p.131143)
2-4 rue des Frères Robin – Eglise Saint Jean-Baptiste (p.128140)
3 rue des Frères Robin – Mairie (p.129141)
7 bis rue des Frères Robin (p.124136)
15 rue des Frères Robin (p.123135)
Bornes royales chemin rural n°8 (dit ancien chemin de Vauplain et au lieu-dit Pré Clos)

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications


2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

7 rue Alsace Lorraine (cadastre : AA305)	
<div></div>	
Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>Propriété dite de la Genevrière dont les fondations remonteraient à l'époque de Louis XIII. Elle servait de maisons forestières et de rendez-vous de chasse. Aujourd'hui, elle se compose d'un rez-de-chaussée et d'un étage formé de pans de bois avec remplissage de plâtre. Avec les écuries et les remises, elle constituait une petite ferme.</p> <p>Demeure bourgeoise du début du XXème siècle et de style néo-régionalise. L'implantation est intéressante : pignon sur rue, façade se développant en « L » avec la façade principale parallèle à l'alignement sur rue. L'ensemble s'insère parfaitement avec le mur de clôture qui assure la continuité urbaine. Les volumes et les proportions sont travaillés mais restent sobres. L'architecture présente un décor de faux pans de bois sur un enduit jeté à la chaux grasse. L'ensemble des matériaux, couleurs et détails, est en parfaite harmonie (soubassement, moellons calcaires et meulière, chaux grasse, bois, tuiles plates en terre cuite...).</p> <p>Beau mur de clôture qui sert de soubassement.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<ul style="list-style-type: none">- Couverture en tuiles plates- Volets bois- Matériaux et décor des façades

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

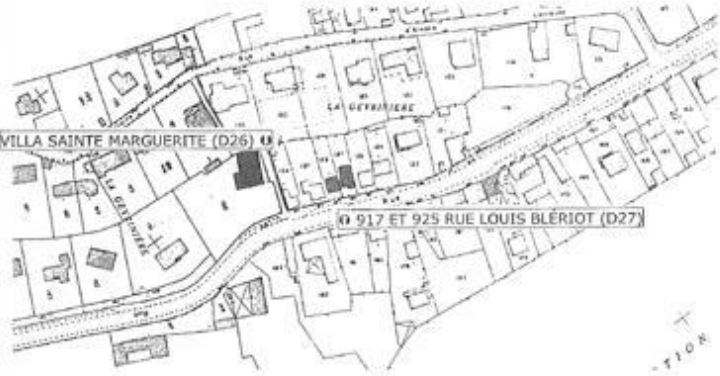

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

875 rue Louis Blériot (cadastre : AB150)	
	
Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>Villa Saint Marguerite Grande demeure située sente de la Genevrière. Cette propriété faisait partie du domaine de la Juvinière qui s'étendait vers le milieu du vallon, aux alentours de 1740 (plan de l'Abbé de la Grive). La villa Saint Marguerite est d'époque Louis XVI.</p> <p>Demeure bourgeoise avec façade néo-classique sur la rue Louis Blériot et des séries d'extensions bien intégrées sur la sente de la Genevrière. L'implantation en retrait d'alignement sur rue, à la limite du tracé de la sente, en fond de parcelle, dominant la rue par le jeu du dénivelé, est intéressante. Les volumes complexes sont issus très probablement d'extensions successives et correspondent bien à l'image et au style recherché néo-vernaculaire (hormis la façade sur rue). L'architecture présente des éléments intéressants : décor, ferronnerie, souche de cheminées...</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<p>- Volets bois</p> <p>- Décor des façades (en cas de ravalement, les éléments de décor pourraient être mis en valeur par un jeu discret de couleur pastel)</p>

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine



925 rue Louis Blériot (cadastre : AA127)	
<div></div>	
Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	Pavillon du début du XXème siècle de style néo-régionaliste. Forme architecturale similaire au pavillon 917 rue Louis Blériot.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Toiture : matériau, croupes

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

1082 rue Louis Blériot (cadastre : AA166)





Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>Chalet anglo-normand</p> <p>Ce pavillon date de la fin du XIXème siècle. Il est situé en milieu de parcelle et présente une interprétation entre l'intérieur et l'extérieur par le biais des balcons, loggias et bow-window, ce qui est la définition même de la villa. L'emploi du bois est très net, et l'utilisation d'enduits colorés et des différents matériaux, la couleur semble « chanter ».</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<ul style="list-style-type: none">- Toiture : décor, lucarne- Matériaux et décor des façades- Balcon

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine



2 rue Jean Jaurès (cadastre : AB23)	
<div></div>	
Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>Maisons de village datant probablement du début du XX^{me} siècle. Position importante dans le paysage urbain car la construction fait face au débouché de la rue des Frères Robin et ferme visuellement le grand espace ouvert et engazonné de la rue Jean Jaurès.</p> <p>L'implantation en retrait par rapport à l'alignement sur voie, façade principale sur rue, est donc intéressante et à conserver.</p> <p>Les proportions et volumes bâtis correspondent à la typologie dominante, simple et modeste.</p> <p>Le mur de clôture en moellons de meulière, ferme et constitue l'espace urbain. Il sert également visuellement à souligner et asseoir l'ensemble bâti des différentes propriétés qu'il relie les unes aux autres.</p> <p>L'architecture est simple, marquée par le choix des matériaux traditionnels : meulière et bois. Un décor simple et bien réalisé vient souligner la composition.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<ul style="list-style-type: none">- Ensemble bâti à mettre en valeur et à conserver dans leur principe- Mur de clôture en meulière- Matériaux et décor des façades

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

4 rue Jean Jaurès (cadastre : AB22)

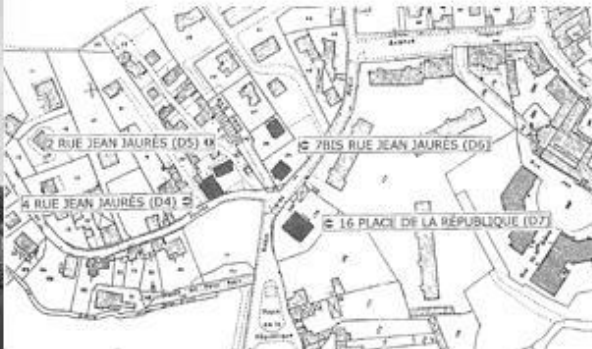



Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	Maison indissociable du volume bâti en mitoyenneté car les proportions (largeur et hauteur des pignons) ainsi que le volume (profondeur) du toit à une pente ne permettraient pas à la construction de s'insérer dans le paysage urbain sans être accolées à un volume pouvant la valoriser.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<div>- Ensemble bâti à mettre en valeur et à conserver dans leur principe</div> <div>- Matériaux et décor des façades</div>

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

8 rue Jean Jaurès (cadastre : AB16)	
<div></div>	
Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>Cette ancienne ferme alimentait en lait tout le bas du village. Monsieur Noël, puis Monsieur Miteul, y exerçaient dans les années 1900-1920 l'activité de nourricier. Monsieur Miteul possédait une vingtaine de vaches et organisait des tournées de lait dans le village.</p> <p>Les volumes et proportions de la maison d'habitation sont intéressants. L'architecture date du début du XXème siècle : construction de moellons de meulière, briques appareillées en linteaux de baies. L'intérêt de cette architecture réside dans l'emploi des matériaux (meulière, bois, briques) et du décor simple de façade.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Matériaux et décor des façades

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

29

B. Présentation et justification des modifications

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

12 rue Jean Jaurès (cadastre : AB10)

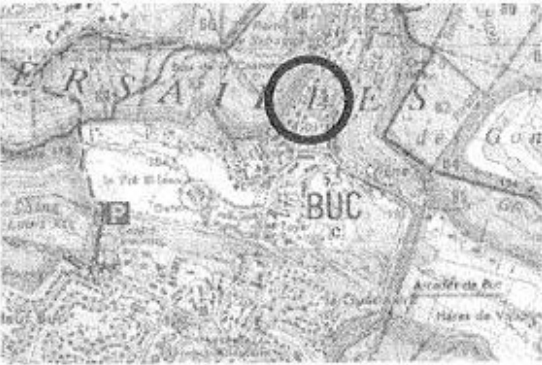



Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	Ancienne demeure de Monsieur de Clinchamp. Maison peu perceptible depuis un déplacement le long de la rue. En revanche, belle mise en scène par une perception frontale et lointaine : à flanc de coteau, insérée voire noyée dans la végétation (est, ouest, et ligne de crête). La maison est assise sur un socle dur et linéaire : beau mur de clôture qui sert de soubassement et se prolonge sur les propriétés voisines.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Matériaux et décor des façades

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications



2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

5bis rue des Lavandières (cadastre : AB208)	
<div></div>	
Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	Maison de bourg. Implantation à l'alignement. Volumes et proportions simples et intéressants. Ensemble cohérent avec la maison au 7 rue des Lavandières.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<ul style="list-style-type: none">- Volets persiennes- Toiture : matériau de couverture- Cohérence d'ensemble et symétrie des ouvertures

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications


2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

4 et 6 rue Louis Massotte – Parc de Buc (Maison Louis Blériot) (cadastre : AC42, AC46, AC47)	
<div></div>	
Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>Cette propriété, aménagée à partir de 1851 pour le chimiste Edme Frémy, membre de l'Institut, montre combien les goûts des commanditaires peuvent varier en peu d'années.</p> <p>La première tranche de travaux datée de 1851-1852 est probablement la partie classique en brique et pierre qui donne sur la rue.</p> <p>La deuxième phase, attestée en 1868, correspond à la maison principale construite dans le style pittoresque dont un des exemples les mieux préservés est le « Wood cottage » au Vésinet (Yvelines). Les sources connues n'ont pas permis de l'attribuer à la célèbre maison Tricotel, mais de nombreux détails s'en rapprochent dont les murs en pans-de-bois en grume écorcée hourdés en maçonnerie rustique pour la tour hors-œuvre et les ailes.</p> <p>La galerie couverture du premier étage est une adjonction postérieure. La maison, située sur le rebord du plateau, jouit d'un panorama exceptionnel grâce à une pièce largement vitrée.</p> <p>A son arrivée à Buc, Louis Blériot acheta l'ensemble de la propriété de la ferme du Haut-Buc pour lui permettre d'aménager son terrain d'aviation sur les terres de la ferme.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<p>- Ensemble de la construction</p> <p>- Ensemble des décors de façade</p>

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

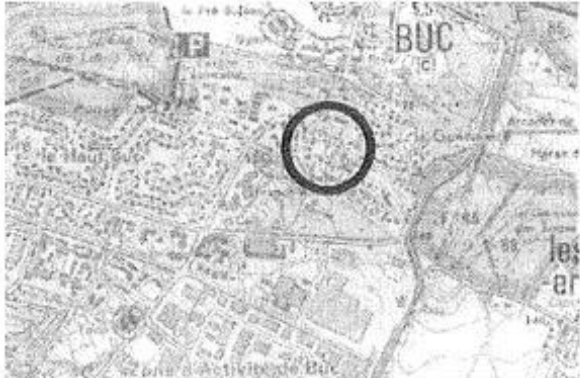

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

5 rue Louis Massotte (Maison Louis Blériot) (cadastre : AD160)	
	
Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>Pavillon du début du XXème siècle de style néo-régionaliste marquée par les faux pans de bois et l'emploi de la meulière.</p> <p>Les volumes et les proportions sont simples et correspondent à la typologie dominante du village.</p> <p>L'implantation à l'alignement sur voie et en limites séparatives de propriété délimite un tronçon de l'espace public.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<p>- Matériau de façade apparent</p>

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

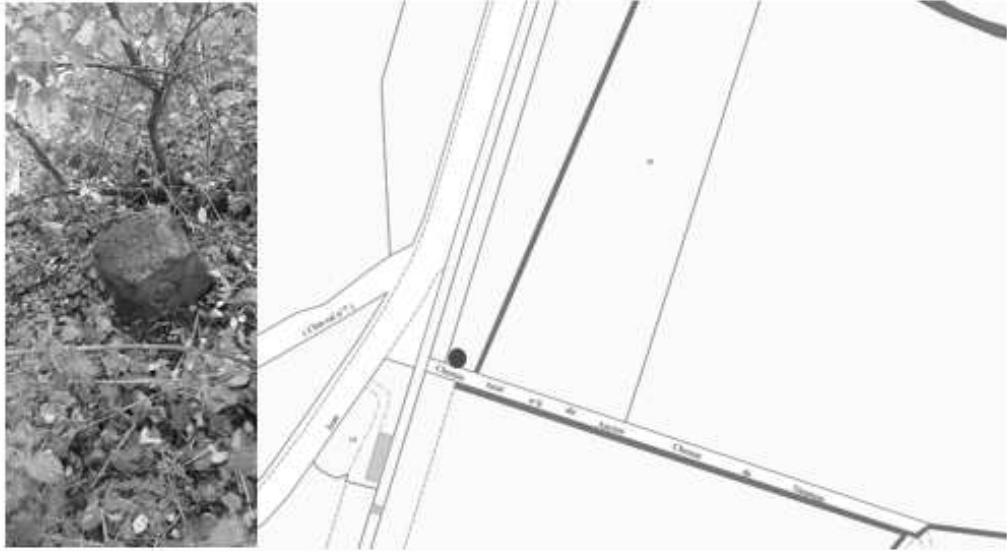
2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

17 rue Louis Massotte (cadastre : AD3)	
<div></div>	
Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>Villa Bon accueil Maison dont la position est importante : façade principale sur la placette formée par le croisement des rues Louis Massotte et Collin Marnet et qui ouvre sur le château du Haut-Buc et son parc. De style début du XXème siècle, cette maison de ville possède un joli décor de façade.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<p>- Matériau et décor de façade</p>

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

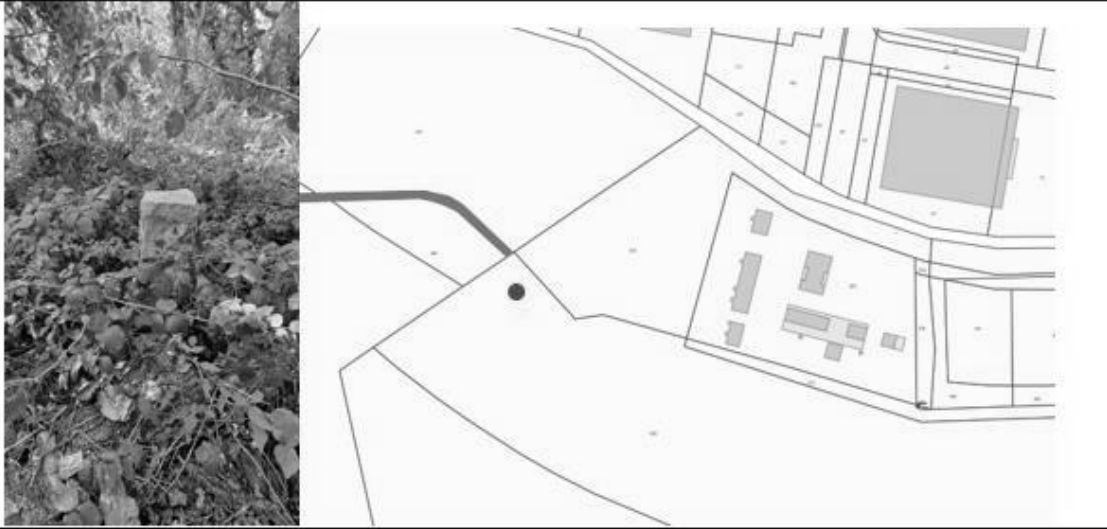
2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

Chemin rural n° 8 dit Ancien Chemin de Vauplain (cadastre : B46)	
	
Occupation / Typologie	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input checked="" type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	Ces bornes devaient représenter les limites et les progressions du domaine royal.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ensemble du dispositif à conserver

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

Pré Clos (cadastre : ZB430)	
	
Occupation / Typologie	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input checked="" type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	Ces bornes devaient représenter les limites et les progressions du domaine royal.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ensemble du dispositif à conserver

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

3. Mettre en compatibilité le PLU avec le document du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Bièvre

Encourager une bonne perméabilité des sols par l'application d'un principe de « zéro rejet des eaux pluviales »

AVANT

6.2 – Assainissement

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. La régulation des eaux pluviales pour toute opération immobilière (existant et extension) d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m² doit limiter le débit spécifique à 0,7 litre par seconde et par hectare pour une protection d'occurrence 50 ans. Pour les opérations d'une surface de plancher inférieure à 1 000 m², des techniques alternatives devront être mises en œuvre. Les rejets seront conformes aux normes de la classe IB des eaux superficielles.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipée d'un débourbeur / déshuileur.

APRES

6.2 – Assainissement

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. La régulation des eaux pluviales pour toute opération immobilière (existant et extension) d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m² doit limiter le débit spécifique à 0,7 litre par seconde et par hectare pour une protection d'occurrence 50 ans. Pour les opérations d'une surface de plancher inférieure à 1 000 m², des techniques alternatives devront être mises en œuvre. Les rejets seront conformes aux normes de la classe IB des eaux superficielles.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipée d'un débourbeur / déshuileur.

Le propriétaire cherchera prioritairement à gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle sans rejet au réseau public de collecte (« zéro rejet ») jusqu'à une pluie d'occurrence 50 ans, par infiltration ou évapotranspiration, via la mise en œuvre de techniques de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, espaces verts en creux, toitures végétalisées, noues, parking, cheminements piétons, pistes cyclables, etc.) ou de récupération pour utilisation (arrosage d'espaces verts, alimentation de sanitaires, etc.).

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

3. Mettre en compatibilité le PLU avec le document du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Bièvre

Encourager une bonne perméabilité des sols par l'application d'un principe de « zéro rejet des eaux pluviales »

APRES

Pour les pluies exceptionnelles (occurrence 100 ans), les effets du projet devront être anticipés et analysés (identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur l'assiette foncière du projet ou à proximité, définition d'un parcours de « moindre dommage » permettant de protéger les personnes et les biens ou de limiter les dégâts).

Cette gestion des eaux de pluie à la source doit également être recherchée sur les projets d'extension de construction existante, par la déconnexion des eaux pluviales au réseau collecteur existant. Dans cette dernière configuration, le principe de gestion à la parcelle s'applique à l'ensemble de l'opération immobilière (existant + extension).

En cas d'impossibilité technique démontrée par le propriétaire de respecter l'objectif du « zéro rejet » jusqu'à une pluie d'occurrence 50 ans, pour l'excédent de pluie qui n'aurait pas pu être infiltré, évapotranspiré, récupéré pour utilisation, il pourra être mis en œuvre un stockage à ciel ouvert** des eaux pluviales, puis leur restitution à débit régulé vers le réseau collectif ou le milieu naturel.

Dans ce cas, l'infiltration a minima d'une lame d'eau de 10 mm en 24h est obligatoire afin de réduire les volumes de ruissellement et de maîtriser les flux polluants liés à ces pluies dites « courantes ».

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipée d'un débourbeur / déshuileur.

**Conformément au SAGE de la Bièvre, les bassins de rétention enterrés et les pompes de relevage associées sont proscrits. Des exceptions pourront être tolérées en cas d'impossibilité justifiée de mettre en œuvre des solutions de stockage à ciel ouvert. Dans ce cas de figure, les eaux de pluie en provenance de la surverse du bassin enterré respecteront le débit de fuite en vigueur et transiteront si possible par un espace vert en avant éventuel rejet vers le réseau ou le milieu. A titre dérogatoire, peuvent être autorisés :

- les bassins enterrés visant la récupération des eaux de pluie à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. (selon la réglementation en vigueur),
- les projets sous maîtrise d'ouvrage publique connectés aux réseaux d'eaux pluviales,
- les ouvrages réalisés sur sites présentant des risques importants de pollution industrielle lourde accidentelle,
- les ouvrages de stockage des eaux d'incendie.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

3. Mettre en compatibilité le PLU avec le document du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Bièvre

Encourager une bonne perméabilité des sols par l'application d'un principe de « zéro rejet des eaux pluviales »

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cet ajustement réglementaire est mis en œuvre dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLU avec le SAGE de la Bièvre, qui a fait l'objet d'une révision partielle approuvée le 4 juillet 2023. En effet, le SAGE est un outil stratégique de planification de la gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques à l'échelle d'un bassin hydrographique cohérent. Son objectif principal est la recherche d'un équilibre durable entre la protection des ressources et des milieux aquatiques et la satisfaction des usages.

Le SAGE de la Bièvre a été approuvé le 19 avril 2017. Il a été mis en révision afin de préciser et consolider deux objectifs :

- la gestion à la source des eaux pluviales,
- la protection des zones humides.

Dans ce cadre, les évolutions du dispositif réglementaire entendent permettre une meilleure gestion des eaux pluviales, par une gestion « à la parcelle » de celles-ci.

Plus largement, cette règle vise à empêcher toute pollution des cours d'eau et peut également encourager la végétalisation des sols.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

3. Mettre en compatibilité le PLU avec le document du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Bièvre

Modification des dispositions concernant la préservation des zones humides

AVANT

4.5 - Les zones humides

Conformément aux dispositions 6.86 et 6.87 du SDAGE, les zones humides doivent être protégées par les documents d'urbanisme dès lors que leur présence est avérée. Ces documents d'urbanisme doivent, par ailleurs, être en adéquation avec les autres dispositions de l'orientation 19 visant à mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Les aménagements et constructions prévus dans ces zones peuvent être soumis à une procédure « loi sur l'eau », au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues. Les zones humides identifiées à Buc sont reportées sur le plan de zonage.

APRES

4.5 - Les zones humides

Conformément ~~aux dispositions 6.86 et 6.87 du~~ au Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie 2022-2027 (disposition 1.1.2), les zones humides doivent être protégées par les documents d'urbanisme dès lors que leur présence est avérée. Le SDAGE demande aux communes de se référer pour cela aux dispositions et règles des SAGE du territoire. En cas d'absence d'inventaires existants ou d'inventaires incomplets, le SDAGE demande de compléter les données existantes, notamment sur les secteurs identifiés comme pouvant être ouverts à l'urbanisation ou à toute autre activité anthropique.

Ces documents d'urbanisme doivent, par ailleurs, être en adéquation avec les autres dispositions de l'orientation ~~19~~ fondamentale 1.1 visant à mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Les aménagements et constructions prévus dans ces zones peuvent être soumis à une procédure « loi sur l'eau », au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints (surface de zone humide > 1 000m²). En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues.

Les zones humides identifiées à Buc sont reportées sur le plan de zonage, telles qu'elles sont inventoriées sur les cartes du règlement du SAGE de la Bièvre en vigueur.

Les zones humides non inventoriées au SAGE de la Bièvre ayant une superficie supérieure à 30 m² doivent également être protégées (disposition 19 du PAGD du SAGE).

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

3. Mettre en compatibilité le PLU avec le document du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Bièvre

Modification des dispositions concernant la préservation des zones humides

APRES

Tout projet de construction ou d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000 m² instruit dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, localisé dans l'enveloppe d'alerte de zone humide cartographiée par la DRIAT (classe A – zones humides avérées et classe B – probabilité importante de zones humides) doit comporter dans son dossier des études spécifiques pour confirmer ou infirmer l'existence d'une zone humide.

Dans la conception et la mise en œuvre de projets de construction ou d'aménagement, des mesures adaptées devront être définies pour :

- Eviter l'impact sur les zones humides et leurs fonctionnalités en recherchant la possibilité de s'implanter en dehors des zones humides ;
- Réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité en recherchant des solutions alternatives moins impactantes ;
- A défaut, et en cas d'impact résiduel, des mesures compensatoires doivent être mises en œuvre par le porteur de projet.

L'article 2 du règlement du SAGE de la Bièvre en vigueur décline les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cet ajustement réglementaire est également mis en œuvre dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLU avec le SAGE de la Bièvre, qui a fait l'objet d'une révision partielle approuvée le 4 juillet 2023.

Le SAGE est un outil stratégique de planification de la gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques à l'échelle d'un bassin hydrographique cohérent. Son objectif principal est la recherche d'un équilibre durable entre la protection des ressources et des milieux aquatiques et la satisfaction des usages.

Le SAGE de la Bièvre a été approuvé le 19 avril 2017. Il a été mis en révision afin de préciser et consolider deux objectifs :

- la gestion à la source des eaux pluviales,
- la protection des zones humides.

Dans ce cadre, les évolutions du dispositif réglementaire entendent permettre une meilleure protection des zones humides identifiées au plan de zonage, dans la continuité directe des orientations du SAGE de la Bièvre.

Plus largement, cette règle vise à garantir la fonctionnalité écologique des zones humides sur le long terme, en les préservant d'une potentielle urbanisation.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

4. Favoriser la présence des arbres de haute tige au sein des espaces urbains de la commune

Protéger les arbres remarquables de la commune

APRES

Arbres identifiés au plan de zonage



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

4. Favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune

Protéger les arbres remarquables de la commune

L'arbre joue un rôle essentiel dans la trame verte de la Ville, étant un relais de choix dans les continuités écologiques. Considéré comme l'un des premiers liens à la nature en ville, l'arbre est au centre des enjeux d'amélioration du cadre de vie urbain et d'augmentation de la biodiversité.

L'arbre apporte de nombreux services écosystémiques :

- Il **améliore le climat urbain** en réduisant la température,
- Il **améliore la gestion des eaux pluviales** en favorisant leur infiltration,
- Il **capture le dioxyde de carbone** et le stocke dans ses racines, son tronc et dans ses branches, et **produit de l'oxygène**,
- Il **piège les particules fines**,
- Il représente un **support pour la biodiversité** en servant d'habitat, que ce soit au niveau des racines, du tronc ou du feuillage, et en fournissant de la nourriture,
- Il **contribue au bien-être mental** en permettant de réduire le stress et l'anxiété.

Fondement de la protection

En application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, la Ville souhaite protéger le patrimoine végétal local en dressant l'inventaire des arbres remarquables présents sur le territoire.

Identification des arbres remarquables

Les arbres remarquables sont identifiés sur le plan de zonage (plan n° 4-2).

Chaque arbre remarquable (ou groupe d'arbres) fait l'objet d'une fiche, figurant ci-après, précisant :

- le nom latin et son nom vernaculaire
- les critères de sélection
- la localisation
- la circonférence et la hauteur
- la valeur de l'arbre année 2024

Les critères de sélection sont les suivants :

- **Age** : l'arbre observé est-il particulièrement ancien pour son essence ?
- **Dimensions** : l'arbre possède-t-il une circonférence, une hauteur ou une envergure importante ?
- **Forme** : l'arbre possède-t-il des branches tortueuses, un tronc troué, une adaptation morphologique, etc. qui lui confèrent une esthétique singulière ?
- **Rareté** : l'arbre est-il d'une essence rare à l'échelle du territoire étudié ?
- **Histoire** : l'arbre est-il un témoin de l'histoire locale ?
- **Paysage** : l'arbre fait-il office de repère visuel ou dispose d'une localisation le mettant en valeur ?

Un arbre identifié comme étant remarquable peut remplir un ou plusieurs critères.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

4. Favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune

Protéger les arbres remarquables de la commune

Effets de la protection

L'abattage des arbres remarquables est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés et validés par les services de la Commune. Dans le cas d'une nécessité d'abattage, la replantation d'un arbre déjà formé (minimum 3 mètres de hauteur), d'une essence adaptée au contexte climatique qui sera soumis à validation des services de la Commune, est obligatoire. Dans le cas où le ratio d'un arbre de haute tige planté par tranche de 100 m² d'espace libre s'appliquant au terrain est respecté, la plantation d'un nouvel arbre ne sera pas exigée, mais elle reste recommandée.

Les coupes et les élagages sont admis dans le respect des règles de la profession, après validation par les services de la Commune, uniquement pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes qui ne sauraient être traités autrement.

Dans le rayon de protection autour du pied d'un arbre remarquable, indiqué dans le tableau ci-après, sont interdites, toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Pour tout arbre remarquable d'une circonférence supérieure à 3 mètres	Rayon de protection de 10 mètres*
Pour tout arbre remarquable d'une circonférence comprise entre 1 mètre et 3 mètres	Rayon de protection de 5 mètres*
Pour tout arbre remarquable d'une circonférence inférieure à 1 mètre	Rayon de protection de 3 mètres*

*mesuré à partir de la base du tronc

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

4. Favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune

Protéger les arbres remarquables de la commune

Prise en compte des dommages causés aux arbres présents sur les terrains appartenant à la Ville

Afin de protéger son patrimoine arboré, la Ville se fondera sur l'outil dénommé le « Barème de l'arbre » pour calculer la valeur des arbres et évaluer l'indemnisation des dégradations causées aux arbres (www.baremedelarbre.fr).

Ce barème s'appliquera à tous les arbres qui se trouvent être sous la responsabilité de la Ville (domaine communal public et privé).

Le « Barème de l'arbre » est un outil informatique d'évaluation et d'estimation de la valeur d'aménité des arbres créé par Copalme, association d'arboristes élagueurs grimpeurs, le CAUE 77, Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-et-Marne et par Plante & Cité, centre technique national sur les espaces verts et la nature en ville.

L'outil se décline autour de deux volets :

- **La Valeur Intégrale Evaluée de l'arbre (VIE)** : la VIE permet l'évaluation de la valeur d'un arbre, exprimée en euros. Elle est utilisée pour mieux connaître l'arbre évalué, sensibiliser à sa présence, éviter les altérations et sanctionner en cas de dégradation. Les données à renseigner couvrent plusieurs thèmes : écologie, environnement, paysage, protections réglementaires, dimensions et état de l'arbre, caractère remarquable. La VIE est applicable sur un jeune comme sur un vieil arbre, quelle que soit sa place dans le paysage ou les caractéristiques de son environnement.
- **Le Barème d'Evaluation des Dégâts causés à l'arbre (BED)** : en cas de dégâts occasionnés à un arbre, BED permet d'évaluer le préjudice subi et de calculer le montant d'un éventuel dédommagement. Ce montant correspond à une proportion de la VIE et peut être réclamé à l'auteur des dégâts. Les données à renseigner afin de calculer le BED prennent en compte différents paramètres selon que la dégradation concerne l'arbre entier, le houppier, le tronc et/ou les racines.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

4. Favoriser la présence des arbres de haute tige au sein des espaces urbains de la commune

Protéger les arbres remarquables de la commune

APRES

Arbres identifiés au plan de zonage

N°	Nom taxonomique	Nom commun	Dimension de la zone sensible de protection des racines
1	Quercus robur	Chêne pédonculé	
2	Sequoiadendron giganteum	Sequoia géant	
3	Salix alba	Saule blanc	
3	Salix alba	Saule blanc	
3	Salix alba	Saule blanc	
4	Fagus sylvatica	Hêtre pleureur	
5	Taxodium distichum	Cyprès chauve	
5	Taxodium distichum	Cyprès chauve	
5	Taxodium distichum	Cyprès chauve	
6	Quercus palustris	Chêne des marais	
7	Quercus robur	Chêne pédonculé	
8	Fraxinus excelsior	Frêne commun	
9	Fraxinus excelsior	Frêne	
10	Ginkgo biloba	Arbre aux 40 écus	
11	Populus alba	Peuplier blanc	
12	Sequoiadendron giganteum	Sequoia géant	
13	Taxus baccata	If	
13	Taxus baccata	If	
14	Carpinus betulus	Charme	
15	Castanea sativa	Châtaignier	
16	Fraxinus excelsior	Frêne commun	
17	Quercus robur	Chêne pédonculé	
18	Quercus robur	Chêne pédonculé	
19	Sequoiadendron giganteum	Sequoia géant	
20	Platanus x acerifolia	Platane	
21	Aesculus hippocastanum	Marronniers	
21	Aesculus hippocastanum	Marronniers	
21	Aesculus hippocastanum	Marronniers	
21	Aesculus hippocastanum	Marronniers	
21	Aesculus hippocastanum	Marronniers	
21	Aesculus hippocastanum	Marronniers	
21	Aesculus hippocastanum	Marronniers	
21	Aesculus hippocastanum	Marronniers	
22	Cedrus deodara (à vérifier)	Cèdre (à vérifier)	

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

4. Favoriser la présence des arbres de haute tige au sein des espaces urbains de la commune

Protéger les arbres remarquables de la commune

APRES

Arbres identifiés au plan de zonage



N°	Nom taxonomique	Nom commun
23	Platanus x acerifolia	Platane
23	Platanus x acerifolia	Platane
24	quercus robur	Chêne pédonculé
24	quercus robur	Chêne pédonculé
25	Salix babylonica	Saule pleureur
26	Cèdre	Cèdre
27	Salix babylonica	Saule pleureur
28	Cedrus atlantica	Cèdre
29	Quercus robur	Chêne pédonculé
30	Quercus robur	Chêne pédonculé
31	Taxodium distichum	Cyprès chauve
32	Taxodium distichum	Cyprès chauve x
32	Taxodium distichum	Cyprès chauve
33	quercus robur	Chêne pédonculé
34	Juglan nigra	Noyer d'Amérique
35	Pyrus communis	Poirier commun
36	Quercus rubra	Chêne rouge d'Amérique
37	Juglan nigra	Noyer d'Amérique
38	Sequoia sempervirens	Sequoia toujours vert
39	Salix babylonica	Saule pleureur
40	Cedrus atlantica	Cèdre bleu de l'atlas
41	Aesculus hippocastanum	Marronnier
42	Fraxinus excelsior	Frêne
43	Acer pseudoplatanus	Erable sycomore
44	Sassafras albidum	sassafras officinal

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune

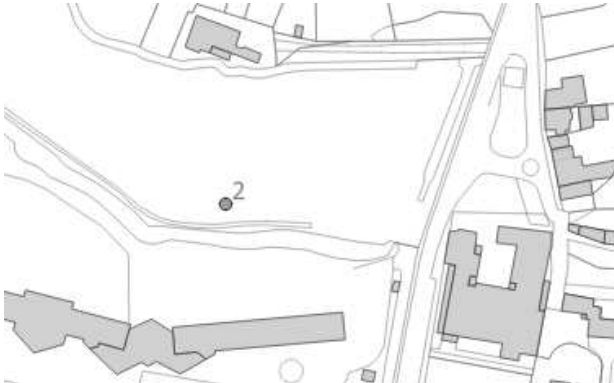
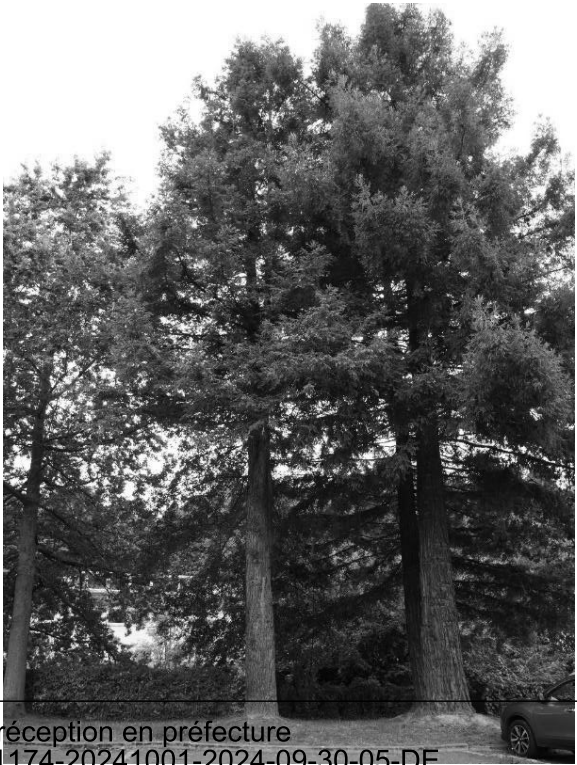
Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Chêne pédonculé	Nom taxinomie : Quercus Robur
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635429,93 Coordonnées Y : 6852461,35
Adresse et condition d'accès	Rue de la Minière - entrée du parc.
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 14 Circonférence du tronc (en m) : 2,53 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Un chêne avec de belles dimensions pour un arbre de rue constitue un élément structurant du paysage hors du parc voisin. Son tronc est à protéger de la circulation limitrophe (entrée du parc et du lycée) et son système racinaire de toute intervention souterraine.	



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

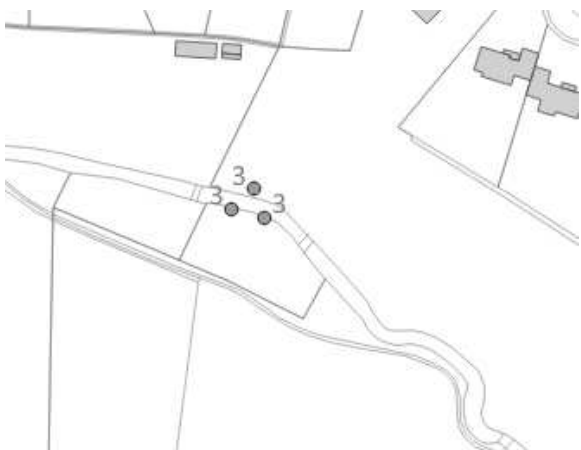

Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : séquoias géants	Nom taxinomie : Sequoiadendron giganteum
Localisation	
Point Gps	Coordonnées X : 635737,57 Coordonnées Y : 6853121,23
Adresse et condition d'accès	Parking du Pré-Saint-Jean
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 16 Circonférence du tronc (en m) : 2,84 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
<p>Arbre exotique ornemental endémique des montagnes de la Sierra Nevada en Californie. Ces jeunes individus ont une espérance de vie conséquente (certains séquoias géants ont plus de 3000 ans) et pourraient atteindre plus de 50 mètres de hauteur si on les laisse prospérer ici.</p>	
	
	

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

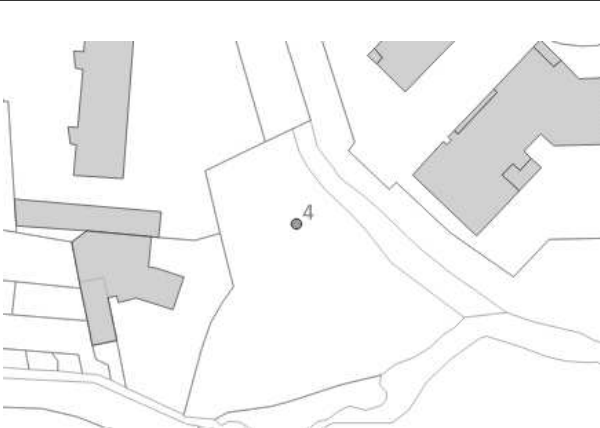
Protéger les arbres remarquables de la commune


Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Saules blancs ou Saules argentés (3 arbres)	Nom taxinomie : Salix alba	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635467,05 Coordonnées Y : 6853293,30	
Adresse et condition d'accès	Rive de la Bièvre – jardin Les Castors	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input checked="" type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage		
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : NA Circonférence du tronc (en m) : 1,70 Stade de développement : Adulte Propriétaire : Commune		
Commentaire :		
Arbre typique du bord de Bièvre où il était autrefois cultivé en forme « tétard » pour la production d'osier. 2 des 3 individus de ce groupe ont un tronc couché au-dessus du cours d'eau.		

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune

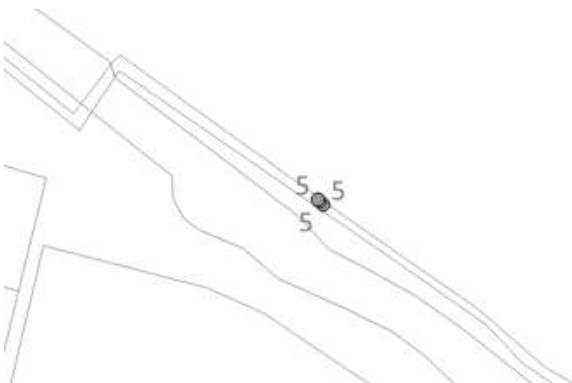

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Hêtre commun pleureur ou fayard	Nom taxinomie : Fagus sylvatica
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635979,98 Coordonnées Y : 6853134,13
Adresse et condition d'accès	ch. Marchand - entre la place de la République et la rue de la Bièvre
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 20 Circonférence du tronc (en m) : 3,2 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Cet arbre est remarquable par son port pleureur, ses dimensions et sa forme. Il est aubané pour soutenir une charpentièrre qui penche au-dessus du chemin.	



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

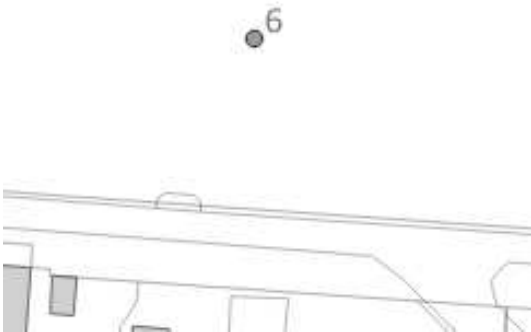
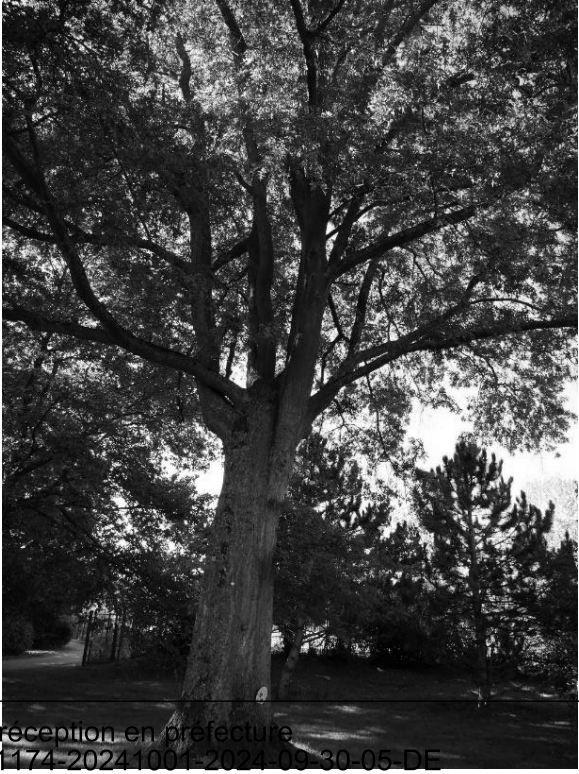
Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Cyprès chauves ou taxaudiers (3 arbres)	Nom taxinomie : Taxodium distichum
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635682,97 Coordonnées Y : 6853138,63 Coordonnées X : 635682,64 Coordonnées Y : 6853139,02 Coordonnées X : 635682,36 Coordonnées Y : 6853139,21
Adresse et condition d'accès	Parking du Pré-Saint-Jean
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 13 Circonférence du tronc (en m) : 1,82 Stade de développement : Adulte Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Ce groupe d'arbres a une valeur principalement ornementale. Cette essence est exotique puisque originaire du Sud-Est des Etats-Unis (Louisiane) où il pousse au bord de l'eau. Il est qualifié de chauve car les feuilles (aiguilles) de ce conifère changent de couleur en automne avant de tomber en hiver. Avec l'âge, nos cyprès chauves pourraient développer des racines aériennes appelées pneumatophores.	

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

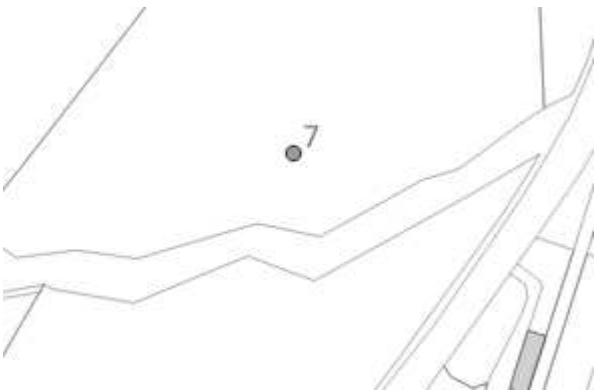
Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Chêne des Marais	Nom taxinomie : Quercus palustris
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635590,74 Coordonnées Y : 6852482,45
Adresse et condition d'accès	Parc du château (au fond du théâtre de verdure)
Caractéristique du PLU :	 
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 19 Circonférence du tronc (en m) : 3,2 Stade de développement : Adulte Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Arbre sans doute planté lors de l'aménagement du parc par les Mac Cune au début du Xxème siècle. Il est un élément structurant du paysage entre le théâtre de verdure derrière le château et le parc des sports.	

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune


Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Chêne pédonculé	Nom taxinomie : <i>Quercus rubor</i>
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635147,81 Coordonnées Y : 6852736,30
Adresse et condition d'accès	Bois des Arcades, derrière le mur de l'impasse des Arcades
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input checked="" type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 19 Circonférence du tronc (en m) : 2,7 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Sans doute l'un des plus beaux chênes de notre petit bois communal qui était autrefois un parc et est désormais soumis au régime forestier par convention avec l'ONF.	



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune



Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Frêne commun	Nom taxinomie : <i>Fraxinus excelsior</i>
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635202,40 Coordonnées Y : 6852187,28
Adresse et condition d'accès	Chemin des Marais (entre la butte aux vaches et l'étang de la Geneste)
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 28 Circonférence du tronc (en m) : 3,5 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Un frêne aux dimensions très remarquables ! Sa localisation en lisière de forêt lui a, sans doute, donner la chance de vivre si vieux.	



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications


Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Frêne commun	Nom taxinomie : Fraxinus excelsior
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635800,78 Coordonnées Y : 6852679,79
Adresse et condition d'accès	Bassin d'orage du Parc de la Guérinière
Caractéristique du PLU :	 
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 21 Circonférence du tronc (en m) : 3,2 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Individu aux dimensions remarquables (son houppier s'aperçoit d'assez loin (rue Massotte). Les frênes sont actuellement victimes d'une grave maladie cryptogamique, la chalarose ; aussi, les individus adultes survivants doivent être protégés	

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune

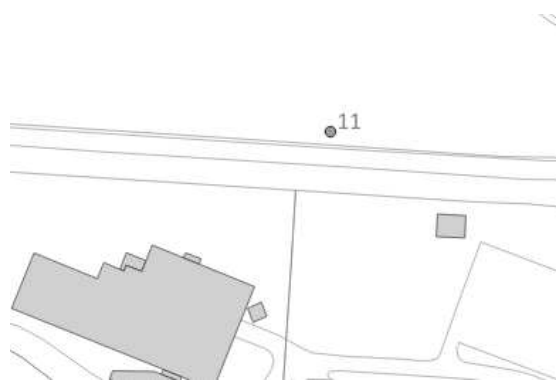
Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Arbre aux 40 écus	Nom taxinomie : <i>Ginkgo biloba</i>
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635383,86 Coordonnées Y : 6852710,99
Adresse et condition d'accès	Parking maternelle Louis Blériot
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 7 Circonférence du tronc (en m) : 1,4 Stade de développement : Adulte Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Individu encore jeune d'une espèce exotique ornementale originaire d'Extrême Orient. Son emplacement et sa liberté d'expansion sans concurrence lui donne un port remarquable.	



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune

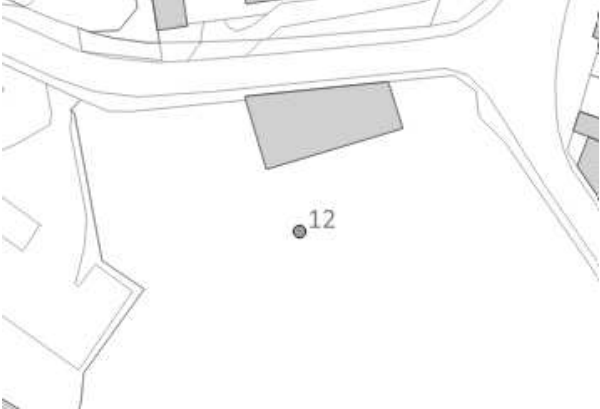
Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Peuplier blanc ou Peuplier de Hollande	Nom taxinomie : <i>Populus alba</i>
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635830,65 Coordonnées Y : 6852438,24
Adresse et condition d'accès	Parc du château, au fond du parc contre la clôture avec la rue de La Minière
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 25 Circonférence du tronc (en m) : 3,15 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Le port penché de cet arbre fait son originalité. Il doit son qualificatif « blanc » par la couleur du dessous tomenteux de ses feuilles d'une couleur blanchâtre. Son écorce, elle aussi blanche y est peut-être aussi pour quelque chose.	



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune


Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Séquoia géant	Nom taxinomie : Sequoiadendron giganteum
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635593,64 Coordonnées Y : 6852698,60
Adresse et condition d'accès	Entrée principale du Parc du château
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 23 Circonférence du tronc (en m) : 6,50 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
L'un de arbres le plus haut de la commune. Elément historique de l'aménagement du parc qu'on voit sur des photographies du début du XXème siècle avec un port déjà conséquent.	



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune

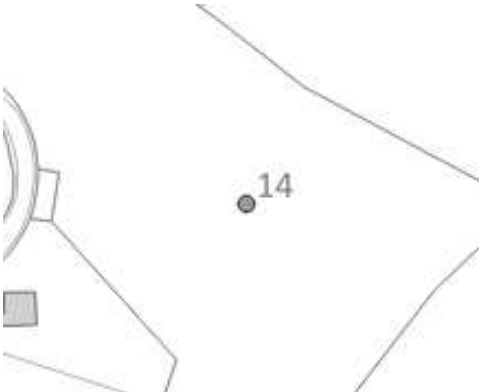
Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Ifs communs (2 arbres)	Nom taxinomique : Taxus baccata
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635214,19 Coordonnées Y : 6852923,47
Adresse et condition d'accès	Bois des Arcades à proximité du passage souterrain de la Bièvre
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 10 Circonférence du tronc (en m) : 1,50 Stade de développement : Adulte Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Les ifs ont une croissance très lente. On peut donc estimer que ces 2 individus sont déjà assez anciens. Toutes les parties de l'arbre sont fortement toxiques (sauf l'arille rouge entourant la graine) ce qui explique qu'il ait été souvent arraché et que ne subsiste plus de forêts d'ifs en Europe. Le bois d'if (dur et homogène) a aussi été très utilisé en ébénisterie, en marqueterie et en archerie. L'espèce est dioïque et il existe plus de plants femelles que mâles.	



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Charme commun	Nom taxinomie : Carpinus betulus
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635061,15 Coordonnées Y : 6852819,15
Adresse et condition d'accès	Bois des Arcades, au pied des escaliers entrée ouest
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 22 Circonférence du tronc (en m) : 3,7 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Ce charme double est le seul individu ayant de telles dimensions dans le bois communal des Arcades. On peut utiliser la phrase mnémotechnique suivante pour distinguer le charme du hêtre à partir de leurs feuilles : « Le charme d'Adam c'est d'être à poil » (le charme dont la feuille est dentée « Adam = à dents », le hêtre « être » dont la feuille est poilue « à poil ».	



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241004-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Châtaignier commun	Nom taxinomie : Castanea sativa
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635005,47 Coordonnées Y : 6852857,57
Adresse et condition d'accès	Bois des Arcades, à proximité de la résidence Les Hauts-de-Buc
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 16 Circonférence du tronc (en m) : 3,8 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Tronc double de belle circonférence. Le bois est peuplé de nombreux châtaigniers comme couramment dans la région depuis sa plantation organisée sous l'ancien régime à des fins alimentaires. C'est même la deuxième essence d'arbre la plus représentée en Île-de-France après le chêne. Mais elle est actuellement atteinte par la maladie de l'encre qui entraîne des dépérissements importants des peuplements	

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune



Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Frêne commun	Nom taxinomie : <i>Fraxinus excelsior</i>	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635980,43 Coordonnées Y : 6852888,30	
Adresse et condition d'accès	Bois des Arcades, Entrée épingle à cheveux Massotte contre l'escalier supérieur	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage		
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : 21 Circonférence du tronc (en m) : 2,3 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune		
Commentaire : Le tronc de ce frêne est remarquablement rectiligne et haut. Cela est dû à la concurrence qu'il a eu avec ces autres voisins de haute tige, chacun cherchant à gagner la bataille pour la lumière. La ressemblance de son écorce avec celle des chênes voisins pourrait prêter à confusion.		



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

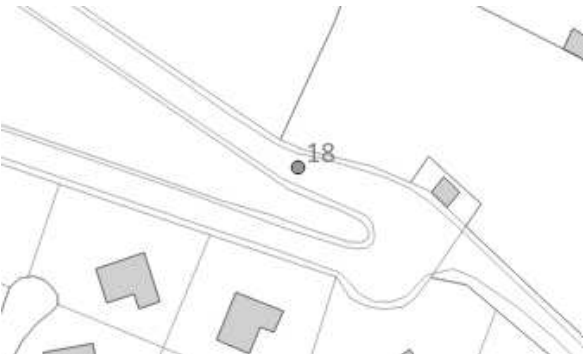

Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Chêne pédonculé	Nom taxinomie : Quercus rubor
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635967,75 Coordonnées Y : 6852891,53
Adresse et condition d'accès	Bois des Arcades, Entrée épingle à cheveux Massotte contre l'escalier supérieur
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 15 Circonférence du tronc (en m) : 2,62 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Beau chêne rectiligne. Il est dit «pédonculé» parce qu'il retient ses glands au bout de longs pédoncules, de 2 à 10 centimètres contrairement au chêne sessile.	

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications


Protéger les arbres remarquables de la commune

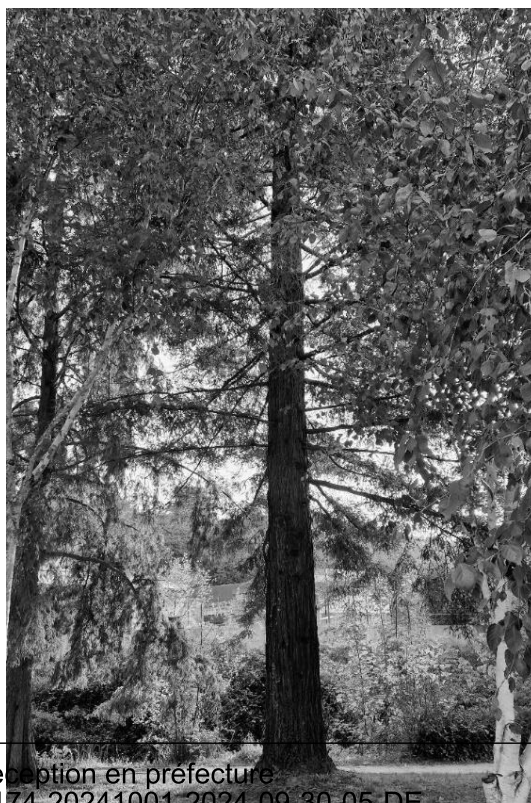
Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Chêne pédonculé	Nom taxinomie : Quercus rubor	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635914,21 Coordonnées Y : 6852901,39	
Adresse et condition d'accès	Bois des Arcades (mur Massotte)	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : 16 Circonférence du tronc (en m) : 2,7 Stade de développement : NA Propriétaire : Commune		
Commentaire :		
Ce beau chêne pédonculé du bois communal croît en limite de propriété (ce qui en fait un élément structurant du paysage). Il pousse le muret voisin contre le trottoir de la rue Massotte. Son expansion nécessite une adaptation périodique du mobilier urbain !		

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune


Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Séquoia géant	Nom taxinomie : Sequoiadendron giganteum
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635676,39 Coordonnées Y : 6 852150,13
Adresse et condition d'accès	Place de la République - parking du Pré-Saint-Jean (terrain de pétanque)
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 14 Circonférence du tronc (en m) : 2,37 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Individu sans doute planté en même temps que le groupe inventorié page XXX. Il doit donc bénéficier de la même protection.	



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune

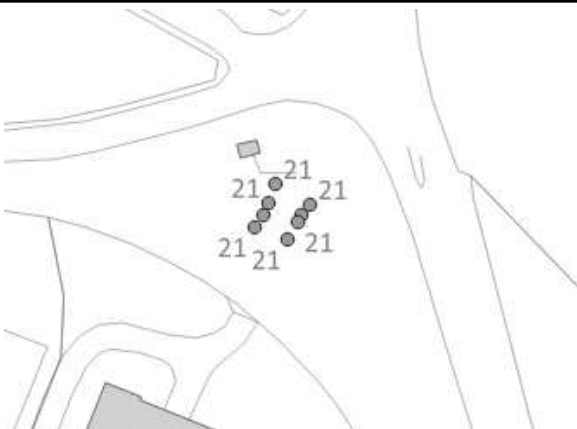

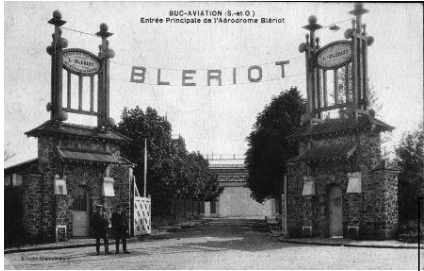
Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Platane commun	Nom taxinomique : Platanus × acerifolia
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635953,70 Coordonnées Y : 6852430,00
Adresse et condition d'accès	Rue de la Minière
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 16 Circonférence du tronc (en m) : 3,2 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
NA	



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications


Protéger les arbres remarquables de la commune

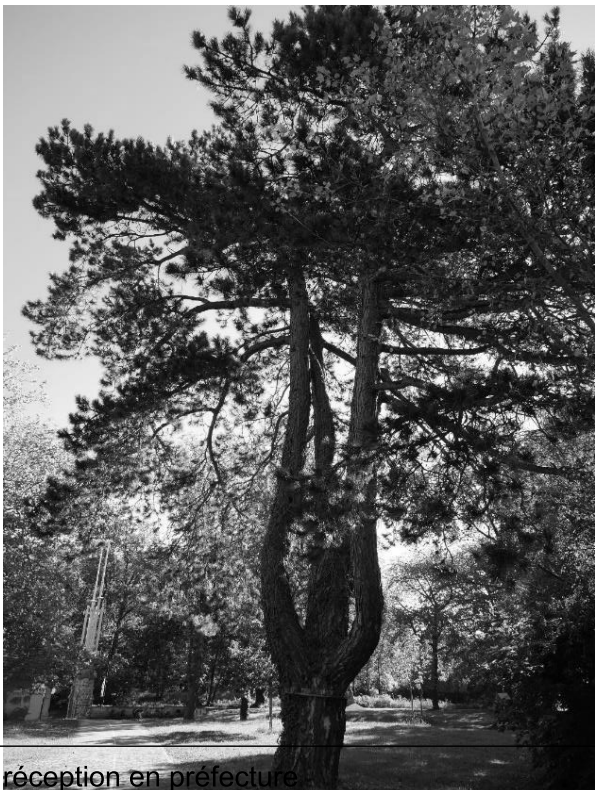
Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Marronniers d'Inde (8 arbres)	Nom taxinomique : Aesculus hippocastanum	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635965,40 Coordonnées Y : 6852418,91 Coordonnées X : 635964,06 Coordonnées Y : 6852415,26 Coordonnées X : 635962,91 Coordonnées Y : 6852412,90 Coordonnées X : 695961,26 Coordonnées Y : 6852410,34 Coordonnées X : 635972,18 Coordonnées Y : 6852414,94 Coordonnées X : 635970,64 Coordonnées Y : 6852412,96 Coordonnées X : 635969,68 Coordonnées Y : 6852411,49 Coordonnées X : 635967,89 Coordonnées Y : 6852408,10	
Adresse et condition d'accès	Rue de la Minière - derrière les ports de l'aéroparc.	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : 12 Circonférence du tronc (en m) : NA Stade de développement : NA Propriétaire : Commune		
Commentaire :		
Cet alignement a une valeur historique (aménagement initial des lieux)		
		

Accusé de réception en préfecture
 078-217801474-2024-1001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune

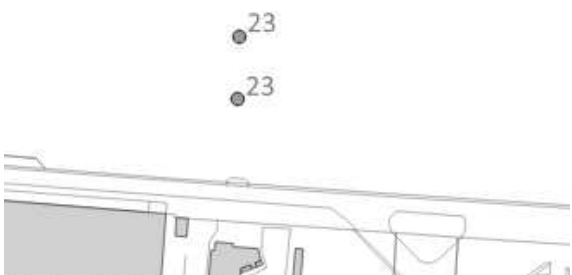

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Cèdre	Nom taxinomie : Cedrus
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635930,59 Coordonnées Y : 6852419,19
Adresse et condition d'accès	Rue de la Minière - derrière les ports de l'aéroparc
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 13 Circonférence du tronc (en m) : 3 Stade de développement : NA Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
NA	



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

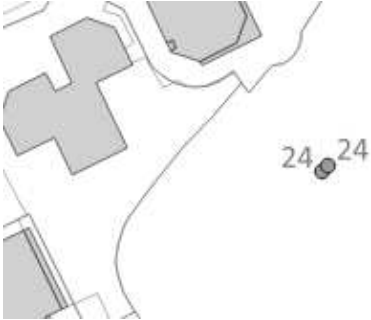

Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Platanes communs	Nom taxinomie : <i>Platanus × acerifolia</i>
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635576,84 Coordonnées Y : 6852483,75 Coordonnées X : 635577,44 Coordonnées Y : 6852508,46
Adresse et condition d'accès	20 Rue Louis Massotte - Parc du château, à côté des toilettes sèches et du jardin des Elfes
Caractéristique du PLU :	 
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 13 Circonférence du tronc (en m) : 3 Stade de développement : NA Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
L'estimation de l'âge de ces individus laisse à penser qu'ils faisaient déjà partie de l'aménagement initial du parc première moitié du XXème siècle.	

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications


Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Chênes pédonculés (2 arbres)	Nom taxinomie : Quercus rubor	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635498,35 Coordonnées Y : 6852538,31 Coordonnées X : 635500,56 Coordonnées Y : 6852540,74	
Adresse et condition d'accès	20 Rue Louis Massotte - Parc des sports du château du Haut Buc	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : 20 Circonférence du tronc (en m) : 3,15 Stade de développement : NA Propriétaire : Commune		
Commentaire :		
Il s'agit des deux derniers chênes du parc du château subsistant sur les terrains de sport. La chandelle d'un troisième qui n'a pas survécu aux travaux inhérents à cet aménagement a été conservée, le reste de son bois d'œuvre va servir à la création de mobiliers pour le parc.		

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune



Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Saule pleureur	Nom taxinomie : Salix babylonica
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635667,57 Coordonnées Y : 6852432,04
Adresse et condition d'accès	Entrée de la Ferme de la Croix Blanche
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 15 Circonférence du tronc (en m) : 3 Stade de développement : NA Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
NA	



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

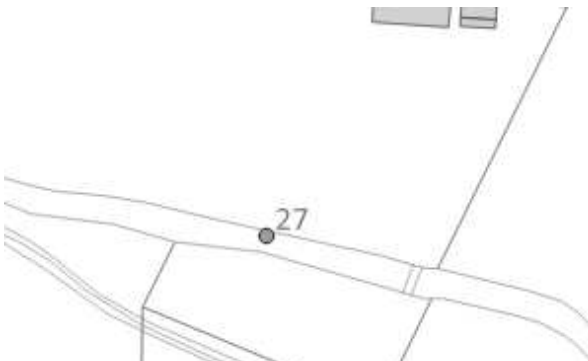
Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Cèdre	Nom taxinomie : <i>Cedrus</i>
Localisation	
Point Gps	Coordonnées X : 635425,63 Coordonnées Y : 6852536,56
Adresse et condition d'accès	9 Rue Collin Mamet - College Martin Luther King
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : NA Circonférence du tronc (en m) : NA Stade de développement : NA Propriétaire : Département 78	
Commentaire :	
Arbre majestueux. Sans doute, le plus grand houppier d'arbre de Buc. Il devait faire partie de la composition initiale du parc du château du Haut Buc.	

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune


Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Saule pleureur	Nom taxinomie : Salix babylonica
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635430,86 Coordonnées Y : 6852306,14
Adresse et condition d'accès	Rive de la Bièvre opposée au jardin des Castors
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 10,5 Circonférence du tronc (en m) : 3 Stade de développement : NA Propriétaire : SIAVB	
Commentaire :	
NA	




Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune


Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Cèdre	Nom taxinomie : <i>Cedrus</i>
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 636260,50 Coordonnées Y : 6854020,77
Adresse et condition d'accès	1132 rue Louis Blériot - Résidence du Clos Bosquet
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : NA Circonférence du tronc (en m) : NA Stade de développement : NA Propriétaire : Résidence Le Clos Bosquet	
Commentaire :	
NA	

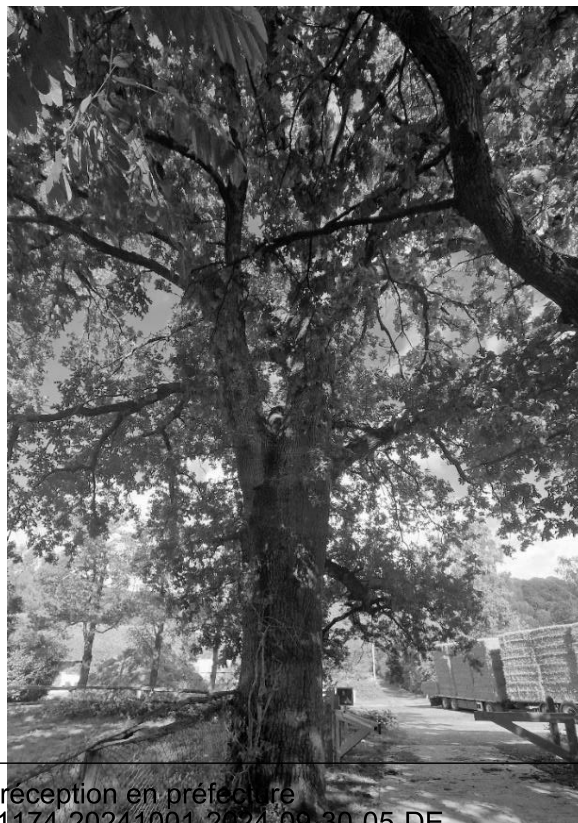


Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune

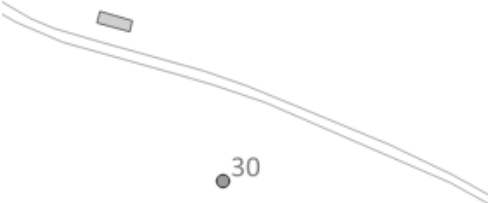

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Chêne pédonculé	Nom taxinomie : <i>Quercus rubor</i>
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635742,67 Coordonnées Y : 6852554,45
Adresse et condition d'accès	14 Rte de Jouy - Haras de Vauptain (chemin de la Véloscénie)
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : NA Circonférence du tronc (en m) : NA Stade de développement : NA Propriétaire : Privé	
Commentaire :	
NA	



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

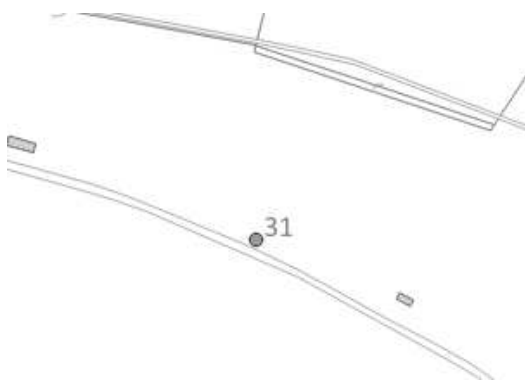
Protéger les arbres remarquables de la commune

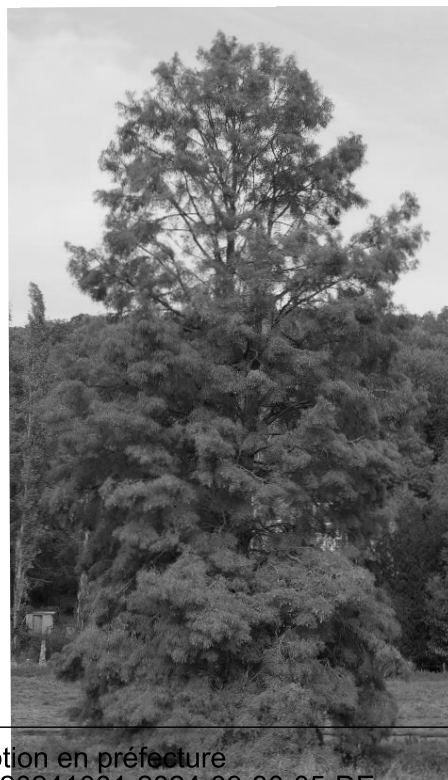
Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Chêne pédonculé	Nom taxinomie : Quercus rubor	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 636493,36 Coordonnées Y : 6852769,13	
Adresse et condition d'accès	14 Rte de Jouy - Haras de Vauptain (chemin de la Véloscénie)	
Caractéristique du PLU :		
<div><input type="checkbox"/> Age</div> <div><input type="checkbox"/> Dimensions</div> <div><input type="checkbox"/> Forme</div> <div><input type="checkbox"/> Rareté</div> <div><input type="checkbox"/> Histoire</div> <div><input type="checkbox"/> Paysage</div>	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : NA		
Circonférence du tronc (en m) : NA		
Stade de développement : NA		
Propriétaire : Privé		
Commentaire :		
NA		

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune

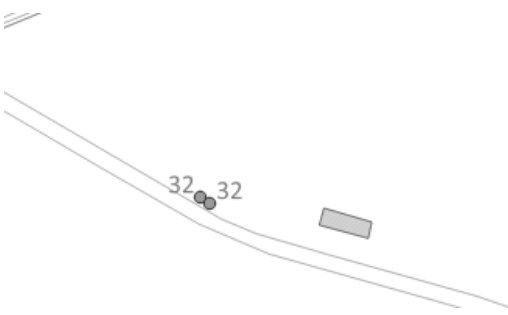

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Cyprès chauve	Nom taxinomie : Taxodium distichum
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635562,73 Coordonnées Y : 6852785,91
Adresse et condition d'accès	14 Rte de Jouy - Haras de Vauptain (chemin le long de la Bièvre)
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : NA Circonférence du tronc (en m) : NA Stade de développement : NA Propriétaire : Privé	
Commentaire :	
NA	



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

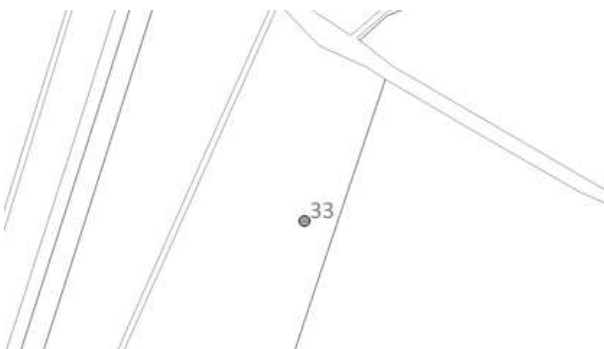
Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Cyprès chauve (2 arbres)	Nom taxinomie : Taxodium distichum
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 636413,04 Coordonnées Y : 6852838,13 Coordonnées X : 636415,41 Coordonnées Y : 6852836,76
Adresse et condition d'accès	14 Rte de Jouy - Haras de Vauptain (chemin le long de la Bièvre)
Caractéristique du PLU :	 
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : NA Circonférence du tronc (en m) : NA Stade de développement : NA Propriétaire : Privé	
Commentaire :	

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune

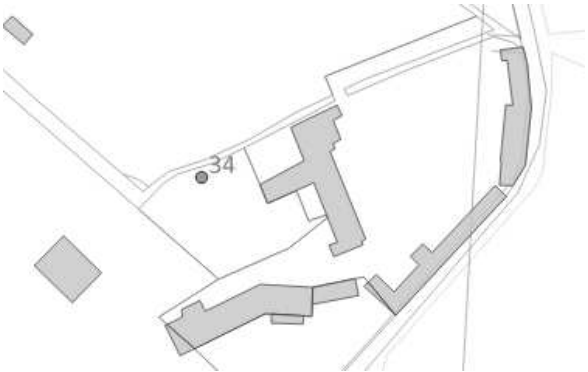

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Chêne pédonculé	Nom taxinomie : Quercus rubor
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635334,02 Coordonnées Y : 6852822,58
Adresse et condition d'accès	14 Rte de Jouy - Haras de Vauptain (chemin le long de la Bièvre)
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : NA Circonférence du tronc (en m) : NA Stade de développement : NA Propriétaire : Privé	
Commentaire :	
NA	



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

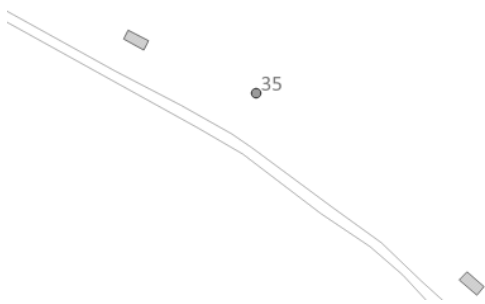
Protéger les arbres remarquables de la commune

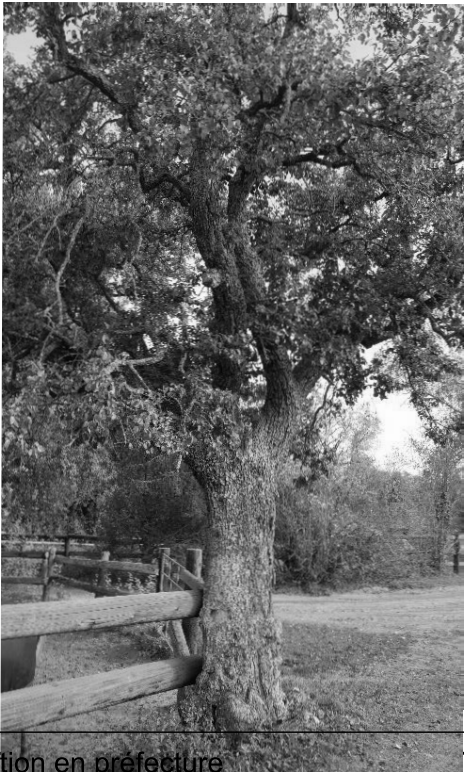
Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Noyer d'Amérique ou noyer noir	Nom taxinomie : <i>Juglans nigra</i>
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 636790,17 Coordonnées Y : 6852640,55
Adresse et condition d'accès	14 Rte de Jouy - Haras de Vauptain
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : NA Circonférence du tronc (en m) : NA Stade de développement : Adulte Propriétaire : Privé	
Commentaire :	
	

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune

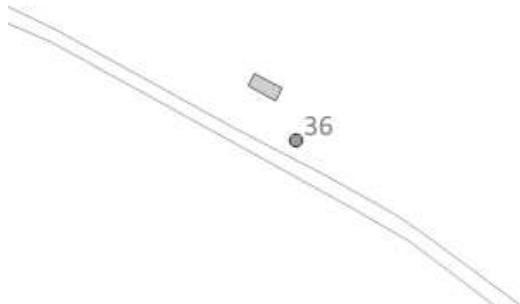

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Poirier commun	Nom taxinomie : <i>Pyrus communis</i>
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635671,60 Coordonnées Y : 6852740,61
Adresse et condition d'accès	14 Rte de Jouy - Haras de Vauptain
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : NA Circonférence du tronc (en m) : NA Stade de développement : Adulte Propriétaire : Privé	
Commentaire :	
NA	



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications


Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Chêne rouge d'Amérique	Nom taxinomie : Quercus rubra	
Localisation		
Point Gps	Coordonnées X : 636640,12 Coordonnées Y : 6852745,30	
Adresse et condition d'accès	14 Rte de Jouy - Haras de Vauptain	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : NA Circonférence du tronc (en m) : NA Stade de développement : Adulte Propriétaire : Privé		
Commentaire :		
NA		

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications


Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Noyer d'Amérique ou noyer noir	Nom taxinomie : <i>Juglans nigra</i>	
Localisation		
Point Gps	Coordonnées X : 635994,10 Coordonnées Y : 6853081,13	
Adresse et condition d'accès	Parc de la sauvegarde	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage		
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : NA Circonférence du tronc (en m) : NA Stade de développement : Adulte Propriétaire : La Sauvegarde des Yvelines		
Commentaire :		
NA		

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05 DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

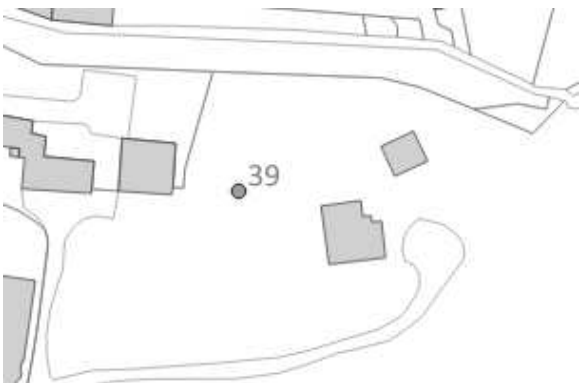
Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Séquoia toujours vert	Nom taxinomie : <i>Sequoia sempervirens</i>
Localisation	
Point Gps	Coordonnées X : 635975,88 Coordonnées Y : 6852070,23
Adresse et condition d'accès	Parc de la sauvegarde
Caractéristique du PLU :	 The right side of the form contains a map and a photograph. The map at the top shows a geographical area with a point labeled '38' and some building footprints. Below the map is a large, vertical black and white photograph of a tall, mature sequoia tree with dense foliage.
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : NA Circonférence du tronc (en m) : NA Stade de développement : NA Propriétaire : La Sauvegarde des Yvelines	
Commentaire :	
NA	

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune

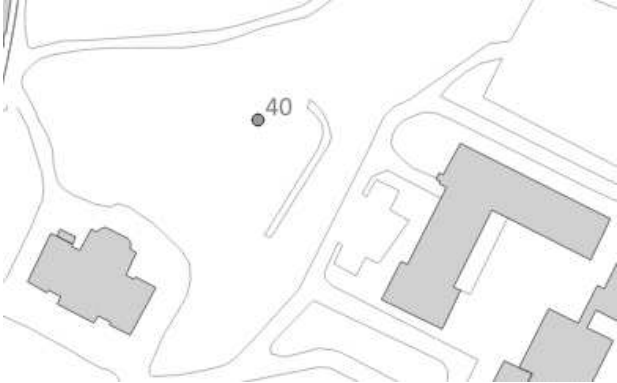

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Saule pleureur	Nom taxinomie : <i>Salix babylonica</i>
Localisation	
Point Gps	Coordonnées X : 635902,04 Coordonnées Y : 6852075,54
Adresse et condition d'accès	Parc de la Sauvegarde (Diapason)
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : NA Circonférence du tronc (en m) : NA Stade de développement : NA Propriétaire : La Sauvegarde des Yvelines	
Commentaire :	
NA	



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications



Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Cèdre bleu de l'Atlas	Nom taxinomie : <i>Salix babylonica</i>
Localisation	
Point Gps	Coordonnées X : 635918,75 Coordonnées Y : 6852024,21
Adresse et condition d'accès	Parc de la Sauvegarde
Caractéristique du PLU :	 
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : NA Circonférence du tronc (en m) : NA Stade de développement : NA Propriétaire : La Sauvegarde des Yvelines	
Commentaire :	
NA	

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

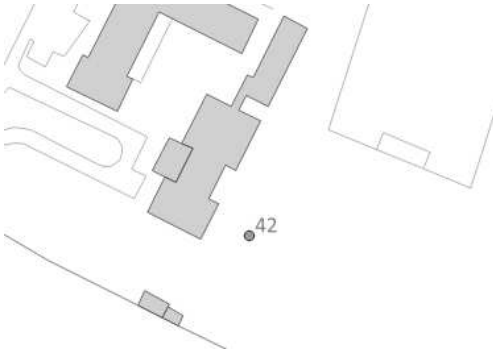

Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Marronnier d'Inde	Nom taxinomie : <i>Aesculus hippocastanum</i>
Localisation	
Point Gps	Coordonnées X : 635881,64 Coordonnées Y : 6853024,62
Adresse et condition d'accès	Parc de la Sauvegarde
Caractéristique du PLU :	 
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : NA Circonférence du tronc (en m) : NA Stade de développement : NA Propriétaire : La Sauvegarde des Yvelines	
Commentaire :	
NA	

Accusé de réception en préfecture : 078-217801174-20241001-2024-06-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

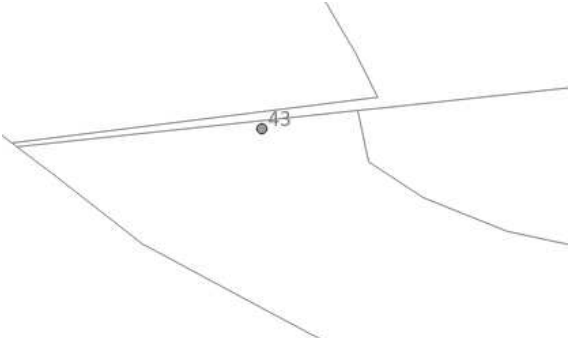
Protéger les arbres remarquables de la commune

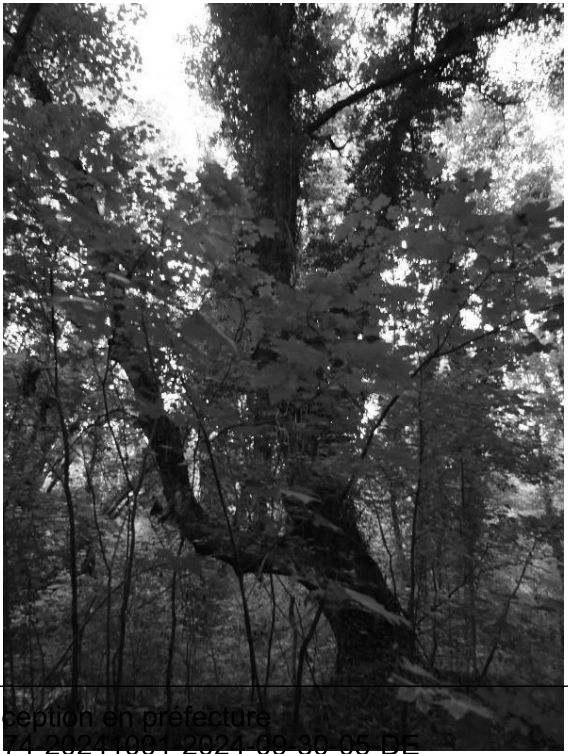
Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Frêne commun	Nom taxinomie : Fraxinus excelsior
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635996,25 Coordonnées Y : 6852943,11
Adresse et condition d'accès	Bois de la Sauvegarde (entrée du parking Buc Ressources)
Caractéristique du PLU :	 
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : NA Circonférence du tronc (en m) : NA Stade de développement : NA Propriétaire : La Sauvegarde des Yvelines	
Commentaire :	
NA	

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune

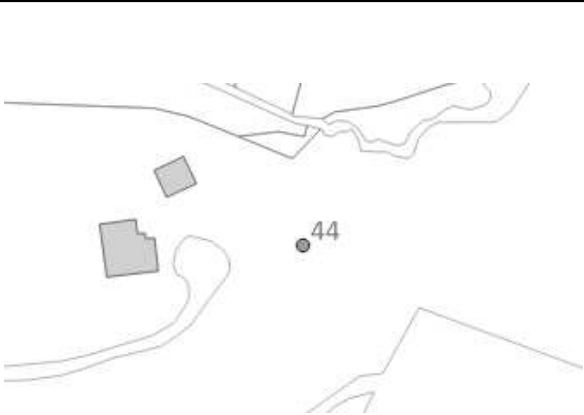
Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Erable sycomore	Nom taxinomie : <i>Acer pseudoplatanus</i>
Localisation	
Point Gps	Coordonnées X : 635110,11 Coordonnées Y : 6852884,92
Adresse et condition d'accès	Bois de la Sauvegarde
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : NA Circonférence du tronc (en m) : NA Stade de développement : NA Propriétaire : La Sauvegarde des Yvelines	
Commentaire :	
NA	




Accusé de réception en préfecture
078-217801174 20241001 2024-08-30 05 DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Sassafras officinal ou Laurier des Iroquois	Nom taxinomie : <i>Sassafras albidum</i>
Localisation	
Point Gps	Coordonnées X : 635959,50 Coordonnées Y : 6853068,50
Adresse et condition d'accès	Bois de la Sauvegarde
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : NA Circonférence du tronc (en m) : NA Stade de développement : Adulte Propriétaire : La Sauvegarde des Yvelines	
Commentaire :	
NA	



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

4. Favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune

Protéger les arbres remarquables de la commune

AVANT

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE ET TRAME VERTE

4.4 - Les éléments de la trame verte urbaine

Organisation de la protection

Les éléments ou espaces faisant l'objet de cette protection sont délimités au plan de zonage (plan n°4-2) et différenciés selon leur nature et leur fonction :

- **les cœurs d'îlots verts**, correspondent aux espaces végétalisés et/ou arborés dans les tissus urbanisés ;
- **les espaces verts des équipements et des espaces publics**, correspondent aux espaces végétalisés sur les emprises foncières des équipements et les espaces publics ;
- **les alignements d'arbres**, correspondent aux linéaires plantés d'arbres le long des voies.

Dispositions applicables

Les zones situées en protection au titre de la trame verte urbaine sont inconstructibles sauf dans les conditions et limites précisées ci-dessous.

Les dispositions applicables sont différenciées selon la nature de l'espace considéré :

- les cœurs d'îlots verts

Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés. Les plantations existantes de qualité ou significatives dans le paysage doivent être maintenues.

Cette protection ne fait pas obstacle à l'implantation d'une annexe par terrain admise dans la limite d'une emprise au sol de 10 m², ainsi que celle de composteurs.

En revanche, dans ces espaces, aucune aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elles sont conçues sur dalles alvéolaires végétalisées.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces végétalisés en pleine terre dont la superficie minimale est fixée au chapitre 4 du règlement de chaque zone.

- les espaces verts des équipements et des espaces publics

Ces espaces végétalisés et/ou arborés doivent être préservés et mis en valeur.

Cette obligation ne fait pas obstacle à :

- la possibilité d'y implanter des jeux d'enfants ;
- la réalisation de cheminements doux dès lors que leur traitement au sol demeure perméable.

En revanche, dans ces espaces, aucune aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elles sont conçues sur dalles alvéolaires végétalisées.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces végétalisés en pleine terre dont la superficie minimale est fixée au chapitre 4 des règlements de zone.

- les alignements d'arbres

Ces alignements doivent être préservés ou, le cas échéant, remplacés.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

4. Favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune

Protéger les arbres remarquables de la commune

APRES

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE ET TRAME VERTE

4.4 - Les éléments de la trame verte urbaine

Organisation de la protection

Les éléments ou espaces faisant l'objet de cette protection sont délimités au plan de zonage (plan n°4-2) et différenciés selon leur nature et leur fonction :

- les cœurs d'îlots verts, correspondent aux espaces végétalisés et/ou arborés dans les tissus urbanisés ;
- les espaces verts des équipements et des espaces publics, correspondent aux espaces végétalisés sur les emprises foncières des équipements et les espaces publics ;
- les alignements d'arbres, correspondent aux linéaires plantés d'arbres le long des voies ;
- Les arbres remarquables, correspondant aux arbres dont l'ampleur et/ou la fonction patrimoniale nécessite leur préservation sur le long terme.

Dispositions applicables

Les zones situées en protection au titre de la trame verte urbaine sont inconstructibles sauf dans les conditions et limites précisées ci-dessous.

Les dispositions applicables sont différenciées selon la nature de l'espace considéré :

- les cœurs d'îlots verts

Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés. Les plantations existantes de qualité ou significatives dans le paysage doivent être maintenues.

Cette protection ne fait pas obstacle à l'implantation d'une annexe par terrain admise dans la limite d'une emprise au sol de 10 m², ainsi que celle de composteurs.

En revanche, dans ces espaces, aucune aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elles sont conçues sur dalles alvéolaires végétalisées.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces végétalisés en pleine terre dont la superficie minimale est fixée au chapitre 4 du règlement de chaque zone.

- les espaces verts des équipements et des espaces publics

Ces espaces végétalisés et/ou arborés doivent être préservés et mis en valeur.

Cette obligation ne fait pas obstacle à :

- la possibilité d'y implanter des jeux d'enfants ;
- la réalisation de cheminements doux dès lors que leur traitement au sol demeure perméable.

En revanche, dans ces espaces, aucune aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elles sont conçues sur dalles alvéolaires végétalisées.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces végétalisés en pleine terre dont la superficie minimale est fixée au chapitre 4 des règlements de zone.

- les alignements d'arbres

Ces alignements doivent être préservés ou, le cas échéant, remplacés.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

4. Favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune

Protéger les arbres remarquables de la commune

APRES

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE ET TRAME VERTE

4.4 - Les éléments de la trame verte urbaine

- les arbres remarquables

Le plan de zonage identifie des arbres remarquables au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Le tableau d'identification des arbres remarquables ainsi que les fiches d'identification des arbres sont présentés en partie 4 présent règlement.

L'abattage des arbres remarquables est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés et validés par les services de la Commune. Dans le cas d'une nécessité d'abattage, la replantation d'un arbre déjà formé (minimum 3 mètres de hauteur), d'une essence adaptée au contexte climatique qui sera soumis à validation des services de la Commune, est obligatoire. Dans le cas où le ratio d'un arbre de haute tige planté par tranche de 100 m² d'espace libre s'appliquant au terrain est respecté, la plantation d'un nouvel arbre ne sera pas exigée, mais elle reste recommandée.

Les coupes et les élagages sont admis dans le respect des règles de la profession, après validation par les services de la commune, uniquement pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes qui ne sauraient être traités autrement.

Dans le rayon de protection autour du pied d'un arbre remarquable, indiqué dans le tableau ci-après, sont interdites, toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Pour tout arbre remarquable d'une circonférence supérieure à 3 mètres	Rayon de protection de 10 mètres*
Pour tout arbre remarquable d'une circonférence comprise entre 1 mètre et 3 mètres	Rayon de protection de 5 mètres*
Pour tout arbre remarquable d'une circonférence inférieure à 1 mètre	Rayon de protection de 3 mètres*

*mesuré à partir de la base du tronc

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

4. Favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune

Protéger les arbres remarquables de la commune

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le repérage des arbres remarquables vise à préserver ceux-ci sur le long terme en tant qu'ils jouent un rôle particulier dans les paysages de la commune, que ce soit par leur ampleur, leur caractère patrimonial et/ou leurs fonctions écologiques. Aussi, le dispositif réglementaire associé entend garantir leur préservation, ainsi que leurs abords en y interdisant toute construction proche, qui pourrait venir détériorer de manière importante l'arbre et son système racinaire.

***NB :** Au sein de ce chapitre du règlement, ont également été créés par la présente procédure de modification du PLU, les Espaces Paysagers Protégés. Ceux-ci sont délimités afin d'encadrer un futur projet urbain sur le secteur de la Geneste (voir ci-avant).*

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

4. Favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune

Mettre en œuvre une disposition sur la compensation en cas d'abattage d'arbre de haute tige de manière transversale

AVANT

Zones UB, UC, UG et UH

4.2 – Le traitement paysager des espaces libres

Une surface correspondant au moins à 40% de la superficie du terrain* est aménagée en espaces verts de pleine terre*.

Pour les constructions à destination de logements locatifs sociaux dont l'emprise au sol* est supérieure à 35%, la surface du terrain* aménagée en espaces verts de pleine terre* est au moins égale à 40% de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas imposé.

La végétalisation du terrain est conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Au moins un arbre de haute tige* est planté par tranche de 100 m² d'espaces libres*. En supplément, les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige* pour 4 places de stationnement.

APRES

Zones UB, UC, UG et UH

4.2 – Le traitement paysager des espaces libres

Une surface correspondant au moins à 40% de la superficie du terrain* est aménagée en espaces verts de pleine terre*.

Pour les constructions à destination de logements locatifs sociaux dont l'emprise au sol* est supérieure à 35%, la surface du terrain* aménagée en espaces verts de pleine terre* est au moins égale à 40% de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas imposé.

La végétalisation du terrain est conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Au moins un arbre de haute tige* est planté par tranche de 100 m² d'espaces libres*. En supplément, les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige* pour 4 places de stationnement.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige*, il doit être procédé au remplacement sur le terrain par un arbre de haute tige*. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas où il demeure sur le terrain *a minima* 1 arbre par tranche de 100 m² d'espaces libres*.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales recommandées (cf. annexe).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette disposition (qui était déjà présente en zone UI) vise à empêcher une suppression du couvert végétal arboré lors de la création de nouvelles constructions et favoriser la présence de celui-ci, à l'occasion de travaux ou d'aménagement d'un terrain. L'instauration d'une nuance à cette règle vise par ailleurs à ne pas grever la constructibilité des terrains du fait de cette disposition.

Accuse de réception en préfecture
07-12-2024 174-20241001-2024-09-30-05-DE

Date de télétransmission : 02/10/2024

Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

4. Favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune

Introduire une liste des essences végétales recommandées

AVANT

APRES

Disposition inexistante dans le dispositif actuel.

APRES

LISTE DES ESPECES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES

Le présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l’environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste présentée ci-après.

Espèces d’arbres recommandées :

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS	OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITROPHILIE	PH
Alliaria petiolata	Alliaire	40-80 cm		Avril-Juin								
Allium ursinum	Ail des ours	45-35 cm		Mai-Juin								
Anemone nemorosa	Anémone des bois	10-30 cm		Mars-Mai								
Anthriscus sylvestris	Corfeuil des bois	100 cm		Mai-Août								
Avenella flexuosa	Foin tortueux	30-80 cm		Mai-Août								
Betonica officinalis	Épiaire officinale	15-40 cm		Juillet-Août								
Betula pendula	Bouleau verruqueux	20-25 m		Avril-Mai								
Betula pubescens	Bouleau blanc	10-15 m		Avril-Mai	-							
Brachypodium sylvaticum	Brachypode des bois	50-100 cm		Juillet-Août	-							
Calluna vulgaris	Callune fausse bruyère	30-100 cm		Juillet-Septembre								
Carex pendula	Laîche à épis pendants	jusqu'à 100 cm		mai-juillet	-							
Carpinus betulus	Charme	15-25 m		Avril-Mai								
Convallaria majalis	Muguet	10-30 cm		Mai-Juin								
Crataegus germanica	Néflier	5-6 m		Mai-Juin		-						
Cytisus scoparius	Genêt à balai	1-3 m		Mai-Juin								
Daphne laureola	Daphné lauréole	40-100 cm		Février-Avril								
Erica cinerea	Bruyère cendrée	20-60 cm		Juin-Juillet								
Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine	60-120 cm		Juillet-Septembre								

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

4. Favoriser la présence des arbres de haute tige au sein des espaces urbains de la commune

Introduire une liste des essences végétales recommandées

APRES

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS	OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITROPHILIE	PH
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre	25-35 m		Avril-Mai								
<i>Fragaria vesca</i>	Fraisier	5-30 cm		Mai-Juin								
<i>Frangula alnus</i>	Bourgène	1-5 m		Mai-Juin								
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun	40 m		Avril-Mai								
<i>Geum urbanum</i>	Benoîte commune	20-60 cm		Mai-Septembre								
<i>Hedera helix</i>	Lierre grimpant	3-30 cm		Septembre-Novembre								
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	2-10 m		Mai-Juin								
<i>Lamium galeobdolon</i>	Lamier jaune	20-60 cm		Avril-Septembre								
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier à balai	1-2 m		Mai-Juin								
<i>Populus tremula</i>	Peuplier Tremble	20-30 m		Mars-Avril								
<i>Prunus avium</i>	Merisier	15-25 m		Avril-Mai								
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	20-40 m		Mai								
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	10-25 m		Mai								
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	25-35 m		Mai								
<i>Ribes rubrum</i> ¹	Grosellier rouge	1,5-2 m		Avril-Mai								
<i>Ribes uva-crispa</i> ¹	Grosellier à maquereaux	50-150 cm		Avril-Mai								
<i>Ruscus aculeatus</i>	Fragon	30-80 cm		Janvier-Avril								
<i>Solidago virgaurea</i>	Solidage verge d'or	20-80 cm		Juillet-Septembre								
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseaux	5-7 m		Mai-Juin								
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	20-25 m		Mai-Juin								
<i>Teucrium scorodonia</i>	Germadrée	30-80 cm		Juillet-Septembre								
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	20-30 m		Juin-Juillet								
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	20-35 m		Juin								
<i>Ulmus glabra</i>	Orme glabre	25-30 m		Mars-Avril								
<i>Veronica chamaedrys</i>	Véronique petit-chêne	20-40 cm		Mai-Juillet								
<i>Veronica officinalis</i>	Véronique officinale	10-40 cm		Juin-Août								
<i>Vinca minor</i>	Petite pervenche	1-2 m		Avril-Mai								

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

4. Favoriser la présence des arbres de haute tige au sein des espaces urbains de la commune

Introduire une liste des essences végétales recommandées

APRES

Espèces recommandées pour les haies :

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS	OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITROPHILIE	PH
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	10 m		mai-juin								
<i>Carpinus betulus</i>	Charme	15-25 m		avril-mai	—							
<i>Clinopodium vulgare</i>	Sarlette commune	30-70 cm		juillet-septembre								
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	2-5 m		février-avril								
<i>Cornus sanguinea ssp. sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	1-3 m		mai-juin								
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	2-5 m		janvier-mars	—							
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine épineuse	2-4 m		avril-mai								
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	2-4 m		mai-juin								
<i>Cytisus scoparius</i>	Genet à balais	1-3 m		mai-juin								
<i>Digitalis purpurea</i>	Digitale pourpre	50-100 cm		mai-septembre								
<i>Oscocrea communis</i>	Sceau de Notre Dame	1-3 m		mars-juillet		—						
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	3-8 m		avril-mai		—						
<i>Fragaria vesca</i>	Fraisier	5-30 cm		Mai-Juin								
<i>Frangula alnus</i>	Bourgène	1-5 m		Mai-Juin								
<i>Genista tinctoria</i>	Genêt des teinturiers	30-100 cm		mai-août								
<i>Glechoma hederacea</i>	Lierre terrestre	5-25 cm		mars-mai								
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon	2-5 m		juin-septembre								
<i>Hypericum hirsutum</i>	Millepertuis velu	40-100 cm		juin-septembre								
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	2-10 m		Mai-Juin								
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	4-10 m		Avril-Mai	—	—						
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	1-3 m		mai-juillet								
<i>Lonicera periclymenum</i>	Chevrefeuille des bols	1-3 m		juin-septembre								
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Ste Lucie	1-4 m		avril-mai								
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	1-4 m		avril-mai								
<i>Pyrus communis</i>	Aigriin	7-15 m		avril-mai								
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	2-4 m		mai-juin								
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier rampant	5 m		mai-juillet								
<i>Rosa canina</i>	Eglantier	1-3 m		mai-juillet								
<i>Rubus coesluis</i>	Ronce bleuâtre	50-100 cm		juin-juillet								

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

4. Favoriser la présence des arbres de haute tige au sein des espaces urbains de la commune

Introduire une liste des essences végétales recommandées

APRES

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS	OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITROPHILIE	PH
Rubus fruticosus	Ronce des bois	1-7 m		mai-août								
Rubus idaeus	Framboisier	1,5-2 m		mai-juillet								
Salix atrocinerea	Saule à feuilles d'Olivier	12 m		janvier-mars	—	—						
Salix caprea	Saule marsault	3-10 m		mars-avril	—							
Salix cinerea	Saule cendré	2-6 m		mars-avril	—							
Sambucus nigra	Sureau noir	2-6 m		juin-juillet								
Solanum dulcamara	Douce amère	1-2 m		juin-septembre								
Tortilis japonica	Tortilis faux-cerfeuil	50-100 cm		mai-août								
Ulmus minor	Petit orme	30-35 m		mars-avril	—							
Viburnum lantana	Viorne lantane	1-2 m		avril-mai		—						
Viburnum opulus	Viorne obier	2-4 m		mai-juin						—		
Vicia sepium	Vesce des haies	30-80 cm		mai-septembre								

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'introduction dans le règlement de cette liste présentant les essences végétales recommandées favorise la biodiversité locale et autochtone, en limitant notamment les risques d'introduction d'espèces invasives.

Ces recommandations doivent ainsi permettre un accompagnement des pétitionnaires dans leurs choix de plantations. Ces listes ont été produites par l'Institut Paris Région et l'Agence Régionale de la Biodiversité et font ainsi référence à l'échelle de la Région Île-de-France.

Accusé de réception en préfecture
le 02/10/2024 à 17h00
1174-2024-1001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

5. Accompagner le projet de requalification de la ZAE

Créer un sous-secteur de la zone UI afin d'y permettre l'implantation de commerces et d'activités de service

AVANT

Plan de zonage



APRES

Plan de zonage



Zone UI

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- 2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles autorisées à la section 1.2 ci-après ;
- 3. les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles autorisées à la section 1.2 ci-après ;
- 4. les constructions et installations à destination de commerce détail, de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique ;

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification doit permettre l'évolution des activités commerciales déjà existantes sur ce secteur (grande surface commerciale et bâtiment d'activités tertiaires) qui, à l'intersection de l'avenue Morane-Saulnier et de l'avenue Guynemer, est en direct des secteurs résidentiels de la zone

Zone UI

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- 2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles autorisées à la section 1.2 ci-après ;
- 3. les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles autorisées à la section 1.2 ci-après ;
- 4. les constructions et installations à destination de commerce de détail, de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, hormis au sein du sous-secteur UIb ;
- 5. les constructions et installations à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles autorisées à la section 1.2 ci-après et au sein du sous-secteur UIb.

[...]

Accusé de réception en préfecture
078-217804174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

5. Accompagner le projet de requalification de la ZAE

Ajouter un emplacement réservé permettant le développement des circulations douces

AVANT

Plan de zonage



Liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics
(article L. 151-41, 1° du code de l'urbanisme)

N°	Destination	Bénéficiaires
1	Barreau de raccordement D91 / D938	Département des Yvelines
2	Piste cyclable Toussus-le-Noble / Buc – D938	Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc
3	Piste cyclable Arcades – Gare de Petit Jouy – Les Loges	Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc
4	Piste cyclable Mairie – Arcades	Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc
5	Aire de stationnement pour autocars (rue de la Minière)	Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc
6	Voie de liaison Barreau D91/D938 – Quartier du Fort	Commune de Buc
7	Piste cyclable Route des Loges – Gare de Petit Jouy	Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc
8	Piste cyclable au sein de la zone d'activités économiques	Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Un emplacement réservé est créé afin d'améliorer les liaisons cyclables et/ou pédestres au sein de la zone d'activités. Il s'agit d'un emplacement réservé à destination de la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Ajustement des définitions présentes dans la Partie 1

AVANT

Annexe (Chapitre 1)

Une annexe est un bâtiment qui constitue un local accessoire de faibles dimensions (8 m² d'emprise maximale et 2,50 mètres de hauteur plafond) et non une extension de la construction principale. Il s'agit donc d'un bâtiment non accolé à la construction principale.

Un bâtiment annexe est affecté à un usage complémentaire à la destination de la construction principale et doit avoir un lien fonctionnel avec elle : local de stockage des ordures ménagères, local à vélos, abri de jardin... Il est réputé avoir la même destination que la construction principale.

Une annexe peut être implantée librement par rapport aux limites séparatives et en retrait de minimum 1 mètre par rapport aux autres constructions sur une même propriété.

Véranda

Non défini

Lucarne (Chapitre 3)

La lucarne, au sens du présent règlement, est une ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. Sa baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. La lucarne est implantée avec un recul minimal de 50 cm par rapport au plan vertical de la façade de la construction.

APRES

Annexe

Une annexe est un bâtiment qui constitue un local accessoire ~~de faibles dimensions (8 m² d'emprise maximale et 2,50 mètres de hauteur plafond)~~ et non une extension de la construction principale. ~~Il s'agit donc d'un bâtiment non accolé à la construction principale.~~

Un bâtiment annexe est affecté à un usage complémentaire à la destination de la construction principale et doit avoir un lien fonctionnel avec elle : local de stockage des ordures ménagères, local à vélos, abri de jardin... Il est réputé avoir la même destination que la construction principale.

Les annexes de faibles dimensions (jusqu'à 8m² d'emprise et 2,50 mètres de hauteur plafond) peuvent ~~Une annexe peut~~ être implantées librement par rapport aux limites séparatives et en retrait de minimum 1 mètre par rapport aux autres constructions sur une même propriété lorsque l'annexe n'est pas accolée à la construction.

Les annexes de plus grande dimension (plus de 8m² d'emprise et 2,50 mètres de hauteur plafond) devront respecter les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Véranda

Une véranda est une surface bâtie, maçonnée dont la majorité de la superficie des façades et/ou de la toiture est vitrée. Une véranda est forcément rattachée à un mur de la maison et constitue une extension de la construction principale.

Lucarne

La lucarne, au sens du présent règlement, est une ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. Sa baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. La lucarne ~~est implantée avec un recul minimal de 50 cm minimum par rapport au plan vertical de la façade de la construction.~~ peut être implantée dans la continuité du plan vertical de la façade de la construction ou en recul de celui-ci (auquel cas elle est implantée avec un recul minimal

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

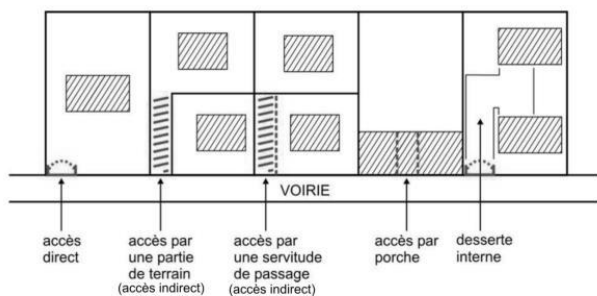
6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Ajustement des définitions présentes dans la Partie 1

AVANT

Accès (Chapitre 5)

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



Les accès indirects, tels qu'ils figurent dans le schéma ci-dessus, doivent avoir une longueur au plus égale à 15 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains bâtis existants à la date d'approbation du PLU (12/02/2018).

Toiture terrasse végétalisée (Chapitre 3)

Une toiture terrasse végétalisée est une toiture terrasse aménagée en espaces verts réalisés sur une épaisseur de terre (substrat) supérieure ou au moins égale à 30 cm.

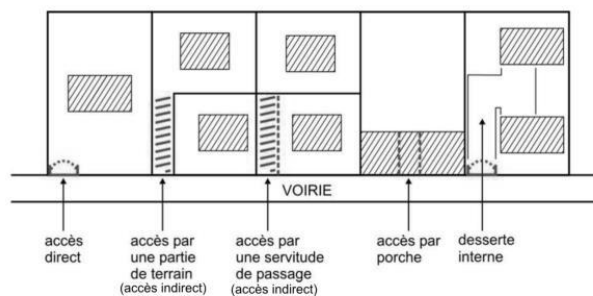
Une épaisseur moindre, sans toutefois être inférieure à 10 cm, pourra être autorisée si cela est justifié pour des raisons techniques (structure ne supportant un tel poids, etc.).

Outre le complexe végétal (substrat et végétaux), elle est composée d'un pare-vapeur, d'un isolant, de la couche d'étanchéité, des couches drainantes et filtrantes.

APRES

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



Les accès indirects, tels qu'ils figurent dans le schéma ci-dessus, doivent avoir une longueur au plus égale à 15 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains bâtis existants présentant déjà cette configuration d'accès indirect à la date d'approbation du PLU (12/02/2018).

Toiture terrasse végétalisée

Une toiture terrasse végétalisée est une toiture terrasse aménagée en espaces verts réalisés sur une épaisseur de terre (substrat) supérieure ou au moins égale à 30 cm.

Une épaisseur moindre, sans toutefois être inférieure à 10 cm, pourra être autorisée si cela est justifié pour des raisons techniques (structure ne supportant un tel poids, etc.) ou pour des projets de construction de logements sociaux.

Outre le complexe végétal (substrat et végétaux), elle est composée d'un pare-vapeur, d'un isolant, de la couche d'étanchéité, des couches drainantes et filtrantes.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Ajustement des définitions présentes dans la Partie 1

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajustement des définitions de l'annexe, de la lucarne, de l'accès, ainsi que la création de celle de la véranda poursuivent l'objectif d'améliorer la compréhension du règlement par les pétitionnaires, et de préciser ses modalités d'application. Ainsi :

- Concernant les annexes, il s'agit d'en préciser la définition pour éviter toute erreur d'interprétation entre les constructions annexes et constructions principales ;
- Concernant la définition des vérandas, cet ajout permet d'accompagner la définition de règles différentes d'aspects extérieur concernant ce type de constructions ;
- Concernant la définition des lucarnes, cet ajustement réglementaire entend favoriser une souplesse plus importante concernant l'implantation des lucarnes sur la toiture, celle-ci étant désormais admise en recul de la façade ;
- Concernant les accès, cet ajustement réglementaire entend conforter la bonne lisibilité du document, en particulier en garantissant que des pétitionnaires puissent créer un accès indirect sur un terrain déjà bâti existant pour construire une seconde construction principale, alors que le terrain concerné ne présenterait pas déjà cette configuration d'accès ;
- Concernant les toitures végétalisées, cet ajustement réglementaire a pour but d'encourager le développement de toiture terrasse végétalisée dont le coût de réalisation peut être assez onéreux, la Commune avait apporté une souplesse à l'occasion de la modification du PLU en 2021 en permettant d'installer une épaisseur moindre de substrat, si cela est justifié pour des raisons techniques. La Commune souhaite systématiser cette possibilité pour la construction de logements sociaux. En effet, leurs coûts de construction impactent directement le montant du loyer ou le prix de vente des logements. L'insertion de cette possibilité permet ainsi d'alléger ce coût de construction et d'encourager la réalisation de toiture terrasse végétalisée, vertueuse pour l'environnement, dans des programmes de logements sociaux.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Ajustements concernant les normes de stationnement présentes dans la Partie 1 (Chapitre 5)

AVANT

APRES

Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés pour les nouvelles constructions

Constructions neuves à destination d'habitation	
Sous-destinations	
Logement	2 places minimum par logement
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	1 place minimum par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place minimum par logement soit 1 place pour 3 chambres

5.10 - Modalités de réalisation du nombre de places de stationnement

La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

- largeur minimale : 2,20 mètres ;
- longueur minimale : 5 mètres.

Pour toute opération de plus de 3 logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol.

Pour les constructions neuves à destination de logements et de bureaux, les modalités de stationnement doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules électriques et hybrides comme exigé par les articles R.111-14-2 et 3 du code de la Construction et de l'Habitation.

Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés pour les nouvelles constructions

Constructions neuves à destination d'habitation	
Sous-destinations	
Logement	2 places minimum par logement (hors règles spécifiques définies au règlement de chaque zone)
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ou logement en accession sociale à la propriété	1 place minimum par logement
Hébergement Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place minimum par logement soit 1 place minimum pour 3 unités d'habitation chambres

5.10 - Modalités de réalisation du nombre de places de stationnement

Pour toute opération de plus de 3 logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol. Cette disposition ne s'impose pas en zone UP7 où les stationnements peuvent être réalisés en sous-sol ou en surface, indépendamment du nombre de logements construits.

Pour les constructions neuves à destination de logements et de bureaux, les modalités de stationnement doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules électriques et hybrides comme exigé ~~par les articles R.111-14-2 et 3~~ par l'article R.113-6 du code de la Construction et de l'Habitation.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Ajustements concernant les normes de stationnement présentes dans la Partie 1 (Chapitre 5)

AVANT

5.12 - Les normes de stationnement pour les vélos

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes suivantes.

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements

Pour les deux-roues non motorisés : création d'un ou plusieurs locaux d'une superficie correspondant au moins à 1 m² pour les logements de deux pièces au plus et à 2 m² pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de bureau

Pour les deux-roues non motorisés : création d'un ou plusieurs locaux d'une superficie au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher créée.

Pour les constructions à destination d'établissement d'enseignement

Pour les deux-roues non motorisés :

- Ecoles primaires : 1 place au minimum pour 8 à 12 élèves
- Collèges et lycées : 1 place au minimum pour 3 à 5 élèves
- Universités et autres : 1 place au minimum pour 3 à 5 étudiants

Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, 1 place au minimum pour 10 employés et un stationnement nécessaire aux visiteurs.

APRES

Pour les constructions nouvelles ou à l'occasion de travaux sur un parc de stationnement annexe à un bâtiment qui sont visés ci-après, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes suivantes.

Chaque emplacement vélo induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Le régime attaché au stationnement des vélos est prévu aux articles L.113-18 à L.113-20 et R. 113-11 à R. 113-18 du code la construction et de l'habitation.

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
		Accusé de réception en préfecture 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE Date de télétransmission : 02/10/2024 Date de réception préfecture : 02/10/2024	2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Ajustements concernant les normes de stationnement présentes dans la Partie 1 (Chapitre 5)

APRES

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire (constituant principalement un lieu de travail)	Sans objet	Sans objet	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux*			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire (constituant principalement un lieu de travail)	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
*Vise le cas où des travaux sont réalisés sur un parc de stationnement annexe. L'obligation de doter le parc de stationnement d'infrastructures ou d'y aménager des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.			

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Ajustements concernant les normes de stationnement présentes dans la Partie 1 (Chapitre 5)

AVANT

5.13 - Les modalités de réalisation des espaces de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination de logement et/ou de bureau l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment (par ascenseur ou via une rampe). Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Pour les constructions ayant une autre destination l'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée d'une construction ou, à défaut, au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit couvert.

APRES

5.13 - Les modalités de réalisation des espaces de stationnement pour les vélos

Conformément à l'article R.113-12 du code de la construction et de l'habitation, les infrastructures de stationnement sécurisé des vélos ou l'aménagement d'espaces permettant un stationnement sécurisé sont situés ou répartis sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées à l'article R.113-16 du code de la construction et de l'habitation.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Ajustements concernant les normes de stationnement présentes dans la Partie 1 (Chapitre 5)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La modification des normes de stationnement permet de clarifier l'application de la règle, notamment pour mieux prendre en compte la réalité de la mise en œuvre des hébergements (unités d'habitation plutôt que chambre). Par ailleurs, l'ensemble des logements comptabilisés au titre de la loi SRU (y compris les logements en accession sociale à la propriété) font l'objet d'une même règle de stationnement.

L'obligation de réaliser les places de stationnement en sous-sol dès lors que l'opération porte sur plus de 3 logements ne convient pas pour la zone UP7 en raison de la sensibilité de ce secteur situé au sein du site classé de la Vallée de la Bièvre. En effet, les services de l'Etat s'opposent à une excavation conséquente dans les secteurs situés en site classé. La règle est ainsi ajustée en ce sens.

Par ailleurs, les normes de réalisation des stationnements vélo sont à adapter au regard des évolutions récentes du Code de la construction et de l'habitation, dans le sens d'une facilitation de l'usage des espaces de stationnement pour les vélos et de renforcement de l'usage du vélo.

Enfin, une précision de l'article du Code de la Construction et de l'Habitation est ajoutée pour faciliter la lecture du document.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Intégration des nouvelles sous-destinations présentes dans la Partie 1

AVANT

1.2 - Destination des constructions

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par les articles R 151-27 à R 151-29 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par un PLU. Les destinations et sous-destinations des constructions autorisées sont différentes selon les zones. Il y a lieu de se référer au chapitre 1 du règlement de chaque zone.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : du matériel, des animaux, des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au : - logement principal - logement secondaire - logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite - les résidences universitaires - les foyers de travailleurs - les résidences autonomie
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Intégration des nouvelles sous-destinations présentes dans la Partie 1

AVANT

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions. <ul style="list-style-type: none">- de l'Etat- de collectivités territoriales- de leurs groupements- des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : <ul style="list-style-type: none">- nécessaires au fonctionnement des services publics- conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains- concourant à la production d'énergie
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à : <ul style="list-style-type: none">- l'enseignement- la petite enfance- hospitaliers- accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : <ul style="list-style-type: none">- les stades- les gymnases- les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : <ul style="list-style-type: none">- les lieux de culte- les salles polyvalentes- les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : <ul style="list-style-type: none">- l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire- l'activité industrielle du secteur secondaire- constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Intégration des nouvelles sous-destinations présentes dans la Partie 1

APRES

1.2 - Destination des constructions

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par les articles R 151-27 à R 151-29 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016, modifié par arrêté ministériel du 22 mars 2023, définissant les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par un PLU. Les destinations et sous-destinations des constructions autorisées sont différentes selon les zones. Il y a lieu de se référer au chapitre 1 du règlement de chaque zone.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 modifié par arrêté ministériel du 22 mars 2023 (R. 151-29)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme Constructions destinées au logement : du matériel, des animaux, des récoltes.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au : - logement principal - logement secondaire - logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite - les résidences universitaires - les foyers de travailleurs - les résidences autonomie
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services. Constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle. Locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Intégration des nouvelles sous-destinations présentes dans la Partie 1

APRES

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 modifié par arrêté ministériel du 22 mars 2023 (R. 151-29)
Commerce et activité de service	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment : - les résidences de tourisme - les villages de vacances - constructions dans les campings - constructions dans les parcs résidentiels de loisirs Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée.
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions : - de l'Etat - de collectivités territoriales - de leurs groupements - des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : - nécessaires au fonctionnement des services publics - conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains - concourant à la production d'énergie
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à : - l'enseignement - la petite enfance - hospitaliers - accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : - les lieux de culte - les salles polyvalentes - les aires d'accueil des gens du voyage

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Intégration des nouvelles sous-destinations présentes dans la Partie 1

APRES

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 modifié par arrêté ministériel du 22 mars 2023 (R. 151-29)
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire - l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire - constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées à : - la logistique - au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente - les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique - les locaux hébergeant les centres de données Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, à l'organisation de salons et des forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Intégration des nouvelles sous-destinations présentes dans la Partie 1

AVANT

Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés pour les nouvelles constructions

Constructions neuves à destination de commerce et d'activités de service	
Sous-destinations	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre

Constructions neuves à destination d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	
Destination inexistante dans le PLU actuel	

Constructions neuves à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Prévoir le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	Prévoir le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement
Etablissements d'enseignement	

Accusé de réception en préfecture 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

APRES

Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés pour les nouvelles constructions

Constructions neuves à destination de commerce et d'activités de service	
Sous-destinations	
Hôtels	1 place par chambre
Autre hébergement hôtelier et touristique	

Constructions neuves à destination d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Prévoir le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement

Constructions neuves à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Prévoir le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Etablissements d'enseignement, de	Prévoir le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement
enseignement, de	Ecoles primaires : 1 place au minimum par classe
enseignement, de	Collèges et lycées : 2 places au minimum par classe

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Intégration des nouvelles sous-destinations présentes dans la Partie 1

APRES

Tableau résumant les autorisations et interdictions des sous-destinations introduites par la présente procédure de modification du PLU

Sous-destination	Zones								
	UA	UB	UC	UG	UH	UI	UP	N	A
Hôtel									
Autres hébergements touristiques									
Lieux de culte									
Cuisine dédiée à la vente en ligne									

- Destination autorisée
- Destination interdite

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La modification des destinations et sous-destinations entend prendre en compte l'évolution de la réglementation, et en particulier l'apparition des sous-destinations « Hôtel », « Autres hébergements touristiques », « Lieux de culte » et « Cuisine dédiée à la vente en ligne ». La commune souhaite ainsi se saisir des opportunités ouvertes par cette évolution du contexte législatif, ceci afin de renforcer la maîtrise des sous-destinations autorisées dans chaque partie du territoire. En effet, le décret n° 2023-195 et l'arrêté du 22 mars 2023 ont créé de nouvelles sous-destinations, clarifient la liste des destinations et sous-destinations et affinent leur définition. Le lexique est ainsi ajusté afin de prendre en compte ce décret.

Concernant le choix de l'autorisation ou l'interdiction des sous-destinations dans les différentes zones du PLU, la commune a souhaité conforter la diversité existante des fonctions, dans une perspective de maîtrise au juste niveau de la mixité fonctionnelle de chaque partie du territoire. De même, concernant les normes de stationnement, sont mises en œuvre des normes adaptées à chacune des fonctions identifiées.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Prise en compte des logements sociaux non locatifs

AVANT

1.3 - Secteurs d'habitat mixte

(Partie 1 – Chapitre 1)

Dans les zones urbaines UA, UB, UC, UG, UH et UP, tout programme d'habitation de 4 logements ou plus doit comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux par rapport au nombre total de logements réalisés.

Le programme est apprécié à l'échelle d'un permis d'aménager ou, à défaut, à celle d'un permis de construire.

Dès lors que le résultat du calcul du nombre de logements exigé comporte une décimale, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Zones UA, UB

2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 40%.

Pour les constructions à destination d'habitation de 4 logements ou plus comportant au moins 40% de logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol* maximal est porté à 50%.

[...]

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

Une surface correspondant au moins à 40% de la superficie du terrain* est aménagée en espaces verts de pleine terre*.

Pour les constructions à destination de logements locatifs sociaux dont l'emprise au sol* est supérieure à 40%, la surface du terrain* aménagée en espaces verts de pleine terre* est au moins égale à 30% de la superficie du terrain.

APRES

1.3 - Secteurs d'habitat mixte

Dans les zones urbaines UA, UB, UC, UG, UH et UP, tout programme d'habitation de 4 logements ou plus doit comporter au moins 30% de logements ~~locatifs~~ sociaux (locatif social et/ou accession sociale) par rapport au nombre total de logements réalisés.

Le programme est apprécié à l'échelle d'un permis d'aménager ou, à défaut, à celle d'un permis de construire.

Dès lors que le résultat du calcul du nombre de logements exigé comporte une décimale, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Zones UA, UB

2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 40%.

Pour les constructions à destination d'habitation de 4 logements ou plus comportant au moins 40% de logements ~~locatifs~~ sociaux (locatif social et/ou accession sociale), le coefficient d'emprise au sol* maximal est porté à 50%.

[...]

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

Une surface correspondant au moins à 40% de la superficie du terrain* est aménagée en espaces verts de pleine terre*.

Pour les constructions à destination de logements ~~locatifs~~ sociaux (locatif social et/ou accession sociale) dont l'emprise au sol* est supérieure à 40%, la surface du terrain* aménagée en espaces verts de pleine terre* est au moins égale à 30% de la superficie du terrain.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Prise en compte des logements sociaux non locatifs

AVANT

Zone UC, à l'exception des secteurs UCa, UCb et UCc

2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 35%.

Pour les constructions à destination d'habitation de 4 logements ou plus comportant au moins 40% de logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol* maximal est porté à 40%.

[...]

Zone UC

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

Une surface correspondant au moins à 40% de la superficie du terrain* est aménagée en espaces verts de pleine terre*.

Pour les constructions à destination de logements locatifs sociaux dont l'emprise au sol* est supérieure à 35%, la surface du terrain* aménagée en espaces verts de pleine terre* est au moins égale à 40% de la superficie du terrain.

Zone UH

2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 30%.

Toutefois, le coefficient d'emprise au sol* maximal est porté à 40% pour les constructions à destination :

- d'habitat individuel groupé*;
- d'habitation de 4 logements ou plus comportant au moins 40% de logements locatifs sociaux.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé.

APRES

Zone UC, à l'exception des secteurs UCa, UCb et UCc

2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 35%.

Pour les constructions à destination d'habitation de 4 logements ou plus comportant au moins 40% de logements ~~locatifs~~ sociaux (locatif social et/ou accession sociale), le coefficient d'emprise au sol* maximal est porté à 40%.

[...]

Zone UC

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

Une surface correspondant au moins à 40% de la superficie du terrain* est aménagée en espaces verts de pleine terre*.

Pour les constructions à destination de logements ~~locatifs~~ sociaux (locatif social et/ou accession sociale) dont l'emprise au sol* est supérieure à 35%, la surface du terrain* aménagée en espaces verts de pleine terre* est au moins égale à 40% de la superficie du terrain.

Zone UH

2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 30%.

Toutefois, le coefficient d'emprise au sol* maximal est porté à 40% pour les constructions à destination :

- d'habitat individuel groupé*;
- d'habitation de 4 logements ou plus comportant au moins 40% de logements ~~locatifs~~ sociaux (locatif social et/ou accession sociale).

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Prise en compte des logements sociaux non locatifs

AVANT

Zone UH

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

Une surface correspondant au moins à 50% de la superficie du terrain* est aménagée en espaces verts de pleine terre*.

Pour les constructions à destination de logements locatifs sociaux et/ou d'habitat individuel groupé* dont l'emprise au sol* est supérieure à 30%, la surface du terrain* aménagée en espaces verts de pleine terre* est au moins égale à 40% de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas imposé.

[...]

APRES

Zone UH

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

Une surface correspondant au moins à 50% de la superficie du terrain* est aménagée en espaces verts de pleine terre*.

Pour les constructions à destination de logements ~~locatifs~~ sociaux (locatif social et/ou accession sociale) et/ou d'habitat individuel groupé* dont l'emprise au sol* est supérieure à 30%, la surface du terrain* aménagée en espaces verts de pleine terre* est au moins égale à 40% de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas imposé.

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Afin que le règlement s'applique de manière plus générale à l'ensemble des logements comptabilisés au titre de la loi SRU (y compris les logements en accession sociale à la propriété), le terme « locatif » est supprimé. En effet, la commune souhaite proposer un parcours résidentiel plus large en permettant la construction sur son territoire de logements réalisés dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS). Ce dispositif repose sur une dissociation du foncier et du bâti. Concrètement, le propriétaire acquiert les murs du logement et loue le sol auprès d'un office foncier solidaire. L'Office foncier solidaire des Yvelines a notamment développé en ce sens une politique très ambitieuse puisque la redevance mensuelle est de 1€ par m².

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Intégration d'un schéma concernant les limites séparatives, latérales et de fond de terrain (Partie 1 – Chapitre 2)

AVANT

Les limites séparatives, latérales et de fond de terrain

Les limites séparatives représentent l'ensemble des limites du terrain ne constituant pas une limite d'emprise publique ou de voie. Elles regroupent les limites latérales et les limites de fond de terrain

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes.

La limite séparative de fond de terrain correspond à la limite opposée à la voie.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

APRES

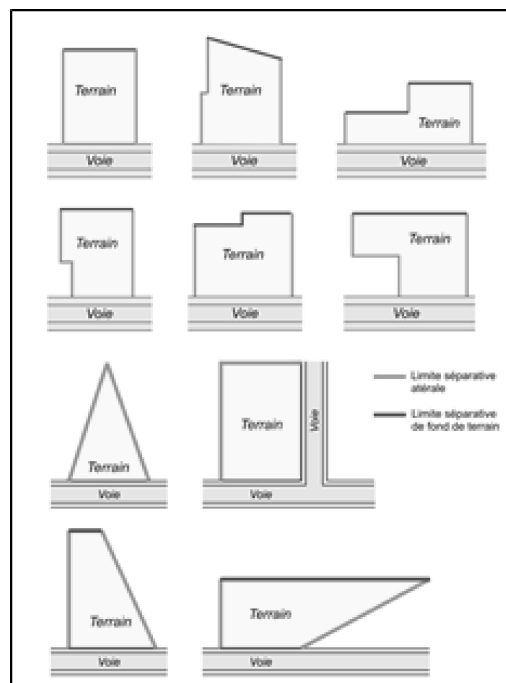
Les limites séparatives, latérales et de fond de terrain

Les limites séparatives représentent l'ensemble des limites du terrain ne constituant pas une limite d'emprise publique ou de voie. Elles regroupent les limites latérales et les limites de fond de terrain

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes.

La limite séparative de fond de terrain correspond à la limite opposée à la voie.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'intégration de ce schéma, qui préexistait avant la modification du PLU approuvée en 2021, entend permettre d'améliorer la lisibilité du document pour les pétitionnaires.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-2024-09-30-05-DE

Date de télétransmission : 02/10/2024

Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Précision concernant la desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité (Partie 1 – Chapitre 5)

AVANT

5.2 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante pour un accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

APRES

5.2 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante pour un accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

~~Le permis de construire~~ projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Précision concernant la desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité (Partie 1 – Chapitre 5)

AVANT

5.2 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Desserte et voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules prévus et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En zone UI, la largeur de leur emprise ne peut être inférieure à 10 m.

APRES

5.2 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Desserte et voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton ~~sécurisé~~ (via un cheminement séparé de la voie de circulation automobile et de la voie de circulation cyclable ou un aménagement de circulation partagée).

Les voies en impasse doivent être aménagées ~~dans la partie finale~~ afin de permettre aux véhicules prévus et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. L'emplacement de l'espace permettant aux véhicules de faire demi-tour doit être situé à l'endroit où ceci est le plus aisé au regard de la configuration du terrain et de l'aménagement projeté (par défaut dans la partie finale de la voie).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En zone UI, la largeur de leur emprise ne peut être inférieure à 10 m.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Ces différents ajustements concernant la desserte des terrains par les voies publiques poursuivent plusieurs objectifs : lever une potentielle erreur d'interprétation dans l'application des dispositions concernant les accès à tous les projets (et non plus seulement de ceux couverts par des permis de construire), une précision concernant les cheminements piétons et l'emplacement des espaces permettant de faire demi-tour aux véhicules, notamment de secours des personnes.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Précision concernant l'aspect extérieur des toitures et annexes dans les règlements de zone

AVANT

3.6 - Les toitures

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures des constructions principales présentent des formes simples.

Sont interdits :

- les toitures terrasse non végétalisées*, telles que définies dans la partie 1 du règlement, chapitre 3,
- les toitures à la Mansart,
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes et garages),
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles plastiques ondulés et en bardeaux d'asphalte,
- les terrassons pour les toitures à pente.

[...]

Le recours à des matériaux modernes ou à des technologies nouvelles n'est pas exclu ; il fera l'objet d'un examen au cas par cas notamment au regard de l'insertion paysagère des matériaux utilisés dans le site environnant. Le matériau de couverture des lucarnes* est identique. La pente des toitures des vérandas peut être de 20°.

[...]

APRES

3.6 - Les toitures

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures des constructions principales présentent des formes simples.

Sont interdits :

- les toitures terrasse non végétalisées*, telles que définies dans la partie 1 du règlement, chapitre 3,
- les toitures à la Mansart,
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, ~~et~~ garages et ~~vérandas~~),
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles plastiques ondulés et en bardeaux d'asphalte,
- les terrassons pour les toitures à pente.

[...]

Le recours à des matériaux modernes ou à des technologies nouvelles n'est pas exclu ; il fera l'objet d'un examen au cas par cas notamment au regard de l'insertion paysagère des matériaux utilisés dans le site environnant. ~~Le matériau de couverture des lucarnes* est identique.~~ La pente des toitures des vérandas peut être de 20°.

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Ces différents ajustements entendent faciliter la mise en œuvre technique de vérandas et de lucarnes en réduisant les prescriptions en matière de pentes de toit pour les vérandas et concernant les matériaux pour les lucarnes.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Précision concernant l'aspect extérieur des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

AVANT

3.12 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à éviter leur impact visuel depuis l'espace public. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être imperceptibles depuis le domaine public. Elles sont soit intégrées dans le plan de toiture* soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée* et ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

APRES

3.12 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturale et, éventuellement patrimoniales, du bâti ~~éviter leur impact visuel depuis l'espace public~~. Ainsi, leur installation sera subordonnée à l'accord de l'Architecte des bâtiments de France et aux prescriptions ou recommandations qui pourraient être émises. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire ~~doivent être imperceptibles depuis le domaine public~~. Elles sont soit intégrées dans le plan de toiture* soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée* et ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cet ajustement du règlement poursuit l'objectif d'une facilitation de la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergies renouvelables, tout en garantissant leur bonne intégration paysagère et patrimoniale, en rappelant la nécessité d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Précisions concernant l'aspect extérieur des constructions en zone UGd

AVANT

1. Dispositions complémentaires pour le secteur UGd

Les murs extérieurs et les façades

Les murs extérieurs et les façades sont revêtus de crépi de coloris blanc.

Les types de maisons « BLEUET », « DAFFODIL » et « CAPUCINE » sont revêtus de parements en briques.

Les pointes de pignons (bardage) doivent être maintenues et peintes en blanc.

Toutes les menuiseries extérieures (bardage et clins, bacs à fleurs, fenêtres, encadrements de portes et fenêtres, colonnes, etc) sont de couleur blanche.

Abri de jardin

L'abri de jardin répond aux critères suivants :

- Demeurer invisible depuis les parties communes ou les rues et être caché toute l'année par des végétaux d'une hauteur au moins égale à lui-même
- Etre de dimensions réduites : une emprise au sol* maximale de 5 m², une hauteur plafond maximale de 2,30 mètres
- Etre facilement démontable
- Ses parois sont en bois traité, verni ou couleur feuillage
- Son toit est recouvert de toile bitumée de couleur sombre ou feuillage
- Ne pas être accolé à la maison

Auvent à bois

L'auvent à bois est situé sur le côté ou à l'arrière de la maison et :

- couvert sur le devant, seules les parois latérales étant admises
- non fondé et facilement démontable
- ses parois sont en bois traité, verni ou couleur feuillage
- son toit est en tuiles en harmonie avec celles de la maison
- ses dimensions sont réduites en harmonie avec la maison : une emprise au sol* maximale de 3 mètres par 0,70 mètre et une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Les portes de garage

Les portes de garage doivent être obligatoirement de couleur blanche. Les portes de garage d'origine peuvent être remplacées uniquement par des portes sectionnelles à lattes horizontales de 10 à 15 cm de couleur blanche.

Les portes d'entrée

Les portes d'entrée peuvent être remplacées par un modèle identique à celui d'origine.

Cependant, il est toléré l'installation, quel que soit le type de maison, d'une porte d'entrée à 2 cadres moulurés et panneaux intérieurs rectangulaires en relief, comme sur les maisons « EDELWEISS » d'origine, aux conditions suivantes :

- les cadres moulurés rectangulaires et en relief des dormants (parties fixes) sont en nombre égal et alignés horizontalement avec les cadres moulurés de l'ouvrant de la porte, leur forme correspondant à celle du modèle d'origine
- les dormants et l'ouvrant sont réalisés dans le même matériau afin de permettre une évolution uniforme des couleurs dans le temps
- les couleurs choisies – pour l'ouvrant exclusivement - font partie des neuf coloris référencés dans le cahier des charges de l'ASL Hautpré
- les dormants demeurent blancs

Par ailleurs, pour les maisons de type « EDELWEISS » d'origine, la porte d'entrée peut être remplacée par une porte d'entrée semblable au modèle Frehel disposant d'un vitrage rectangulaire situé en partie haute. Le coloris de la porte correspond à ceux référencés.

ADJUSCÉES

078-217861174-20241001-2024-09-30-05-DE

Date de télétransmission : 02/10/2024

Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Précisions concernant l'aspect extérieur des constructions en zone UGd

AVANT

Volets

Les volets sont à persiennes. Ils sont de couleur blanche pour les maisons de type « BLEUET » et « CAPUCINE ».

Pour les maisons de type « DAFFODIL » et « EDELWEISS », les volets peuvent être de la même couleur que la porte d'entrée.

Pour tous les types de maisons, les volets roulants de couleur blanche exclusivement sont autorisés sur les façades côté jardin à condition de maintenir les persiennes en place.

Fenêtres et portes fenêtres

Le nombre de vantaux des fenêtres et portes fenêtres des maisons doit être maintenu.

Pour les maisons de type « BLEUET » les ouvrants vitrés situés au premier étage des pignons peuvent être remplacés par des baies vitrées coulissantes à deux vantaux.

Les portes fenêtres plein jour, à l'avant et à l'arrière des maisons, ainsi que les portes fenêtres à soubassement vitré, sont interdites.

Remplacement des huisseries et matériaux

Originellement en bois, les diverses huisseries (portes, fenêtres, volets, etc) peuvent être remplacées en utilisant un autre matériau.

Les toitures

Les toitures des constructions sont recouvertes de tuiles de terre cuite, coloris brun vieilli.

Les toitures peuvent comporter des ouvertures, exclusivement sous forme de fenêtres de toit, dès lors que :

- elles sont implantées en priorité à l'arrière des maisons
- leur nombre n'excède pas celui du niveau inférieur, ni ne dépasse 4 ouvertures sur un même niveau
- leur type, leur couleur et leurs dimensions sont homogènes. Leur largeur peut cependant être inférieure au niveau des deux salles de bains à l'arrière au premier étage des maisons de type "BLEUET"
- leur répartition est équilibrée sur le pan de toit concerné. Sur un même niveau, elles sont alignées les unes par rapport aux autres par les sommets
- au niveau supérieur éventuel, leur positionnement est dans l'axe de ceux du niveau inférieur. Sur les maisons de type "BLEUET", un seul châssis de toit peut cependant être créé au-dessus des deux châssis des salles de bains à l'arrière, s'ils existent
- en cas de positionnement exceptionnel à l'avant de la maison, il est possible de créer plus de 2 ouvertures par pan sur le toit principal, aux mêmes conditions d'uniformisation et d'alignement qu'à l'arrière, et une seule ouverture centrée au-dessus du garage.

Les clôtures

L'édification de clôture est rigoureusement prohibée sauf pour une partie du jardin sise à l'arrière de la maison. La clôture est composée de simples haies végétales dont les essences peuvent être différentes.

Entre deux terrains, mais uniquement à l'arrière, une clôture peut être édifée en grillage plastifié vert, encadrée de deux haies situées sur l'un et l'autre fonds ou sur le même fond.

La hauteur du grillage ne doit jamais excéder un mètre.

Les constructions existantes*

Les constructions existantes* ne peuvent pas être modifiées.

Exception faite d'une reconstruction à l'identique prévue par l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, les travaux réalisés sur les constructions existantes* ne peuvent avoir pour effet d'en modifier ni la volumétrie, ni l'aspect extérieur autrement que dans le respect des dispositions ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture

078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE

Date de télétransmission : 02/10/2024

Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Précisions concernant l'aspect extérieur des constructions en zone UGd

APRES

1. Dispositions complémentaires pour le secteur UGd

Au sein du secteur UGd, correspondant à la résidence Hautpré, en sus des dispositions réglementaires déclinées ci-après, les terrains peuvent être concernées par des dispositions liées au règlement et/ou cahier des charges du lotissement, qui s'applique en sus du règlement du PLU. Ceux-ci définissent notamment des dispositions concernant la colorimétrie ou les matériaux devant être utilisés.

Les murs extérieurs et les façades

Les murs extérieurs et les façades sont revêtus de crépi de coloris blanc.

Les types de maisons « BLEUET », « DAFFODIL » et « CAPUCINE » sont revêtus de parements en briques.

Les pointes de pignons (bardage) doivent être maintenues et peintes en blanc.

Toutes les menuiseries extérieures (bardage et clins, bacs à fleurs, fenêtres, encadrements de portes et fenêtres, colonnes, etc) sont de couleur blanche.

Abri de jardin

L'abri de jardin répond aux critères suivants :

- Demeurer invisible depuis les parties communes ou les rues et être caché toute l'année par des végétaux d'une hauteur au moins égale à lui-même
- Etre de dimensions réduites : une emprise au sol* maximale de 5 m², une hauteur plafond maximale de 2,30 mètres
- Etre facilement démontable
- Ses parois sont en bois traité, verni ou couleur feuillage
- Son toit est recouvert de toile bitumée de couleur sombre ou feuillage
- Ne pas être accolé à la maison

Auvent à bois

L'auvent à bois est situé sur le côté ou à l'arrière de la maison et :

- couvert sur le devant, seules les parois latérales étant admises
- non fondé et facilement démontable
- ses parois sont en bois traité, verni ou couleur feuillage
- son toit est en tuiles en harmonie avec celles de la maison
- ses dimensions sont réduites en harmonie avec la maison : une emprise au sol* maximale de 3 mètres par 0,70 mètre et une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Les portes de garage

Les portes de garage doivent être obligatoirement de couleur blanche. Les portes de garage d'origine peuvent être remplacées uniquement par des portes sectionnelles à lattes horizontales de 40 à 45 cm de couleur blanche.

Les portes d'entrée

Les portes d'entrée peuvent être remplacées par un modèle identique à celui d'origine.

- Cependant, il est toléré l'installation, quel que soit le type de maison, d'une porte d'entrée à 2 cadres moulurés et panneaux intérieurs rectangulaires en relief, comme sur les maisons « EDELWEISS » d'origine, aux conditions suivantes :
 - les cadres moulurés rectangulaires et en relief des dormants (parties fixes) sont en nombre égal et alignés horizontalement avec les cadres moulurés de l'ouvrant de la porte, leur forme correspondant à celle du modèle d'origine
 - les dormants et l'ouvrant sont réalisés dans le même matériau afin de permettre une évolution uniforme des couleurs dans le temps
 - les couleurs choisies pour l'ouvrant et les dormants sont celles qui sont référencées dans le cahier des charges de l'ASL Hautpré
 - les dormants demeurent blancs

Accusé de réception en préfecture

078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE

Date de télétransmission : 02/10/2024

Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Précisions concernant l'aspect extérieur des constructions en zone UGd

APRES

Par ailleurs, pour les maisons de type « EDELWEISS/DAFODILL/BLEUET », une impose vitrée peut être implantée dans le caisson en partie haute de la porte d'entrée. ~~la porte d'entrée peut être remplacée par une porte d'entrée semblable au modèle Frehel disposant d'un vitrage rectangulaire situé en partie haute. Le coloris de la porte correspond à ceux référencés.~~

Volets

Les volets sont à persiennes. Ils sont de couleur blanche pour les maisons de type « BLEUET » et « CAPUCINE ».

Pour les maisons de type « DAFFODIL » et « EDELWEISS », les volets peuvent être de la même couleur que la porte d'entrée.

Pour tous les types de maisons, les volets roulants de couleur blanche exclusivement sont autorisés sur les façades côté jardin à condition de maintenir les persiennes en place.

Fenêtres et portes fenêtres

Le nombre de vantaux des fenêtres et portes fenêtres des maisons doit être maintenu, sauf pour ~~Pour les~~ maisons de type « BLEUET » où les ouvrants vitrés situés au premier étage des pignons peuvent être remplacés par des baies vitrées coulissantes à deux vantaux.

Côté rue, les portes fenêtres plein jour et les portes fenêtres à soubassement vitré sont interdites.

~~Les portes fenêtres plein jour, à l'avant et à l'arrière des maisons, ainsi que les portes fenêtres à soubassement vitré, sont interdites.~~

Remplacement des huisseries et matériaux

Originellement en bois, les diverses huisseries (portes, fenêtres, volets, etc) peuvent être remplacées en utilisant un autre matériau.

Les toitures

Les toitures des constructions sont recouvertes de tuiles de terre cuite, coloris brun vieilli.

Les toitures peuvent comporter des ouvertures, exclusivement sous forme de fenêtres de toit, dans le respect de l'article 3.4 du présent règlement de zone UG, et dès lors que :

- elles sont implantées en priorité à l'arrière des maisons
- leur nombre n'excède pas celui du niveau inférieur, ni ne dépasse 4 ouvertures sur un même niveau
- ~~— leur type, leur couleur et leurs dimensions sont homogènes. Leur largeur peut cependant être inférieure au niveau des deux salles de bains à l'arrière au premier étage des maisons de type "BLEUET"~~
- ~~— leur répartition est équilibrée sur le pan de toit concerné. Sur un même niveau, elles sont alignées les unes par rapport aux autres par les sommets~~
- ~~— au niveau supérieur éventuel, leur positionnement est dans l'axe de ceux du niveau inférieur. Sur les maisons de type "BLEUET", un seul châssis de toit peut cependant être créé au dessus des deux châssis des salles de bains à l'arrière, s'ils existent~~
- en cas de positionnement exceptionnel à l'avant de la maison, il est possible de créer plus de 2 ouvertures par pan sur le toit principal, ~~aux mêmes conditions d'uniformisation et d'alignement qu'à l'arrière, et une seule ouverture centrée au-dessus du garage.~~

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

6. Intégrer certains ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Précisions concernant l'aspect extérieur des constructions en zone UGd

APRES

- Les dimensions suivantes sont autorisées :
 - Dimensions de 55 cm (largeur) par 78 cm (hauteur) :
 - Dimension non autorisée en façade avant pour tout type de maison.
 - Dimension de 114 cm (largeur) par 118 cm (hauteur) :
- Pour tout type de maison, en façade arrière prioritairement et éventuellement en façade avant (à titre exceptionnel) et sur un seul niveau inférieur.
 - Dimensions non autorisées pour un éventuel second niveau de fenêtre de toit pour tout type de maison.
 - Dimensions de 134 cm (largeur) par 140 cm (hauteur) :
- Exclusivement réservées aux maisons de type « BLEUET » pour un châssis de toit supplémentaire installé en toiture arrière, et équilibré avec le châssis de toit d'origine sur ce type de maison, qui est de même dimension.

Les clôtures

~~L'édification de clôture est rigoureusement prohibée sauf pour une partie du jardin sise à l'arrière de la maison. La clôture est composée de simples haies végétales dont les essences peuvent être différentes. Entre deux terrains, mais uniquement à l'arrière, une clôture peut être édiflée en grillage plastifié vert, encadrée de deux haies situées sur l'un et l'autre fonds ou sur le même fond. La hauteur du grillage ne doit jamais excéder un mètre.~~

Les constructions existantes*

Les constructions existantes* ne peuvent pas être modifiées (volumétrie, aspect).

~~Exception faite d'une reconstruction à l'identique prévue par l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, les travaux réalisés sur les constructions existantes* ne peuvent avoir pour effet d'en modifier ni la volumétrie, ni l'aspect extérieur autrement que dans le respect des dispositions ci-dessus.~~

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Ces précisions sont apportées pour une meilleure compréhension des différents documents s'appliquant pour traiter de l'aspect extérieur des constructions au sein du secteur UGd, et pour permettre une parfaite harmonie des constructions au sein du lotissement, créé suivant un aménagement d'ensemble et dont l'architecture des différentes constructions participe d'une harmonie particulièrement intéressante à l'échelle du de la résidence Hautpré.

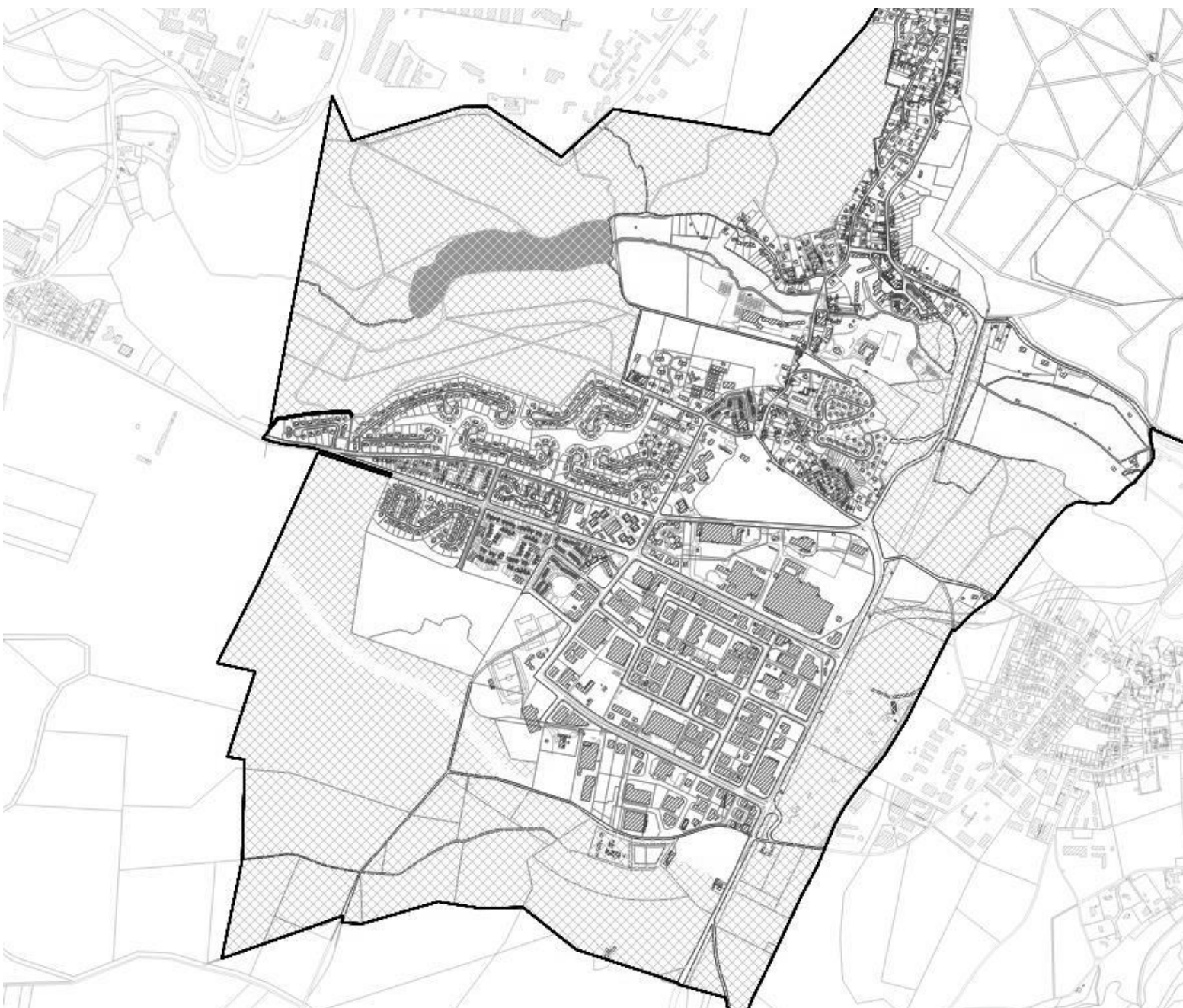
Les modifications sont effectuées afin de garantir une continuité entre les dispositions réglementaires et les dispositions définies dans le cahier des charges du lotissement, ceci afin de lever les contradictions pouvant jusqu'alors exister.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

B. Présentation et justification des modifications

7. Intégrer le périmètre de la ZPNAF au plan de zonage

Périmètre de la zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNAF) sur la commune de Buc



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'intégration du périmètre de la zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNAF) au plan de zonage vise à garantir la bonne information des citoyens concernant cette servitude d'utilité publique, créée par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. En effet, cette zone rend non urbanisables les espaces naturels et agricoles qui la composent, tout en permettant une confortation des exploitations agricoles existantes.

Le périmètre de cette servitude n'était pour l'heure qu'une référence. L'information des pétitionnaires est donc améliorée par cette modification.

Accusé de réception en préfecture

078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE

Date de télétransmission : 02/10/2024

Date de réception préfecture : 02/10/2024



Ville de

BUC

Plan Local d'Urbanisme

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Projet de modification du PLU
Dossier enquête publique

PLU approuvé le 12 février 2018

Modification simplifiée n° 1 approuvée le 31 mai 2021
Mis à jour le 12 août 2021

SCU
RE

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission 10/10/2024
Date de réception préfecture 10/10/2024

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

SOMMAIRE

1 - UP2 : SECTEUR HUGUIER/BLERIOT	6
1.1 - Présentation du secteur	7
1.2 - Les orientations.....	8
2 - UP4 : SECTEUR DE LA GENESTE	12
2.1 - Présentation du secteur	13
2.2 - Les orientations.....	15
23 - UP5 : SECTEUR DU FORT DE BUC.....	20
23.1 - Présentation du secteur	21
23.2 - Les orientations.....	22
34 - UP6 : SECTEUR DE LA ZAE	26
34.1 - Présentation du secteur	27
34.2 - Les orientations.....	28
4 - UP7 : SECTEUR DE LA GENESTE.....	12
4.1 - Présentation du secteur	13
4.2 - Les orientations.....	15

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les « orientations d'aménagement et de programmation » constituent une pièce du dossier du Plan Local d'Urbanisme.

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». (Article L.151-6 du code de l'urbanisme).

Concernant l'aménagement, ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. ». (Article L.151-7 du code de l'urbanisme).

LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement.

« Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. ». (Article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

L'ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions réglementaires écrites et graphiques.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Dans le PLU de Buc, chaque secteur concerné par des orientations correspond à un secteur de la zone UP. Il y a lieu de se référer au règlement (document n°4-1) qui comprend les règles applicables dans la zone UP et les dispositions transversales applicables dans toutes les zones du PLU, y compris la zone UP.

LA MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS DU PLU DANS LES SECTEURS D'ORIENTATION

Pour chacun des secteurs concernés, les orientations définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenus.

La règle d'urbanisme définit, quant à elle, le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de constructions doivent être réalisées, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Une demande de permis de construire ou d'aménager peut être rejetée, et il peut être fait opposition à une déclaration préalable, au motif que le projet n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le présent document.

LES SECTEURS CONCERNES

4 secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation.



L'ORGANISATION DU CONTENU DES ORIENTATIONS

Pour chaque secteur :

- est rappelé le contexte du site, ses principales caractéristiques et les objectifs généraux poursuivis en matière d'aménagement et d'urbanisme ;
- un schéma spatialise les différentes orientations sur le secteur ;
- une légende détaillée précise et complète le contenu des orientations figurant sur le schéma.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

1 - UP2 : SECTEUR HUGUIER/BLEROT

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

1.1 - PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur, d'une superficie d'environ 1 hectare, est situé dans la vallée de la Bièvre, à proximité de la polarité commerciale de la place du Marché. Il est délimité :

- à l'Ouest, par la rue des Lavandières,
- au Nord, par les résidences des Tilleuls et des Lavandières (habitat collectif),
- à l'Est, par la rue Louis Blériot (D938),
- au Sud, l'avenue Huguier.



Il comprend actuellement une vingtaine de logements essentiellement sous deux formes urbaines : un habitat de type pavillonnaire, implanté le long des voies et en cœur d'îlot, et des constructions de type « village-rue » sur une partie de la façade le long de la rue Louis Blériot.

La D938 constitue un axe structurant à l'échelle communale et supracommunale. A ce titre, cet axe bénéficie de nombreuses lignes de bus qui permettent d'accéder à la gare de Versailles Chantiers en moins de 10 minutes.

L'objectif est de permettre la mutation et la requalification urbaine du secteur par :

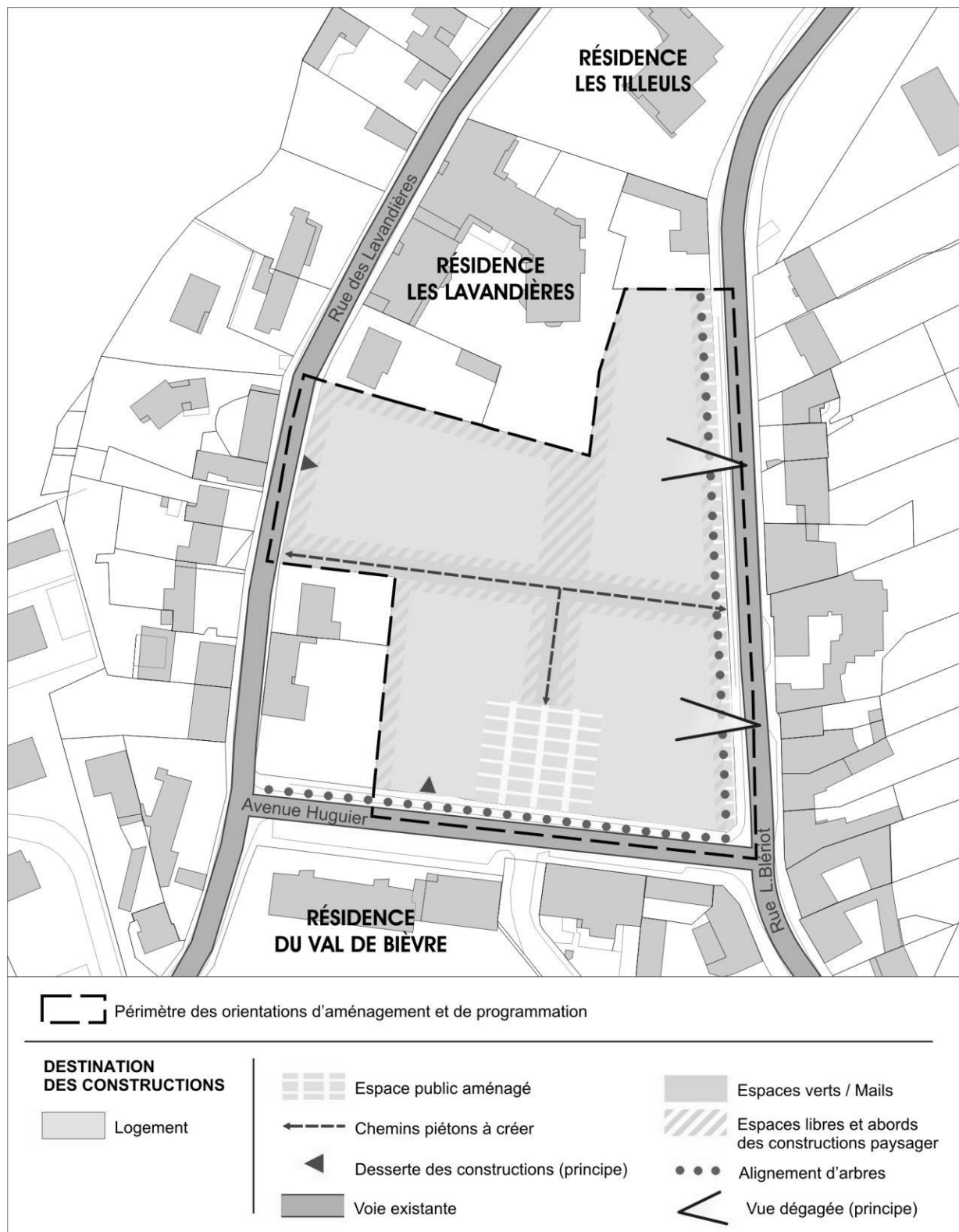
- le développement d'une nouvelle offre de logements intégrant une mixité fonctionnelle,
- une organisation du bâti et des aménagements qui mettent en valeur son potentiel paysager,
- l'amélioration et le développement de l'espace public.



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

1.2 - LES ORIENTATIONS

SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

■ Destination générale, typologie des constructions et programmation



⇒ Les constructions sont à destination d'habitat collectif. Cette destination dominante ne s'oppose pas à la réalisation de logements de type habitat individuel dès lors qu'ils sont groupés et localisés dans le même secteur. Les rez-de-chaussée des constructions implantées autour de la place et le long de l'avenue Huguier peuvent être à destination de commerces de détail, de services et d'équipements. Des maisons de ville sont souhaitées le long de l'avenue Louis Blériot.

⇒ 50 à 60 logements environ sont prévus sur l'ensemble du secteur.

■ Composition et morphologie urbaines

⇒ La hauteur plafond des constructions est limitée au maximum à 7 mètres en toitures terrasses végétalisées et 9 mètres pour les autres types de toitures.

⇒ Toutefois, au titre de l'épannelage, la hauteur plafond pourra atteindre le long de la rue Louis Blériot et de l'avenue Huguier, 10 mètres pour les toitures végétalisées et 12 mètres pour les autres types de toitures dans les limites de 25% de l'emprise totale au sol d'une opération telle que définie dans la demande de permis de construire correspondante. En dehors de ces deux zones, la hauteur plafond devra être réduite d'un niveau ou d'un demi niveau sur un minimum de 25% de l'emprise totale au sol d'une opération telle que définie dans la demande de permis de construire correspondante.

⇒ Une attention toute particulière sera apportée à l'harmonie et à la bonne intégration des constructions nouvelles dans le site.

⇒ Les constructions s'implantent en recul de 5 mètres par rapport à la rue Louis Blériot.

■ Organisation viaire et déplacements



⇒ L'accès principal, notamment aux stationnements (entrée et sortie) qui sont réalisés en sous-sol, se fait depuis de la rue des Lavandières pour les constructions situées au Nord du mail reliant la rue des Lavandières et la rue Louis Blériot, et depuis l'avenue Huguier pour les constructions implantées au Sud du mail.



⇒ Des mails et des cheminements piétons se connectent à la rue des Lavandières, à la rue Louis Blériot et à la nouvelle place. Ils participent à la desserte piétonne des constructions et sont accessibles au public.

■ Qualité paysagère et environnementale



⇒ Ces espaces bénéficient d'un traitement paysager végétalisé qualitatif. L'aménagement des liaisons douces (mail et cheminements piétons) s'inscrit dans une démarche paysagère et environnementale qui privilégie la perméabilité des sols.



⇒ L'aménagement des abords des constructions (clôtures et espaces libres notamment) accompagne le traitement paysager et végétal des espaces public.



⇒ Un alignement d'arbres est aménagé le long de la rue Louis Blériot. L'alignement d'arbres situé avenue Huguier est maintenu ou, à défaut, remplacé.



⇒ Une partie du recul de la rue Louis Blériot permet de réaménager l'espace public : trottoir et création de places de stationnement le long de la voie. Un large espace public dédié aux piétons, autour duquel s'implantent des constructions, est aménagé aux abords de l'avenue Huguier, dans le prolongement visuel de la rue des Sources. Il peut être localisé à l'angle de l'avenue Huguier et de la rue Louis Blériot. Sous forme de place, cet espace public bénéficie d'un traitement paysager minéral et végétal. Il peut accueillir également quelques places de

Accusé de réception en préfecture
 02/10/2024
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

stationnement, à durée limitée, destinées à la clientèle des commerces. Ces places de stationnement, non-imperméabilisées, sont accompagnées d'un traitement arboré et végétalisé.

⇒ L'implantation des constructions le long de la rue Louis Blériot et l'aménagement de leurs abords permettent de dégager des vues sur les cœurs d'îlot paysager.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

UP4 : ~~secteur de la Geneste~~

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Présentation du secteur

Situé sur le plateau, le secteur s'inscrit dans un environnement urbain à dominante d'habitat individuel : résidence du Parc de Buc, résidence de la Ferme, habitat pavillonnaire rue Louis Massotte. Il bénéficie de la proximité d'un petit pôle commercial et d'équipements structurants : école élémentaire Louis Blériot, lycée Franco-Allemand, collège Martin Luther King.

En partie inclus dans le périmètre du site classé de la vallée de la Bièvre, le secteur est longé au Nord par la forêt domaniale de Versailles.



Il est constitué de 3 parties :

- au Sud, un vaste terrain de 3 000 m² environ, occupé par une maison, en continuité de l'école élémentaire Louis Blériot,
- au Nord, la Zone Artisanale de la Geneste qui s'étend sur environ 2,5 hectares,
- au Nord-Est, la propriété dite « Parc de Buc » (5 500 m² environ) comprenant la maison Blériot.

Il s'agit actuellement de la Zone Artisanale de la Geneste qui s'étend sur environ 2,5 hectares.

L'objectif est de permettre la mutation urbaine en conservant les caractéristiques patrimoniales et paysagères du secteur :

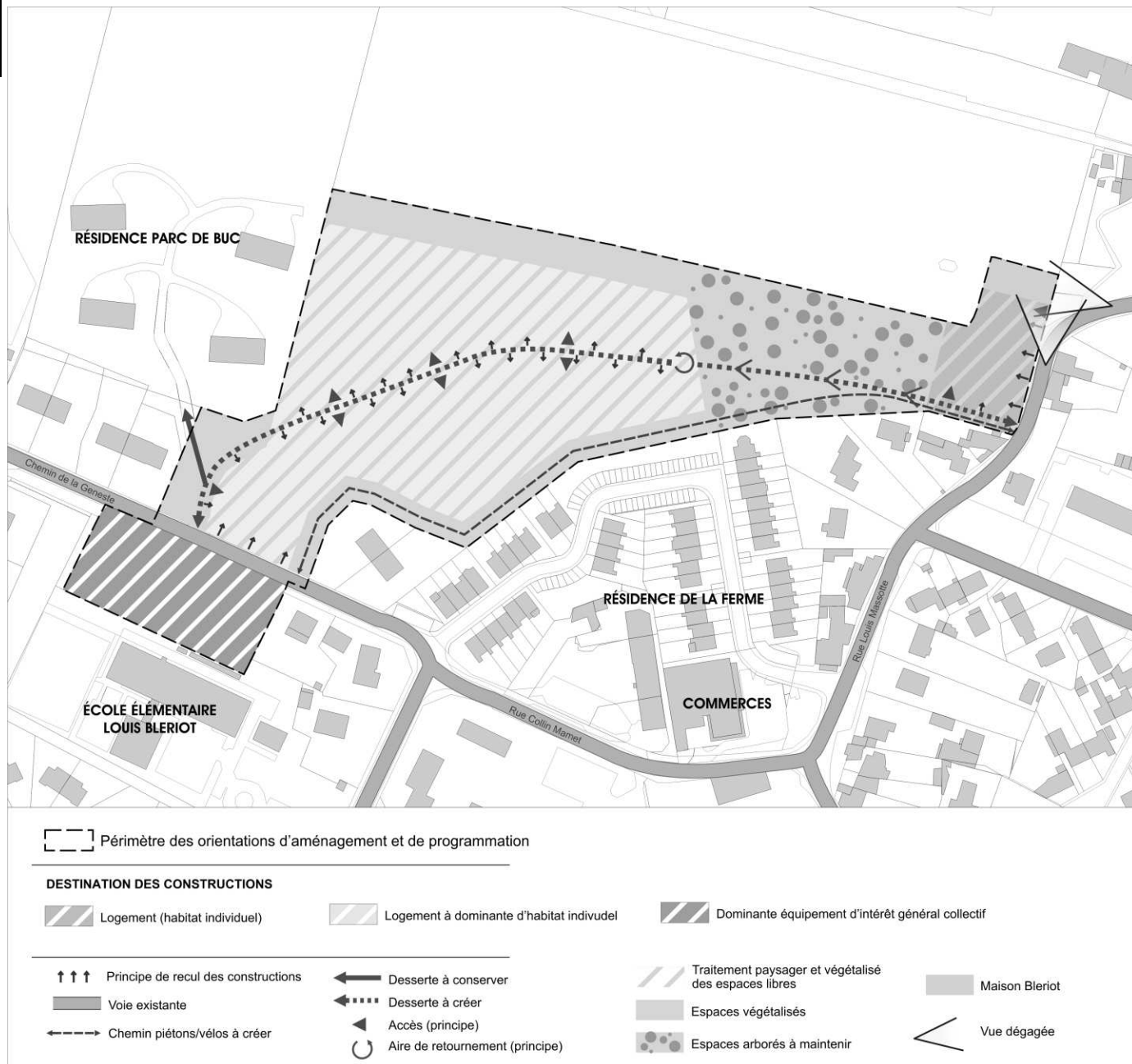
- développement d'une offre de logement, accompagnée d'un renforcement de l'offre en équipement,
- des formes urbaines et des gabarits de constructions s'inscrivant harmonieusement dans le tissu urbain environnant,
- maintien d'espaces arborés,
- des aménagements et des traitements paysagers des espaces libres,
- renforcement du maillage viaire.



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

1.3 – LES ORIENTATIONS

SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

svisiteurpour _____ les
visiteurs

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Destination générale, typologie des constructions et programmation



⇒ Les constructions sont à destination d'équipement d'intérêt collectif. Une construction peut être à destination d'habitat individuel, elle n'est pas comptabilisée dans le nombre de logements maximum mentionné préalablement.



⇒ Les constructions sont à destination d'habitat individuel de type pavillonnaire. Toutefois, les logements locatifs sociaux peuvent être réalisés sous forme d'habitat collectif.



⇒ Les constructions sont à destination d'habitat individuel de type maisons de ville le long de la rue Louis Massotte. Toutefois, les logements locatifs sociaux peuvent être réalisés sous forme d'habitat collectif en deuxième front, à l'arrière des maisons de ville.

⇒ 60 à 70 logements environ sont prévus sur l'ensemble du secteur.



⇒ La maison Blériot accueille des destinations autres que l'habitat et compatibles avec l'accessibilité du lieu et le caractère spécifique de ce site.

Accusé de réception en préfecture

078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE

Date de télétransmission : 02/10/2024

Date de réception préfecture : 02/10/2024

■ Composition et morphologie urbaines

⇒ Les constructions peuvent atteindre une hauteur de 2 niveaux (R+1), non compris les combles aménageables.

↑ ↑ ↑ ⇒ Les constructions s'implantent en recul des voies, dessertes et accès. Les constructions le long de la rue Louis Massotte sont implantées avec un recul permettant de sécuriser le trottoir et la circulation.

■ Organisation viaire et déplacements

◀.....⇒ Le secteur est desservi par une nouvelle voie de statut privé qui se connecte à la rue Louis Massotte et au chemin de la Geneste, au niveau de l'accès actuel. Sa largeur est suffisante pour permettre, en plus de la circulation automobile, des cheminements en modes doux (piétons et vélos) sécurisés. Une attention particulière est apportée à la sécurisation des carrefours, notamment celui de la rue Louis Massotte. La desserte commune des constructions implantées à l'Est du secteur se fait uniquement par la rue Louis Massotte, en entrée et en sortie. La desserte des constructions implantées à l'Ouest du secteur (habitat individuel de type pavillonnaire et habitat collectif) se fait par le chemin de la Geneste en entrée et sortie et éventuellement par la rue Louis Massotte uniquement en entrée.

◀ ⇒ L'accès (entrée et sortie) se fait directement depuis les nouvelles voies. L'accès à la maison Blériot se fait depuis la rue Louis Massotte.

◀ ⇒ La desserte de la résidence « Parc de Buc » est à conserver.

↻ ⇒ Pour la partie Ouest du secteur (habitat individuel de type pavillonnaire et habitat collectif), les véhicules motorisés ne peuvent sortir par la rue Louis Massotte. Dans ce cadre, une aire de retournement pour les véhicules est aménagée.

◀.....⇒ Un cheminement perméable destiné aux piétons et vélos relie le chemin de la Geneste et la rue Louis Massotte.

■ Qualité paysagère et environnementale

■ ⇒ Ces espaces bénéficient d'un traitement paysager végétalisé qualitatif. Ils sont de pleine terre. Le long du massif boisé, au Nord, cet espace a une largeur d'au moins 15 mètres.

● ● ● ⇒ Espaces arborés à maintenir et à valoriser. Ils assurent également une fonction récréative. A ce titre, ils sont accessibles au public et peuvent être parcourus de cheminements en mode doux perméables.

/// ⇒ Les espaces libres et les clôtures, notamment les espaces de recul par rapport à la voie, bénéficient d'un traitement paysager qualitatif et participent à la composition végétale d'ensemble.

■ ⇒ Tout projet doit prévoir la réhabilitation et la mise en valeur de la maison Blériot.

< ⇒ L'implantation des constructions et l'aménagement de leurs abords (clôtures, végétation, etc.) permettent de dégager de larges vues sur les bâtiments à conserver depuis la rue Louis Massotte, en amont et en aval.

Principes d'aménagement complémentaires

déchets, ...

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

2 - UP5 : SECTEUR DU FORT DE BUC

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

2.1 - PRESENTATION DU SECTEUR

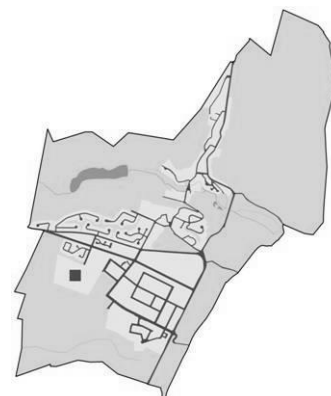
Le fort de Buc constitue un secteur majeur de potentialité de développement de la commune.

Ce site de près de 14 hectares comprend aujourd'hui les anciennes casernes du fort militaire et des bâtiments désaffectés, vestiges des activités de l'entreprise Thomson. L'abandon des activités sur le site pose des problèmes de sécurité.

Il bénéficie d'une localisation privilégiée sur le plateau : en continuité du tissu urbain existant (résidences Buc La Jolie et Villereine), à proximité de commerces et d'équipements, notamment sportifs et scolaires, des pôles d'emploi de Saint-Quentin-en-Yvelines et de Saclay.

L'objectif est de réaliser une opération de qualité architecturale et environnementale avec :

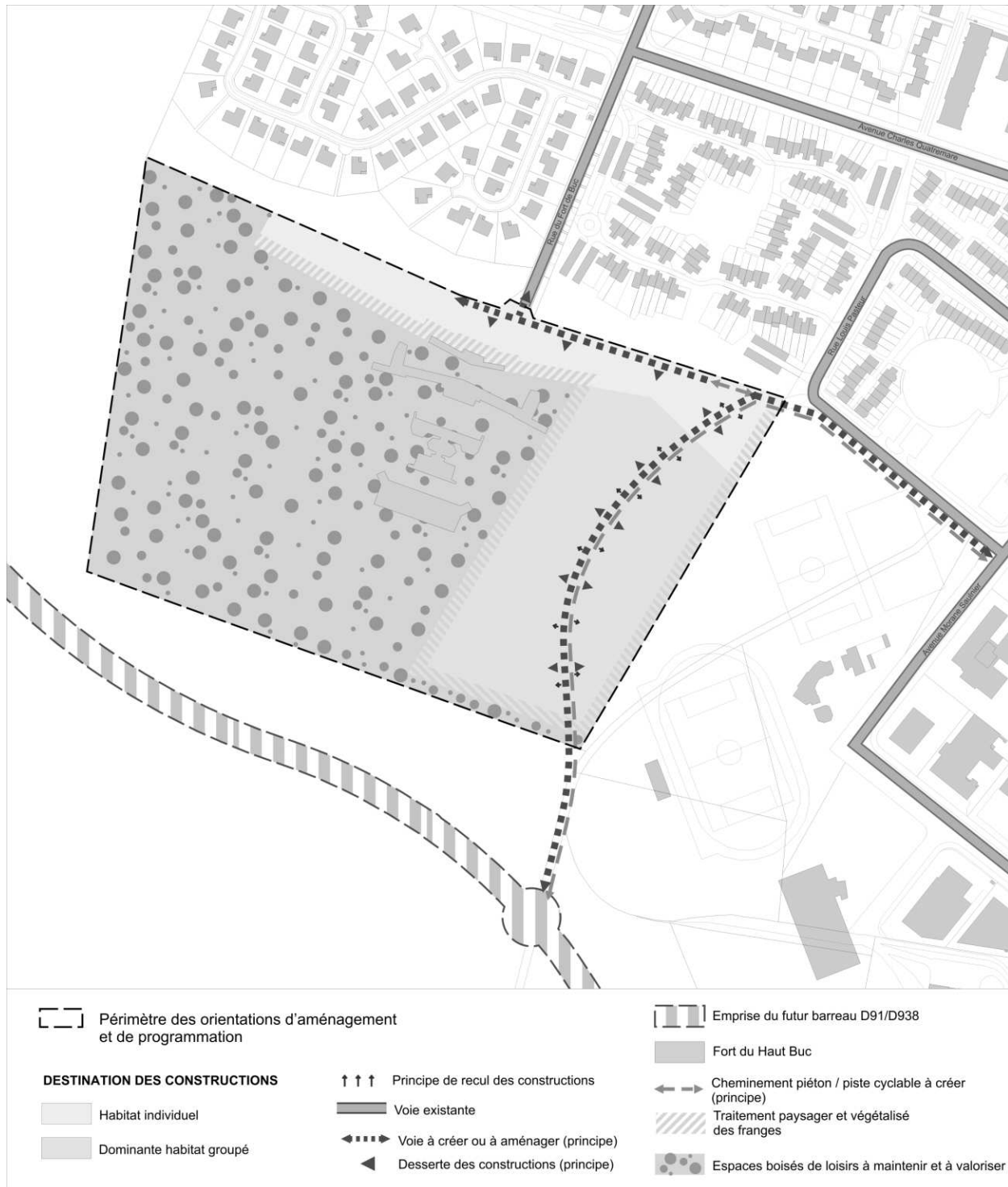
- l'aménagement de vastes espaces arborés et végétalisés sur 2/3 du secteur
- le développement un programme de logements intégrant une mixité sociale sur 1/3 du secteur avec une attention particulière sur les problématiques de stationnement et d'accessibilité.



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

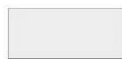

2.2 - LES ORIENTATIONS

SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION




Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024




■ Destination générale, typologie des constructions et programmation

-  ⇒ Les constructions sont exclusivement à destination d'habitat individuel. Cette destination ne s'oppose pas à la réalisation d'équipements publics.
-  ⇒ Les constructions sont à destination d'habitat groupé (collectifs, intermédiaires, individuel groupé, etc.). Les rez-de-chaussée des constructions peuvent comprendre ponctuellement des commerces. Cette destination dominante ne s'oppose pas à la réalisation d'équipements publics.
- ⇒ 200 à 220 logements environ sont prévus sur l'ensemble du secteur.


■ Composition et morphologie urbaines

- ⇒ Les constructions peuvent atteindre une hauteur de :
- 2 niveaux (R+1) pour les constructions à destination d'habitat individuel, non compris les combles aménageables ;
 - 3 niveaux (R+2) pour les constructions à destination d'habitat collectif, non compris les combles aménageables ou un dernier niveau en attique ;
 - 12 mètres pour les constructions à destination d'équipement.
-  ⇒ Les constructions s'implantent en recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies, dessertes et accès.

■ Organisation viaire et déplacements

-  ⇒ Le maillage viaire du secteur est directement connecté au réseau existant. Les constructions à destination d'habitat individuel sont desservies par une nouvelle voie connectée à la rue du fort de Buc. Les constructions à destination d'habitat groupé sont desservies par une nouvelle voie connectée à l'avenue Morane Saulnier, sans se connecter directement à la rue Pasteur. Le tronçon entre le secteur du Fort et l'avenue Morane Saulnier est aménagé pour permettre une circulation à double sens ainsi que des stationnements véhicules et un cheminement piéton et vélos le long du parc des sports André Dufranne. Une voie permet de connecter le secteur du Fort au futur barreau de raccordement D91/D938.
-  ⇒ La desserte des constructions (entrée et sortie) s'effectue à partir de ce nouveau maillage viaire.
- ⇒ Les espaces verts boisés assurent également une fonction récréative. A ce titre, ils sont accessibles au public et parcourus de cheminements en mode doux perméables.
-  ⇒ Un cheminement piéton et vélos relie le secteur au barreau de raccordement D91//D938 et à l'avenue Morane Saulnier via le tronçon Sud de la rue Louis Pasteur aménagé à cet effet. Une connexion piétons et vélos aux cheminements des espaces verts boisés du secteur du Fort est également à rechercher. La connexion entre les nouvelles voies reliées à la rue du Fort et à l'avenue Morane Saulnier est dédiée uniquement aux piétons et aux véhicules de secours.

■ Qualité paysagère et environnementale

-  ⇒ Les espaces verts boisés de loisirs sont libres de toute construction, installation ou stationnement. Ils sont de pleine terre.
- ⇒ Les espaces les plus proches du futur barreau de raccordement D91/D938 sont boisés sur une largeur suffisante pour permettre un isolement visuel et une diminution notable des nuisances sonores dues à la circulation.

Acte usé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024



⇒ Les espaces libres et les clôtures, y compris les espaces de recul par rapport à la voie, bénéficient d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Les lisières de l'espace vert boisé sont étagées en bandes herbacées, strate arbustive et arborée ouverte.

⇒ Les espaces publics participent au cadre de vie et à la trame verte locale. Dans ce cadre, ils bénéficient d'un traitement paysager minéral et/ou végétal qualitatif.

⇒ Une clôture végétalisée et arborée assure l'interface entre le secteur et les résidences Buc-la-Jolie et Villereine.



⇒ Toutes les mesures de sécurité doivent être prises pour rendre inaccessibles les bâtiments du fort ainsi que les souterrains.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

3 - UP6 : SECTEUR DE LA ZAE

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

3.1 - PRESENTATION DU SECTEUR

Ce secteur, d'une superficie d'environ 2,7 hectares, est situé entrée de ville depuis la commune de Toussus-le-Noble. Il est bordé par :

- la D938 à l'Ouest,
- le chemin des Boulangers à l'Est,
- la zone artisanale du Pré-Clos au Nord
- la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du plateau de Saclay au Sud.



Il est constitué d'une partie d'un terrain agricole, propriété de la région Ile-de-France (Agence des Espaces Verts).

En continuité de la zone d'activités économiques de Buc, il doit accueillir le tronçon Sud du futur barreau de raccordement D91/D938 entre les communes de Guyancourt et de Buc.

L'objectif est de permettre l'implantation d'un dépôt pour les bus qui assurent notamment la desserte en transports en commun de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, en :

- prenant en compte le projet et l'emprise du barreau D91/D938,
- prévoyant des aménagements pour une bonne intégration paysagère du projet dans son environnement,
- définissant une organisation de la desserte qui limite les nuisances sur la circulation.



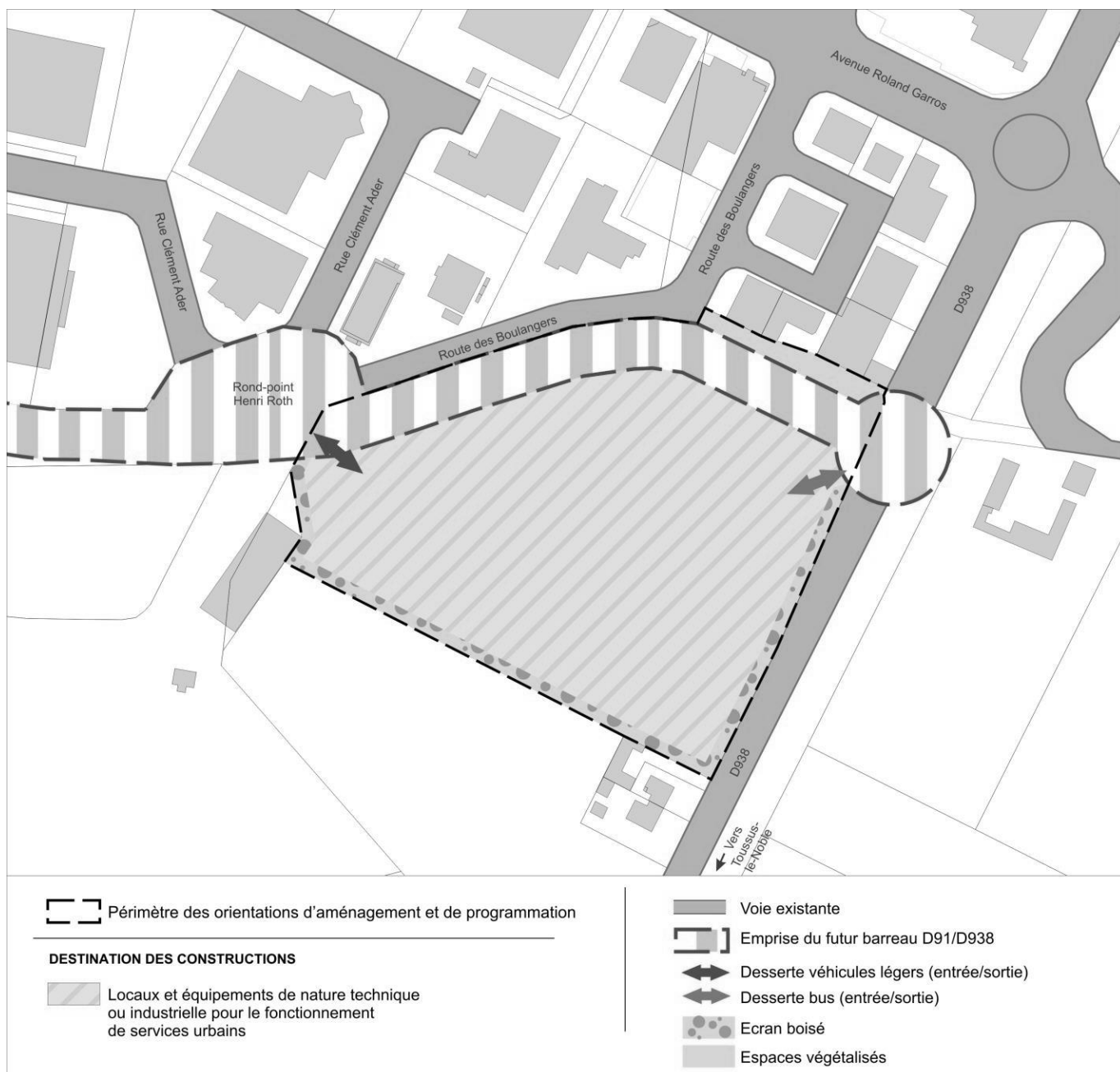
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

3.2 - LES ORIENTATIONS

Les orientations s'inscrivent dans deux variantes, au Nord ou au Sud, selon le choix qui sera retenu.

3.2.1 - LES ORIENTATIONS POUR LA VARIANTE NORD

SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : VARIANTE BARREAU NORD



Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

■ Destination générale, typologie des constructions et programmation



- ⇒ Le site est destiné à accueillir une aire de stationnement pour les bus assurant une mission de service public ainsi que tous les constructions et installations nécessaires à la maintenance de ces bus (atelier, lavage, etc.).

■ Composition et morphologie urbaines

- ⇒ Les constructions peuvent atteindre une hauteur plafond de 12 mètres.
- ⇒ Le couronnement des constructions est constitué soit par une toiture à pente soit par une toiture terrasse végétalisée.

■ Organisation viaire et déplacements



- ⇒ La desserte du site pour les bus, entrée et sortie, s'effectue directement depuis un rond-point à créer sur la D938 qui pourra servir de raccordement du barreau D91/D938.



- ⇒ La desserte du site pour les véhicules légers, entrée et sortie, s'effectue depuis le rond-point Henri Roth.

■ Qualité paysagère et environnementale



- ⇒ Au Sud en limite de secteur et à l'Est le long de la D938, une bande boisée (arbres hauts et bas) sur une profondeur d'environ 5 mètres doit constituer un écran visuel opaque afin que l'aire de stationnement et les constructions ne soient pas visibles depuis le plateau.

- ⇒ Le traitement et l'aménagement des clôtures, des constructions et de l'aire de stationnement assurent leur bonne insertion paysagère.

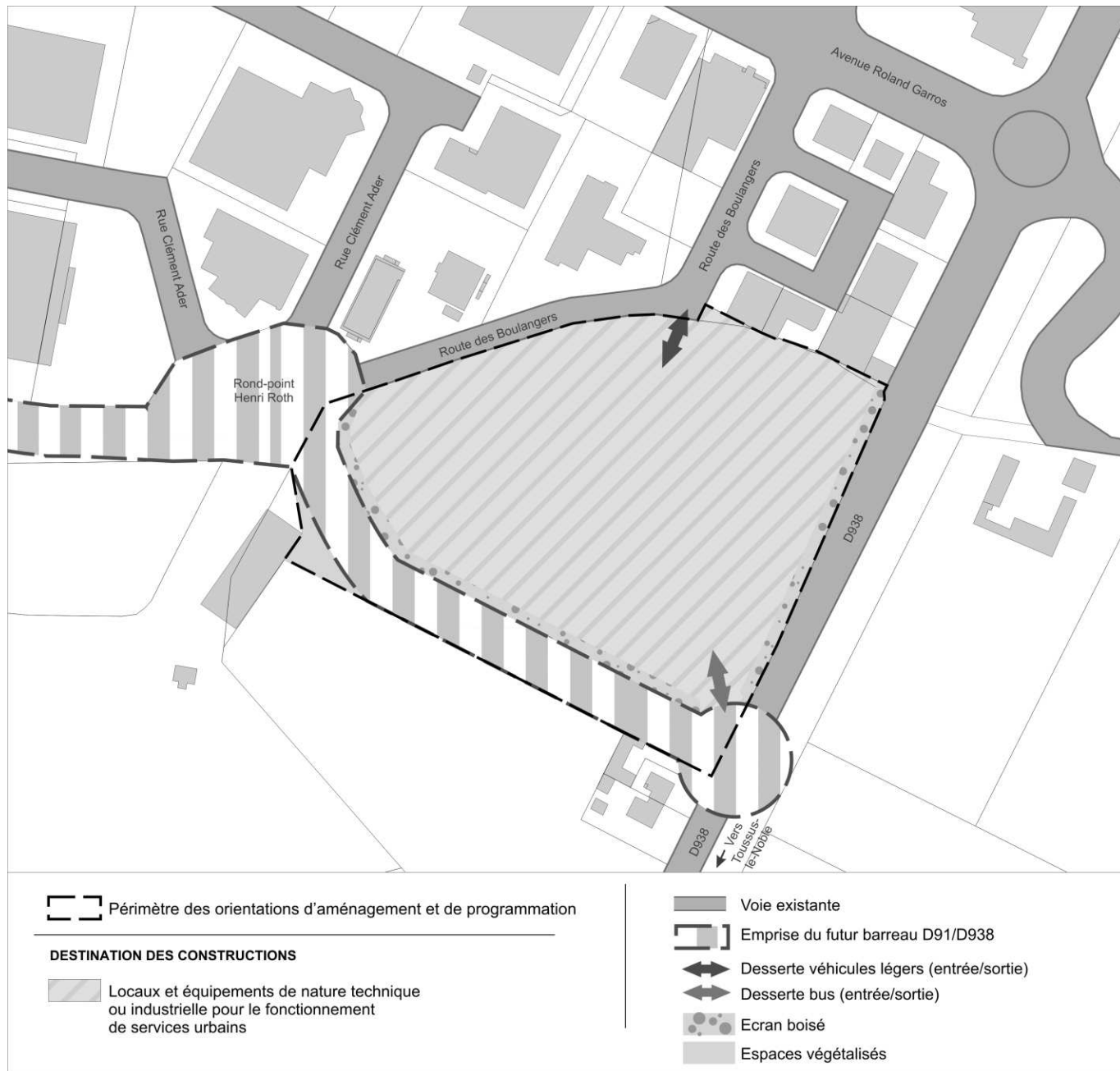
- ⇒ Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale du site et de son environnement. Dans ce cadre, des dispositifs doivent permettre d'éviter toute pollution, notamment des sols, et de limiter les nuisances sonores liées à la circulation, au stationnement et à l'entretien des bus.



- ⇒ Les espaces libres au Nord-Ouest du futur barreau de raccordement D938/D91 bénéficient d'un traitement paysager végétal.

3.2.2 - LES ORIENTATIONS POUR LA VARIANTE SUD

SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : VARIANT BARREAU SUD



Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

■ Destination générale, typologie des constructions et programmation



- ⇒ Le site est destiné à accueillir une aire de stationnement pour les bus assurant une mission de service public ainsi que tous les constructions et installations nécessaires à la maintenance de ces bus (atelier, lavage, etc.).

■ Composition et morphologie urbaines

- ⇒ Les constructions peuvent atteindre une hauteur plafond de 12 mètres.
- ⇒ Le couronnement des constructions est constitué soit par une toiture à pente soit par une toiture terrasse végétalisée.

■ Organisation viaire et déplacements



- ⇒ La desserte du site pour les bus, entrée et sortie, s'effectue directement depuis un rond-point à créer sur la D938 qui pourra servir de raccordement du barreau D91/D938.



- ⇒ La desserte du site pour les véhicules légers, entrée et sortie, peut s'effectuer depuis la rue des Boulangers.

■ Qualité paysagère et environnementale



- ⇒ Au Sud en limite avec le barreau D91/D938 et à l'Est le long de la D938, une bande boisée (arbres hauts et bas) sur une profondeur d'environ 5 mètres doit constituer un écran visuel opaque afin que l'aire de stationnement et les constructions ne soient pas visibles depuis le plateau.

- ⇒ Le traitement et l'aménagement des clôtures, des constructions et de l'aire de stationnement assurent leur bonne insertion paysagère.

- ⇒ Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale du site et de son environnement. Dans ce cadre, des dispositifs doivent permettre d'éviter toute pollution, notamment des sols, et de limiter les nuisances sonores liées à la circulation, au stationnement et à l'entretien des bus.



- ⇒ Les espaces libres au Sud-Ouest du futur barreau de raccordement D938/D91 bénéficient d'un traitement paysager végétal.

4 - UP7 : SECTEUR DE LA GENESTE

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

4.1 - PRESENTATION DU SECTEUR

Situé sur le plateau, le secteur s'inscrit dans un environnement urbain à dominante d'habitat individuel : résidence du Parc de Buc, résidence de la Ferme, habitat pavillonnaire rue Louis Massotte. Il bénéficie de la proximité d'un petit pôle commercial et d'équipements structurants : école élémentaire Louis Blériot, lycée Franco-Allemand, collège Martin Luther King.

Inclus dans le périmètre du site classé de la vallée de la Bièvre, le secteur est longé au Nord par la forêt domaniale de Versailles.



Il s'agit actuellement de la Zone Artisanale de la Geneste qui s'étend sur environ 2.5 hectares.

L'objectif est de permettre la mutation urbaine en conservant les caractéristiques patrimoniales et paysagères du secteur :

- développement d'une offre de logement,,
- des formes urbaines et des gabarits de constructions s'inscrivant harmonieusement dans le tissu urbain environnant,
- maintien d'espaces arborés,
- des aménagements et des traitements paysagers des espaces libres,



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

4.2 - LES ORIENTATIONS

SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024



Préserver le caractère boisé de la forêt domaniale de Versailles, protégée par un Espace Boisé Classé



Mettre en œuvre un traitement paysager des franges des espaces urbanisés, maintenir autant que possible les arbres de haute tige existants, notamment en bordure des parcelles d'habitations existantes



Développer le caractère paysager du quartier et la perméabilisation des sols, notamment en conservant autant que possible les espaces de pleine terre et les arbres de haute tige existants



Créer des espaces de prairie, dont les fonctions définitives seront précisées suivant le développement paysager du projet



Développer des logements intermédiaires et maisons individuelles, bien intégrés dans leur environnement urbain



Développer des logements locatifs sociaux et/ou des logements en bail réel solidaire sous la forme d'un ensemble collectif



Permettre la création d'une aire de jeux paysagère bien intégrée au sein de la clairière existante



Créer de nouvelles liaisons douces



Conserver et valoriser le mur existant le long du chemin de la Geneste



Créer un axe circulé unique à travers l'opération nouvelle dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Développer des poches de stationnement le long de l'axe pour que l'accès aux logements soient piétonniers et paysagers. Favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables



Créer des poches de stationnement perméables et bien intégrées dans les paysages urbains du site

Implantation et emprise au sol des nouvelles constructions :

L'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et naturel sera particulièrement soignée, notamment en réalisant des transitions paysagères suffisantes et qualitatives. Pour cela, les constructions seront implantées :

- Avec un recul minimum de 6 mètres par rapport au chemin de la Geneste,
- À une distance de retrait minimale de 4 mètres par rapport à la zone naturelle,
- À une distance de retrait minimale de 6 mètres par rapport aux autres limites séparatives,

De plus, les constructions et ensembles de constructions principales seront implantées entre elles à une distance minimale de 12 mètres.

Les constructions représenteront au maximum une part de 25% d'emprise au sol.

Principes d'aménagement complémentaires

Les espaces de rencontre et de stationnement

Les espaces de voiries

Les espaces de voiries laisseront une place suffisante au piéton et seront sous la forme de voiries partagées. Ils seront paysagés afin d'assurer des transitions qualitatives avec les espaces privés.

Le stationnement visiteur :

Au total le projet peut accueillir entre 5 et 10 places. Ces places seront traitées de manière à être engazonnées (traitement type evergreen ou pavés à joints engazonnés).



Les clôtures et réseaux

Les limites entre espace partagé et privé :

Le traitement des clôtures situées entre les voies, les espaces partagés, et les lots privés se feront autant que possible avec des haies végétales pré plantées doublées d'une clôture ganivelle.

Les haies devront être plantées sur l'espace public partagé. La clôture en ganivelle devra être implantée à l'intérieur du lot.

Les limites entre jardin :

Les limites entre jardins sont moins perceptibles depuis l'espace public. Il convient toutefois d'être vigilant à leur aménagement. Il est préconisé de les traiter de manière uniforme pour garder une cohérence d'ensemble sur le futur quartier. Un traitement avec une haie végétale, doublée d'une clôture ganivelle installée en périphérie des jardins privés, est imposé. Les arbustes choisis pour les haies devront être des espèces indigènes. Les espèces envahissantes sont proscrites.

Les réseaux :

L'ensemble des parcelles doivent être desservis par les réseaux urbains.



Principes d'aménagement complémentaires

Les constructions :

La prise en compte de l'impact environnemental des constructions :

Prendre en compte de l'impact environnemental complet du bâtiment, de sa construction à sa fin de vie, en intégrant son exploitation, tout en assurant un entretien minimum et une pérennité optimale. Privilégier la construction avec des matériaux biosourcés, les ressources locales (terre, paille, bois...) et le réemploi.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

L'architecture bioclimatique :

Favoriser une conception passive et bioclimatique, dans une logique notamment de réduction et de maîtrise des charges pour les futurs copropriétaires. Recourir à une conception qui permette autant que possible d'éviter l'utilisation de climatisation tout en conservant le confort thermique des logements en été.

Le confort thermique et les espaces de jardin :

Afin de favoriser le confort thermique d'été et d'hiver :

- un dispositif d'écran et/ou occultant des baies devra être prévu,
- les ouvertures principales des pièces de vie (baies vitrées) seront privilégiées au sud et à l'ouest, en y intégrant des protections estivales,
- un système de ventilation sera intégré,
- l'implantation des espaces plantés sera pensée de manière à limiter les effets des ilots de chaleur,
- le choix des espèces végétales sera pensé de manière à optimiser la gestion de l'ensoleillement des logements et la limitation des besoins en irrigation.

Les espaces de jardin seront localisés et conçus en maximisant leur ensoleillement (en particulier l'hiver). Ils seront directement accessibles depuis les logements et préserveront autant que possible des espaces d'intimité pour chaque logement. Ils préserveront également les logements de trop fortes covisibilités.

Les espaces communs :

Dans les ensembles de logements collectifs et/ou intermédiaires, la localisation et la conception des locaux de services (locaux vélos, locaux de gestion des déchets,...) devront permettre leur usage quotidien par l'ensemble des résidents, de la manière la plus simple possible. Les espaces de stationnement des vélos seront localisés en rez-de-chaussée ou en sous-sol, et accessibles sans nécessiter le franchissement de marches. Les locaux destinés aux ordures ménagères devront être aérés et dotés d'un point d'eau pour assurer leur entretien.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024



Plan Local d'Urbanisme

2.1 – REGLEMENT ECRIT MODIFIE

Projet de modification du PLU
Dossier concertation

PLU approuvé le 12 février 2018

Modification simplifiée n° 1 approuvée le 31 mai 2021
Mis à jour le 12 août 2021

SCU
RE

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

PARTIE 1 LES DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT	4
AVERTISSEMENT	4
CHAPITRE PRELIMINAIRE : LES DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS	7
1.1 - Définitions	7
Annexe	7
Appentis	7
Construction existante	7
Garage	7
Extension / Surélévation	8
Habitat individuel groupé	8
Piscine	8
Terrain	8
Véranda	8
1.2 - Destination des constructions	8
1.3 - Secteurs d'habitat mixte	10
1.4 - Secteurs soumis à des nuisances sonores	11
1.5 - Secteurs soumis à des risques d'inondation	11
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	11
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	11
Alignement	11
Recul et mode de calcul	11
Saillies en surplomb de l'espace public	12
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	12
Les limites séparatives, latérales et de fond de terrain	12
Retrait et mode de calcul	12
Calcul du retrait	13
Baies	13
Héberge	13
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	14
Distance entre deux constructions	14
Baies	14
2.4 - Emprise au sol des constructions	14
Emprise au sol des constructions	14
Coefficient d'emprise au sol	14
2.5 - Hauteur des constructions	15
Niveau de référence	15
Hauteur de façade (Hf)	17
Hauteur plafond (Hp)	18
CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	19
3.1 - Façade	19
Façade / pignon	19
Accessoires de façade	19
3.2 - Toiture	19
Plan de la toiture	19
Fenêtre de toit	19
Lucarne	20
Toiture terrasse végétalisée	21
Toiture à la Mansart	21
3.3 - Garde-corps, ligne de vie en toiture	21
3.4 - Bâtiments et édifices repérés	21
CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE ET TRAME VERTE	22
4.1 - Définitions	22
Arbre de haute tige	22
Espaces libres	22
Pleine terre	22
4.2 - Les espaces boisés classés	22
4.3 - Les massifs boisés de plus de 100 hectares et leurs lisières	22
4.4 - Les éléments de la trame verte urbaine	22
Fondement de la protection	22
Organisation de la protection	23

Accusé de réception en préfecture

078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE

Date de télétransmission : 02/10/2024

Date de réception préfecture : 02/10/2024

<i>Dispositions applicables</i>	23
<i>Effets de la protection</i>	24
4.5 - Les zones humides	24
4.6 - Le risque de retrait / gonflement des argiles	25
CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT	25
5.1 - Définitions	25
<i>Accès</i>	25
<i>Voie de desserte</i>	26
5.2 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité	26
<i>Accès</i>	26
<i>Desserte et voirie</i>	26
5.3 - Emplacements réservés pour voirie	26
5.4 - Localisation de voirie à créer	26
5.5 - Itinéraires cyclables à conserver	27
5.6 - Dispositions générales relatives au stationnement	27
5.7 - Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés pour les nouvelles constructions	27
5.8 - Les normes minimales de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes	28
5.9 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement	29
5.10 - Modalités de réalisation du nombre de places de stationnement	29
5.11 - En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement des véhicules motorisés	29
5.12 - Les normes de stationnement pour les vélos	29
5.13 - Les modalités de réalisation des espaces de stationnement pour les vélos	31
CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX	32
6.1 - Alimentation en eau potable	32
6.2 - Assainissement	32
<i>Eaux usées</i>	32
<i>Eaux pluviales</i>	32
6.3 - Réseaux divers et télécommunication	33
6.4 - Dispositions permettant la collecte sélective des déchets	33
PARTIE 2 LE REGLEMENT DES ZONES	34
ZONE UA	36
ZONE UB	45
ZONE UC	55
ZONE UG	65
ZONE UH	82
ZONE UI	92
ZONE UP	100
ZONE A	107
ZONE N	115
PARTIE 3 LES BATIMENTS ET EDIFICES REPERES, AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE ...	125
PARTIE 4 LES ARBRES REMARQUABLES REPERES	191
ANNEXE LISTE DES ESPECES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES	240

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

PARTIE 1 LES DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

AVERTISSEMENT

En application de l'article R. 151-15 du code de l'urbanisme, le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R. 111-1 n'est pas applicable au PLU de Buc. Les définitions des termes et expressions utilisés dans la règle écrite figurent dans la partie 1 du présent règlement.

Les schémas figurant dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif. Ils sont dépourvus de portée réglementaire, sauf mention expresse précisant leur caractère normatif.

Les définitions figurant dans la présente partie du règlement sont applicables de façon transversale à toutes les zones du règlement du PLU. Elles sont, en règle générale, repérées dans le texte par un symbole (*).

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. La composition du règlement

Le règlement du PLU est composé d'un règlement écrit, de documents graphiques et de l'identification des bâtiments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Le règlement écrit est décomposé en trois parties :

- la partie 1 : les définitions et les dispositions communes

Cette partie regroupe d'une part les dispositions réglementaires qui sont applicables dans toutes les zones du PLU, d'autre part les définitions des termes utilisés dans le règlement afin d'éviter toute ambiguïté quant à leurs modalités d'application.

- la partie 2 : le règlement par zone

Cette partie comprend le règlement applicable dans chacune des zones du PLU délimitées sur le plan de zonage.

La règle écrite applicable à un terrain résulte, notamment, de la lecture combinée de ces deux parties du règlement.

- la partie 3 : les bâtiments et édifices repérés

Cette partie identifie les bâtiments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, et précise pour chacun d'eux leurs caractéristiques qu'il convient de préserver.

Le règlement graphique est composé d'un plan de zonage (document 4.2)

Le plan de zonage a pour objet de décomposer le territoire de la commune en différentes zones dans lesquelles s'applique un règlement spécifique. Chaque zone peut comprendre un ou plusieurs secteurs dans lesquels des règles particulières sont applicables.

Le plan de zonage comprend également des règles graphiques et des dispositions particulières dont les effets peuvent soit être complémentaires, soit se substituer à la règle écrite.

2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le contenu des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont réunies dans le document 3 du dossier de PLU.

Les secteurs faisant l'objet d'une OAP correspondent à la zone UP délimitée sur le plan de zonage (document 4.2). Les secteurs concernés correspondent à des espaces voués, à plus ou moins long terme, à faire l'objet d'une évolution urbaine.

Sur chaque secteur concerné, les OAP définissent le parti d'aménagement retenu qui est exprimé par un écrit et par un schéma.

L'opposabilité des OAP

Les constructions, installations, travaux, opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés doivent s'inscrire dans les principes fixés par les orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

L'articulation entre le règlement et les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Tout projet doit être conforme aux dispositions réglementaires et compatible avec le contenu des OAP.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction sont instruites en terme de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

3. Les annexes du PLU

Les occupations et utilisations du sol peuvent, également, être soumises à des dispositions indépendantes du contenu réglementaire du PLU.

Ces dispositions peuvent, nonobstant les dispositions du PLU, avoir des effets importants sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol. Il s'agit, notamment, des servitudes d'utilité publique dont les dispositions qui en résultent s'imposent à tout projet et peuvent engendrer une interdiction de construire.

Ces dispositions sont, pour la plupart, répertoriées dans la notice explicative des annexes du PLU (document n° 5.1 du PLU) et reportées graphiquement sur les plans des annexes :

- 5.2 – Plan des servitudes d'utilité publique (1/5 000)
- 5.3 – Plan des périmètres (1/5 000)
- 5.4 – Plans des réseaux d'adduction d'eau (1/5 000)
- 5.5 – Plans des réseaux d'assainissement (1/5 000)

Accusé de réception en préfecture 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE Date de télétransmission : 02/10/2024 Date de réception préfecture : 02/10/2024
--

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

1.1 - Définitions

Annexe

Une annexe est un bâtiment qui constitue un local accessoire ~~de faibles dimensions (8 m² d'emprise maximale et 2,50 mètres de hauteur plafond)~~ et non une extension de la construction principale. ~~Il s'agit donc d'un bâtiment non accolé à la construction principale.~~

Un bâtiment annexe est affecté à un usage complémentaire à la destination de la construction principale et doit avoir un lien fonctionnel avec elle : local de stockage des ordures ménagères, local à vélos, abri de jardin... Il est réputé avoir la même destination que la construction principale.

Les annexes de faibles dimensions (jusqu'à 8m² d'emprise et 2,50 mètres de hauteur plafond) peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives et en retrait de minimum 1 mètre par rapport aux autres constructions sur une même propriété lorsque l'annexe n'est pas accolée à la construction.

Les annexes de plus grande dimension (plus de 8m² d'emprise et 2,50 mètres de hauteur plafond) devront respecter les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.



Appentis

Un appentis est une annexe composée d'un volume couvert, non fermé et clos, et dont le toit est constitué d'une seule pente. Il peut être adossé à un mur ou à une construction plus importante (construction principale, garage, etc.).

Un appentis peut donc être implanté librement par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions sur une même propriété.



Construction existante

Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme, avant la date d'approbation de la révision du PLU.

Garage

Un garage est un bâtiment annexe affecté à un usage complémentaire à la destination de la construction principale. Sa hauteur plafond* (Hp) est limitée à 3,50 mètres et son emprise au sol à 25 m². Il peut être surmonté de tout type de toiture à l'exception de toitures terrasses non végétalisées.

Un garage peut être implanté en limite ou en retrait, avec un retrait minimum de 3 mètres, par rapport aux limites séparatives et en retrait de minimum 3 mètres par rapport aux autres constructions sur une même propriété.

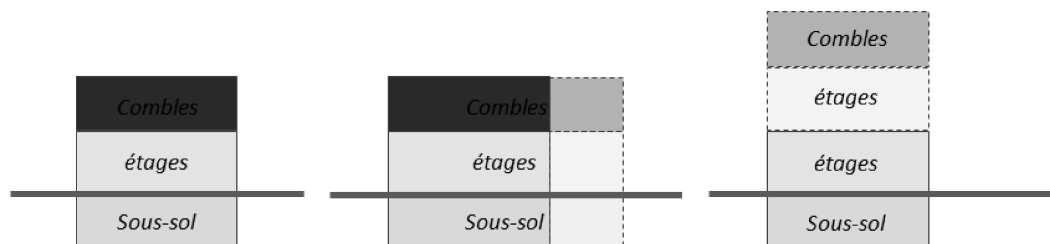
Carport

Un carport est un abri couvert, non fermé et clos. Il est considéré comme un garage et doit donc respecter les mêmes dispositions que ce soit en termes d'emprise au sol, de hauteur, de toiture, ou encore d'implantation.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Extension / Surélévation

Sont considérés comme travaux d'extension ceux ayant pour objet d'agrandir une construction de façon horizontale, par une augmentation de son emprise au sol, et/ou de façon verticale, par une surélévation. La partie en extension est contiguë à la construction principale.



Construction d'origine - Extension horizontale (sout-sol, RDC ou étages) - surélévation

Habitat individuel groupé

L'habitat individuel groupé, au sens du présent règlement, est une construction qui se caractérise par :

- un groupement d'au moins 4 logements
- des espaces extérieurs pour chaque logement attenant à ce dernier et situés au rez-de-chaussée
- un accès individualisé pour chaque logement au niveau du rez-de-chaussée

Piscine

Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

Une piscine doit être implantée en retrait de minimum 3 mètres par rapport aux limites séparatives et peut être implantée librement par rapport aux autres constructions sur une même propriété.

Les piscines couvertes, à savoir piscines disposant d'une structure d'au moins 1,80 mètre de haut, sont considérées comme des constructions. Elles devront donc respecter les dispositions du présent règlement s'appliquant aux constructions, et en particuliers les distances de retrait vis à vis des limites séparatives. Toutefois, l'implantation reste libre par rapport aux autres constructions sur une même propriété.



Terrain

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

Véranda

Une véranda est une surface bâtie, maçonnée dont la majorité de la superficie des façades et/ou de la toiture est vitrée. Une véranda est forcément rattachée à un mur de la maison et constitue une extension de la construction principale.

1.2 - Destination des constructions

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par les articles R 151-27 à R 151-29 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016, modifié par arrêté ministériel du 22 mars 2023, définissant les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par un PLU. Les destinations et sous-destinations des constructions autorisées sont différentes selon les zones. Il y a lieu de se référer au chapitre 1 du règlement de chaque zone.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 <u>modifié par arrêté ministériel du 22 mars 2023 (R. 151-29)</u>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au : - logement principal - logement secondaire - logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite - les résidences universitaires - les foyers de travailleurs - les résidences autonomie
Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services. Constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle. Locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques Hébergement hôtelier et touristique	Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment : - les résidences de tourisme - les villages de vacances - constructions dans les campings - constructions dans les parcs résidentiels de loisirs Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée.
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions. - de l'Etat - de collectivités territoriales - de leurs groupements

Accusé de réception en préfecture

078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE

Date de télétransmission : 02/10/2024

Date de réception préfecture : 02/10/2024

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : - nécessaires au fonctionnement des services publics - conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains - concourant à la production d'énergie
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à : - l'enseignement - la petite enfance - hospitaliers - accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : - les lieux de culte - les salles polyvalentes <u>et</u> - les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs <u>primaire</u> , <u>secondaire</u> ou <u>tertiaire</u>	Industrie	Constructions destinées à : - <u>l'activité extractive du secteur primaire</u> l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire - <u>l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire</u> l'activité industrielle du secteur secondaire - constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous-destination recouvre notamment les activités de production, <u>de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances</u> construction, réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées à : - <u>la logistique</u> - <u>au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente</u> - <u>les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique</u> - <u>les locaux hébergeant les centres de données</u> Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, <u>de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées</u> Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, à l'organisation de salons et des forums à titre payant. Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	<u>Cuisine dédiée à la vente en ligne</u>	Constructions destinées à la <u>préparation de repas commandés par voie télématique</u> . Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place

1.3 - Secteurs d'habitat mixte

Dans les zones urbaines UA, UB, UC, UG, UH et UP, tout programme d'habitation de 4 logements ou plus doit comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux (locatif social et/ou accession sociale) par rapport au nombre total de logements réalisés.

Le programme est apprécié à l'échelle d'un permis d'aménager ou, à défaut, à celle d'un permis de construire.

Dès lors que le résultat du calcul du nombre de logements exigé comporte une décimale, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

1.4 - Secteurs soumis à des nuisances sonores

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classés par arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5. du dossier de PLU).

1.5 - Secteurs soumis à des risques d'inondation

Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallaan a été approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 10 mars 2020.

Le PPRI vaut servitude d'utilité publique, et, à ce titre, est annexé au plan local d'urbanisme.

Le PPRI comprend :

- Une notice de présentation,
- Une cartographie du zonage réglementaire,
- Un règlement.

Tout projet de travaux situé dans une zone exposée au risque d'inondation devra se conformer aux dispositions du règlement susvisé.

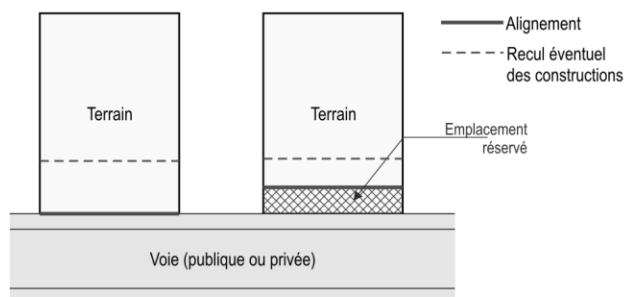
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Alignement

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement ;
- la limite d'emprise d'une voie privée, y compris les voies suivantes : rue de la Ferme, rue et impasse Pegoud, rue Esnault-Pelterie, rue Perreyon, l'ensemble des voies de la résidence Haut-Pré, rue de la Pommeraie, allée des Buccollines, rue et square Anatole France, rue Albert Camus, rue Marcel Pagnol, place Auguste Renoir, place Nicolas Poussin, place Claude Monet, place Camille Corot.



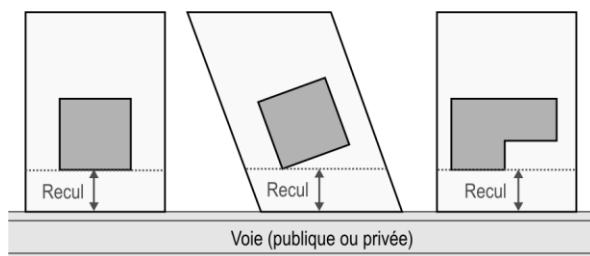
Recul et mode de calcul

Le recul correspond à la distance qui sépare la construction, existante ou projetée, de l'alignement tel qu'il est défini ci-dessus.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du recul :

- les saillies (lles éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, les brises soleil),
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, dans une limite de 16 centimètres d'épaisseur, y compris le bardage.



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Saillies en surplomb de l'espace public

Tout élément architectural en saillie de la façade de la construction (balcons, gouttières, débord de toit, auvents, éléments décoratifs, brise soleil...à l'exception des oriels) peut être autorisé en surplomb de l'espace public, sous réserve du règlement de voirie applicable.

Les balcons doivent avoir une profondeur maximale de 60 centimètres, par rapport au nu de la façade implantée à l'alignement, et ne peuvent être intégrés qu'à compter du troisième niveau de la construction.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

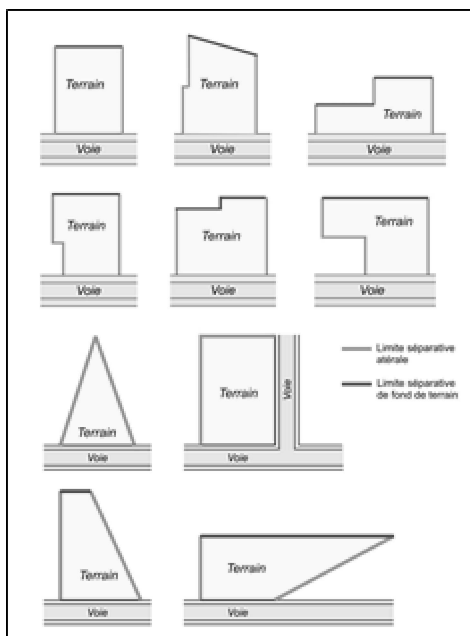
Les limites séparatives, latérales et de fond de terrain

Les limites séparatives représentent l'ensemble des limites du terrain ne constituant pas une limite d'emprise publique ou de voie. Elles regroupent les limites latérales et les limites de fond de terrain

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes.

La limite séparative de fond de terrain correspond à la limite opposée à la voie.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.



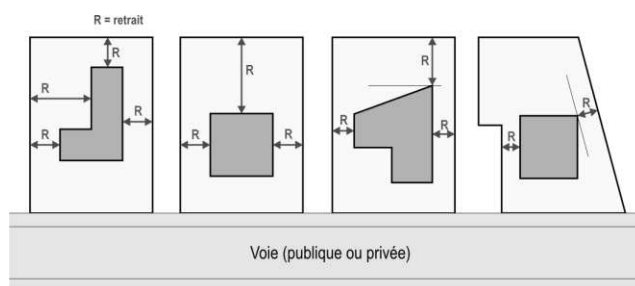
Retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement à partir de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture,
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, dans une limite de 16 centimètres d'épaisseur, y compris le bardage,
- les parties enterrées des constructions



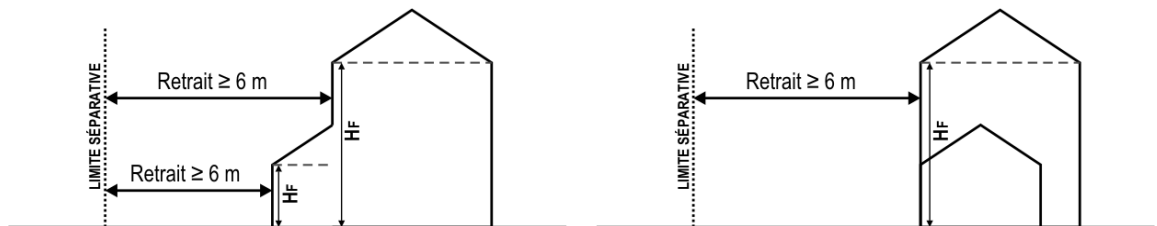
Dès lors qu'un retrait est exprimé proportionnellement à la hauteur de la construction doit être prise en compte :

- la hauteur de façade (H_f)
- dans le cas d'une façade avec pignon, la hauteur plafond (H_p).

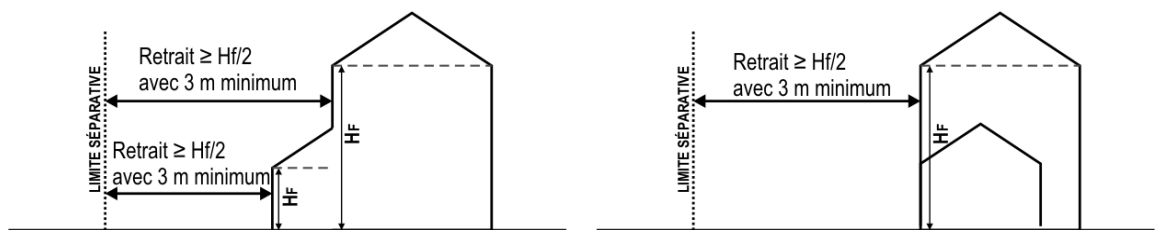
Calcul du retrait

En cas de retrait* des constructions par rapport aux limites séparatives* (latérales ou de fond terrain), et sauf dispositions contraires précisées dans le règlement de chaque zone, ce retrait* est au moins égal à :

- pour les parties de constructions comportant au moins un balcon, une terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m, une baie* ou créant des vues directes : 6 mètres ;



- pour les parties de construction ne comportant pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie* ou ne créant pas de vues directes : à la moitié de la hauteur de façade* ($H_f/2$) de la construction, avec un minimum de 3 mètres. En cas de façade avec pignon*, le retrait* est calculé par rapport à la hauteur plafond* ($H_p/2$), avec un minimum de 3 mètres.



Baies

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que, les façades ou parties de façade, comportent ou non des baies ou créent des vues directes :

Ne constitue pas une baie ou ne crée pas une vue directe :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter du point bas de la baie ;
- une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre ;
- les toitures terrasses non accessibles ;
- les terrasses situées à plus de 60 cm de la hauteur du terrain naturel et équipées de mur écran de 1,90 mètre minimum de hauteur.

Aucune baie ou vue directe ne peut être réalisée dans les façades ou parties de façade édifiées sur une limite séparative d'un terrain.

Héberge

L'héberge est constituée par une ligne définissant le contour de la totalité d'une construction implantée sur la limite séparative.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Baies

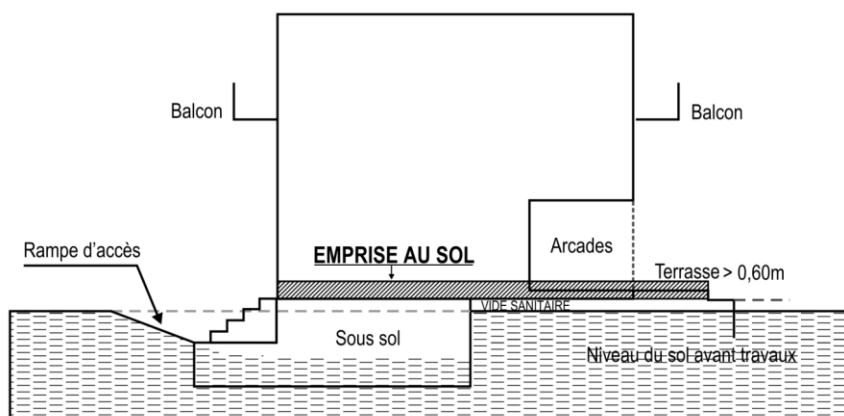
Cf. définition précisée ci-avant, paragraphe 2.2.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des balcons ainsi que des escaliers et des rampes extérieurs. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les sous-sols,
- les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol existant avant travaux,
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, dans une limite de 16 centimètres d'épaisseur, y compris le bardage.



Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction ou, le cas échéant, la superficie de la partie du terrain d'assiette de la construction située dans la zone ou le secteur.

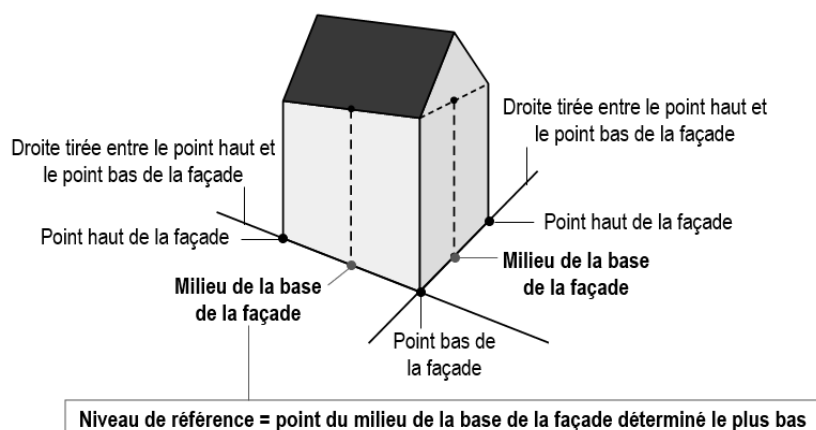
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

2.5 - Hauteur des constructions

Niveau de référence

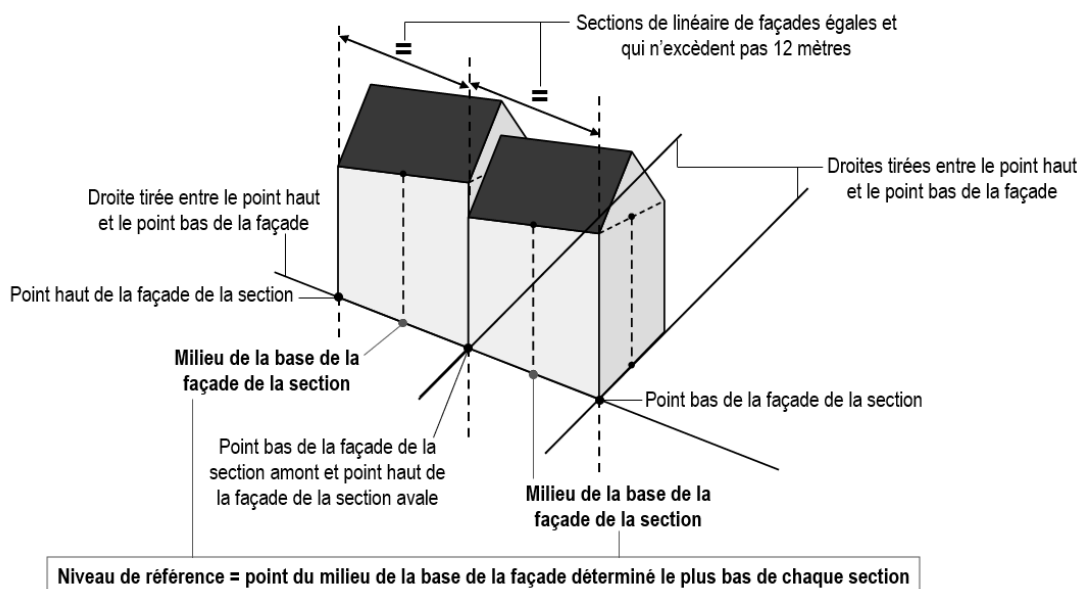
Le niveau de référence définit le point bas pour le calcul de la hauteur. Il correspond au sol existant au moment du dépôt de l'autorisation et avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, pris au milieu de la base de chaque façade. Est entendu par milieu de la base de chaque façade, le point situé au milieu d'une droite tirée entre le point haut et le point bas de chaque façade.

Le niveau de référence retenu correspond ainsi au point du milieu de la base de la façade déterminé le plus bas (cf. schéma ci-dessous).



Dans le cas d'un linéaire de façade de plus de 15 mètres, celui-ci devra être divisé en sections égales et n'excédant pas 12 mètres. Le niveau de référence est alors pris au point du milieu de la base de la façade déterminé le plus bas de chaque section (cf. schéma ci-dessous).

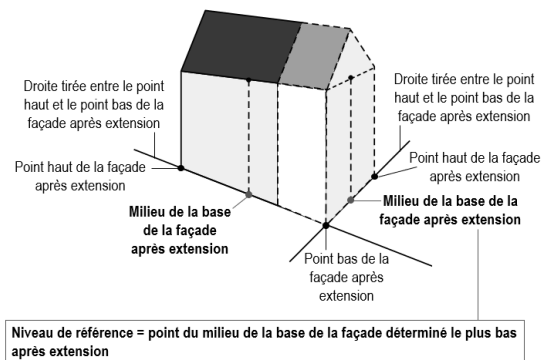
Cas d'une façade \geq à 15 mètres :



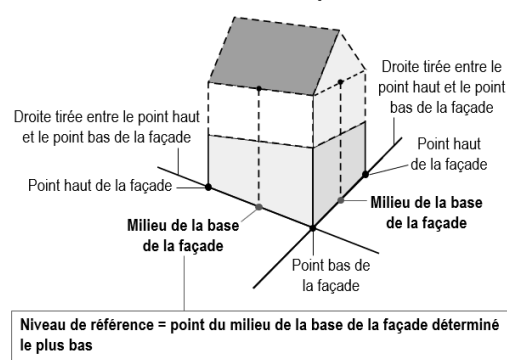
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Dans le cas d'une extension, surélévation, d'une construction de moins de 15 mètres de façade après travaux ces mêmes dispositions s'appliquent à chaque façade de la construction après extension.

Façade après extension \leq à 15 mètres :

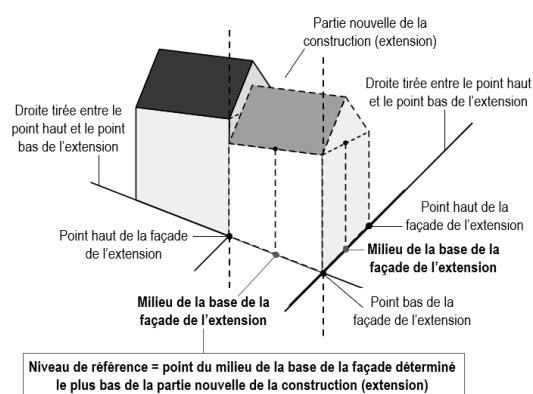


Surélévation d'une construction avec une façade \leq à 15 mètres :

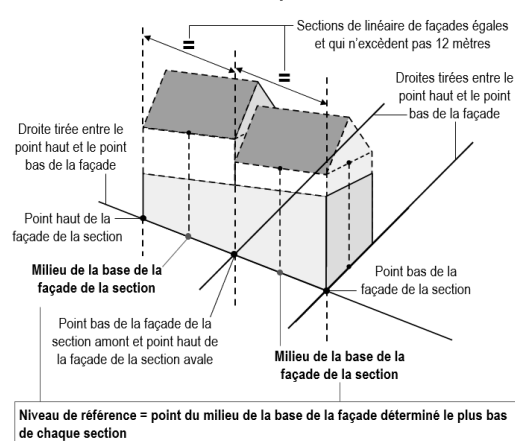


Dans le cas d'une extension, surélévation, d'une construction de plus de 15 mètres de façade après travaux ces dispositions s'appliquent à la partie nouvelle de la construction.

Façade après extension \geq à 15 mètres :



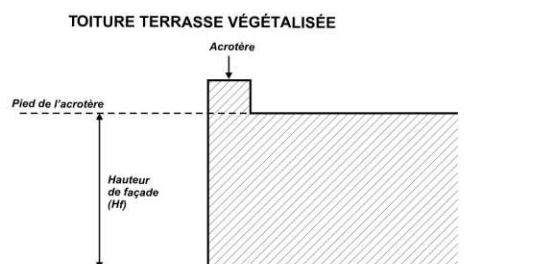
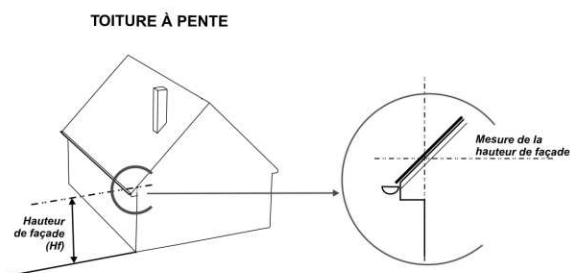
Surélévation d'une construction avec une façade \geq à 15 mètres :



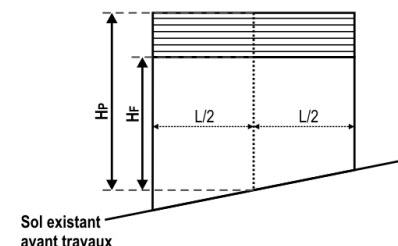
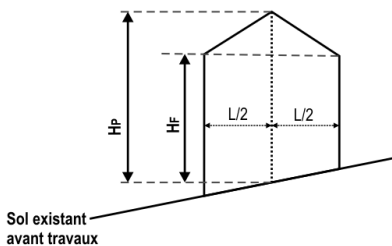
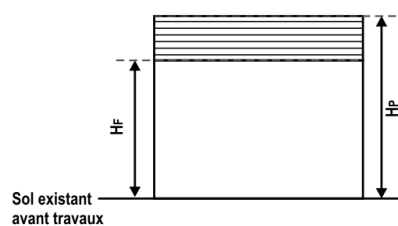
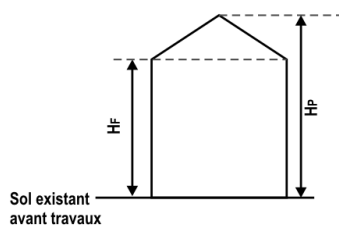
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Hauteur de façade (Hf)

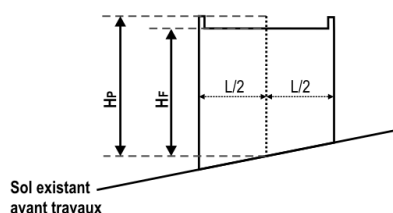
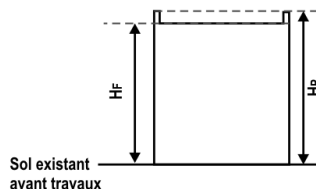
La hauteur de façade est la mesure verticale entre le niveau de référence, défini précédemment, et le niveau le plus élevé de la façade qui correspond à l'intersection de la façade et du plan de la toiture ou au pied de l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées.



TOITURE À PENTE



TOITURE TERRASSE VÉGÉTALISÉE



Les hauteurs de façade définies dans le présent règlement sont majorées de 1 mètre dans le cas de travaux de surélévation ou d'extension sur une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018), et régulièrement édifiée, présentant un sous-sol semi enterré*.

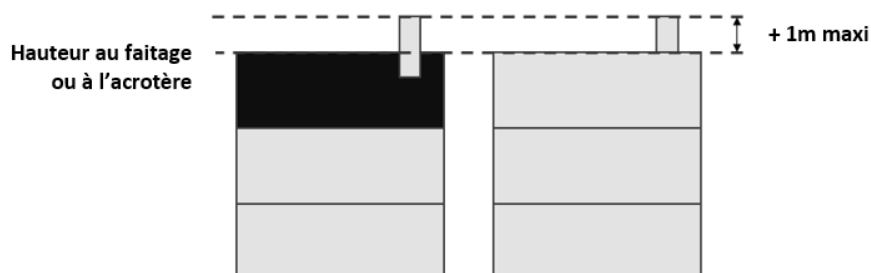
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Hauteur plafond (Hp)

La hauteur plafond est la différence d'altimétrie entre le niveau de référence, défini précédemment, et le point le plus élevé de la construction qui correspond :

- au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées
- au sommet du faîtage pour les autres toitures

Sont exclus de ce calcul, dans la limite de 1 mètre, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, machineries d'ascenseur et locaux techniques. Dans tous les cas, et quelle que soit la hauteur des constructions, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, machineries d'ascenseur et locaux techniques ne pourront pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère de la construction.

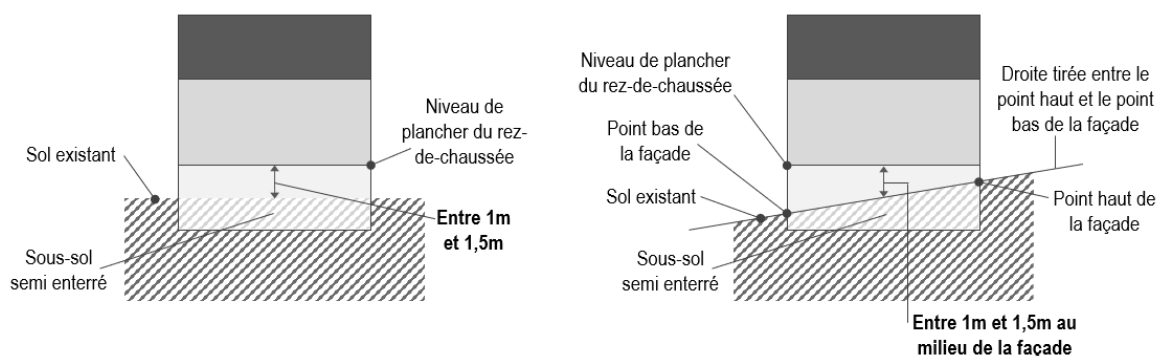


Les hauteurs plafond définies dans le présent règlement sont majorées de 1 mètre dans le cas de travaux de surélévation ou d'extension sur une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018), et régulièrement édifiée, présentant un sous-sol semi enterré*.

Sous-sol semi enterré

Un sous-sol est considéré comme semi enterré lorsque le niveau de plancher du rez-de-chaussée est situé entre 1 et 1,5 mètre au-dessus du sol existant, sur au moins l'une des façades, au moment du dépôt de l'autorisation et avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

Dans le cas d'un terrain en pente, ce calcul s'applique au milieu de la façade au niveau du point situé au milieu d'une droite tirée entre le point haut et le point bas de la façade (cf. schéma ci-dessous). Dès lors qu'au moins une des façades de la construction est concernée, le sous-sol est considéré comme semi enterré et le bonus de hauteur de 1 mètre s'applique.



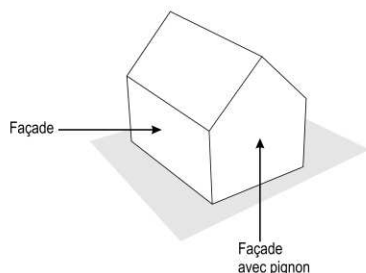
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Outre les dispositions du présent chapitre, tout projet peut être assujéti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.1 - Façade

Façade / pignon



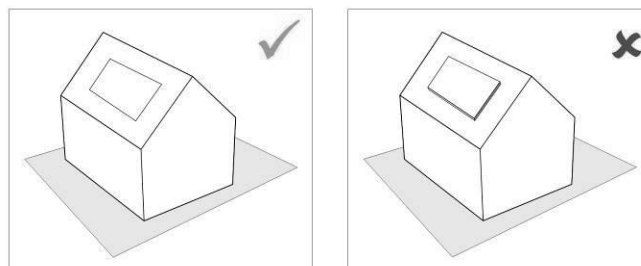
Accessoires de façade

Les accessoires de façade désignent tous les éléments existants sur une façade et n'appartenant pas à la structure architecturale tels que enseignes, décors peints, niches, poulies, ...

3.2 - Toiture

Plan de la toiture

Cette définition concerne les panneaux destinés à la captation d'énergie solaire et les fenêtres de toit : leur intégration dans le plan de la toiture signifie qu'ils ne forment aucune sur-épaisseur par rapport au reste de la toiture.



Fenêtre de toit

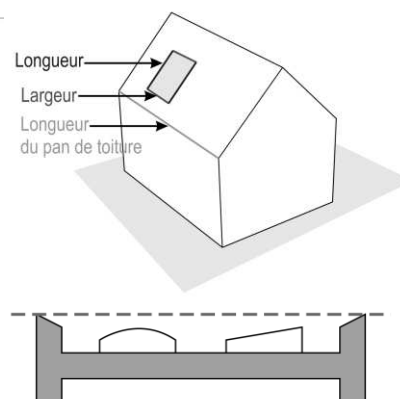
La fenêtre de toit est une ouverture à châssis ouvrant vitré, intégrée dans le plan de toiture, en privilégiant une pose encastrée. Ses dimensions maximales sont de 80 cm de largeur et 120 cm de longueur.

Toutefois le remplacement à l'identique d'une fenêtre de toit existante à la date d'approbation du PLU (12/02/2018), et régulièrement autorisée, ne respectant pas ces dimensions, est autorisé.

Les tunnels de soleil sont des ouvertures à châssis fixe, vitrées ou translucides, intégrées dans le plan de toiture. Ils sont considérés comme une fenêtre de toit auxquels s'appliquent les mêmes dispositions.

L'intégration de fenêtres de toit et de tunnels de soleil dans une toiture terrasse est autorisée sous condition de ne pas dépasser la hauteur de l'acrotère.

Tout dispositif de type store ou volet roulant en surépaisseur des vitrages est interdit.



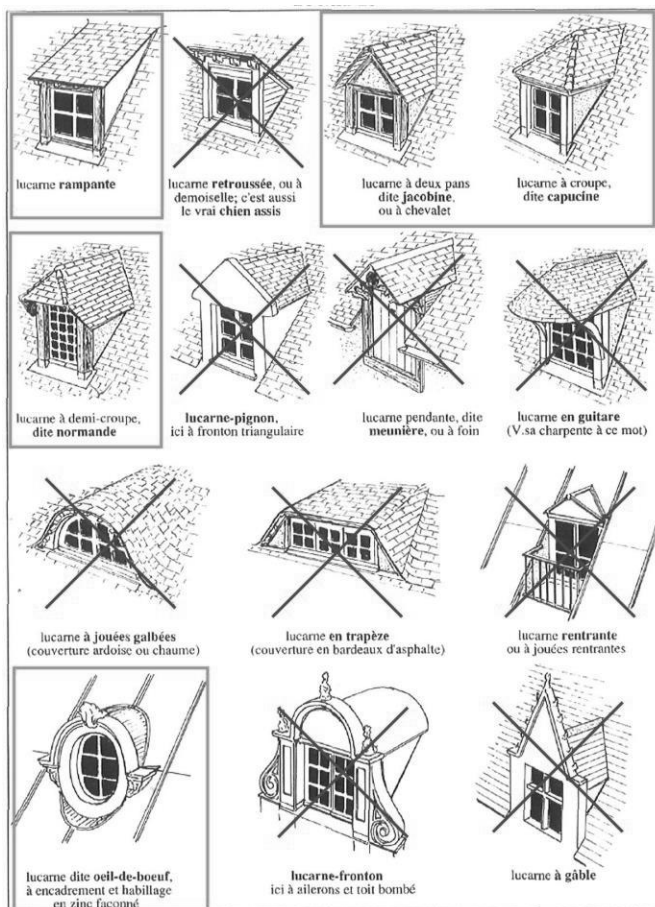
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Lucarne

La lucarne, au sens du présent règlement, est une ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. Sa baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. La lucarne peut être implantée dans la continuité du plan vertical de la façade de la construction ou en recul de celui-ci (auquel cas elle est implantée avec un recul minimal de 50 cm par rapport au plan vertical de la façade de la construction).

Sont autorisés uniquement les types de lucarne suivants et représentés sur la planche ci-après :

- lucarne rampante
- lucarne à deux pans
- lucarne à croupe
- lucarne à demi-croupe
- lucarne dite œil-de-bœuf, uniquement pour les toitures à la Mansart



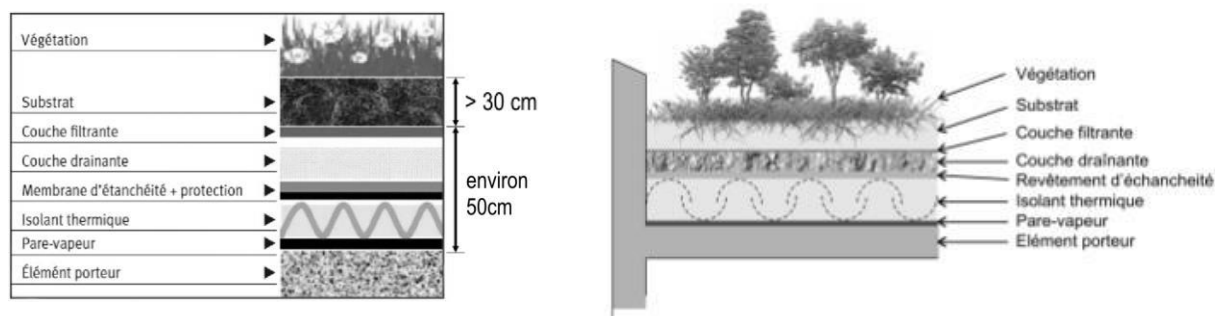
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Toiture terrasse végétalisée

Une toiture terrasse végétalisée est une toiture terrasse aménagée en espaces verts réalisés sur une épaisseur de terre (substrat) supérieure ou au moins égale à 30 cm.

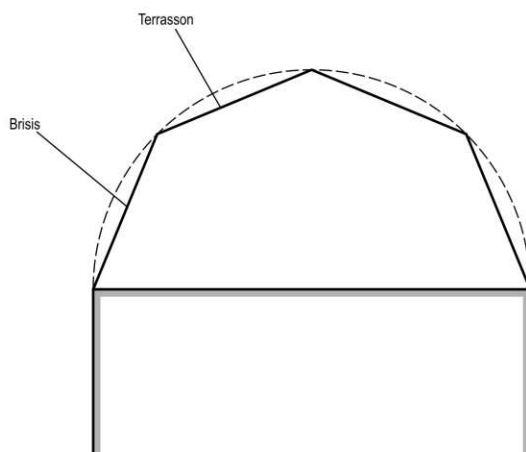
Une épaisseur moindre, sans toutefois être inférieure à 10 cm, pourra être autorisée si cela est justifié pour des raisons techniques (structure ne supportant un tel poids, etc.) ou pour des projets de construction de logements sociaux.

Outre le complexe végétal (substrat et végétaux), elle est composée d'un pare-vapeur, d'un isolant, de la couche d'étanchéité, des couches drainantes et filtrantes.



Toiture à la Mansart

Une toiture à la Mansart est une toiture qui s'inscrit dans un demi-cercle et dont chaque versant est formé de deux pans aux pentes différentes, le terrasson et le brisis.



3.3 - Garde-corps, ligne de vie en toiture

Pour les constructions neuves, la conception architecturale du projet doit prendre en compte la problématique de la protection collective.

Pour les constructions existantes, les systèmes de protection doivent demeurer discrets et ne pas être visibles depuis l'espace public.

Dans tous les cas, le recours à des garde-corps émergeant des toitures, ou pouvant émerger s'il s'agit de modèles rabattables, est prohibé.

3.4 - Bâtiments et édifices repérés

Cf. partie 3 du présent document.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE ET TRAME VERTE

4.1 - Définitions

Arbre de haute tige

Un arbre de haute tige est, dans le cadre de ce règlement :

- tout résineux qui a un diamètre de tronc d'au moins 0,30 m à une hauteur de 1,50 m du sol ;
- tout feuillu qui a un diamètre d'au moins 0,40 m à une hauteur de 1,50 m du sol.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il s'agit d'un espace libre de toute construction et ne faisant l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation en surface comme en sous-sol.

4.2 - Les espaces boisés classés

Dans l'objectif de la protection des massifs boisés, une protection spécifique est inscrite au plan de zonage (plan 4.2). Il s'agit de la protection dite des espaces boisés classés.

Cette protection et ses effets sont définis par les articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article L. 113-2 précise que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

4.3 - Les massifs boisés de plus de 100 hectares et leurs lisières

La protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares fait l'objet d'une orientation réglementaire définie par le schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) :

« En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. »

Dans l'objectif du respect d'une compatibilité du PLU avec cette orientation du SDRIF visant à préserver les massifs forestiers dans leur intégralité, les limites des massifs boisés de plus de 100 hectares, concernant le territoire de Buc, sont reportées sur le plan de zonage (plan 4.2).

Dans les espaces naturels (zones A et N) aucune construction, à l'exception de bâtiments à destination agricole, ne peut être édifiée à moins de 50 mètres, comptés perpendiculairement, de la limite des massifs forestiers.

Les zones urbaines sont considérées comme des sites urbains constitués.

4.4 - Les éléments de la trame verte urbaine

Fondement de la protection

En application des articles L. 113-29, L. 113-30, L. 151-23 et R. 151-43, 4° et 5° du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés les éléments de paysage et délimités les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Cette protection vise à préserver les éléments constitutifs de la trame verte dans les espaces urbanisés.

Organisation de la protection

Les éléments ou espaces faisant l'objet de cette protection sont délimités au plan de zonage (plan n°4-2) et différenciés selon leur nature et leur fonction :

- **les cœurs d'îlots verts**, correspondent aux espaces végétalisés et/ou arborés dans les tissus urbanisés ;
- **les espaces verts des équipements et des espaces publics**, correspondent aux espaces végétalisés sur les emprises foncières des équipements et les espaces publics ;
- **les alignements d'arbres**, correspondent aux linéaires plantés d'arbres le long des voies ;
- **Les arbres remarquables**, correspondant aux arbres dont l'ampleur et/ou la fonction patrimoniale nécessite leur préservation sur le long terme ;
- **les espaces paysagers protégés**, correspondant aux espaces végétalisés dans les secteurs de projet.

Dispositions applicables

Les zones situées en protection au titre de la trame verte urbaine sont inconstructibles sauf dans les conditions et limites précisées ci-dessous.

Les dispositions applicables sont différenciées selon la nature de l'espace considéré :

- les cœurs d'îlots verts

Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés. Les plantations existantes de qualité ou significatives dans le paysage doivent être maintenues.

Cette protection ne fait pas obstacle à l'implantation d'une annexe par terrain admise dans la limite d'une emprise au sol de 10 m², ainsi que celle de composteurs.

En revanche, dans ces espaces, aucune aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elles sont conçues sur dalles alvéolaires végétalisées.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces végétalisés en pleine terre dont la superficie minimale est fixée au chapitre 4 du règlement de chaque zone.

- les espaces verts des équipements et des espaces publics

Ces espaces végétalisés et/ou arborés doivent être préservés et mis en valeur.

Cette obligation ne fait pas obstacle à :

- la possibilité d'y implanter des jeux d'enfants ;
- la réalisation de cheminements doux dès lors que leur traitement au sol demeure perméable.

En revanche, dans ces espaces, aucune aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elles sont conçues sur dalles alvéolaires végétalisées.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces végétalisés en pleine terre dont la superficie minimale est fixée au chapitre 4 des règlements de zone.

- les alignements d'arbres

Ces alignements doivent être préservés ou, le cas échéant, remplacés.

- les arbres remarquables

Le plan de zonage identifie des arbres remarquables au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Le tableau d'identification des arbres remarquables ainsi que les fiches d'identification des arbres sont présentés en partie 4 présent règlement.

L'abattage des arbres remarquables est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés et validés par les services de la commune. Dans le cas d'une nécessité d'abattage, la replantation d'un arbre déjà formé (minimum 3 mètres de hauteur), d'une essence adaptée au contexte climatique qui sera soumis à validation des services de la Commune, est obligatoire. Dans le cas où le ratio d'un arbre de haute tige planté par tranche de 100 m² d'espace libre s'appliquant au terrain est respecté, la plantation d'un nouvel arbre ne sera pas exigée, mais elle reste recommandée.

Accusé de réception en préfecture

078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE

Date de télétransmission : 02/10/2024

Date de réception préfecture : 02/10/2024

Les coupes et les élagages sont admis dans le respect des règles de la profession, après validation par les services de la Commune, uniquement pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes qui ne sauraient être traités autrement.

Dans le rayon de protection autour du pied d'un arbre remarquable, indiqué dans le tableau ci-après, sont interdites, toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

<u>Pour tout arbre remarquable d'une circonférence</u> <u>supérieure à 3 mètres</u>	<u>Rayon de protection de 10 mètres*</u>
<u>Pour tout arbre remarquable d'une circonférence</u> <u>comprise entre 1 mètre et 3 mètres</u>	<u>Rayon de protection de 5 mètres*</u>
<u>Pour tout arbre remarquable d'une circonférence</u> <u>inférieure à 1 mètre</u>	<u>Rayon de protection de 3 mètres*</u>

*mesuré à partir de la base du tronc

- les espaces paysagers protégés

Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés.

Cette protection ne fait pas obstacle à l'implantation des annexes dans la limite d'une emprise au sol de 10 m² par annexe, ainsi que celle de composteurs. Il est également possible d'y créer des aménagements légers et installations utiles à la vie collective (cheminements piétonniers, jeux pour enfants...).

De même, ces espaces peuvent accueillir des noues et bassins paysagers de rétention des eaux pluviales.

En revanche, dans ces espaces, aucune construction principale ni aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elles sont conçues sur dalles alvéolaires végétalisées.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces végétalisés en pleine terre dont la superficie minimale est fixée au chapitre 4 du règlement de chaque zone.

Effets de la protection

Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles R. 151-43-5°, R. 421-12 et R. 421-23-h du code de l'urbanisme.

4.5 - Les zones humides

Conformément aux dispositions 6.86 et 6.87 du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) SDAGE-Seine Normandie 2022-2027 (disposition 1.1.2), les zones humides doivent être protégées par les documents d'urbanisme dès lors que leur présence est avérée. Le SDAGE demande aux communes de se référer pour cela aux dispositions et règles des SAGE du territoire. En cas d'absence d'inventaires existants ou d'inventaires incomplets, le SDAGE demande de compléter les données existantes, notamment sur les secteurs identifiés comme pouvant être ouverts à l'urbanisation ou à toute autre activité anthropique.

Ces documents d'urbanisme doivent, par ailleurs, être en adéquation avec les autres dispositions de l'orientation ~~19~~ fondamentale 1.1 visant à mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Les aménagements et constructions prévus dans ces zones peuvent être soumis à une procédure « loi sur l'eau », au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints (surface de zone humide > 1 000m².). En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues.

La SAGE de la Bièvre révisé en juillet 2023 édicte des règles plus protectrices que celles du SDAGE (article 2). Le règlement du SAGE comprend une cartographie des zones humides avérées. Ces zones humides sont reportées sur le plan de zonage du PLU.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Les zones humides identifiées à Buc sont reportées sur le plan de zonage, telles qu'elles sont inventoriées sur les cartes du règlement du SAGE de la Bièvre en vigueur.

Les zones humides non inventoriées au SAGE de la Bièvre ayant une superficie supérieure à 30 m² doivent également être protégées (disposition 19 du PAGD du SAGE).

Tout projet de construction ou d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000 m² instruit dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, localisé dans l'enveloppe d'alerte de zone humide cartographiée par la DRIAT (classe A – zones humides avérées et classe B – probabilité importante de zones humides) doit comporter dans son dossier des études spécifiques pour confirmer ou infirmer l'existence d'une zone humide.

Dans la conception et la mise en œuvre de projets de construction ou d'aménagement, des mesures adaptées devront être définies pour :

- Eviter l'impact sur les zones humides et leurs fonctionnalités en recherchant la possibilité de s'implanter en dehors des zones humides ;
- Réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité en recherchant des solutions alternatives moins impactantes ;
- A défaut, et en cas d'impact résiduel, des mesures compensatoires doivent être mises en œuvre par le porteur de projet.

L'article 2 du règlement du SAGE de la Bièvre en vigueur décline les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

4.6 - Le risque de retrait / gonflement des argiles

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque figurant en annexe du PLU). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes.

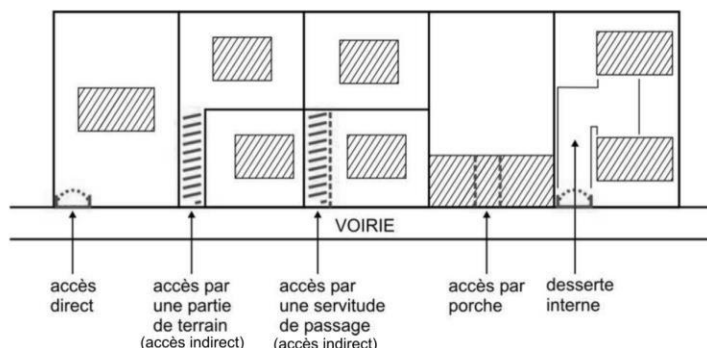
Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol, conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre 2020 et figurant en annexe du PLU, est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 - Définitions

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



Les accès indirects, tels qu'ils figurent dans le schéma ci-dessus, doivent avoir une longueur au plus égale à 15 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains bâtis existants présentant déjà cette configuration d'accès indirect à la date d'approbation du PLU (12/02/2018).

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, qu'elles soient de statut public ou privé.

5.2 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante pour un accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

~~Le permis de construire~~ Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Desserte et voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton ~~sécurisé~~ (via un cheminement séparé de la voie de circulation automobile et de la voie de circulation cyclable ou un aménagement de circulation partagée).

Les voies en impasse doivent être aménagées ~~dans la partie finale~~ afin de permettre aux véhicules prévus et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. L'emplacement de l'espace permettant aux véhicules de faire demi-tour doit être situé à l'endroit où ceci est le plus aisé au regard de la configuration du terrain et de l'aménagement projeté (par défaut dans la partie finale de la voie).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En zone UI, la largeur de leur emprise ne peut être inférieure à 10 m.

5.3 - Emplacements réservés pour voirie

En application des articles L 151-41-1° et R 151-48-2° du code de l'urbanisme, le plan de zonage (plan n°4.2) délimite des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies. Ces emplacements sont identifiés par une trame particulière et sont numérotés.

Le numéro renvoie à la liste figurant sur le plan de zonage qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

5.4 - Localisation de voirie à créer

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, a été instituée une servitude localisant une voie de liaison. Cette localisation figure au plan de zonage (plan n°4.2) par une représentation symbolique et est numérotée. La liste, qui précise les caractéristiques de l'équipement projeté ainsi que les terrains concernés, figure sur le plan de zonage.

Il s'agit d'un principe de localisation. Une fois que l'emprise de l'équipement est définitivement définie, des permis de construire peuvent être délivrés dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation de la voie de liaison prévue ou qu'ils intègrent sa réalisation.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

5.5 - Itinéraires cyclables à conserver

En application des articles L 151-38 et R 151-48-1° du code de l'urbanisme, figurent au plan de zonage les itinéraires cyclables qui doivent être préservés ou aménagés. Leur tracé indicatif permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison entre deux voies est maintenue.

5.6 - Dispositions générales relatives au stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés (voitures et deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

5.7 - Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés pour les nouvelles constructions

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la sous-destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Constructions neuves à destination d'habitation	
Sous-destinations	
Logement	2 places minimum par logement (<u>hors règles spécifiques définies au règlement de chaque zone</u>)
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat <u>ou logement en accession sociale à la propriété</u>	1 place minimum par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées <u>Hébergement</u>	1 place minimum par logement, soit 1 place <u>minimum</u> pour 3 chambres <u>unités d'habitation</u>

Constructions neuves à destination de commerce et d'activités de service	
Sous-destinations	
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Restauration	1 place par tranche complète de 10 m² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Commerce de gros	1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche complète de 30 m² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
<u>Hôtels</u>	<u>1 place par chambre</u>
Hébergement hôtelier et <u>Autres hébergements touristiques</u>	1 place par chambre <u>hébergement</u>
Cinéma	Prévoir le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Constructions neuves à destination d'autres activités du secteur <u>primaire, secondaire ou tertiaire</u>	
<i>Sous-destinations</i>	
Bureaux	1 place minimum par tranche complète de 55 m ² de surface de plancher
Industrie Entrepôt	1 place par tranche complète de 100 m ²
Centre de congrès et d'exposition	Prévoir le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement
<u>Cuisine dédiée à la vente en ligne</u>	<u>Prévoir le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement</u>

Constructions neuves à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics	
<i>Sous-destinations</i>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs <u>Lieux de culte</u> Autres équipements recevant du public	Prévoir le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement
<u>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</u>	Prévoir le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement Ecoles primaires : 1 place au minimum par classe Collèges et lycées : 2 places au minimum par classe

5.8 - Les normes minimales de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du paragraphe ci-dessus, au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée, et selon les modalités de calcul fixées ci-après.

En cas de changement de destination en vue de la création d'un commerce de détail d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé y compris s'il n'y a pas de place existante.

Pour les extensions et les réhabilitations des constructions existantes, le nombre de places exigé est celui résultant de l'application des normes fixées au paragraphe 5.6 en prenant en compte le projet d'extension et l'existant.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu pour les constructions neuves.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

5.9 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Dès lors que le résultat du calcul du nombre de places de stationnement exigé comporte une décimale, il convient d'arrondir à la norme supérieure dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, artisanat...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

5.10 - Modalités de réalisation du nombre de places de stationnement

La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

- largeur minimale : 2,20 mètres ;
- longueur minimale : 5 mètres.

Pour toute opération de plus de 3 logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol. Cette disposition ne s'impose pas en zone UP7 où les stationnements peuvent être réalisés en sous-sol ou en surface, indépendamment du nombre de logements construits.

Pour les constructions neuves à destination de logements et de bureaux, les modalités de stationnement doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules électriques et hybrides comme exigé par l'article R.113-6 par les articles R.111-14-2 et 3 du code de la Construction et de l'Habitation.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les parkings souterrains doivent être conçus de manière à être inondables par une crue de submersion.

5.11 - En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement des véhicules motorisés

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans l'environnement immédiat, à moins de 300 m de l'opération pour laquelle ces places sont nécessaires ;
- acquisition ou concession de places de stationnement dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé dans l'environnement immédiat ;
- obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé dans l'environnement immédiat.

5.12 - Les normes de stationnement pour les vélos

Pour les constructions nouvelles ou à l'occasion de travaux sur un parc de stationnement annexe à un bâtiment qui sont visés ci-après, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes suivantes.

Chaque emplacement vélo induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Le régime attaché au stationnement des vélos est prévu aux articles L.113-18 à L.113-20 et R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

<u>Catégories de bâtiments</u>	<u>Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés</u>	<u>Cyclistes visés</u>	<u>Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos</u>
<u>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</u>			
<u>Ensemble d'habitation</u> <u>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</u>	<u>Sans objet</u>	<u>Occupants</u>	<u>1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales</u> <u>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales</u>
<u>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire (constituant principalement un lieu de travail)</u>	<u>Sans objet</u>	<u>Sans objet</u>	<u>15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</u>
<u>Bâtiments accueillant un service public</u>	<u>Sans objet</u>	<u>Agents</u>	<u>15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment</u>
		<u>Usagers</u>	<u>15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment</u>
<u>Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</u>	<u>Sans objet</u>	<u>Clientèle</u>	<u>10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements</u>
<u>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux*</u>			
<u>Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</u>	<u>10</u>	<u>Occupants</u>	<u>1 emplacement par logement</u>
<u>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire (constituant principalement un lieu de travail)</u>	<u>10</u>	<u>Travailleurs</u>	<u>10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément</u>

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

			<u>dans le bâtiment</u>
<u>Bâtiments accueillant un service public</u>	<u>10</u>	<u>Agents</u>	<u>10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment</u>
	<u>10</u>	<u>Usagers</u>	<u>10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment</u>
<u>Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</u>	<u>10</u>	<u>Clientèle</u>	<u>10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places</u>
*Vise le cas où des travaux sont réalisés sur un parc de stationnement annexe. L'obligation de doter le parc de stationnement d'infrastructures ou d'y aménager des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.			

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements

Pour les deux-roues non motorisés : création d'un ou plusieurs locaux d'une superficie correspondant au moins à 1 m² pour les logements de deux pièces au plus et à 2 m² pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de bureau

Pour les deux-roues non motorisés : création d'un ou plusieurs locaux d'une superficie au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher créée.

Pour les constructions à destination d'établissement d'enseignement

Pour les deux-roues non motorisés :

- Ecoles primaires : 1 place au minimum pour 8 à 12 élèves
- Collèges et lycées : 1 place au minimum pour 3 à 5 élèves
- Universités et autres : 1 place au minimum pour 3 à 5 étudiants

Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, 1 place au minimum pour 10 employés et un stationnement nécessaire aux visiteurs.

5.13 - Les modalités de réalisation des espaces de stationnement pour les vélos

Conformément à l'article R.113-12 du code de la construction et de l'habitation, les infrastructures de stationnement sécurisé des vélos ou l'aménagement d'espaces permettant un stationnement sécurisé sont situés ou répartis sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Les infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées à l'article R.113-16 du code de la construction et de l'habitation. ~~Pour les constructions à destination de logement et/ou de bureau~~ l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment (par ascenseur ou via une rampe). Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

~~Pour les constructions ayant une autre destination~~ l'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée d'une construction ou, à défaut, au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit couvert.

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

6.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

6.2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques dudit réseau.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Un réseau de type séparatif existant, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

Le propriétaire cherchera prioritairement à gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle sans rejet au réseau public de collecte (« zéro rejet ») jusqu'à une pluie d'occurrence 50 ans, par infiltration ou évapotranspiration, via la mise en œuvre de techniques de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, espaces verts en creux, toitures végétalisées, revêtements perméables pour parking, cheminements piétons, pistes cyclables, etc.) ou de récupération pour utilisation (arrosage d'espaces verts, alimentation de sanitaires, etc.).

Pour les pluies exceptionnelles (occurrence 100 ans), les effets du projet devront être anticipés et analysés (identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur l'assiette foncière du projet ou à proximité, définition d'un parcours de « moindre dommage » permettant de protéger les personnes et les biens ou de limiter les dégâts).

Cette gestion des eaux de pluie à la source doit également être recherchée sur les projets d'extension de construction existante, par la déconnexion des eaux pluviales au réseau collecteur existant. Dans cette dernière configuration, le principe de gestion à la parcelle s'applique à l'ensemble de l'opération immobilière (existant + extension).

En cas d'impossibilité technique démontrée par le propriétaire de respecter l'objectif du « zéro rejet » jusqu'à une pluie d'occurrence 50 ans, pour l'excédent de pluie qui n'aurait pas pu être infiltré, évapotranspiré, récupéré pour utilisation, il pourra être mis en œuvre un stockage à ciel ouvert** des eaux pluviales, puis leur restitution à débit régulé vers le réseau collectif ou le milieu naturel. Dans ce cas, l'infiltration à minima d'une lame d'eau de 10 mm en 24h est obligatoire afin de réduire les volumes de ruissellement et de maîtriser les flux polluants liés à ces pluies dites « courantes ».

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

~~En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. La régulation des eaux pluviales pour toute opération immobilière (existant et extension) d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m² doit limiter le débit spécifique à 0,7 litre par seconde et par hectare pour une protection d'occurrence 50 ans. Pour les opérations d'une surface de plancher inférieure à 1 000 m², des techniques alternatives devront être mises en œuvre. Les rejets seront conformes aux normes de la classe IB des eaux superficielles.~~

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipée d'un débourbeur / déshuileur.

**Conformément au SAGE de la Bièvre, les bassins de rétention enterrés et les pompes de relevage associées sont pros crits. Des exceptions pourront être tolérées en cas d'impossibilité justifiée de mettre en œuvre des solutions de stockage à ciel ouvert. Dans ce cas de figure, les eaux de pluie en provenance de la surverse du bassin enterré respecteront le débit de fuite en vigueur et transiteront si possible par un espace vert en avant éventuel rejet vers le réseau ou le milieu. A titre dérogatoire, peuvent être autorisés :

- les bassins enterrés visant la récupération des eaux de pluie à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. (selon la réglementation en vigueur),
- les projets sous maîtrise d'ouvrage publique connectés aux réseaux d'eaux pluviales,
- les ouvrages réalisés sur sites présentant des risques importants de pollution industrielle lourde accidentelle,
- les ouvrages de stockage des eaux d'incendie.

6.3 - Réseaux divers et télécommunication

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication sont conçus en souterrain jusqu'au droit du terrain.

Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. La possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau de communications numériques doit être prévue.

6.4 - Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations sont suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de constructions existantes. Dans le cas de la construction de 15 logements et plus, l'aménagement d'un conteneur enterré pour le stockage et la collecte du verre doit être prévu, sauf s'il en existe un à proximité de l'opération projetée.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

PARTIE 2 LE REGLEMENT DES ZONES

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

ZONE UA

Cette zone correspond au tissu urbain aggloméré mixte. Elle est caractérisée par :

- la présence d'une mixité fonctionnelle relevant d'une polarité urbaine : habitat, activité artisanale, commerce et services, équipements ;
- une forme urbaine traditionnelle avec des constructions agglomérées, généralement organisées en ordre continu en étant implantées à l'alignement des voies.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement s'agissant des secteurs :

- d'habitat mixte
- soumis à des nuisances sonores
- soumis à des risques d'inondation.

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
2. les constructions et installations à destination de commerce de gros ;
3. les constructions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles autorisées sous condition à la section 1.2 ci-après ;
4. les constructions et installations à destination d'autres hébergements touristiques ;
5. les constructions et installations à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- 3.—
- 4.6. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et d'habitation, d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- 5.7. l'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet : de résidences démontables, de résidences mobiles de loisirs et des gens du voyage, d'habitations légères de loisirs, de caravanes et de tentes ;
- 6.8. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

~~7.9.~~ les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement ;

~~8.10.~~ les dépôts de véhicules ;

~~9.11.~~ les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination de bureau, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
3. les exhaussements et affouillements des sols dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 2 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

Les constructions sont implantées à l'alignement* ou avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de :

- 5 mètres, le long de la rue Louis Blériot ;
- 5 mètres, par rapport aux berges des cours d'eau ;
- 6 mètres, par rapport à l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

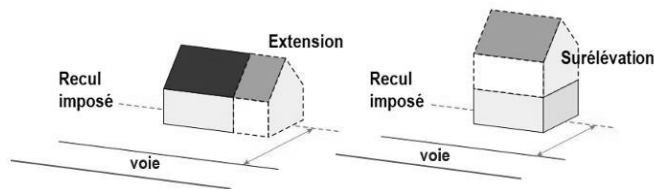
1. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Néanmoins, ces dernières respectent le recul* minimal imposé par rapport à la rue Louis Blériot et aux cours d'eau, canalisés ou non ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée à l'alignement* ou avec un recul* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le recul*.

Accuse de réception en préfecture

078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE

Date de télétransmission : 02/10/2024

Date de réception en préfecture : 02/10/2024



2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives latérales*, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie* ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait* des limites séparatives latérales*.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain*

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives de fond de terrain*. Toutefois, l'implantation des constructions sur les limites séparatives de fond de terrain* est possible dans l'un des cas suivants :

- la hauteur de façade* (Hf) de la construction, au droit de cette limite, n'est pas supérieure à 3,50 m par rapport au niveau du sol du terrain le plus en contrebas et ne comporte pas de balcon ni de baie* ;
- dans la limite des héberges* d'une construction existante* implantée en limite séparative sur le terrain voisin.

Le calcul des retraits

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.2 du présent règlement.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque le terrain* est concerné par un élément de la trame verte urbaine*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée sur les limites séparatives latérales* ou avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le retrait*, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait*.
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;
4. lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* respecte une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

- dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ou crée des vues directes, à la hauteur de façade* (Hf) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres ;
- dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou ne créent pas de vues directes, à la moitié de la hauteur de façade* (Hf/2) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres. En cas de façade avec pignon*, la distance est calculée par rapport à la hauteur plafond* (Hp/2), avec un minimum de 3 mètres.

Règles alternatives

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée avec une distance moindre que celle prévue ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire la distance, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives aux distances ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;
4. lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 40%.

Pour les constructions à destination d'habitation de 4 logements ou plus comportant au moins 40% de logements ~~locatifs sociaux~~ (locatif social et/ou accession sociale), le coefficient d'emprise au sol* maximal est porté à 50%.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale

Les hauteurs maximales des constructions ne peuvent excéder :

- hauteur de façade* (Hf) : 9 mètres
- hauteur plafond* (Hp) : 10 mètres pour les toitures terrasses végétalisées* et 12 mètres pour les autres types de toiture.

Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante* présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Tout projet peut être assujéti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France

3.1 - Règle générale

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes* et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

3.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire au moins une fois tous les dix ans sur injonction de l'autorité municipale par un arrêté préfectoral.

3.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis sont aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

3.4 - Façades

Les différentes façades* d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Le choix des matériaux utilisé en façade* des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade*.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris ... ;
- les matériaux inflammables.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

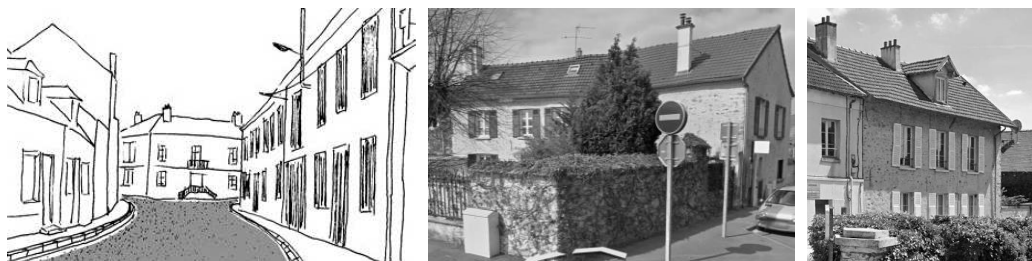
3.5 - Les percements en façade

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions applicables sur des constructions existantes présentant une architecture rurale et villageoise :

Les surfaces pleines doivent rester dominantes par rapport aux percements. Les nouvelles fenêtres ont des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles ; nettement plus hautes que larges pour les étages courant, circulaires (dans ce cas une seule par bâtiment et leur dimension n'excédant pas 60 cm), carrée (uniquement en guise de ventilation pour les combles ou les caves et leur dimension n'excédant pas 50 cm).

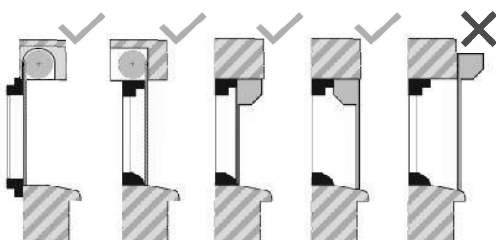
Dans la mesure du possible elles sont axées par rapport aux baies* inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.



Dispositions applicables à toutes les constructions :

Tous les éléments en bois sont peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect bois naturel ou faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes.

Sauf impossibilité technique, les caissons de volets roulants doivent être intégrés à la façade.



3.6 - Les toitures

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures des constructions principales présentent des formes simples.

Sont interdits :

- les toitures terrasse non végétalisées*, telles que définies dans la partie 1 du règlement, chapitre 3,
- les toitures à la Mansart,
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, ~~et garages~~ et véranda),
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles plastiques ondulés et en bardeaux d'asphalte,
- les terrassons pour les toitures à pente.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées*, les toitures des constructions principales ont des pentes comprises entre 30° à 45°. Elles sont couvertes de manière à garantir une cohérence d'ensemble avec l'architecture de la construction et la meilleure insertion possible dans le tissu urbain existant.

Elles seront de préférence de tuiles plates, 20 au m² minimum, dans le secteur ancien de la commune, sauf cohérence architecturale avec le bâti existant. La tuile mécanique pourra être autorisée sur les secteurs où elle est d'usage traditionnel. Elles ne peuvent être couvertes

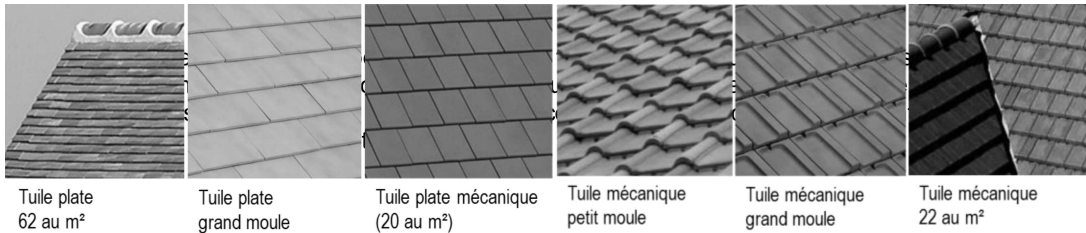
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE

Date de télétransmission : 02/10/2024

Date de réception préfecture : 02/10/2024

d'ardoises, dans les secteurs où ce type de couverture existe déjà, ou de zinc aspect vieilli ou prépatiné.

Dans le cas d'une construction existante surmontée de tuiles plates 62 au m², celles-ci doivent être conservées ou remplacées à l'identique.



Le recours à des matériaux modernes ou à des technologies nouvelles n'est pas exclu ; il fera l'objet d'un examen au cas par cas notamment au regard de l'insertion paysagère des matériaux utilisés dans le site environnant. ~~Le matériau de couverture des lucarnes* est identique.~~ La pente des toitures des vérandas peut être de 20°.

Les couleurs pour les tuiles sont choisies au plus près de celles des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun-chocolat comme les rouge trop vifs et les flammés trop marqués sont interdites. Les tuiles béton de coloris vieilli brun sont autorisées dès lors qu'elles sont en harmonie avec l'aspect des couvertures avec les couvertures des constructions environnantes.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes*, soit par des fenêtres de toit* axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade*. L'encombrement total des ouvertures de toit n'excède pas plus du quart de la longueur totale du pan de toiture.

3.7 - Les annexes

Les annexes* sont conçues soit isolément, soit en prolongement de la construction principale, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

3.8 - Les couleurs

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les couleurs, tant des façades* que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures s'inspirent des coloris traditionnels des Yvelines : toutes déclinaisons d'ocre beige à ocre jaune, ocre rosé pour les façades, des teintes non vives pour les menuiseries, des teintes sombres "noirs colorés" pour les ferronneries.

Une harmonie est recherchée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse) devront présenter des couleurs autres que des blancs.

Il est recommandé de prendre en compte le nuancier tenu à disposition pour le choix des couleurs.

3.9 - Garde-corps et acrotère

Les garde-corps* des balcons constituent, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

Les garde-corps* de sécurité des toitures terrasses et toitures terrasse végétalisées*, lorsqu'ils sont nécessaires, sont implantés en retrait de l'acrotère et présentent un angle d'inclinaison qui évite leur impact visuel.

Dans le cas d'un acrotère, sa mise en œuvre comporte un larmier.

3.10 - Clôtures

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre s'harmonise avec celle des façades* des constructions voisines et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Les clôtures sur rue sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m. Il est réalisé en harmonie avec les façades* de la construction. Il peut être surmonté d'une grille ajourée et doublée d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excède pas 1,40 m de hauteur.

Les clôtures en limites séparatives ont une hauteur maximale de 2 mètres à compter du niveau du sol.

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) sont conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits, pour toutes les clôtures :

- les clôtures pleines ;
- les clôtures ajourées en béton, palplanches, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

3.11 - Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques sont localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics, rues, voies et impasses.

3.12 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturale et, éventuellement patrimoniales, du bâti évitant leur impact visuel depuis l'espace public. Ainsi, leur installation sera subordonnée à l'accord de l'Architecte des bâtiments de France et aux prescriptions ou recommandations qui pourraient être émises. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être imperceptibles depuis le domaine public. Elles sont soit intégrées dans le plan de toiture* soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée* et ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

3.13 - Dispositifs de végétalisation des toitures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 3.

3.14 - Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction sont traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager est approprié à leur fonction en tenant compte :

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
 - de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
 - de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
 - de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

Une surface correspondant au moins à 40% de la superficie du terrain* est aménagée en espaces verts de pleine terre*.

Pour les constructions à destination de logements ~~locatifs~~-sociaux (locatif social et/ou accession sociale) dont l'emprise au sol* est supérieure à 40%, la surface du terrain* aménagée en espaces verts de pleine terre* est au moins égale à 30% de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas imposé.

La végétalisation du terrain est conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine

Les espaces de la trame verte urbaine* délimités au plan de zonage (plan 4.2) font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte urbaine* sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

ZONE UB

Cette zone correspond à une zone de transition urbaine entre le secteur du Cerf-Volant et les secteurs à dominante d'habitat individuel situés rue Louis Blériot.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement s'agissant des secteurs :

- d'habitat mixte
- soumis à des nuisances sonores
- soumis à des risques d'inondation.

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
2. les constructions et installations à destination de commerce de gros ;
3. les constructions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles autorisées sous condition à la section 1.2 ci-après ;
4. les constructions et installations à destination de lieux de culte ;
5. les constructions et installations à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- 4.6. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et d'habitation, d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- 5.7. l'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet : de résidences démontables, de résidences mobiles de loisirs et des gens du voyage, d'habitations légères de loisirs, de caravanes et de tentes ;
- 6.8. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
- 7.9. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement ;
- 8.10. les dépôts de véhicules ;
- 9.11. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination de bureau, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
3. les exhaussements et affouillements des sols dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 2 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

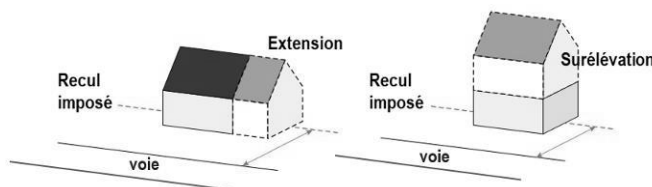
Les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Néanmoins, ces dernières respectent le recul* minimal imposé par rapport à la rue Louis Blériot ;

lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée à l'alignement* ou avec un recul* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le recul*.



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives latérales*, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie* ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait* des limites séparatives latérales*.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain*

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives de fond de terrain*. Toutefois, l'implantation des constructions sur les limites séparatives de fond de terrain* est possible dans l'un des cas suivants :

- la hauteur de façade* (Hf) de la construction, au droit de cette limite, n'est pas supérieure à 3,50 m par rapport au niveau du sol du terrain le plus en contrebas et ne comporte pas de baie* ;
- dans la limite des héberges* d'une construction existante* implantée en limite séparative sur le terrain voisin.

Le calcul des retraits

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.2 du présent règlement.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque le terrain* est concerné par un élément de la trame verte urbaine*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée sur les limites séparatives latérales* ou avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le retrait*, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait* ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;
4. lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* respecte une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ou crée des vues directes, à la hauteur de façade* (Hf) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres ;
- dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou ne créent pas de vues directes, à la moitié de la hauteur de façade* (Hf/2) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres. En cas de façade avec pignon*, la distance est calculée par rapport à la hauteur plafond* (Hp/2), avec un minimum de 3 mètres.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Règles alternatives

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée avec une distance moindre que celle prévue ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire la distance, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives aux distances ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;
4. lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 40%.

Pour les constructions à destination d'habitation de 4 logements ou plus comportant au moins 40% de logements ~~locatifs sociaux~~ (locatif social et/ou accession sociale), le coefficient d'emprise au sol* maximal est porté à 50%.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale

Les hauteurs maximales des constructions ne peuvent excéder :

- hauteur de façade* (Hf) : 6 mètres
- hauteur plafond* (Hp) : 7 mètres pour les toitures terrasses végétalisées* et 9 mètres pour les autres types de toiture.

Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante* présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Tout projet peut être assujéti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.1 - Règle générale

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes* et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

3.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire au moins une fois tous les dix ans sur injonction de l'autorité municipale par un arrêté préfectoral.

3.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis sont aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

3.4 - Façades

Les différentes façades* d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Le choix des matériaux utilisés en façade* des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade*.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaillé, les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris ... ;
- les matériaux inflammables.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

3.5 - Les percements en façade

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions applicables sur des constructions existantes présentant une architecture rurale et villageoise :

Les surfaces pleines doivent rester dominantes par rapport aux percements. Les nouvelles fenêtres ont des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles ; nettement plus hautes que larges pour les étages courant, circulaires (dans ce cas une seule par bâtiment et leur dimension n'excédant pas 60 cm), carrée (uniquement en guise de ventilation pour les combles ou les caves et leur dimension n'excédant pas 50 cm).

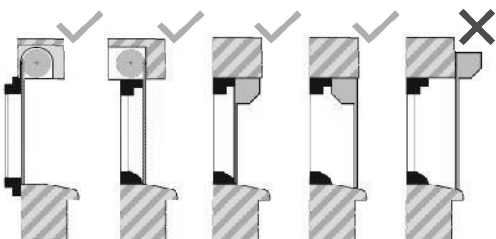
Dans la mesure du possible elles sont axées par rapport aux baies* inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.



Dispositions applicables à toutes les constructions :

Tous les éléments en bois sont peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect bois naturel ou faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes.

Sauf impossibilité technique, les caissons de volets roulants doivent être intégrés à la façade.



3.6 - Les toitures

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures des constructions principales présentent des formes simples.

Sont interdits :

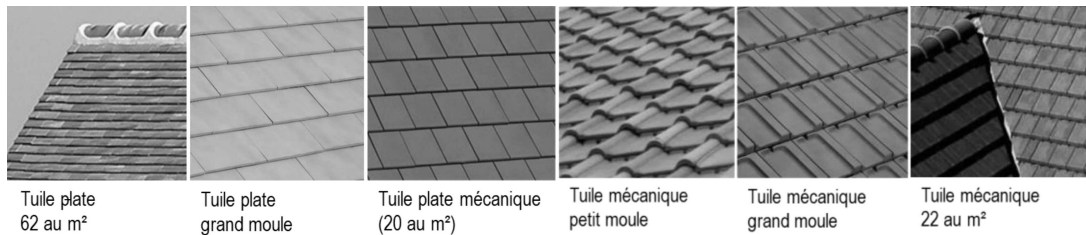
- les toitures terrasse non végétalisées*, telles que définies dans la partie 1 du règlement, chapitre 3,
- les toitures à la Mansart,
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, ~~et~~ garages et vérandas),
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles plastiques ondulés et en bardeaux d'asphalte,
- les terrassons pour les toitures à pente.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées*, les toitures des constructions principales ont des pentes comprises entre 30° à 45°. Elles sont couvertes de manière à garantir une cohérence d'ensemble avec l'architecture de la construction et la meilleure insertion possible dans le tissu urbain existant.

Elles seront de préférence de tuiles plates, 20 au m² minimum, dans le secteur ancien de la commune, sauf cohérence architecturale avec le bâti existant. La tuile mécanique pourra être autorisée sur les secteurs où elle est déjà présente. Elles peuvent également être couvertes d'ardoises, dans les secteurs où ce type de couverture existe déjà, ou de zinc aspect vieilli ou prépatiné.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Dans le cas d'une construction existante surmontée de tuiles plates 62 au m², celles-ci doivent être conservées ou remplacées à l'identique.



Le recours à des matériaux modernes ou à des technologies nouvelles n'est pas exclu ; il fera l'objet d'un examen au cas par cas notamment au regard de l'insertion paysagère des matériaux utilisés dans le site environnant. ~~Le matériau de couverture des lucarnes* est identique.~~ La pente des toitures des vérandas peut être de 20°.

Les couleurs pour les tuiles sont choisies au plus près de celles des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun-chocolat comme les rouge trop vifs et les flammés trop marqués sont interdites. Les tuiles béton de coloris vieilli brun sont autorisées dès lors qu'elles sont en harmonie avec l'aspect des couvertures avec les couvertures des constructions environnantes.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes*, soit par des fenêtres de toit* axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade*. L'encombrement total des ouvertures de toit n'excède pas plus du quart de la longueur totale du pan de toiture.

3.7 - Les annexes

Les annexes* sont conçues soit isolément, soit en prolongement de la construction principale, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

3.8 - Les couleurs

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les couleurs, tant des façades* que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures s'inspirent des coloris traditionnels des Yvelines : toutes déclinaisons d'ocre beige à ocre jaune, ocre rosé pour les façades, des teintes non vives pour les menuiseries, des teintes sombres "noirs colorés" pour les ferronneries.

Une harmonie est recherchée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse) devront présenter des couleurs autres que des blancs.

Il est recommandé de prendre en compte le nuancier tenu à disposition pour le choix des couleurs.

3.9 - Garde-corps et acrotère

Les garde-corps* des balcons constituent, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

En outre, Les garde-corps* de sécurité des toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées*, lorsqu'ils sont nécessaires, sont implantés en retrait de l'acrotère et présentent un angle d'inclinaison qui évite leur impact visuel.

Dans le cas d'un acrotère, sa mise en œuvre comporte un larmier.

3.10 - Clôtures

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre s'harmonise avec celle des façades* des constructions voisines et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Les clôtures sur rue sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m. Il est réalisé en harmonie avec les façades* de la construction. Il peut être surmonté d'une grille ajourée

et doublée d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excède pas 1,40 m de hauteur.

Les clôtures en limites séparatives ont une hauteur maximale de 2 mètres à compter du niveau du sol.

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) sont conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits, pour toutes les clôtures :

- les clôtures pleines ;
- les clôtures ajourées en béton, palplanches, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

3.11 - Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques sont localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics, rues, voies et impasses.

3.12 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturale et, éventuellement patrimoniales, du bâti ~~éviter leur impact visuel depuis l'espace public. Ainsi, leur installation sera subordonnée à l'accord de l'Architecte des bâtiments de France et aux prescriptions ou recommandations qui pourraient être émises. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être imperceptibles depuis le domaine public. Elles sont soit intégrées dans le plan de toiture* soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée* et ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.~~

3.13 - Dispositifs de végétalisation des toitures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 3.

3.14 - Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction sont traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager est approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

Une surface correspondant au moins à 40% de la superficie du terrain* est aménagée en espaces verts de pleine terre*.

Pour les constructions à destination de logements ~~locatifs sociaux~~ (locatif social et/ou accession sociale) dont l'emprise au sol* est supérieure à 40%, la surface du terrain* aménagée en espaces verts de pleine terre* est au moins égale à 30% de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas imposé.

La végétalisation du terrain est conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Au moins un arbre de haute tige* est planté par tranche de 100 m² d'espaces libres*. En supplément, les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige* pour 4 places de stationnement.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige*, il doit être procédé au remplacement sur le terrain par un arbre de haute tige*. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas où il demeure sur le terrain a minima 1 arbre par tranche de 100 m² d'espaces libres*.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales recommandées (cf. annexe).

4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine

Les espaces de la trame verte urbaine* délimités au plan de zonage (plan 4.2) font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte urbaine* sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

ZONE UC

Cette zone correspond aux espaces dont les caractéristiques urbaines, notamment d'un point de vue de la morphologie des constructions, sont en rupture avec les formes traditionnelles. Il s'agit principalement d'ensembles d'habitat collectif et d'équipements publics structurants.

Elle comprend trois secteurs :

- le secteur UCa, correspondant aux résidences du Val de Bièvre et du Belvédère,
- le secteur UCb, correspondant aux emprises du lycée Franco-allemand et du collège Martin Luther King,
- le secteur UCc, correspondant aux emprises d'équipements, de l'EHPAD et de la résidence senior situés avenue Morane Saulnier / rue Louis Pasteur.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement s'agissant des secteurs :

- d'habitat mixte
- soumis à des nuisances sonores
- soumis à des risques d'inondation.

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
2. les constructions et installations à destination de commerce de gros ;
3. les constructions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles autorisées sous condition à la section 1.2 ci-après ;
4. les constructions et installations à destination de lieux de culte ;
5. les constructions et installations à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- 4-6. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et d'habitation, d'aires d'accueil des gens du voyage ;

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

- ~~5-7.~~ l'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet : de résidences démontables, de résidences mobiles de loisirs et des gens du voyage, d'habitations légères de loisirs, de caravanes et de tentes ;
- ~~6-8.~~ les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
- ~~7-9.~~ les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement ;
- ~~8-10.~~ les dépôts de véhicules ;
- ~~9-11.~~ les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination de bureau, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
3. les exhaussements et affouillements des sols dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 2 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

Les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, ce recul* minimal est porté à 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et 6 mètres par rapport à l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Néanmoins, ces dernières respectent le recul* minimal imposé par rapport à la rue Louis Blériot, à la rue du Haras et aux cours d'eau, canalisés ou non ;
2. lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives*, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie* ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait* des limites séparatives*.

Le calcul des retraits

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.2 du présent règlement.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque le terrain* est concerné par un élément de la trame verte urbaine*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée sur les limites séparatives* ou avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le retrait*, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait* ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;
4. lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* respecte une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ou crée des vues directes, à la hauteur de façade* (Hf) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres ;
- dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou ne créent pas de vues directes, à la moitié de la hauteur de façade* (Hf/2) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres. En cas de façade avec pignon*, la distance est calculée par rapport à la hauteur plafond* (Hp/2), avec un minimum de 3 mètres.

Règles alternatives

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée avec une distance moindre que celle prévue ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire la distance, et sous réserve

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives aux distances ;

3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;

2.4 - lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1. Emprise au sol des constructions

Dans la zone UC, à l'exception des secteurs UCa, UCb et UCc

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 35%.

Pour les constructions à destination d'habitation de 4 logements ou plus comportant au moins 40% de logements ~~locatifs sociaux~~ (locatif social et/ou accession sociale), le coefficient d'emprise au sol* maximal est porté à 40%.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé.

Dans le secteur UCa

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 25%.

Dans le secteur UCb

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 40%.

Dans le secteur UCc

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementé.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur plafond* (Hp) de 15 mètres.

Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante* présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Tout projet peut être assujéti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.1 - Règle générale

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

L'aspect général des constructions, y compris les annexes* et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

3.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire au moins une fois tous les dix ans sur injonction de l'autorité municipale par un arrêté préfectoral.

3.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis sont aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

3.4 - Façades

Les différentes façades* d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Le choix des matériaux utilisé en façade* des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade*.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris ... ;
- les matériaux inflammables.

3.5 - Les percements en façade

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions applicables sur des constructions existantes présentant une architecture rurale et villageoise :

Les surfaces pleines doivent rester dominantes par rapport aux percements. Les nouvelles fenêtres ont des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles ; nettement plus hautes que larges pour les étages courant, circulaires (dans ce cas une seule par bâtiment et leur dimension n'excédant pas 60 cm), carrée (uniquement en guise de ventilation pour les combles ou les caves et leur dimension n'excédant pas 50 cm).

Dans la mesure du possible elles sont axées par rapport aux baies* inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.

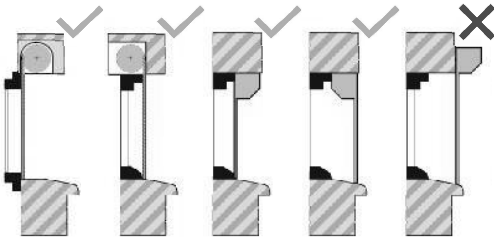


Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Dispositions applicables à toutes les constructions :

Tous les éléments en bois sont peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect bois naturel ou faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes.

Sauf impossibilité technique, les caissons de volets roulants doivent être intégrés à la façade.



3.6 - Les toitures

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures des constructions principales présentent des formes simples.

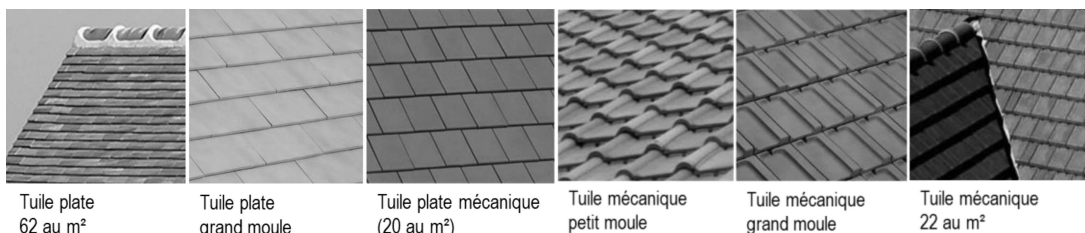
Sont interdits :

- les toitures à la Mansart,
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes ~~et~~ garages et véranda),
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles plastiques ondulés et en bardeaux d'asphalte,
- les terrassons pour les toitures à pente.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées*, les toitures des constructions principales ont des pentes comprises entre 30° à 45°. Elles sont couvertes de manière à garantir une cohérence d'ensemble avec l'architecture de la construction et la meilleure insertion possible dans le tissu urbain existant.

Elles seront de préférence de tuiles plates, 20 au m² minimum, dans le secteur ancien de la commune, sauf cohérence architecturale avec le bâti existant. La tuile mécanique pourra être autorisée sur les secteurs où elle est déjà présente. Elles peuvent également être couvertes d'ardoises, dans les secteurs où ce type de couverture existe déjà, ou de zinc aspect vieilli ou prépatiné.

Dans le cas d'une construction existante surmontée de tuiles plates 62 au m², celles-ci doivent être conservées ou remplacées à l'identique.



Le recours à des matériaux modernes ou à des technologies nouvelles n'est pas exclu ; il fera l'objet d'un examen au cas par cas notamment au regard de l'insertion paysagère des matériaux utilisés dans le site environnant. ~~Le matériau de couverture des lucarnes* est identique.~~ La pente des toitures des vérandas peut être de 20°. Les couleurs pour les tuiles sont choisies au plus près de celles des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun-chocolat comme les rouge trop vifs et les flammés trop marqués sont interdites. Les tuiles béton de coloris vieilli brun sont autorisées dès lors qu'elles sont en harmonie avec l'aspect des couvertures avec les couvertures des constructions environnantes.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes*, soit par des fenêtres de toit* axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade*. L'encombrement total des ouvertures de toit n'excède pas plus du quart de la surface totale du pan de toiture.

3.7 - Les annexes

Les annexes* sont conçues soit isolément, soit en prolongement de la construction principale, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

3.8 - Les couleurs

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les couleurs, tant des façades* que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures s'inspirent des coloris traditionnels des Yvelines : toutes déclinaisons d'ocre beige à ocre jaune, ocre rosé pour les façades, des teintes non vives pour les menuiseries, des teintes sombres "noirs colorés" pour les ferronneries.

Une harmonie est recherchée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse) devront présenter des couleurs autres que des blancs.

Il est recommandé de prendre en compte le nuancier tenu à disposition pour le choix des couleurs.

3.9 - Garde-corps et acrotère

Les garde-corps* des balcons constituent, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

Les garde-corps* de sécurité des toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées*, lorsqu'ils sont nécessaires, sont implantés en retrait de l'acrotère et présentent un angle d'inclinaison qui évite leur impact visuel.

Dans le cas d'un acrotère, sa mise en œuvre comporte un larmier.

3.10 - Clôtures

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre s'harmonise avec celle des façades* des constructions voisines et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Les clôtures sur rue sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m. Il est réalisé en harmonie avec les façades* de la construction. Il peut être surmonté d'une grille ajourée et doublée d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excède pas 1,40 m de hauteur.

Les clôtures en limites séparatives ont une hauteur maximale de 2 mètres à compter du niveau du sol.

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) sont conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits, pour toutes les clôtures :

- les clôtures pleines ;
- les clôtures ajourées en béton, palplanches, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

3.11 - Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques sont localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics, rues, voies et impasses.

3.12 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont encouragés.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturale et, éventuellement patrimoniales, du bâti éviter leur impact visuel depuis l'espace public. Ainsi, leur installation sera subordonnée à l'accord de l'Architecte des bâtiments de France et aux prescriptions ou recommandations qui pourraient être émises. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être imperceptibles depuis le domaine public. Elles sont soit intégrées dans le plan de toiture* soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée* et ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

3.13 - Dispositifs de végétalisation des toitures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 3.

3.14 - Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction sont traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager est approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

Une surface correspondant au moins à 40% de la superficie du terrain* est aménagée en espaces verts de pleine terre*.

Pour les constructions à destination de logements ~~locatifs sociaux~~ (locatif social et/ou accession sociale) dont l'emprise au sol* est supérieure à 35%, la surface du terrain* aménagée en espaces verts de pleine terre* est au moins égale à 40% de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas imposé.

La végétalisation du terrain est conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Au moins un arbre de haute tige* est planté par tranche de 100 m² d'espaces libres*. En supplément, les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige* pour 4 places de stationnement.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige*, il doit être procédé au remplacement sur le terrain par un arbre de haute tige*. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas où il demeure sur le terrain a minima 1 arbre par tranche de 100 m² d'espaces libres*.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales recommandées (cf. annexe 1).

4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine

Les espaces de la trame verte urbaine* délimités au plan de zonage (plan 4.2) font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte urbaine* sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

ZONE UG

Cette zone correspond à un certain nombre de résidences sous forme de copropriété ou de lotissement pavillonnaire :

- secteur UGa : résidence “La Villereine”
- secteur UGb : résidence “Jolie Ferme”
- secteur UGc, résidence “Hauts de Buc”
- secteur UGd, résidence “Hautpré”
- secteur UGe, résidence “Pasteur”
- secteur UGf, résidence “La Pommeraie”
- secteur UGg, résidence “Les Buccollines”
- secteur UGh, résidence “Hameau du Breuil”
- secteur UGi, résidence “Buc la Jolie”

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement s'agissant des secteurs :

- d'habitat mixte
- soumis à des nuisances sonores
- soumis à des risques d'inondation.

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Dans tous les secteurs de la zone UG, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
2. les constructions et installations à destination de commerce de gros ;
3. les constructions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
4. les constructions et installations à destination de lieux de culte ;
5. les constructions et installations à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

- 4.6. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et d'habitation, d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- 5.7. l'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet : de résidences démontables, de résidences mobiles de loisirs et des gens du voyage, d'habitations légères de loisirs, de caravanes et de tentes ;
- 6.8. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
- 7.9. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement ;
- 8.10. les dépôts de véhicules ;
- 9.11. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets.

En outre, sont interdites :

- **dans les secteurs UGc et UGf**, les constructions nouvelles, les extensions* et les annexes* ;
- **dans le secteur UGd**, les constructions nouvelles, les extensions* et les annexes*, à l'exception d'un seul abri de jardin et d'un seul auvent dans les conditions définies au chapitre 1.2 ;
- **dans le secteur UGg**, les annexes* et les abris de jardin ;
- **dans le secteur UGh**, les annexes* à l'exception d'un seul abri de jardin ;
- **dans le secteur UGi**, les constructions nouvelles, les extensions* et les annexes*, à l'exception de celles définies au chapitre 1.2 pour le secteur.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Dans tous les secteurs de la zone UG, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
2. les exhaussements et affouillements des sols dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis ;

En outre, sont admises :

- **dans le secteur UGa**, pour les constructions à destination d'habitation existantes*, une unique surélévation dès lors que la surface de plancher créée est au plus égale à 25 m² et une unique véranda dès lors que son emprise au sol* est au plus égale à 18 m² ;
- **dans le secteur UGb**, une extension de type terrasse ou véranda dès lors que son emprise au sol* est au plus égale à 12 m², ainsi qu'un abri de jardin dès lors que son emprise au sol* est au plus égale à 10 m². Ces aménagements sont réalisés à l'arrière de chaque construction ;
- **dans le secteur UGd**, l'édification d'un abri de jardin dès lors que son emprise au sol* est au plus égal à 5 m² et sa hauteur plafond* est au plus égale à 2,30 mètres, ainsi qu'un auvent à bois, dans les conditions définies au chapitre 3 ;
- **dans le secteur UGe**, l'édification d'un abri de jardin dès lors que son emprise au sol* est au plus égale à 4 m² et sa hauteur plafond* est plus égale à 1,80 mètre, dans les conditions définies au chapitre 3 ;

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

- **dans le secteur UGi**, dans les conditions définies au chapitre 3 :
 - les extensions* des constructions existantes*, dès lors que la surface de plancher créée est au plus égale à 43 m² ;
 - l'aménagement de combles, avec ou sans surélévation ;
 - l'édification d'une annexe*, dès lors son emprise au sol* est au plus égale à 12 m² ;
 - l'édification d'un abri de jardin, dès lors que son emprise au sol* est au plus égale à 8 m² et sa hauteur est au plus égale à 2,50 mètres.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 2 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

Dans le secteur UGa, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport aux rues du Fort, Louis Pasteur, à l'avenue Charles Quatremare et à l'allée Louis Clément.

Dans le secteur UGb, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs UGc et UGi, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs UGd et UGf, l'implantation des constructions respecte celle des constructions existantes* avant travaux.

Dans le secteur UGe, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport à la rue Louis Pasteur, l'avenue Charles Quatremare et l'allée Louis Clément.

Dans le secteur UGg, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport aux rues du Fort, de la Minière, à l'avenue Charles Quatremare et à l'allée Louis Clément.

Dans le secteur UGh, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport aux rues du Fort, de la Minière et à l'avenue Charles Quatremare.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit d'aménagements ou de locaux destinés au stockage des déchets aux fins de leur collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet dans son environnement urbain et paysager.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Dans le secteur UGa, le retrait n'est pas réglementé.

Dans les secteurs UGb, UGc, UGe, UGg, UGh, UGi, les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives latérales*, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie* ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait* des limites séparatives latérales*.

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives latérales* du terrain.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Dans le secteur UGd et UGf, l'implantation des constructions respecte celle des constructions existantes* avant travaux.

Le calcul des retraits

Dans les secteurs UGc, UGg et UGi, se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.2 du présent règlement.

Dans le secteur UGb, en cas de retrait*, celui-ci est au moins égal à 2 mètres.

Dans le secteur UGe, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur plafond* (Hp) de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Dans le secteur UGh, en cas de retrait*, celui-ci est au moins égal à 4 mètres.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque le terrain* est concerné par un élément de la trame verte urbaine*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée sur les limites séparatives latérales* ou avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le retrait*, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait*. Dans ce cas, la hauteur plafond* (Hp) de la construction est limitée à celle existante*, non comptées les dispositions spécifiques au secteur prévues au chapitre 1.2 ;
3. lorsqu'il s'agit d'abris de jardin ;
4. lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs UGa, UGc, UGg et UGi, l'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* respecte une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ou crée des vues directes, à la hauteur de façade* (Hf) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 6 mètres ;
- dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou ne créent pas de vues directes, à la moitié de la hauteur de façade* (Hf/2) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres. En cas de façade avec pignon*, la distance est calculée par rapport à la hauteur plafond* (Hp/2), avec un minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UGb, l'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* n'est pas réglementée.

Dans le secteur UGd et UGf, l'implantation des constructions respecte celle des constructions existantes* avant travaux.

Dans le secteur UGe, l'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* respecte une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ou crée des vues directes, à la hauteur plafond* (Hp) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres ;
- dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou ne créent pas de vues directes, à la moitié de la hauteur plafond* (Hp/2) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 5 mètres.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Dans le secteur UGh, la distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain* est au moins égale à 4 mètres.

Règles alternatives

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
2. lorsqu'il s'agit d'annexes, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1 ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée avec une distance moindre que celle prévue ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire la distance, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives aux distances. Dans ce cas, la hauteur plafond* (Hp) de la construction est limitée à celle existante*, non comptées les dispositions spécifiques au secteur prévues au chapitre 1.2 ;
- 4.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs UGa, UGc, UGe et UGi, l'emprise au sol* est limitée à celle existante*, non comptées les dispositions spécifiques au secteur prévues au chapitre 1.2.

Dans le secteur UGb, le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 30%, non comptées les dispositions spécifiques au secteur prévues au chapitre 1.2.

Dans le secteur UGd et UGf, l'emprise au sol des constructions est limitée à celle des constructions existantes* avant travaux.

Dans le secteur UGg, le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 30%.

Dans le secteur UGh, le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 35%.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale

Dans les secteurs UGa, UGe et UGh, les constructions ne peuvent excéder une hauteur plafond* (Hp) de 8 mètres.

Dans le secteur UGb, les constructions ne peuvent excéder une hauteur plafond* (Hp) de 8,50 mètres.

Dans les secteurs UGc, UGd et UGf, la hauteur maximale des constructions est celle des constructions existantes* avant travaux.

Dans les secteurs UGg et UGi, les constructions ne peuvent excéder une hauteur plafond* (Hp) de 9 mètres.

Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante* présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer, à l'exception des dispositions relatives aux fenêtres de toit et aux lucarnes.

Tout projet peut être assujéti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

3.1 - Règle générale

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes* et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante de la résidence.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

3.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire au moins une fois tous les dix ans sur injonction de l'autorité municipale par un arrêté préfectoral.

3.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis sont aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

3.4 - Les percements en toiture

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes*, soit par des fenêtres de toit* axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade*. L'encombrement total des ouvertures de toit n'excède pas plus du quart de la longueur totale du pan de toiture.

3.5 - Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques sont localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics, rues, voies et impasses.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

3.6 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturale et, éventuellement patrimoniales, du bâti éviter leur impact visuel depuis l'espace public. Ainsi, leur installation sera subordonnée à l'accord de l'Architecte des bâtiments de France et aux prescriptions ou recommandations qui pourraient être émises. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire ~~doivent être imperceptibles depuis le domaine public. Elles sont intégrées dans le plan de toiture* et ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.~~

3.7 - Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

3.8 - Dispositions complémentaires pour le secteur UGa

Façades des constructions : crépis ton pierre

Fenêtres/baies : huisseries blanches, en bois ou PVC

- En façade côté rue :
 - RDC : 1 fenêtre 3 vantaux dont 1 fixe (oscillo-battant autorisé) : L170XH120
 - 1er étage : 1 fenêtre 2 vantaux (oscillo-battant autorisé) : L123XH120
 - Dans le cas d'une extension latérale : 1 fenêtre supplémentaire au RDC et au 1er étage, identiques aux fenêtres existantes
 - Une fenêtre L60XH80 sur la façade latérale à proximité de la porte d'entrée
 - 2^e étage des pavillons situés en extrémité de travées, avec deux pans de toitures : 1 fenêtre 2 vantaux (oscillo-battant autorisé) : L123XH120
- En façade côté jardin
 - RDC : 1 porte fenêtre 1 vantail (cuisine) et 1 porte fenêtre 2 vantaux (séjour) ou 1 baie vitrée de largeur équivalent aux 2 portes fenêtres d'origine
 - 1er étage : 2 fenêtres 2 vantaux (oscillo-battant autorisé) : L130XH120
 - Dans le cas d'une extension latérale : 1 porte fenêtre supplémentaire au RDC et 1 fenêtre supplémentaire au RDC et 1 fenêtre au 1er étage, identiques aux existantes
 - Une fenêtre L80XH95 à proximité de la porte fenêtre de 1 vantail (cuisine)
 - 2^e étage des pavillons situés en extrémité de travées, avec deux pans de toitures : 1 fenêtre 2 vantaux (oscillo-battant autorisé) : L123XH120

Volets : teintés chêne moyen, en bois ou métallique ou PVC

- En façade côté rue :
 - RDC : volets 3 vantaux à clairevoies ; des volets roulants blancs peuvent être ajoutés dans l'encadrement de la fenêtre, sans suppression des volets existants
 - 1er étage : volets pleins type « persiennes pliantes » ; 2x4 vantaux
- En façade côté jardin :
 - RDC : volets 1 et 2 vantaux à clairevoies pour les 2 portes fenêtres
 - 1er étage : volets pleins type « persiennes pliantes » à 2x4 vantaux
- En cas de réalisation d'une véranda, les volets du RDC côté jardin sont supprimés

Toitures : tuiles Redland béton rouge sienne ou équivalentes

Fenêtres de toit :

- En toiture principale côté jardin : 2 fenêtres L134xH98 ou L114xH118
- En toiture principale côté rue : 1 fenêtre L134xH98 ou L114xH118 et 1 fenêtre L78xH98
- En toiture cellier haut, côté rue : 1 fenêtre L78xH98 (remplacé par une fenêtre rectangulaire en façade côté rue L120XH40 ou L100XH60)
- En toiture cellier bas, côté rue : 1 fenêtre L78xH98

Annexe 3 de 96
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Vérandas :

- En façade côté jardin
- Dimensions : Largeur 5,80m x Hauteur 3m ; Profondeur 3m (dont 2,225m en mitoyenneté)
- Ossature bois ou métallique ton pierre ou beige clair
- 3 ou 4 vantaux droits et 2 pans coupés en façade (1 pan coupé dans le cas d'une mitoyenneté par mur)

Clôtures/murs :

- En partie arrière (jardins privés), la hauteur des haies vives est limitée à 1,70m ou 2m pour les constructions ayant vue sur les voies périphériques (garages couverts, parkings)
- En partie arrière (jardins privés), les haies séparatives entre deux constructions mitoyennes peuvent être remplacées par des panneaux en bois exotique de dimension L180xH180
- En limite de fond des terrains disposant d'un linéaire le long de la rue Quatremare, peuvent être installés des panneaux en bois exotique de dimension L180xH180 agrémentés de végétations du côté rue Quatremare
- En partie avant (côté rue), la hauteur des haies vives, est limitée à 0,50 m

3.9 - Dispositions complémentaires pour le secteur UGb

Façades : les murs extérieurs des constructions sont, et d'une manière alternée, soit recouverts de briques de parement, soit enduits de micro-mortier ivoire clair.

Fenêtres/Baies/Portes/Menuiseries extérieures : les portes d'entrée et volets sont, pour toutes les maisons, obligatoirement de l'un des neuf coloris suivants dont les références sont disponibles auprès de l'Association Syndicale : Blanc - Grenat - Vert sombre- Vert clair - Jaune bouton d'or - Marron foncé - Bleu clair - Bleu moyen - Bleu foncé.

La porte d'entrée et les volets de façade sont de la même couleur.

La porte fenêtre, les volets arrière et la porte du cellier sont de couleur blanche.

Les menuiseries extérieures (bacs à fleurs, clins, fenêtres, encadrements des portes et fenêtres, etc.) sont de couleur blanche.

L'ouverture d'une seule fenêtre dans le pignon des maisons situées en extrémité de bande est autorisée dans les conditions suivantes :

- qu'elle soit de dimensions, style et matériaux identiques à la fenêtre de la cuisine et de couleur blanche,
- qu'elle soit munie de volets identiques à ceux de la fenêtre de la cuisine et de couleur blanche.

Toitures/Châssis

- Toitures : tuile plate, coloris vieilli brun, de même dimension que celle d'origine.
- L'installation de quatre châssis (maximum) ouvrants en toiture est autorisée sous réserve de ne pas affaiblir la résistance de la toiture et à raison de deux châssis (maximum) par pan de toiture.

Balcons, terrasses, vérandas et abris de jardins

Sont exclusivement autorisés à l'arrière de chaque maison :

- une terrasse ou une véranda d'une emprise au sol maximale de 12 m² maximum,
- un abri de jardin en bois d'une emprise au sol maximale de 10 m².

La pente de toit de la véranda est similaire à celle du cellier. Les armatures sont de couleur blanche ou grise.

Clôtures / murs

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Les délimitations extérieures des jardins, coté parties collectives, ne peuvent être que de nature végétale.

Les délimitations des jardins à l'arrière des maisons ne peuvent être que de nature végétale ou du claustra.

3.10 - Dispositions complémentaires pour le secteur UGc

La couleur des murs extérieurs des constructions, des murs de soutènement attenants et des murets pleins en bordures des rues et impasses doit correspondre à la référence Pierre Claire 015 de chez Weber ou équivalent.

Les volets, fenêtres, portes-fenêtres, portes de garage et barres d'appui sont d'origine en bois exotique de couleur soutenue, traités avec une lasure chêne clair. Les persiennes, balustrades, rampes, barres d'appui des fenêtres doivent conserver leur forme primitive.

Un aspect alternatif est cependant possible sur l'ensemble d'une même construction comme suit :

- Fenêtres, portes-fenêtres, barres d'appui et portes de garage : couleur gris Rangoon La Seigneurie CH 1 1011 (ex SE 2070) ou similaire.
- Volets battants : couleur soit vert Ficus La Seigneurie CH 1 1132 (ex SE 1538) ou similaire, soit bleu Keban La Seigneurie CH 1 0473 (ex SE 1477) ou similaire.

Le choix des coloris constituant un ensemble doit être respecté intégralement.

Toutes les matières utilisables dans la fabrication de volets, portes, fenêtres et main courante sont autorisées (bois, aluminium, PVC, ..) à la condition expresse que l'aspect extérieur respecte une harmonie d'ensemble.

Les volets roulants sont autorisés aux conditions suivantes :

- Installation dans les tableaux, c'est-à-dire entre les volets battants et portes, portes-fenêtres ou fenêtres, permettant la fermeture des volets battants. Sur rue, la fermeture des volets roulants doit être accompagnée de celle des volets battants.
- Couleur ivoire (RAL 1015)
- Sans que les volets battants ne puissent être retirés.
- Cependant, afin de privilégier l'esthétique, la solution consistant à motoriser les volets battants est acceptée.

Les fenêtres, obligatoirement à croisées, vantaux, portes-fenêtres et portes d'entrée sont d'aspect à petits carreaux comme à l'origine. Il est cependant autorisé de s'affranchir des petits carreaux à la condition expresse que ce traitement s'étende à l'ensemble des portes et fenêtres de la construction visibles de la rue.

Les ouvertures en toiture doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Leurs dimensions ne doivent pas excéder 0,78 m par 1,18 m de haut, le plus grand côté dans le sens de la pente. Les châssis de toit doivent être posés de manière à être encastrés dans la couverture et non pas en saillie. Ils doivent être dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.

La hauteur des portes et portails doit se raccorder autant que faire se peut à celle des clôtures sans toutefois excéder 1,40 m. La largeur ne doit pas dépasser 1,20 m pour les portes et portillons et 3 m pour les portails avec une hauteur maximale pour les piliers de 1,50 m. Ces portes et portails sont en bois à claires-voies de couleur soutenue lasurés chêne clair.

La clôture sur les voies peut être assurée soit par deux lisses horizontales en bois, à peindre ou à vernir, supportées par des poteaux de même nature, soit par une haie végétale ne débordant pas sur le trottoir. Cette haie peut être doublée d'un grillage à mailles fines plastifié de couleur vert implanté à l'intérieur du terrain. La hauteur ne peut être supérieure à 0,90 m pour les lisses et le grillage et à 2 m pour la haie.

Dans le cas de soubassement en dur sur le trottoir, sa hauteur ne peut dépasser 0,60 m et lorsque le soubassement est complété par des lisses ou un grillage, la hauteur totale ne peut dépasser 0,90 m.

Lorsqu'une clôture entre terrains est jugée indispensable par les copropriétaires riverains, cette clôture est obligatoirement constituée soit d'une haie de végétaux, soit d'un grillage à maille fine plastifié, de couleur verte, encadré des deux côtés par une haie de végétaux d'une hauteur maximale de 2 m.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

3.11 - Dispositions complémentaires pour le secteur UGd

Au sein du secteur UGd, correspondant à la résidence Hautpré, en sus des dispositions réglementaires déclinées ci-après, les terrains peuvent être concernées par des dispositions liées au règlement et/ou cahier des charges du lotissement, qui s'applique en sus du règlement du PLU. Ceux-ci définissent notamment des dispositions concernant la colorimétrie ou les matériaux devant être utilisés.

Les murs extérieurs et les façades

Les murs extérieurs et les façades sont revêtus de crépi de coloris blanc.

Les types de maisons « BLEUET », « DAFFODIL » et « CAPUCINE » sont revêtus de parements en briques.

Les pointes de pignons (bardage) doivent être maintenues et peintes en blanc.

Toutes les menuiseries extérieures (bardage et clins, bacs à fleurs, fenêtres, encadrements de portes et fenêtres, colonnes, etc) sont de couleur blanche.

Abri de jardin

L'abri de jardin répond aux critères suivants :

- Demeurer invisible depuis les parties communes ou les rues et être caché toute l'année par des végétaux d'une hauteur au moins égale à lui-même
- Etre de dimensions réduites : une emprise au sol* maximale de 5 m², une hauteur plafond maximale de 2,30 mètres
- ~~— Etre facilement démontable~~
- ~~— Ses parois sont en bois traité, verni ou couleur feuillage~~
- ~~— Son toit est recouvert de toile bitumée de couleur sombre ou feuillage~~
- ~~— Ne pas être accolé à la maison~~

Auvent à bois

L'auvent à bois est situé sur le côté ou à l'arrière de la maison et :

- couvert sur le devant, seules les parois latérales étant admises
- ~~— non fondé et facilement démontable~~
- ~~— ses parois sont en bois traité, verni ou couleur feuillage~~
- ~~— son toit est en tuiles en harmonie avec celles de la maison~~
- ~~— ses dimensions sont réduites en harmonie avec la maison : une emprise au sol* maximale de 3 mètres par 0,70 mètre et une hauteur maximale de 1,50 mètre.~~

Les portes de garage

Les portes de garage doivent être obligatoirement de couleur blanche. Les portes de garage d'origine peuvent être remplacées uniquement par des portes ~~sectionnelles~~ à lattes horizontales de ~~10 à 15 cm de~~ couleur blanche.

Les portes d'entrée

Les portes d'entrée peuvent être remplacées par un modèle identique à celui d'origine.

Cependant, il est toléré l'installation, quel que soit le type de maison, d'une porte d'entrée à 2 cadres moulurés et panneaux intérieurs rectangulaires en relief, comme sur les maisons « EDELWEISS » d'origine, ~~aux conditions suivantes :~~

~~les cadres moulurés rectangulaires et en relief des dormants (parties fixes) sont en nombre égal et alignés horizontalement avec les cadres moulurés de l'ouvrant de la porte, leur forme correspondant à celle du modèle d'origine~~

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

~~les dormants et l'ouvrant sont réalisés dans le même matériau afin de permettre une évolution uniforme des couleurs dans le temps~~

~~les couleurs choisies pour l'ouvrant exclusivement font partie des neuf coloris référencés dans le cahier des charges de l'ASL Hautpré~~

~~les dormants demeurent blancs~~

~~Par ailleurs, pour les maisons de type « EDELWEISS/DAFODILL/BLEUET », une impose vitrée peut être implantée dans le caisson en partie haute de la porte d'entrée. la porte d'entrée peut être remplacée par une porte d'entrée semblable au modèle Frohel disposant d'un vitrage rectangulaire situé en partie haute. Le coloris de la porte correspond à ceux référencés.~~

Volets

Les volets sont à persiennes. Ils sont de couleur blanche pour les maisons de type « BLEUET » et « CAPUCINE ».

Pour les maisons de type « DAFFODIL » et « EDELWEISS », les volets peuvent être de la même couleur que la porte d'entrée.

Pour tous les types de maisons, les volets roulants de couleur blanche exclusivement sont autorisés sur les façades côté jardin à condition de maintenir les persiennes en place.

Fenêtres et portes fenêtres

Le nombre de vantaux des fenêtres et portes fenêtres des maisons doit être maintenu ~~sauf p:~~

~~Pour les maisons de type « BLEUET » où les ouvrants vitrés situés au premier étage des pignons peuvent être remplacés par des baies vitrées coulissantes à deux vantaux.~~

~~Côté rue, les portes fenêtres plein jour et les portes fenêtres à soubassement vitré sont interdites.~~

~~Les portes fenêtres plein jour, à l'avant et à l'arrière des maisons, ainsi que les portes fenêtres à soubassement vitré, sont interdites.~~

Remplacement des huisseries et matériaux

Originellement en bois, les diverses huisseries (portes, fenêtres, volets, etc) peuvent être remplacées en utilisant un autre matériau.

Les toitures

Les toitures des constructions sont recouvertes de tuiles de terre cuite, coloris brun vieilli.

Les toitures peuvent comporter des ouvertures, exclusivement sous forme de fenêtres de toit, dans le respect de l'article 3.4 du présent règlement de zone UG, et dès lors que :

- elles sont implantées en priorité à l'arrière des maisons
- leur nombre n'excède pas celui du niveau inférieur, ni ne dépasse 4 ouvertures sur un même niveau
- ~~- leur type, leur couleur et leurs dimensions sont homogènes. Leur largeur peut cependant être inférieure au niveau des deux salles de bains à l'arrière au premier étage des maisons de type "BLEUET"~~
- ~~- leur répartition est équilibrée sur le pan de toit concerné. Sur un même niveau, elles sont alignées les unes par rapport aux autres par les sommets~~
- ~~- au niveau supérieur éventuel, leur positionnement est dans l'axe de ceux du niveau inférieur. Sur les maisons de type "BLEUET", un seul châssis de toit peut cependant être créé au dessus des deux châssis des salles de bains à l'arrière, s'ils existent~~
- en cas de positionnement exceptionnel à l'avant de la maison, il est possible de créer plus de 2 ouvertures par pan sur le toit principal, ~~aux mêmes conditions d'uniformisation et d'alignement qu'à l'arrière, et une seule ouverture centrée au-dessus du garage.~~

Les dimensions suivantes sont autorisées :

Dimensions de 55 cm (largeur) par 78 cm (hauteur) :

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Dimension non autorisée en façade avant pour tout type de maison.

Dimension de 114 cm (largeur) par 118 cm (hauteur) :

Pour tout type de maison, en façade arrière prioritairement et éventuellement en façade avant (à titre exceptionnel) et sur un seul niveau inférieur.

Dimensions non autorisées pour un éventuel second niveau de fenêtre de toit pour tout type de maison.

Dimensions de 134 cm (largeur) par 140 cm (hauteur) :

Exclusivement réservées aux maisons de type « BLEUET » pour un châssis de toit supplémentaire installé en toiture arrière, et équilibré avec le châssis de toit d'origine sur ce type de maison, qui est de même dimension.

Les clôtures

~~L'édification de clôture est rigoureusement prohibée sauf pour une partie du jardin sise à l'arrière de la maison. La clôture est composée de simples haies végétales dont les essences peuvent être différentes.~~

~~Entre deux terrains, mais uniquement à l'arrière, une clôture peut être édifiée en grillage plastifié vert, encadrée de deux haies situées sur l'un et l'autre fonds ou sur le même fond.~~

~~La hauteur du grillage ne doit jamais excéder un mètre.~~

Les constructions existantes*

Les constructions existantes* ne peuvent pas être modifiées (volumétrie, aspect).

~~Exception faite d'une reconstruction à l'identique prévue par l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, les travaux réalisés sur les constructions existantes* ne peuvent avoir pour effet d'en modifier ni la volumétrie, ni l'aspect extérieur autrement que dans le respect des dispositions ci-dessus.~~

3.12 - Dispositions complémentaires pour le secteur UGe

Abri de jardin

Afin de préserver l'harmonie de la résidence, deux types d'abri de jardin sont définis en fonction de l'environnement de chacune des constructions :

- construction située en terrasse (Ce sont principalement les maisons situées au-dessus des garages) : les cotes et les plans de l'abri autorisé sont similaires à ceux définis depuis l'origine de la résidence
- construction avec jardinet en façade entouré de haies : cotes maximales : L : 2,5 m
P : 1,3 m H : 1,90 m (la hauteur maximale ne doit en aucun cas dépasser la hauteur de la haie à laquelle l'abri est adossé). Matériaux utilisés : bois naturel ; toiture à définir en fonction du contexte. L'abri doit être implanté de façon à ce qu'il soit le moins visible possible

Haies de jardin

Les haies de jardin doivent avoir une hauteur maximale de 1,90m, à compter du niveau du sol. Les lisses, bambous naturels, les paillons, les grillages, barrières etc... sont interdits.

Aspect extérieur

Les portes d'entrée, les boîtes aux lettres, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, la peinture extérieure et principalement les clôtures ne peuvent être modifiés dans leur aspect général.

- Les couleurs : il doit y avoir un respect des couleurs de base pour l'ensemble : volets, portes d'entrée et grilles de fenêtres. Les couleurs de la résidence sont (référence de la marque Tollens) :
 - Pour les volets et portes : marron réf. 13780 / vert réf. 382 / blanc
 - Pour les encadrements et fenêtres : marron réf. 13780 / vert réf. 382 / blanc / gris réf. 14378 / marron réf. 318 / bleu réf. 387
 - Pour les grilles : identique volets et portes ou noir
- Volets, fenêtres et portes-fenêtres. Matériaux : bois, PVC, métal
 - Pour les volets : l'aspect d'origine est conservé (dans le cas de volets bois peints ou aluminium, ils sont de couleur d'origine ou de couleur naturelle est possible).

Aucun délai de réception P.V.O. n'est prévu.
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Les lames persiennées sont arrondies, ajourées ou fermées. Les volets roulant sont admis au rez-de-chaussée côté jardin si leurs coffres ne sont pas visibles de l'extérieur. Dans ce cas, les volets classiques doivent être conservés en façade.

- Pour les portes d'entrée : porte pleine reprenant l'aspect d'origine avec une partie fixe latérale vitrée. Les habillages de portes comportent trois carrés sur la hauteur, peuvent être tolérés deux autres modèles mentionnés dans le cahier des charges spécifiques des copropriétés.
- Pour les portes fenêtres : l'aspect d'origine est conservé (partie inférieure non vitrée de même couleur que le cadre). Les portes fenêtres doivent être conservées. Toutefois, elles peuvent être remplacées par une porte coulissante, si cette dernière se situe au rez-de-chaussée côté arrière du pavillon et non visible des rues environnantes.

Pose de parabole

La pose de parabole est tolérée au sol de terrasse ou jardinet, à une hauteur maximale de 1,20m du sol (parabole et pied compris).

3.13 - Dispositions complémentaires pour le secteur UGh

Façades

Les constructions sont conçues de manière à constituer un ensemble harmonieux.

Est interdit l'emploi à l'état brut de matériaux normalement destinés à recevoir un parement ou un enduit (briques creuses, parpaing, plaques de ciment) ainsi que les imitations de matériaux tels que la pierre, la brique, le bois, etc...

Les enduits de surface doivent avoir une qualité d'aspect durable et respecter l'homogénéité des types et couleurs employés dans la résidence. Ils se rapprocheront le plus possible du modèle préconisé et respecteront les teintes déposées.

La brique de type Vaugirard ou équivalent peut entrer dans la composition extérieure dans la limite de 20%.

Les revêtements de bois ton naturel ou peint d'un ton clair (bardage) peuvent entrer dans la composition et l'habillage des pignons.

Fenêtres / baies

Les menuiseries extérieures sont en bois, en métal ou en PVC, verni ou peint dans la gamme des couleurs autorisées.

Les fenêtres, portes, volets, portes fenêtres seront soit de teinte naturelle soit peints dans la palette de couleur de la résidence.

Toitures

Les toits sont à deux pentes, avec un angle compris entre 35° et 50°, les couvertures sont normalement réalisées en tuiles plates traditionnelles (80 au m²), en tuiles mécaniques petit moule (22 au m² environ) brunes vieilles, tuiles béton.

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

Les souches de cheminées doivent occuper autant que possible l'axe des pignons et à proximité de ceux-ci et de toute façon près du faîtage, elles sont de formes simples ni trop grêles ni trop larges.

Les souches accolées au pignon sont interdites.

Les lucarnes sont à deux pans de 35 à 45°.

Les "chiens assis" ne sont pas autorisés.

Les châssis de toit peuvent être implantés en toiture.

Balcons, terrasses et vérandas

Les saillies de tous ouvrages inhérents à la construction telles que : encorbellements, windows, vérandas, ayant pour conséquence d'augmenter le volume habitable des constructions peuvent être réalisées dès lors que la surface de plancher est respectée.

Clôtures en façade sur les voies intérieures

Les clôtures sur voies intérieures sont exécutées impérativement sur toute leur longueur.

Elles sont constituées de pleins et de vides correspondant au porche d'entrée et à l'entrée du garage.

Les portails et portillons sont autorisés à la pose de vides.

Approuvé et visé
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Les pleins sont composés de murets crépis au ton imposé, couronné de briques, genre Vaugirard, posées à plat et débordant, dont la hauteur totale est d'un mètre. Au droit d'une baie vitrée, il est recommandé d'abaisser cette hauteur de 0,50 m et de construire en arrière le même muret formant jardinière.

Dans certains cas, le mur de clôture prolongeant un mur de la maison ou du garage peut atteindre une hauteur de 2,30 m formant porche d'entrée de voiture et redescendre à la hauteur d'un mètre en suivant.

Ces murets reçoivent les coffrets techniques.

Clôtures sur voies extérieures

Grillage plastifié vert doublé d'une haie végétale.

Les clôtures quand elles existent devront respecter les impératifs suivants : clôtures ajourées avec possibilité d'un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre, en pierre apparente ou en brique du genre Vaugirard ou enduit rustique ton pierre.

3.14 - Dispositions complémentaires pour le secteur UGi

Eléments caractéristiques communs aux 3 types de maisons

- Couverture en tuiles ciment ton brun
- Gouttière et descente zinc naturel
- Crépi : ton blanc cassé
- Porte garage couleur blanche
- Porte d'entrée bois brun foncé (*)
- Volet bois persienne brun foncé (*)
- Tableau métal zingué blanc
- Croisées bois (*) ton brun ou blanc vitre claire (sans petit bois)
- Menuiserie bois brun foncé (*)

(*) Le bois est le matériau d'origine, toutefois un autre matériau peut être utilisé (aluminium, PVC, etc.) dès lors qu'il en conserve la forme, l'aspect et le ton.

Les aménagements suivants sont admis :

- Aménagement des combles perdus avec ou sans surélévation
- Véranda dans la limite de l'emprise au sol
- Appentis dans la limite de l'emprise au sol
- Garage dans la limite de l'emprise au sol
- Annexes dans la limite de la surface de plancher
- Abris de jardin

Toute modification extérieure doit être en harmonie avec l'esthétique et l'aspect extérieur des constructions environnantes de façon à conserver une cohérence architecturale et de couleurs de ces ensembles, dans le respect des dispositions des règlements de copropriétés ou de lotissement, en vigueur à la date d'approbation du PLU. Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les règles suivantes sont respectées :

- La pente de toit ne dépasse pas 40°
- Toutes les modifications doivent respecter la nature et les couleurs des matériaux existants dans la résidence
- L'augmentation maximale de la surface de plancher est de 43m² par maison

Surélévations

Conservation d'un décalage de toiture pour le type BOUGAINVILLEE (sur coté façade rue).

Les pentes de toit ne dépassent pas les pourcentages ou degré décrit ci-après.

Les matériaux sont conformes à l'aspect d'origine [tuiles ciment brunes, gouttières + descente zinc, boiserie (*) ton brun, crépi blanc cassé].

Les fenêtres de toit sont encastrées.

Sur les pignons et façades modifiés, le crépi est intégralement repris.

Vérandas et fermetures des loggias

La création de véranda dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

- Sa longueur est au plus égale à 70% de celle de la façade existante.
- La fermeture des loggias des maisons de type ANEMONE est possible.

Appentis couverts

Un seul appentis par construction est réalisable en pignon dès lors que :

- Sa largeur n'excède pas 1,50m
- Sa longueur n'excède pas 4ml
- La pente des toits n'excède pas 26°
- Sa structure est en bois ou crépi sur le côté fermé

Une haie bocagère est implantée de façon à dissimuler l'appentis.

Garages

Pour les constructions de modèles BOUGAINVILLEE et CLEMATITE, un garage supplémentaire peut être réalisé dans la limite d l'emprise au sol* dès lors que:

- La surface n'excède pas 18 m² (5.50 X 3.30)
- Il est implanté le long des pignons correspondant aux garages existants
- Il est implanté en recul par rapport à la façade rue (recul minimal 80cm –175cm sans modification des coffrets EDF GDF)
- La ligne de faîtage (toit à 2 pentes) est perpendiculaire aux pignons pour le modèle BOUGAINVILLEE et parallèle (toit à 1 pente) au faîtage du garage existant pour le modèle CLEMATITE.
- Son accès est engazonné

Annexes

Une annexe par construction est possible dès lors que :

Elle est implantée en recul par rapport à la façade rue en réservant un espace suffisant à la plantation d'une haie bocagère pour dissimulation

Sa largeur ne dépasse pas 3,50 m

Sa surface est au plus égale à 12m² d'emprise au sol*

Son pignon sur rue est aveugle

Son ouverture et sa porte sont situées coté jardin

Une fenêtre de toit encastrée est possible.

Sa hauteur n'excède pas 3,50 m

Sa ligne de faîtage est perpendiculaire au pignon.

La toiture est à 2 pentes symétriques sauf dans le cas d'une annexe accolée au pignon du garage existant du modèle CLEMATITE. Dans ce cas, le toit est à une pente.

Abris de jardin

Un seul abri de jardin peut être réalisé dès lors qu'il est en bois couleur brune et que :

- Son emprise au sol ne dépasse pas 8 m²
- Sa hauteur est au plus égale à 2,50 mètres au faîtage

Une haie bocagère est plantée de façon à le dissimuler.

Prescriptions particulières

- Maisons de type BOUGAINVILLEE
 - La façade avancée coté garage ne peut pas être ni rehaussée ni modifiée
 - Le décalage de toiture existant peut mesurer entre 40cm et 60cm
 - Ces pans de toiture conservent leur parallélisme
 - La pente des toits ne peut être portée à plus de 35°
 - Le rehaussement des murs, façade arrière ne dépasse pas 60cm de hauteur
- Maisons de type CLEMATITE
 - La partie garage et la chambre 1 ne peuvent être modifiées
 - Les murs périphériques ne peuvent pas être surélevés
 - La pente du toit peut être portée à 40°
- Maisons de type ANEMONE
 - Rehaussement des murs périphériques (maximum 40cm) la pente du toit ne dépasse pas 30°
 - Pas de rehaussement des murs périphériques, pente maximale 40°

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction sont traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager est approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

La végétalisation du terrain est conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Au moins un arbre de haute tige* est planté par tranche de 100 m² d'espaces libres*. En supplément, les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige* pour 4 places de stationnement.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige*, il doit être procédé au remplacement sur le terrain par un arbre de haute tige*. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas où il demeure sur le terrain a minima 1 arbre par tranche de 100 m² d'espaces libres*.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales recommandées (cf. annexe 1).

Sur les terrains situés le long de l'avenue Charles Quatremare, un rideau d'arbres est maintenu entre la voie et les constructions.

En outre, dans le secteur UGh, la hauteur des arbres est limitée à 8 mètres. Les haies internes ont une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres.

4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine

Les espaces de la trame verte urbaine* délimités au plan de zonage (plan 4.2) font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte urbaine* sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

ZONE UH

Cette zone correspond aux tissus urbains à dominante d'habitat individuel.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement s'agissant des secteurs :

- d'habitat mixte
- soumis à des nuisances sonores
- soumis à des risques d'inondation.

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
2. les constructions et installations à destination de commerce de gros ;
3. les constructions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles autorisées sous condition à la section 1.2 ci-après ;
4. les constructions et installations à destination de lieux de culte ;
5. les constructions et installations à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- 4.6. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et d'habitation, d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- 5.7. l'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet : de résidences démontables, de résidences mobiles de loisirs et des gens du voyage, d'habitations légères de loisirs, de caravanes et de tentes ;
- 6.8. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
- 7.9. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement ;
- 8.10. les dépôts de véhicules ;
- 9.11. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination de bureau, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
3. les exhaussements et affouillements des sols dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis ;

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 2 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

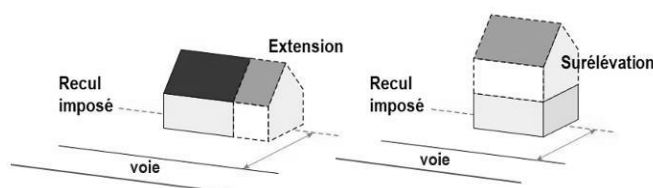
Les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement et aux berges des cours d'eau.

Toutefois, ce recul* minimal est porté à 6 mètres par rapport à l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Néanmoins, ces dernières respectent le recul* minimal imposé par rapport à la rue Louis Blériot, à la rue du Haras et aux cours d'eau, canalisés ou non ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée à l'alignement* ou avec un recul* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le recul*.



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives latérales*, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie* ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait* des limites séparatives latérales*.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain*

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives de fond de terrain*. Toutefois, l'implantation des constructions sur les limites séparatives de fond de terrain* est possible dans l'un des cas suivants :

- la hauteur de façade* (Hf) de la construction, au droit de cette limite, n'est pas supérieure à 3,50 m par rapport au niveau du sol du terrain le plus en contrebas et ne comporte pas de balcon, baie* ou vue ;
- dans la limite des héberges* d'une construction existante* implantée en limite séparative sur le terrain voisin.

Le calcul des retraits

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.2 du présent règlement.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque le terrain* est concerné par un élément de la trame verte urbaine*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée sur les limites séparatives latérales* ou avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le retrait*, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait* ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;
4. lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* respecte une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ou crée des vues directes, à la hauteur de façade* (Hf) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 6 mètres ;
- dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou ne créent pas de vues directes, à la moitié de la hauteur de façade* (Hf/2) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres. En cas de façade avec pignon*, la distance est calculée par rapport à la hauteur plafond* (Hp/2), avec un minimum de 3 mètres.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Règles alternatives

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée avec une distance moindre que celle prévue ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire la distance, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives aux distances ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;
4. lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 30%.

Toutefois, le coefficient d'emprise au sol* maximal est porté à 40% pour les constructions à destination :

- d'habitat individuel groupé* ;
- d'habitation de 4 logements ou plus comportant au moins 40% de logements ~~locatifs~~ sociaux (locatif social et/ou accession sociale).

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale

Les hauteurs maximales des constructions ne peuvent excéder :

- hauteur de façade* (Hf) : 6 mètres
- hauteur plafond* (Hp) : 7 mètres pour les toitures terrasses végétalisées* et 9 mètres pour les autres types de toiture.

Dans le cas d'une séquence de constructions contiguës dont la hauteur est homogène, tout projet de construction ou de surélévation doit respecter le gabarit des constructions contiguës, sans dépasser les hauteurs maximales définies ci-dessus.

Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante* présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Tout projet peut être assujéti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.1 - Règle générale

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes* et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

3.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire au moins une fois tous les dix ans sur injonction de l'autorité municipale par un arrêté préfectoral.

3.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis sont aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

3.4 - Façades

Les différentes façades* d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Le choix des matériaux utilisé en façade* des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade*.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris ... ;
- les matériaux inflammables.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

3.5 - Les percements en façade

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions applicables sur des constructions existantes présentant une architecture rurale et villageoise :

Les surfaces pleines doivent rester dominantes par rapport aux percements. Les nouvelles fenêtres ont des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles ; nettement plus hautes que larges pour les étages courant, circulaires (dans ce cas une seule par bâtiment et leur dimension n'excédant pas 60 cm), carrée (uniquement en guise de ventilation pour les combles ou les caves et leur dimension n'excédant pas 50 cm).

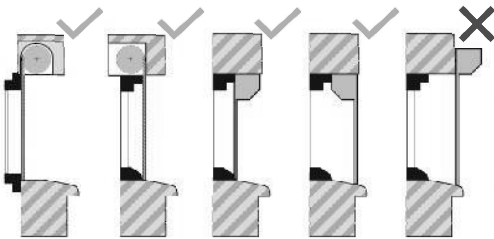
Dans la mesure du possible elles sont axées par rapport aux baies* inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.



Dispositions applicables à toutes les constructions :

Tous les éléments en bois sont peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect bois naturel ou faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes.

Sauf impossibilité technique, les caissons de volets roulants doivent être intégrés à la façade.



3.6 - Les toitures

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures des constructions principales présentent des formes simples.

Sont interdits :

- les toitures terrasse non végétalisées*, telles que définies dans la partie 1 du règlement, chapitre 3,
- les toitures à la Mansart,
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes et garages et véranda),
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles plastiques ondulés et en bardeaux d'asphalte,
- les terrassons pour les toitures à pente.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées*, les toitures des constructions principales ont des pentes comprises entre 30° à 45°. Elles sont couvertes de manière à garantir une cohérence d'ensemble avec l'architecture de la construction et la meilleure insertion possible dans le tissu urbain existant.

Elles seront de préférence de tuiles plates, 20 au m² minimum, dans le secteur ancien de la commune, sauf cohérence architecturale avec le bâti existant. La tuile mécanique pourra être autorisée sur les secteurs où elle est d'usage ancien. Elles ne peuvent être couvertes

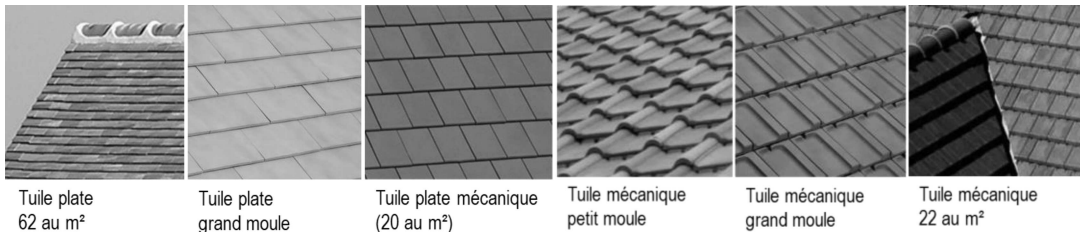
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE

Date de télétransmission : 02/10/2024

Date de réception préfecture : 02/10/2024

d'ardoises, dans les secteurs où ce type de couverture existe déjà, ou de zinc aspect vieilli ou prépatiné.

Dans le cas d'une construction existante surmontée de tuiles plates 62 au m², celles-ci doivent être conservées ou remplacées à l'identique.



Le recours à des matériaux modernes ou à des technologies nouvelles n'est pas exclu ; il fera l'objet d'un examen au cas par cas notamment au regard de l'insertion paysagère des matériaux utilisés dans le site environnant. ~~Le matériau de couverture des lucarnes* est identique.~~ La pente des toitures des vérandas peut être de 20°. Les couleurs pour les tuiles sont choisies au plus près de celles des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun-chocolat comme les rouge trop vifs et les flammés trop marqués sont interdites. Les tuiles béton de coloris vieilli brun sont autorisées dès lors qu'elles sont en harmonie avec l'aspect des couvertures avec les couvertures des constructions environnantes.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes*, soit par des fenêtres de toit* axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade*. L'encombrement total des ouvertures de toit n'excède pas plus du quart de la longueur totale du pan de toiture.

3.7 - Les annexes

Les annexes* sont conçues soit isolément, soit en prolongement de la construction principale, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

3.8 - Les couleurs

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les couleurs, tant des façades* que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures s'inspirent des coloris traditionnels des Yvelines : toutes déclinaisons d'ocre beige à ocre jaune, ocre rosé pour les façades, des teintes non vives pour les menuiseries, des teintes sombres "noirs colorés" pour les ferronneries.

Une harmonie est recherchée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse) devront présenter des couleurs autres que des blancs.

Il est recommandé de prendre en compte le nuancier tenu à disposition pour le choix des couleurs.

3.9 - Garde-corps et acrotère

Les garde-corps* des balcons constituent, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

Les garde-corps* de sécurité des toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées*, lorsqu'ils sont nécessaires, sont implantés en retrait de l'acrotère et présentent un angle d'inclinaison qui évite leur impact visuel.

Dans le cas d'un acrotère, sa mise en œuvre comporte un larmier.

3.10 - Clôtures

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre s'harmonise avec celle des façades* des constructions voisines et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Les clôtures sur rue sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m. Il est réalisé en harmonie avec les façades* de la construction. Il peut être surmonté d'une grille ajourée et doublée d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excède pas 1,40 m de hauteur.

Les clôtures en limites séparatives ont une hauteur maximale de 2 mètres à compter du niveau du sol.

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) sont conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits, pour toutes les clôtures :

- les clôtures pleines ;
- les clôtures ajourées en béton, palplanches, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

3.11 - Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques sont localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics, rues, voies et impasses.

3.12 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturale et, éventuellement patrimoniales, du bâti éviter leur impact visuel depuis l'espace public. Ainsi, leur installation sera subordonnée à l'accord de l'Architecte des bâtiments de France et aux prescriptions ou recommandations qui pourraient être émises. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être imperceptibles depuis le domaine public. Elles sont soit intégrées dans le plan de toiture* soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée* ~~et ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.~~

3.13 - Dispositifs de végétalisation des toitures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 3.

3.14 - Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction sont traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager est approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

Une surface correspondant au moins à 50% de la superficie du terrain* est aménagée en espaces verts de pleine terre*.

Pour les constructions à destination de logements ~~locatifs sociaux~~ (locatif social et/ou accession sociale) et/ou d'habitat individuel groupé* dont l'emprise au sol* est supérieure à 30%, la surface du terrain* aménagée en espaces verts de pleine terre* est au moins égale à 40% de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas imposé.

La végétalisation du terrain est conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Au moins un arbre de haute tige* est planté par tranche de 100 m² d'espaces libres*. En supplément, les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige* pour 4 places de stationnement.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige*, il doit être procédé au remplacement sur le terrain par un arbre de haute tige*. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas où il demeure sur le terrain à minima 1 arbre par tranche de 100 m² d'espaces libres*.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales recommandées (cf. annexe 1).

4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine

Les espaces de la trame verte urbaine* délimités au plan de zonage (plan 4.2) font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte urbaine* sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

ZONE UI

Cette zone correspond à la zone d'activités économiques de Buc située sur le plateau. Elle comprend un secteur UIa pour la zone artisanale du Pré Clos.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement s'agissant des secteurs soumis à des nuisances sonores.

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles autorisées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles autorisées à la section 1.2 ci-après ;
4. les constructions et installations à destination de commerce de détail, de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, hormis au sein du sous-secteur UIb ;
5. les constructions et installations à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles autorisées à la section 1.2 ci-après et au sein du sous-secteur UIb ;
- ~~5-6.~~ les constructions et installations à destination de cinéma et de salles d'art et de spectacle ;
7. les constructions et installations à destination de lieux de culte ;
8. les constructions et installations à destination d'hôtels et d'autres hébergements touristiques ;
- ~~6-9.~~ les constructions et installations à destination d'autres équipements recevant du public ;
- ~~7-10.~~ l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et d'habitation, d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- ~~8-11.~~ l'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet : de résidences démontables, de résidences mobiles de loisirs et des gens du voyage, d'habitations légères de loisirs, de caravanes et de tentes ;
- ~~9-12.~~ les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

- ~~10-13.~~ les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux autorisés à la section 1.2 ci-après ;
- ~~11-14.~~ l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- ~~12-15.~~ l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- ~~13-16.~~ les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes* et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet :

- d'extensions* dans la limite de 25% de leur emprise au sol* et/ou de leur surface de plancher existantes à la date d'approbation de la révision du PLU ;
- d'une relocalisation sur un autre terrain situé au sein de la zone. Dans ce cas, les constructions abritant initialement l'activité devront changer de destination vers une destination autorisée.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination logement, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage, à la gestion ou à l'entretien d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, dès lors qu'il s'agit de locaux directement liés à une activité admise dans la zone ;
3. dès lors qu'elles sont directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone et aux usagers de la zone, les constructions et installations à destination de :
 - restauration
 - équipements sportifs
 - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - établissements d'enseignement
4. les dépôts, non couverts, de matériaux, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
5. les exhaussements et affouillements des sols dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis ;
6. les dépôts de véhicules, dès lors qu'ils sont nécessaires à une activité liée à l'automobile ;
7. les dépôts de véhicules pour les besoins de services de transports publics.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 2 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

Agence d'urbanisme
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

Les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 8 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur U1a, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de :

- 10 mètres le long de la D938,
- 6 mètres le long de l'avenue Roland Garros,
- 4 mètres le long du chemin des Boulangers,
- 2 mètres le long des autres voies.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'alimentation en gaz et en électricité ;
3. lorsqu'il s'agit de postes de gardiennage.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions sont implantées en retrait* par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur U1a, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales*, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie* ou autre vue sur ces limites.

Le calcul des retraits

En cas de retrait* des constructions par rapport aux limites séparatives* (latérales ou de fond de terrain), ce retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur plafond* (Hp) de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente.
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée sur les limites séparatives latérales* ou avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le retrait*, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* respecte une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ou crée des vues directes, à la moitié de la hauteur plafond* (Hp/2) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres ;
- dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou ne créent pas de vues directes, à 5 mètres.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Dans le secteur Ula, la distance minimale entre deux constructions* non contiguës sur un même terrain* est au moins égale à 4 mètres.

Règles alternatives

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée avec une distance moindre que celle prévue ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire la distance, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives aux distances ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 60%.

Dans le secteur Ula, le coefficient d'emprise au sol* est limité à 70%.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur plafond* (Hp) de 12 mètres.

Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante* présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Tout projet peut être assujéti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.1 - Règle générale

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes* et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes contribuent à la mise en valeur du bâtiment. Elles maintiennent ou améliorent la cohérence de la construction dans son environnement immédiat. Elles s'harmonisent avec le bâtiment existant, dans les proportions, formes, toitures, matériaux et couleurs.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

3.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire au moins une fois tous les dix ans sur injonction de l'autorité municipale par un arrêté préfectoral.

3.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis sont aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

3.4 - Façades

Les différentes façades* d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Le choix des matériaux utilisés en façade* des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade*.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris ... ;
- les matériaux inflammables.

3.5 - Les toitures

Les toitures des constructions principales présentent des formes simples.

Sont interdits les couvertures en tôles plastiques ondulés.

3.6 - Les annexes

Les annexes* sont conçues soit isolément, soit en prolongement de la construction principale, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

3.7 - Garde-corps et acrotère

Les garde-corps* des balcons et de sécurité cernant les toitures terrasse constituent, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Dans le cas d'un acrotère, sa mise en œuvre comporte un larmier.

3.8 - Clôtures

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre s'harmonise avec celle des façades* des constructions voisines et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Les clôtures sur rue ont une hauteur maximale de 2 m. Les parties pleines n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur.

Les clôtures en limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,60 mètres à compter du niveau du sol.

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) sont conçus en harmonie avec la clôture.

La fermeture de l'accès (portail) peut se situer en recul de 5 mètres par rapport à la rue pour permettre l'aménagement d'un espace d'attente suffisant pour les véhicules, afin de ne pas occasionner de gêne pour la circulation.

Sont interdits, pour toutes les clôtures :

- les clôtures pleines ;
- les clôtures ajourées en béton, palplanches, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

3.9 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturale et, éventuellement patrimoniales, du bâti éviter leur impact visuel depuis l'espace public. Ainsi, leur installation sera subordonnée à l'accord de l'Architecte des bâtiments de France et aux prescriptions ou recommandations qui pourraient être émises. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être imperceptibles depuis le domaine public. Elles sont soit intégrées dans le plan de toiture* soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée* ~~et ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.~~

3.10 - Dispositifs de végétalisation des toitures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 3.

3.11 - Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction sont traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager est approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

Une surface correspondant au moins à 10% de la superficie du terrain* est aménagée en espaces verts de pleine terre*.

La végétalisation du terrain est conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Au moins un arbre de haute tige* est planté par tranche de 100 m² d'espaces libres*. En supplément, les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige* pour 4 places de stationnement.

En outre, des écrans plantés d'arbres de haute tige* sont aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2 000 m², elles sont divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige* rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement sur le terrain par un arbre de haute tige*.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine

Les espaces de la trame verte urbaine* délimités au plan de zonage (plan 4.2) font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte urbaine* sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

ZONE UP

La zone UP correspond aux différents de projets concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, figurant dans le document n°3 avec lesquelles tout projet doit être compatible.

La zone UP comprend 4 secteurs correspondant aux différents secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- UP2 : secteur Huguier/Blériot,
- ~~UP4 : chemin de la Geneste,~~
- UP5 : secteur du Fort de Buc,
- UP6 : secteur de la Zone d'Activités Economiques,
- UP7 : secteur de la Geneste

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement s'agissant des secteurs :

- d'habitat mixte
- soumis à des nuisances sonores

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdits les destinations des constructions et les usages des sols non prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation de la révision du PLU et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 2 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale

La hauteur des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

En outre, les hauteurs maximales* des constructions ne peuvent excéder, selon le nombre de niveaux prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation :

Nombre de niveaux	Hauteur de façade* (Hf)	Hauteur plafond* (Hp)	
		Toitures terrasses végétalisées*	Autres types de toitures
R+1	6 m	7 m	9 m
R+2	9 m	10,5 m	12 m

Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante* présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Tout projet peut être assujéti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Outre les dispositions du présent règlement, les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

3.1 - Règle générale

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne doit pas porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes* et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence d'ensemble dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

3.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire au moins une fois tous les dix ans sur injonction de l'autorité municipale par un arrêté préfectoral.

3.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis sont aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

3.4 - Façades

Les différentes façades* d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Le choix des matériaux utilisé en façade* des constructions doit être guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade*.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade
- surabondants, les matériaux de type écaillé, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris ...
- les matériaux inflammables.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

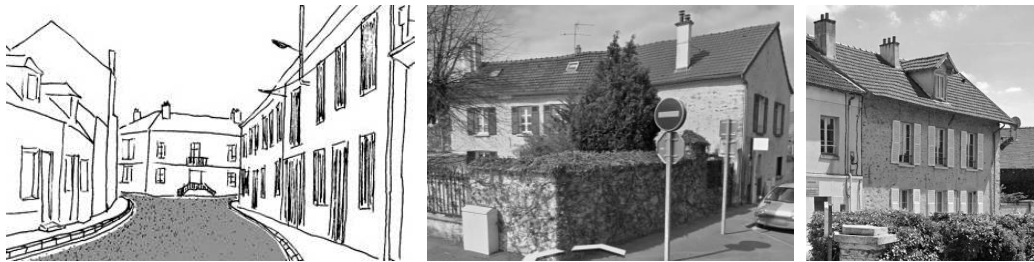
3.5 - Les percements en façades

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions applicables sur des constructions existantes présentant une architecture rurale et villageoise :

Les surfaces pleines doivent rester dominantes par rapport aux percements. Les nouvelles fenêtres ont des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles ; nettement plus hautes que larges pour les étages courant, circulaires (dans ce cas une seule par bâtiment et leur dimension n'excédant pas 60 cm), carrée (uniquement en guise de ventilation pour les combles ou les caves et leur dimension n'excédant pas 50 cm).

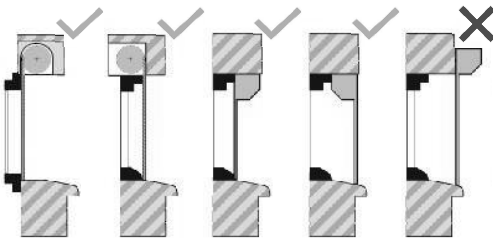
Dans la mesure du possible elles sont axées par rapport aux baies* inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.



Dispositions applicables à toutes les constructions :

Tous les éléments en bois sont peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect bois naturel ou faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes.

Sauf impossibilité technique, les caissons de volets roulants doivent être intégrés à la façade.



3.6 - Les toitures

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures des constructions principales présentent des formes simples.

Sont interdits :

- les toitures terrasse non végétalisées*, telles que définies dans la partie 1 du règlement, chapitre 3,
- les toitures à la Mansart, ~~à l'exception du secteur UP4,~~
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, et garages et véranda),
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles plastiques ondulés,
- les terrassons pour les toitures à pente.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées*, les toitures des constructions principales ont des pentes comprises entre 30° à 45°. Elles sont couvertes de manière à garantir une cohérence d'ensemble avec l'architecture de la construction et la meilleure insertion possible dans le tissu urbain existant.

Elles seront de préférence de tuiles plates, 20 au m² minimum, dans le secteur ancien de la commune, sauf cohérence architecturale avec le bâti existant. La tuile mécanique pourra être autorisée sur les secteurs où elle est d'usage traditionnel. Elles ne peuvent être couvertes

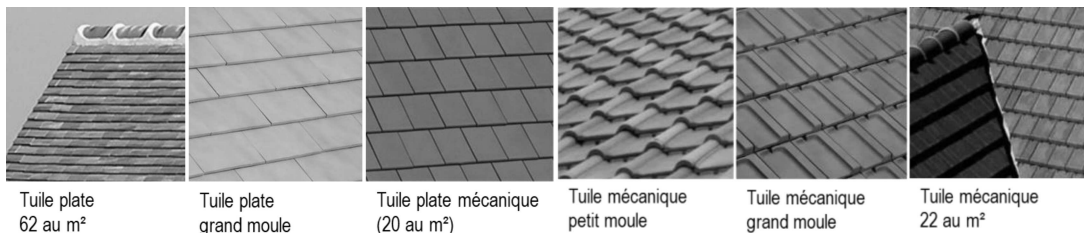
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE

Date de télétransmission : 02/10/2024

Date de réception préfecture : 02/10/2024

d'ardoises, dans les secteurs où ce type de couverture existe déjà, ou de zinc aspect vieilli ou prépatiné.

Dans le cas d'une construction existante surmontée de tuiles plates 62 au m², celles-ci doivent être conservées ou remplacées à l'identique.



Le recours à des matériaux modernes ou à des technologies nouvelles n'est pas exclu ; il fera l'objet d'un examen au cas par cas notamment au regard de l'insertion paysagère des matériaux utilisés dans le site environnant. ~~Le matériau de couverture des lucarnes* est identique.~~ La pente des toitures des vérandas peut être de 20°. Les couleurs pour les tuiles sont choisies au plus près de celles des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun-chocolat comme les rouge trop vifs et les flammés trop marqués sont interdites. Les tuiles béton de coloris vieilli brun sont autorisées dès lors qu'elles sont en harmonie avec l'aspect des couvertures avec les couvertures des constructions environnantes.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes*, soit par des fenêtres de toit* axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade. L'encombrement total des ouvertures de toit n'excède pas plus du quart de la longueur totale du pan de toiture.

3.7 - Les annexes

Les annexes* sont conçues soit isolément, soit en prolongement de la construction principale, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

3.8 - Les couleurs

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les couleurs, tant des façades* que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures s'inspirent des coloris traditionnels des Yvelines : toutes déclinaisons d'ocre beige à ocre jaune, ocre rosé pour les façades, des teintes non vives pour les menuiseries, des teintes sombres "noirs colorés" pour les ferronneries.

Une harmonie est recherchée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse) devront présenter des couleurs autres que des blancs.

3.9 - Garde-corps et acrotère

Les garde-corps* des balcons constituent, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

Les garde-corps* de sécurité des toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées*, lorsqu'ils sont nécessaires, sont implantés en retrait de l'acrotère et présentent un angle d'inclinaison qui évite leur impact visuel.

Dans le cas d'un acrotère, sa mise en œuvre comporte un larmier.

3.10 - Les clôtures

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades* des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m. Il sera réalisé en harmonie avec les façades* de la construction. Il peut être surmonté d'une grille ajourée et doublée d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas :

- 1,40 mètre de hauteur **dans les secteurs UP2 et UP4** ;
- 2 mètres de hauteur **dans le secteur UP5**.

Les clôtures en limites séparatives ont une hauteur de 2 mètres maximum à compter du niveau du sol.

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction. **Dans le secteur UP6**, la fermeture de l'accès (portail) peut se situer en recul de 5 mètres par rapport à la rue pour permettre l'aménagement d'un espace d'attente suffisant pour les véhicules, afin de ne pas occasionner de gêne pour la circulation.

Sont interdits, pour toutes les clôtures :

- les clôtures pleines ;
- les clôtures ajourées en béton, palplanches, plaques de Fibrociment, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

3.11 - Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques sont localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics, les rues, voies et impasses, publiques et privées.

3.12 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturale et, éventuellement patrimoniales, du bâti éviter leur impact visuel depuis l'espace public. Ainsi, leur installation sera subordonnée à l'accord de l'Architecte des bâtiments de France et aux prescriptions ou recommandations qui pourraient être émises. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être imperceptibles depuis le domaine public. Elles sont soit intégrées dans le plan de toiture* soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée et ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

3.13 - Dispositifs de végétalisation des toitures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 3.

3.14 - Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Outre les dispositions du présent règlement, les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres aux abords de la construction sont traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

La végétalisation du terrain est conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Dans le secteur UP7, une surface correspondant au moins à 55% de la superficie de la zone UP7 est aménagée en espaces verts de pleine terre*.

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Outre les dispositions applicables figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 5, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré qui précisent les dispositions relatives à la desserte des terrains et au stationnement.

5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Outre les dispositions applicables figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 5, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

Dans le secteur UP7, il est imposé :

- 1,5 places minimum par logement

- 1 place minimum par logement comptabilisé au titre de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (locatif social et accession sociale à la propriété)

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Outre les dispositions applicables figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 6, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré, qui précisent, le cas échéant, les équipements nécessaires et leurs modalités de réalisation.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

ZONE A

La zone agricole correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle concerne le plateau et les centres équestres.

Elle comprend deux secteurs :

- un secteur Aa qui couvre l'emprise sur Buc de l'aérodrome de Toussus-le-Noble,
- un secteur Ab pour le Pré Clos.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement s'agissant des secteurs :

- soumis à des nuisances sonores
- soumis à des risques d'inondation.

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol, autres que celles qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après, notamment les jardins communaux.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admises, dès lors qu'elles s'insèrent en harmonie avec leur environnement et sans compromettre le caractère naturel ou forestier du site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs Aa et Ab :

1. les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics liées aux infrastructures terrestres, aux réseaux et à la gestion de l'eau ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité ;
2. les infrastructures terrestres ainsi que les exhaussements et les affouillements du sol qui leur sont liés.

Dans la zone A, à l'exception des secteurs Aa et Ab :

1. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole, ainsi que celles qui leur sont nécessaires ;
2. le changement de destination* des constructions identifiées au plan de zonage (plan 4.2), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site ;

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

3. pour les bâtiments susceptibles de changer de destination, qui sont identifiés comme tels au plan de zonage (plan 4.2), les destinations admises sont l'artisanat et le commerce de détail liés à des activités agricoles et maraîchères. Pour rappel, la demande de changement de destination est soumise à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dans le secteur Aa :

1. les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des activités aéroportuaires qui feront l'objet d'une autorisation particulière ;

Dans le secteur Ab :

1. les activités agricoles dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la dominante végétale du secteur, ainsi que les installations qui leur sont liées.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 2 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

Les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de :

- 10 mètres, le long des voies départementales,
- 20 mètres, le long de la D938,
- 50 mètres, le long du barreau de raccordement D91/D938,
- 10 mètres, le long des autres voies,
- 5 mètres, par rapport aux berges des cours d'eau,
- 6 mètres, par rapport à l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Néanmoins, ces dernières respectent le recul* minimal par rapport aux cours d'eau, canalisés ou non.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions sont implantées obligatoirement en retrait* des limites séparatives*.

Le calcul des retraits

En cas de retrait* des constructions par rapport aux limites séparatives* (latérales ou de fond de terrain), ce retrait* est au moins égal à la hauteur plafond* (Hp) de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par les règles ci-dessus.

078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE

Date de télétransmission : 02/10/2024

Date de réception préfecture : 02/10/2024

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur plafond* (Hp) de 11 mètres.

Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante* présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Tout projet peut être assujéti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.1 - Règle générale

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes* et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

3.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire au moins une fois tous les dix ans sur injonction de l'autorité municipale par un arrêté préfectoral.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

3.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis sont aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

3.4 - Façades

Les différentes façades* d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Le choix des matériaux utilisé en façade* des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade*.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris ... ;
- les matériaux inflammables.

3.5 - Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques sont localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics, rues, voies et impasses.

3.6 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturale et, éventuellement patrimoniales, du bâti ~~éviter leur impact visuel depuis l'espace public. Ainsi, leur installation sera subordonnée à l'accord de l'Architecte des bâtiments de France et aux prescriptions ou recommandations qui pourraient être émises. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être imperceptibles depuis le domaine public. Elles sont soit intégrées dans le plan de toiture* soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée* et ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.~~

3.7 - Dispositifs de végétalisation des toitures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 3.

3.8 - Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

3.9 - Pour les constructions à destination d'exploitation agricole

Choix d'implantation d'une nouvelle construction

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidée, dans l'objectif d'une insertion discrète dans son environnement, par :

- la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- la préservation des espaces arborés et des haies ;
- les mécanismes d'écoulement des eaux afin de préserver les sources, rus, systèmes de drainage et éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux pluviales ;

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

- la prise en considération des constructions implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

Extension de constructions existantes

L'extension des constructions existantes est conçue pour répondre au besoin fonctionnel lié à l'affectation de la construction, mais également pour obtenir une cohérence générale de l'ensemble bâti, sans exclure une architecture contemporaine.

Choix des matériaux

Le choix et la qualité des matériaux sont en cohérence avec les caractéristiques végétales du site et aussi en adéquation avec la fonctionnalité de la construction.

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

Choix des couleurs

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

Traitement des clôtures

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que par les matériaux utilisés, doit rechercher leur intégration discrète dans le paysage en fonction des caractéristiques de ce dernier.

3.10 - Pour les autres constructions

Les percements en façade

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions applicables sur des constructions existantes présentant une architecture rurale et villageoise :

Les surfaces pleines doivent rester dominantes par rapport aux percements. Les nouvelles fenêtres ont des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles ; nettement plus hautes que larges pour les étages courant, circulaires (dans ce cas une seule par bâtiment et leur dimension n'excédant pas 60 cm), carrée (uniquement en guise de ventilation pour les combles ou les caves et leur dimension n'excédant pas 50 cm).

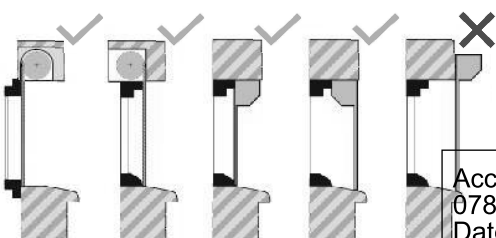
Dans la mesure du possible elles sont axées par rapport aux baies* inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.



Dispositions applicables à toutes les constructions :

Tous les éléments en bois sont peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect bois naturel ou faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes.

Sauf impossibilité technique, les caissons de volets roulants doivent être intégrés à la façade.



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Les toitures

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures des constructions principales présentent des formes simples.

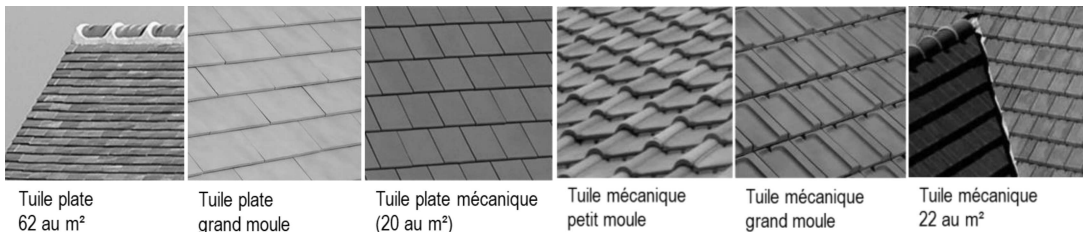
Sont interdits :

- les toitures terrasse,
- les toitures à la Mansart,
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes et garages et véranda),
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles plastiques ondulés et en bardeaux d'asphalte,
- les terrassons pour les toitures à pente.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées*, les toitures des constructions principales ont des pentes comprises entre 30° à 45°. Elles sont couvertes de manière à garantir une cohérence d'ensemble avec l'architecture de la construction et la meilleure insertion possible dans le tissu urbain existant.

Elles seront de préférence de tuiles plates, 20 au m² minimum, dans le secteur ancien de la commune, sauf cohérence architecturale avec le bâti existant. La tuile mécanique pourra être autorisée sur les secteurs où elle est déjà présente. Elles peuvent également être couvertes d'ardoises, dans les secteurs où ce type de couverture existe déjà, ou de zinc aspect vieilli ou prépatiné.

Dans le cas d'une construction existante surmontée de tuiles plates 62 au m², celles-ci doivent être conservées ou remplacées à l'identique.



Le recours à des matériaux modernes ou à des technologies nouvelles n'est pas exclu ; il fera l'objet d'un examen au cas par cas notamment au regard de l'insertion paysagère des matériaux utilisés dans le site environnant. ~~Le matériau de couverture des lucarnes* est identique.~~ La pente des toitures des vérandas peut être de 20°. Les couleurs pour les tuiles sont choisies au plus près de celles des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun-chocolat comme les rouge trop vifs et les flammés trop marqués sont interdites. Les tuiles béton de coloris vieilli brun sont autorisées dès lors qu'elles sont en harmonie avec l'aspect des couvertures avec les couvertures des constructions environnantes.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes*, soit par des fenêtres de toit* axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade*. L'encombrement total des ouvertures de toit n'excède pas plus du quart de la longueur totale du pan de toiture.

Les annexes

Les annexes* sont conçues soit isolément, soit en prolongement de la construction principale, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les couleurs

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les couleurs, tant des façades* que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures s'inspirent des coloris traditionnels des Yvelines : toutes déclinaisons d'ocre beige à ocre jaune, ocre rosé pour les façades, des teintes non vives pour les menuiseries, des teintes sombres "noirs colorés" pour les ferronneries.

Une harmonie est recherchée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries, menuiseries, clôtures).

Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse) devront présenter des couleurs autres que des blancs.

Il est recommandé de prendre en compte le nuancier tenu à disposition pour le choix des couleurs.

Garde-corps et acrotère

Les garde-corps* des balcons constituent, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

Les garde-corps* de sécurité des toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées*, lorsqu'ils sont nécessaires, sont implantés en retrait de l'acrotère et présentent un angle d'inclinaison qui évite leur impact visuel.

Dans le cas d'un acrotère, sa mise en œuvre comporte un larmier.

Clôtures

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre s'harmonise avec celle des façades* des constructions voisines et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Les clôtures sur rue sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m. Il est réalisé en harmonie avec les façades* de la construction. Il peut être surmonté d'une grille ajourée et doublée d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excède pas 1,40 m de hauteur.

Les clôtures en limites séparatives ont une hauteur maximale de 2 mètres à compter du niveau du sol.

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) sont conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits, pour toutes les clôtures :

- les clôtures pleines ;
- les clôtures ajourées en béton, palplanches, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Les espaces libres* aux abords de la construction sont traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager est approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige* rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement sur le terrain par un arbre de haute tige*.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

ZONE N

Cette zone correspond aux espaces protégés en raison de leur caractère naturel, la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et/ou écologique. Elle comprend quatre secteurs :

- les espaces paysagers ou forestiers (secteur Na) ;
- les secteurs avec bâtiments d'habitation existant (secteur Nb) ;
- les emprises des équipements sportifs, de loisirs de plein air et du cimetière (secteur Nc) ;
- l'aire d'accueil des gens du voyage (secteur Nd) ;
- le campus de la Sauvegarde (secteur Ne).

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement s'agissant des secteurs :

- soumis à des nuisances sonores
- soumis à des risques d'inondation.

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol, autres que celles qui sont autorisées sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admises, dès lors qu'elles s'insèrent en harmonie avec leur environnement et sans compromettre le caractère naturel ou forestier du site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs

1. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que celles qui leur sont nécessaires ;
2. les constructions et installations nécessaires aux infrastructures terrestres, aux réseaux publics et à la gestion de l'eau, ainsi que les équipements et installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité ;
3. les infrastructures terrestres ainsi que les exhaussements et les affouillements du sol qui leur sont liés.

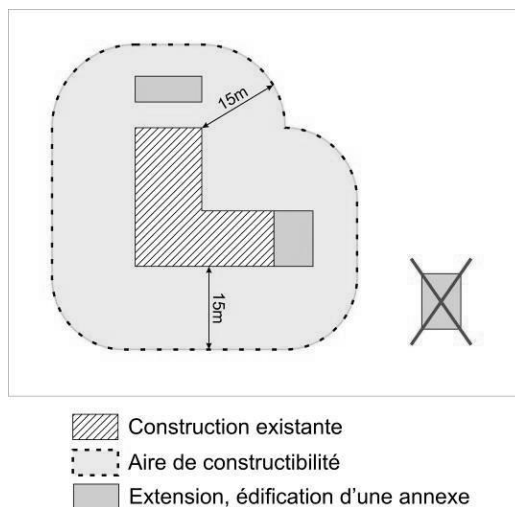
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Dans le secteur Na

1. l'aménagement de jardins communaux, à condition que l'emprise au sol de chacun des abris de jardin soit de 6 m² au plus ;
2. les constructions et installations temporaires liées à l'accueil et la fréquentation du public ou à des manifestations culturelles, touristiques ou sportives.

Dans le secteur Nb

1. l'extension* et l'édification d'annexes* pour les constructions existantes*, quelle que soit leur destination, dès lors que :
 - l'extension de la construction ou la construction d'une annexe est implantée dans l'aire de constructibilité telle qu'elle est définie dans le schéma normatif ci-dessous ;
 - l'extension représente au plus 20 % de la surface de plancher de la construction existante* ;
 - l'annexe présente une surface d'emprise au sol de 20 m² maximum. L'édification d'une seule annexe par terrain est admise.

**Dans le secteur Nc**

1. les constructions, ouvrages ou travaux destinés à des équipements de sports et de loisirs ;
2. les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du cimetière ;
3. les constructions et installations temporaires liées à l'accueil et la fréquentation du public ou à des manifestations culturelles, touristiques ou sportives ;
4. les constructions à destination de logements, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage, à la gestion ou à l'entretien d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone.

Dans le secteur Nd

1. l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
2. les résidences mobiles des gens du voyage.

Dans le secteur Ne

1. les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement et les constructions à destination d'hébergement qui y sont liées.

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 2 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

Dans l'ensemble des secteurs, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et 6 mètres par rapport à l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé.

Dans les secteurs Na et Nd, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de :

- 10 mètres, le long des voies départementales,
- 20 mètres, le long de la D938,
- 50 mètres, le long du barreau de raccordement D91/D938,
- 10 mètres, le long des autres voies.

Dans les secteurs Nb, Nc et Ne, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Néanmoins, ces dernières respectent le recul* minimal par rapport aux cours d'eau, canalisés ou non.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions sont implantées obligatoirement en retrait* des limites séparatives*.

Le calcul des retraits

En cas de retrait* des constructions par rapport aux limites séparatives* (latérales ou de fond de terrain), ce retrait* est au moins égal à la hauteur plafond* (Hp) de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* respecte une distance minimale entre deux constructions* au moins égale à 6 mètres.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à :

- 15% dans les secteurs Nb et Ne ;

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

- 10% **dans le secteur Nc** ;
- 5% **dans le secteur Na**.

Les extensions* et l'édification d'annexes*, prévues à la section 1.2 ci-avant, doivent s'inscrire dans la zone d'implantation définie par le schéma normatif, en respectant une cohérence avec le bâti existant.

Dans le secteur Nd, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur plafond* (Hp) de :

- 7 mètres, **dans les secteurs Na et Nd** ;
- 10 mètres, **dans les secteurs Nb et Ne** ;
- 12 mètres, **dans le secteur Nc**.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes*, l'extension des constructions peut atteindre une hauteur maximale au plus égale à celle de la construction existante. En outre, l'édification d'annexes*, prévues à la section 1.2 ci-avant, doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres.

Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante* présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Tout projet peut être assujéti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.1 - Règle générale

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes* et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

3.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire au moins une fois tous les dix ans sur injonction de l'autorité municipale par un arrêté préfectoral.

3.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis sont aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

3.4 - Façades

Les différentes façades* d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Le choix des matériaux utilisé en façade* des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade*.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris ... ;
- les matériaux inflammables.

3.5 - Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques sont localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics, rues, voies et impasses.

3.6 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturale et, éventuellement patrimoniales, du bâti ~~éviter leur impact visuel depuis l'espace public. Ainsi, leur installation sera subordonnée à l'accord de l'Architecte des bâtiments de France et aux prescriptions ou recommandations qui pourraient être émises. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être imperceptibles depuis le domaine public. Elles sont soit intégrées dans le plan de toiture* soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée* et ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.~~

3.7 - Dispositifs de végétalisation des toitures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 3.

3.8 - Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

3.9 - Pour les constructions à destination de logement

Les percements en façade

Dispositions applicables sur des constructions existantes présentant une architecture rurale et villageoise :

Les surfaces pleines doivent rester dominantes par rapport aux percements. Les nouvelles fenêtres ont des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles ; nettement plus hautes que larges pour les étages courant, circulaires (dans ce cas une seule par bâtiment et leur dimension n'excédant pas 60 cm), carrée (uniquement en guise de ventilation pour les combles ou les caves et leur dimension n'excédant pas 50 cm).

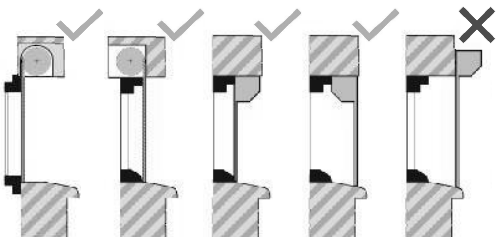
Dans la mesure du possible elles sont axées par rapport aux baies* inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.



Dispositions applicables à toutes les constructions :

Tous les éléments en bois sont peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect bois naturel ou faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes.

Sauf impossibilité technique, les caissons de volets roulants doivent être intégrés à la façade.



Les toitures

Les toitures des constructions principales présentent des formes simples.

Sont interdits :

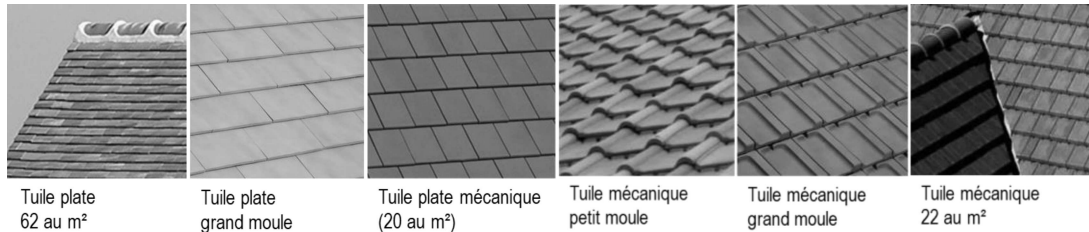
- les toitures terrasse non végétalisées*, telles que définies dans la partie 1 du règlement, chapitre 3,
- les toitures à la Mansart,
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes ~~et~~ garages et véranda),
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles plastiques ondulés et en bardeaux d'asphalte,
- les terrassons pour les toitures à pente.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées*, les toitures des constructions principales ont des pentes comprises entre 30° à 45°. Elles sont couvertes de manière à garantir une cohérence d'ensemble avec l'architecture de la construction et la meilleure insertion possible dans le tissu urbain existant.

Elles seront de préférence de tuiles plates, 20 au m² minimum, dans le secteur ancien de la commune, sauf cohérence architecturale avec le bâti existant. La tuile mécanique pourra être autorisée sur les secteurs où elle est déjà présente. Elles peuvent également être couvertes d'ardoises, dans les secteurs où ce type de couverture existe déjà, ou de zinc aspect vieilli ou prépatiné.

Dans le cas d'une construction existante surmontée de tuiles plates 62 au m², celles-ci doivent être conservées ou remplacées à l'identique.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024



Le recours à des matériaux modernes ou à des technologies nouvelles n'est pas exclu ; il fera l'objet d'un examen au cas par cas notamment au regard de l'insertion paysagère des matériaux utilisés dans le site environnant. ~~Le matériau de couverture des lucarnes* est identique.~~ La pente des toitures des vérandas peut être de 20°. Les couleurs pour les tuiles sont choisies au plus près de celles des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun-chocolat comme les rouge trop vifs et les flammés trop marqués sont interdites. Les tuiles béton de coloris vieilli brun sont autorisées dès lors qu'elles sont en harmonie avec l'aspect des couvertures avec les couvertures des constructions environnantes.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes*, soit par des fenêtres de toit* axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade*. L'encombrement total des ouvertures de toit n'excède pas plus du quart de la longueur totale du pan de toiture.

Les annexes

Les annexes* sont conçues soit isolément, soit en prolongement de la construction principale, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades* que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures s'inspirent des coloris traditionnels des Yvelines : toutes déclinaisons d'ocre beige à ocre jaune, ocre rosé pour les façades, des teintes non vives pour les menuiseries, des teintes sombres "noirs colorés" pour les ferronneries.

Une harmonie est recherchée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse) devront présenter des couleurs autres que des blancs.

Il est recommandé de prendre en compte le nuancier tenu à disposition pour le choix des couleurs.

Garde-corps et acrotère

Les garde-corps* des balcons constituent, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

Les garde-corps* de sécurité des toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées*, lorsqu'ils sont nécessaires, sont implantés en retrait de l'acrotère et présentent un angle d'inclinaison qui évite leur impact visuel.

Dans le cas d'un acrotère, sa mise en œuvre comporte un larmier.

Clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre s'harmonise avec celle des façades* des constructions voisines et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Les clôtures sur rue sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m. Il est réalisé en harmonie avec les façades* de la construction. Il peut être surmonté d'une grille ajourée et doublée d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excède pas 1,40 m de hauteur.

Les clôtures en limites séparatives ont une hauteur maximale de 2 mètres à compter du niveau du sol.

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) sont conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits, pour toutes les clôtures :

- les clôtures pleines ;

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

- les clôtures ajourées en béton, palplanches, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction sont traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager est approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

La végétalisation du terrain est conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

En supplément, les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige* pour 4 places de stationnement.

En outre, des écrans plantés d'arbres de haute tige* sont aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2 000 m², elles sont divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige* rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement sur le terrain par un arbre de haute tige*.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En outre, **dans le secteur Nb**, au moins un arbre de haute tige* est planté par tranche de 100 m² d'espaces libres*.

4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine

Les espaces de la trame verte urbaine* délimités au plan de zonage (plan 4.2) font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte urbaine* sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

Notifié de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

PARTIE 3

LES BATIMENTS ET EDIFICES REPERES, AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Fondement de la protection

En application des articles L. 151-19 et R. 151-41, 3° du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés des bâtiments ou des éléments bâtis à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et sont définies les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Organisation de la protection

Ces bâtiments ou éléments bâtis sont localisés sur le plan de zonage (plan n°4-2). L'inventaire identifiant les caractéristiques de ces constructions figure dans la partie 3 du présent règlement.

Dispositions applicables

Outre les dispositions réglementaires applicables dans la zone, les travaux réalisés sur ces bâtiments ou éléments bâtis doivent être conçus et réalisés dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui ont fondé leur identification et telles qu'elles sont décrites dans la fiche d'identification.

Effets de la protection

Les travaux réalisés sur les bâtiments ou éléments bâtis identifiés au titre du patrimoine sont soumis à un régime d'autorisation particulier :

- permis de construire pour tous les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ordinaire, et y compris les travaux de ravalement (articles R.421-15 et R. 421-17-1-d du code de l'urbanisme) ;
- permis de démolir pour tous les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie de la construction (article R. 421-28-e) ;
- déclaration préalable pour l'édification d'une clôture (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

Les autres travaux, y compris les changements de destination non soumis à un permis de construire ou de démolir, sont soumis à une déclaration préalable (application des articles R. 151-41-3°, R. 421-17-d, R. 421-23-h et R. 424-5-2 du code de l'urbanisme).

Enfin, en application de l'article L. 111-17 du code de l'urbanisme, les constructions ainsi identifiées ne sont pas soumises aux dispositions de l'article L. 111-16 du même code qui interdit de s'opposer à l'utilisation de certains matériaux renouvelables.

Identification et inventaire des bâtiments et édifices repérés

Les bâtiments et édifices repérés sont identifiés sur le plan de zonage (plan n°4-2).

Chaque bâtiment ou édifice repéré fait l'objet d'une fiche, figurant ci-après, précisant :

- l'adresse et les références cadastrales des terrains concernés
- la localisation sur plan accompagné d'une photographie qui permet de visualiser, en totalité ou partiellement, l'élément concerné
- la typologie ou l'occupation actuelle de l'élément : habitat individuel, habitat collectif, équipement, activités, mixte, mur, édifice
- les critères de protection qui ont justifié son identification : culturel, historique, architectural
- une description de l'élément et sa composition
- les principales caractéristiques, non exhaustives, qu'il y a lieu de préserver ou mettre en valeur

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Liste des bâtiments et édifices repérés

- Rue Alsace Lorraine – Sente de la Genevrière – Mur (p.157189)
- 7 rue Alsace Lorraine (p.146)
- Rue Louis Blériot – Mur (p.158190)
- Rue Louis Blériot – Stèle commémorative (p.147179)
- 515 rue Louis Blériot (p.148140)
- 836 rue Louis Blériot (p.147135)
- 875 rue Louis Blériot (p.136)
- 917 rue Louis Blériot (p.146138)
- 925 rue Louis Blériot (p.137)
- 993 rue Louis Blériot (p.145134)
- 1016 rue Louis Blériot (p.144133)
- 1067 rue Louis Blériot (p.143132)
- 1082 rue Louis Blériot (p.139)
- 1390 rue Louis Blériot (p. 142131)
- 1675 rue Louis Blériot (p.140130)
- Bois du Cerf-Volant – Petit Parc de Versailles – Mur (p.156188)
- Bois de la Couronne – Genevrière – Mur (p.155187)
- Bois de la Couronne – Val Myriam – Mur (p.154186)
- La Boulie - Château (p.134173)
- Avenue Jean Casale – Route des Loges – Mirage (p.144176)
- 1 avenue Jean Casale (p.133172)
- Rond-point Jean Casale – Monument Jean Casale (p.143175)
- Rond-point Jean Casale - Porte aérodrome Louis Blériot (p.142174)
- Rue de l'Egalité – Mur (p.149181)
- Chemin de la Geneste – Mur (p.152184)
- 3 chemin de la Geneste (p.140170)
- Ruelle du Grand Lavoir – Ancien lavoir communal (p.148180)
- 4 rue du Haras (p.141145)
- 1 avenue Huguier (p.122147)
- Rue Jean Jaurès – Mur (p.153185)
- 2 rue Jean Jaurès (p.148)
- 4 rue Jean Jaurès (p.149)
- 8 rue Jean Jaurès (p.150)
- 12 rue Jean Jaurès (p.151)
- 14 rue Jean Jaurès (p.125152)
- 3 bis rue des Lavandières (p.124144)
- 4 rue des Lavandières (p.120143)
- 5 bis rue des Lavandières (p.142)
- 7 rue des Lavandières (p.149141)
- Rue Collin Mamet – Mur (p.154183)
- 3 rue Collin Mamet (p.138168)
- 6 rue Collin Mamet (p.139169)
- Rue Louis Massotte - Monument Louis Massotte (p.146178)
- Rue Louis Massotte – Mur (p.150182)
- 1 bis rue Louis Massotte/place de la République – domaine de la Sauvegarde (p.132161)
- 4 et 6 rue Louis Massotte – Parc de Buc (Maison Louis Blériot) (p.162)
- 5 rue Louis Massotte (p.163)
- 7 rue Louis Massotte (p.135164)
- 17 rue Louis Massotte – Villa Bon Accueil (p.165)
- 20 rue Louis Massotte – Château de Buc (p.136166)
- 23 rue Louis Massotte (p.137167)
- 551 rue de la Minière (p.144171)
- Place de la République – Monument aux morts (p.127160)
- 16 place de la République (p.126159)
- Le Pré Clos – Cœur de Louis Massotte (p.145177)
- 1 rue des Frères Robin (p.130153)
- 2 rue des Frères Robin (p.131154)
- 2-4 rue des Frères Robin – Eglise Saint Jean-Baptiste (p.128155)
- 3 rue des Frères Robin – Mairie (p.129156)
- 7 bis rue des Frères Robin (p.124157)
- 15 rue des Frères Robin (p.123158)
- Bornes royales chemin rural n°8 (dit ancien chemin de Vauptain et au lieu-dit Pré Clos (p. 191-192)

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

1675 rue Louis Blériot (cadastre : AA1)



Occupation / Typologie	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input checked="" type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>A l'entrée de Buc, au niveau du Cerf-Volant, et jusqu'à la rue du Haras, s'étendait le grand terrain sur lequel s'élevait au Premier Empire le Haras Impérial de Buc où furent stationnés les équipages de l'Impératrice Joséphine.</p> <p>Le nombre de chevaux était d'une trentaine en 1803, et en 1805, il y en eu jusqu'à 100.</p> <p>Sous Napoléon III, le haras abrita une gendarmerie, grande bâtisse à l'angle de la rue du Haras, transformée depuis 1923 en logements.</p> <p>A la fin du XIXe siècle, une partie du terrain du Haras, morcelé à maintes reprises, a été exploitée par des briqueteries.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<ul style="list-style-type: none"> - Ferronneries : gardes corps et volets - Matériaux apparents - Harmonie des façades : ouvertures, bandeaux, linteaux, corniches, etc.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

1390 rue Louis Blériot (cadastre : AA150)



Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>Maison située en entrée de ville, en lisière du bois des Gonards. Beaux volumes et beau rocaillage. Composition sobre avec beau décor de façade.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<ul style="list-style-type: none">- Ferronneries (gardes corps)- Matériaux apparents : façade, encadrement des ouvertures- Cohérence d'ensemble des ouvertures (dimension, traitement) et la corniche

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

1067 rue Louis Blériot (cadastre : AA220)

Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>- <i>Petit Château</i> -</p> <p>Située sous le bois de Cerf-Volant, cette maison, construite en 1842 pour M. Lasne, marque les débuts de la villégiature dans cette partie de Buc. Elle s'inscrit parfaitement dans le mouvement qui, sous la Monarchie de Juillet, porte les citadins à avoir « une maison des champs ».</p> <p>La conception de cette maison obéit à des principes de symétrie, régularité et simplicité. En effet, elle avait à l'origine un plan proche du carré, l'aile gauche étant une adjonction postérieure. Les trois travées de rigueur sont mises en valeur par l'axe de symétrie central fortement souligné par le portique d'accès à 4 colonnes ioniques.</p> <p>La référence néo-classique se retrouve dans les grandes lucarnes du belvédère en forme de frontons cintrés, les niches qui encadrent la porte, la corniche à modillons et les moulures des ouvertures.</p> <p>Autre thème récurrent, une étroite symbiose avec la nature qui se manifeste par un accès direct des pièces à vivre sur le jardin à la façade postérieure, la présence d'un balcon et d'un belvédère, et l'orientation même de la maison qui n'offre pas de manière ostentatoire sa façade principale au regard des passants mais est disposée de manière à profiter du panorama.</p> <p>Conformément à l'habitude, la blancheur de l'enduit contraste avec des communs de style pittoresque (détruits).</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<p>- Décors et éléments des façades : portique d'accès à 4 colonnes ioniques, frontons, niches d'encadrement, corniche, moulures, balcon, belvédère, etc.</p> <p>- Cohérence d'ensemble de la construction : ouvertures, traitement dont la teinte blanche, symétrie, toiture dont matériau de couverture, etc.</p>

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

1016 rue Louis Blériot (cadastre : AA171)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>- <i>Ferme de l'Enfance</i> -</p> <p>Aujourd'hui transformé en habitation, cet ancien bâtiment rural reste le témoin architectural des activités rurales qui ont marqué la vie de Buc durant le XIXe siècle et la première moitié du XXe siècle. Il est aussi le témoin d'activités disparues comme l'étaient le nourrisseur et le transporteur hippomobile. Avant sa rénovation, le nom « Ferme de l'Enfance » était inscrit en bandeau blanc, en façade. Le mystère de l'origine du nom reste entier.</p> <p>Les volumes et proportions sont simples et élégants. La composition irrégulière révèle l'ancienne vocation rurale du bâtiment. La toiture expose un beau volume couvert de tuiles plates de terre cuite. Un ravalement récent en enduit hydraulique a banalisé la qualité de la façade.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Recréer une corniche sous l'égout du toit - Mettre en œuvre un enduit à la chaux grasse - Retrouver des volets persiennes - Conserver la couverture de tuiles plates de terre cuite - Préserver la cohérence d'ensemble de la façade

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

993 rue Louis Blériot (cadastre : AA121)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Ancien relais de poste du XVII^e siècle situé sur la Route de Versailles aujourd'hui rue Louis Blériot. Cette maison de meulière aux proportions et volumes élégants a été entièrement rénovée par les propriétaires actuels en 2004. Elle est visible depuis la rue.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Matériaux apparents : façade, chaînages d'angle - Cohérence d'ensemble des ouvertures en façade et en toiture (dimension, traitement) et la corniche - Ferronneries : gardes corps - Volets persiennes

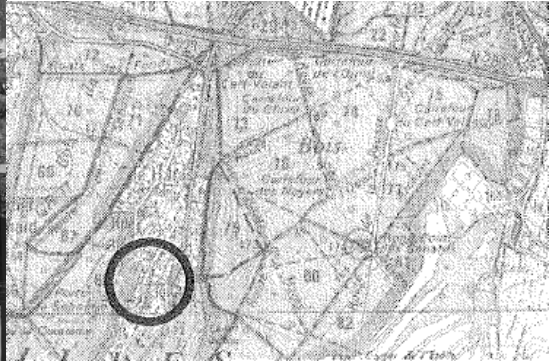
Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

836 rue Louis Blériot (cadastre : AB147)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input checked="" type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>- <i>Château de la Juvinière.</i>-</p> <p>Ce lieu-dit a donné son nom au château dont la propriété s'étendait de chaque côté de la Grande Rue, jusqu'au mur du Grand Parc construit sous Louis XIV. Le château remonterait au XVIII^e siècle. Il a appartenu à Jules de la Boulinière, secrétaire d'ambassade.</p> <p>Le parc comprenait un jardin floral, un potager et de beaux ombrages.</p> <p>Le château a été transformé en appartements.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Décors de façade : chaînages d'angle , bandeau, corniche, etc. - Volets persiennes - Ferronneries : gardes corps - Toiture : formes, lucarnes, couverture ardoise - Cohérence d'ensemble et symétrie des façades et des ouvertures

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

875 rue Louis Blériot (cadastre : AB150)



Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>Villa Saint Marguerite Grande demeure située sente de la Genevrière. Cette propriété faisait partie du domaine de la Juvinière qui s'étendait vers le milieu du vallon, aux alentours de 1740 (plan de l'Abbé de la Grive). La villa Saint Marguerite est d'époque Louis XVI.</p> <p>Demeure bourgeoise avec façade néo-classique sur la rue Louis Blériot et des séries d'extensions bien intégrées sur la sente de la Genevrière. L'implantation en retrait d'alignement sur rue, à la limite du tracé de la sente, en fond de parcelle, dominant la rue par le jeu du dénivelé, est intéressante. Les volumes complexes sont issus très probablement d'extensions successives et correspondent bien à l'image et au style recherché néo-vernaculaire (hormis la façade sur rue). L'architecture présente des éléments intéressants : décor, ferronnerie, souche de cheminées...</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<p>- Volets bois</p> <p>- Décor des façades (en cas de ravalement, les éléments de décor pourraient être mis en valeur par un jeu discret de couleur pastel)</p>

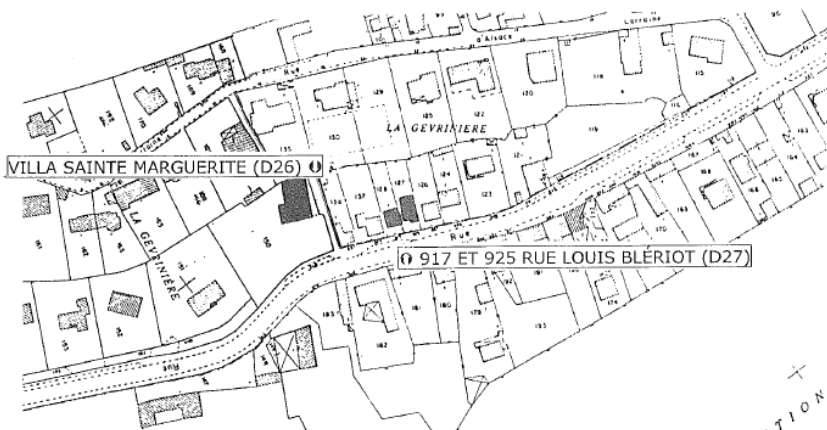
Accusé de réception en préfecture

078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE

Date de télétransmission : 02/10/2024

Date de réception en préfecture : 02/10/2024

925 rue Louis Blériot (cadastre : AA127)



Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	Pavillon du début du XXème siècle de style néo-régionaliste. Forme architecturale similaire au pavillon 917 rue Louis Blériot.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Toiture : matériau, croupes

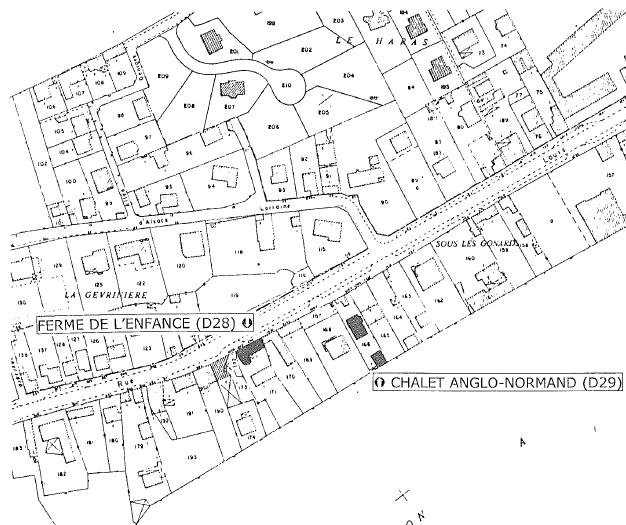
Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

917 rue Louis Blériot (cadastre : AA128)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Pavillon du début du XXe siècle de style néo-régionaliste.</p> <p>Ce pavillon rouge, par sa volumétrie, son décor de façade, le jeu de ses volumes et l'emploi de la couleur, marque fortement le paysage urbain. Il est construit en milieu de parcelle et présente une interpénétration entre l'intérieur et l'extérieur par le biais des balcons, loggias et bow-windows, ce qui est la définition même de la villa.</p> <p>Il a été construit par l'entreprise Raynal (Paris XVII) en 1937.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Décors de façade - Emploi de la couleur - Toiture : matériau, croupes - Ferronneries : gardes corps/clôture et volets

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

1082 rue Louis Blériot (cadastre : AA166)



Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>Chalet anglo-normand</p> <p>Ce pavillon date de la fin du XIXème siècle. Il est situé en milieu de parcelle et présente une interprétation entre l'intérieur et l'extérieur par le biais des balcons, loggias et bow-window, ce qui est la définition même de la villa. L'emploi du bois est très net, et l'utilisation d'enduits colorés et des différents matériaux, la couleur semble « chanter ».</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<ul style="list-style-type: none"> - Toiture : décor, lucarne - Matériaux et décor des façades - Balcon

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

515 rue Louis Blériot (cadastre : AB73)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Ancienne maison rurale toute en longueur datant du 1^{er} quart du 19^e siècle. La composition révèle l'ancienne vocation probablement rurale du bâtiment Un enduit recouvre les matériaux d'origine (meulière et moellons). Toiture à longs pans couverte de tuiles plates. La lucarne d'origine était à poulie.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Corniche sous l'égout du toit - Retrouver des volets persiennes - Conserver la couverture de tuiles plates de terre cuite - Préserver la cohérence d'ensemble de la façade

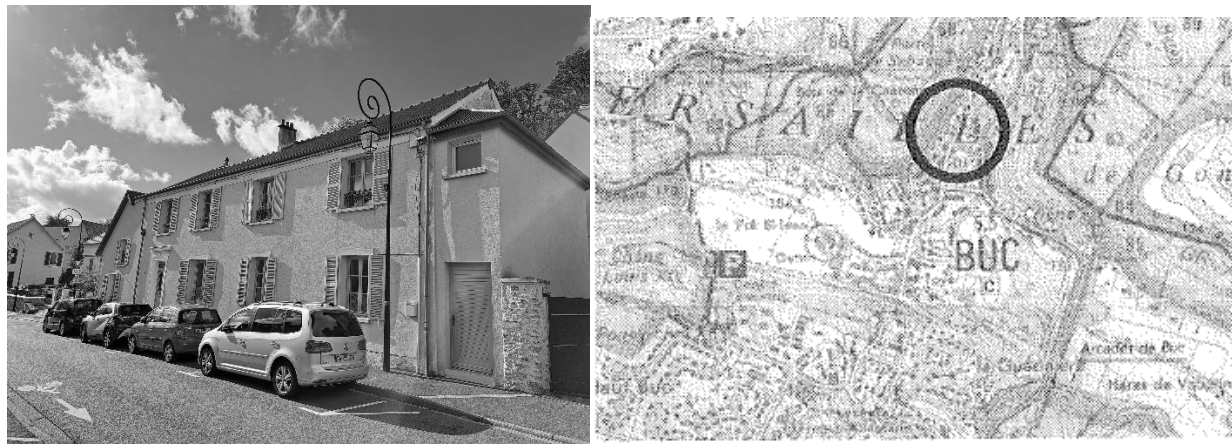
Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

7 rue des Lavandières (cadastre : AB50)

<div></div>	
Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>Maison de bourg. Implantation à l'alignement. Volumes et proportions simples et intéressants. Ravalement récent.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<p>- Volets persiennes - Toiture : matériau de couverture - Cohérence d'ensemble et symétrie des ouvertures</p>

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

5bis rue des Lavandières (cadastre : AB208)



Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	Maison de bourg. Implantation à l'alignement. Volumes et proportions simples et intéressants. Ensemble cohérent avec la maison au 7 rue des Lavandières.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Volets persiennes - Toiture : matériau de couverture - Cohérence d'ensemble et symétrie des ouvertures

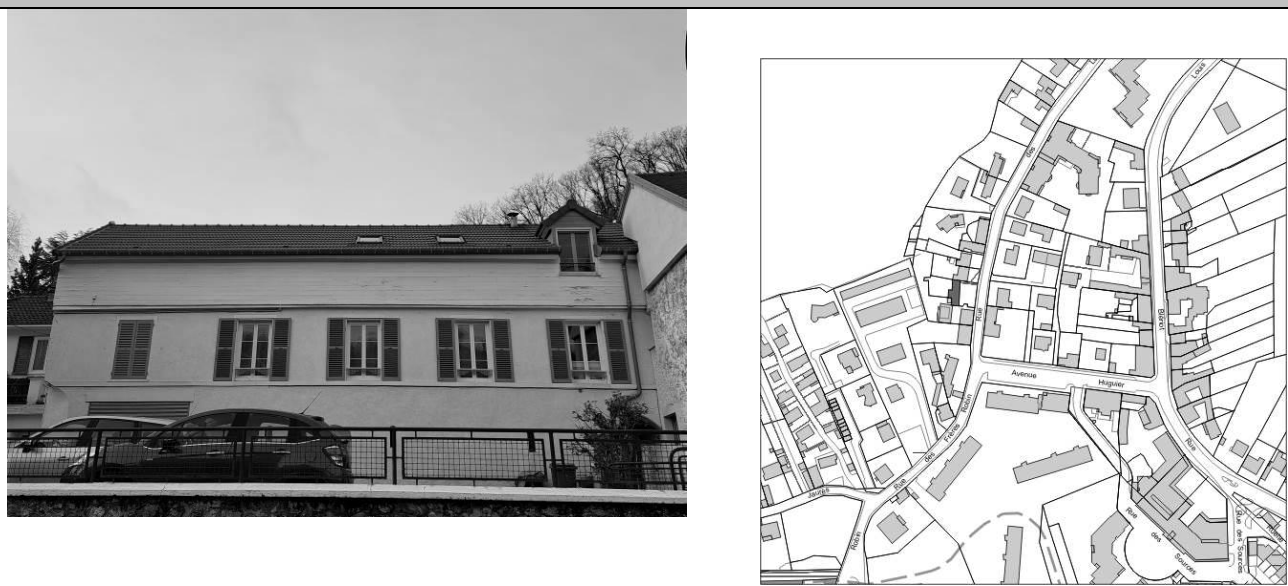
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

4 rue des Lavandières (cadastre : AB81)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>- <i>Le Clos de Buc</i> -</p> <p>Implantation, volumes, couleurs et matériaux intéressant dans le paysage urbain : par rapport à la rue et au coteau boisé.</p> <p>Elle partage avec la propriété voisine (6 rue des Lavandières) certains points communs, comme par exemple le mur bahut de clôture.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Matériau de la façade apparent - Décors de façade - Ferronneries : gardes corps/clôture et volets - Clôture : mur bahut maçonné surmonté d'une grille en ferronnerie, piliers encadrant les portes et le portail et marquant les limites séparatives de la propriété

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

3 bis rue des Lavandières (cadastre : AB46)



Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>Construction dont la façade principale est parallèle et en retrait par rapport à la voie. L'accès est créé par une rampe dessinée en sifflet.</p> <p>Une cour minéralisée surélevée par rapport à la voie s'interpose entre la voie et la façade. Il s'agit probablement d'une ancienne cour commune.</p> <p>La volumétrie est simple et les proportions harmonieuses.</p> <p>Il s'agit certainement d'une construction à usage de blanchisserie, voire rurale – association porche, grenier – datant du XIXe siècle, ou peut-être plus ancienne.</p> <p>L'architecture est mise en valeur par les percements peu nombreux, le ravalement récent a été réalisé au moyen d'un mortier cimenté et d'une peinture.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<ul style="list-style-type: none">- En cas de ravalement, piocher l'enduit cimenté et mettre en œuvre un enduit de chaux grasse- Conserver le mur de clôture en moellons de meulière et remplacer la grille de style 1940/1950 par un modèle de grille en ferronnerie traditionnelle accompagnée de piliers en moellons de meulière- Volets persiennes et gardes corps- Préserver la cohérence d'ensemble de la façade

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

4 rue du Haras (cadastre : AA289)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>- Villa des Souvenirs - Pavillon du début du XXe siècle. Modeste construction ouvrière en mauvais état apparent. Implantée dans un tissu pavillonnaire de même type, elle pourrait faire l'objet d'un projet de réhabilitation et d'extension intéressant.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<p>- Cartouche apposé sur la façade sur rue mentionnant "Villa des Souvenirs"</p> <p>- Matériaux du soubassement et des chaînages d'angle apparents</p> <p>- Harmonie des façades : ouvertures, bandeaux, linteaux, corniches, etc.</p>

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

7 rue Alsace Lorraine (cadastre : AA305)



Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>Propriété dite de la Genevrière dont les fondations remonteraient à l'époque de Louis XIII. Elle servait de maisons forestières et de rendez-vous de chasse.</p> <p>Aujourd'hui, elle se compose d'un rez-de-chaussée et d'un étage formé de pans de bois avec remplissage de plâtre.</p> <p>Avec les écuries et les remises, elle constituait une petite ferme.</p> <p>Demeure bourgeoise du début du XXème siècle et de style néo-régionalise.</p> <p>L'implantation est intéressante : pignon sur rue, façade se développant en « L » avec la façade principale parallèle à l'alignement sur rue.</p> <p>L'ensemble s'insère parfaitement avec le mur de clôture qui assure la continuité urbaine. Les volumes et les proportions sont travaillés mais restent sobres. L'architecture présente un décor de faux pans de bois sur un enduit jeté à la chaux grasse. L'ensemble des matériaux, couleurs et détails, est en parfaite harmonie (soubassement, moellons calcaires et meulière, chaux grasse, bois, tuiles plates en terre cuite...).</p> <p>Beau mur de clôture qui sert de soubassement.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<ul style="list-style-type: none">- Couverture en tuiles plates- Volets bois- Matériaux et décor des façades

Accusé de réception en préfecture

078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE

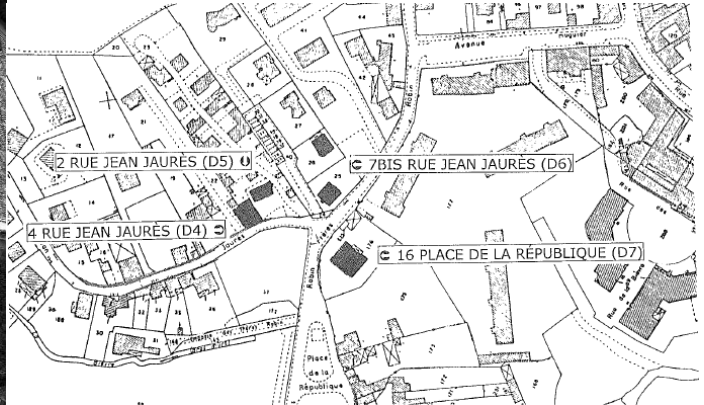
Date de télétransmission : 02/10/2024

Date de réception préfecture : 02/10/2024

1 avenue Huguier (cadastre : AB82)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Maison bourgeoise du XIXe siècle.</p> <p>La position de la construction est prépondérante dans le paysage urbain. Elle fait face à la rue des Frères Robin.</p> <p>L'implantation est intéressante : façade principale qui referme en partie et marque le carrefour de l'avenue Huguier et des rues des Lavandières et des Frères Robin.</p> <p>Les volumes sont simples et les proportions harmonieuses. L'architecture est simplement marquée par une composition symétrique et des ferronneries anciennes.</p> <p>Lors d'un ravalement dans la première moitié du XXe siècle, la façade a perdu sa corniche, les moulurations du larmier et l'enduit à chaux grasse.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Décors de façade - Ferronneries : gardes corps, volets et clôture - Cohérence d'ensemble et symétrie des façades et des ouvertures (y compris les menuiseries)

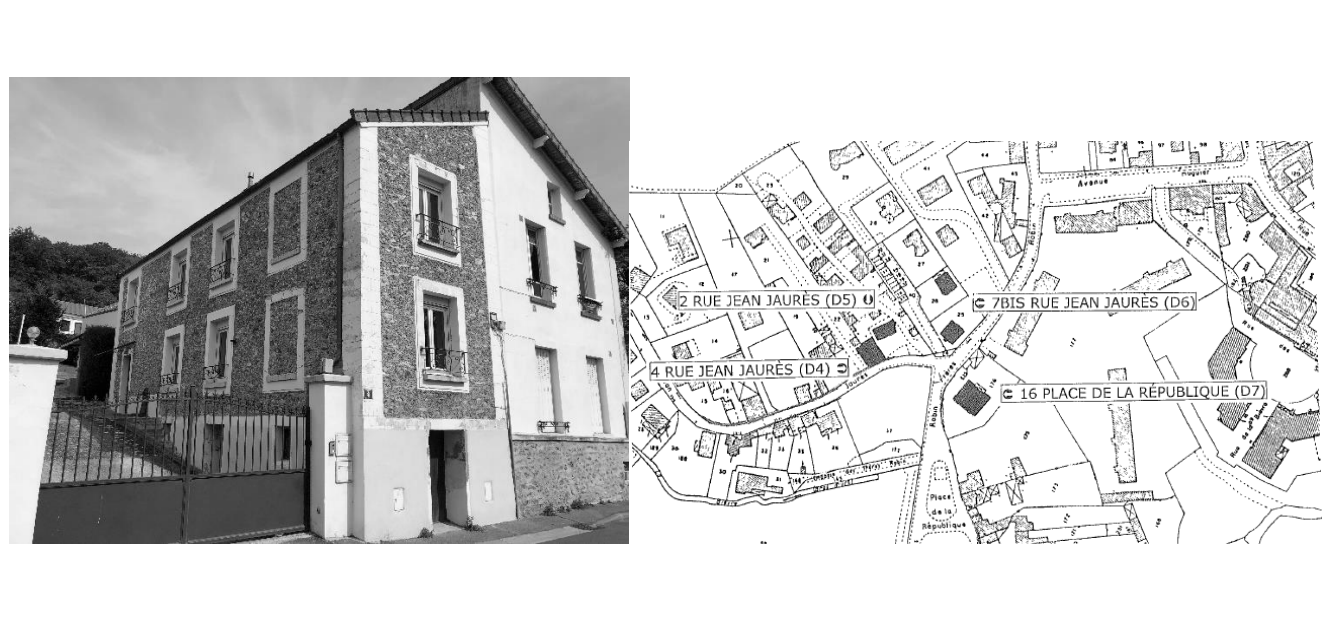
Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

2 rue Jean Jaurès (cadastre : AB23)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Maisons de village datant probablement du début du XX^{me} siècle. Position importante dans le paysage urbain car la construction fait face au débouché de la rue des Frères Robin et ferme visuellement le grand espace ouvert et engazonné de la rue Jean Jaurès.</p> <p>L'implantation en retrait par rapport à l'alignement sur voie, façade principale sur rue, est donc intéressante et à conserver.</p> <p>Les proportions et volumes bâtis correspondent à la typologie dominante, simple et modeste.</p> <p>Le mur de clôture en moellons de meulière, ferme et constitue l'espace urbain. Il sert également visuellement à souligner et asseoir l'ensemble bâti des différentes propriétés qu'il relie les unes aux autres.</p> <p>L'architecture est simple, marquée par le choix des matériaux traditionnels : meulière et bois. Un décor simple et bien réalisé vient souligner la composition.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble bâti à mettre en valeur et à conserver dans leur principe - Mur de clôture en meulière - Matériaux et décor des façades

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

4 rue Jean Jaurès (cadastre : AB22)



Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	Maison indissociable du volume bâti en mitoyenneté car les proportions (largeur et hauteur des pignons) ainsi que le volume (profondeur) du toit à une pente ne permettraient pas à la construction de s’insérer dans le paysage urbain sans être accolées à un volume pouvant la valoriser.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<div>- Ensemble bâti à mettre en valeur et à conserver dans leur principe</div> <div>- Matériaux et décor des façades</div>

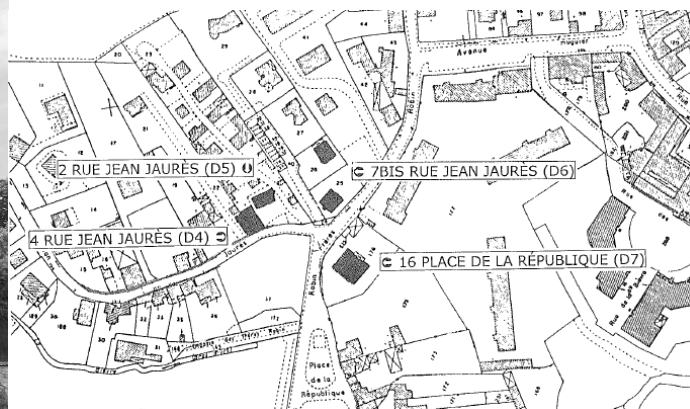
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

8 rue Jean Jaurès (cadastre : AB16)



Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>Cette ancienne ferme alimentait en lait tout le bas du village. Monsieur Noël, puis Monsieur Miteul, y exerçaient dans les années 1900-1920 l'activité de nourricier. Monsieur Miteul possédait une vingtaine de vaches et organisait des tournées de lait dans le village.</p> <p>Les volumes et proportions de la maison d'habitation sont intéressants. L'architecture date du début du XXème siècle : construction de moellons de meulière, briques appareillées en linteaux de baies. L'intérêt de cette architecture réside dans l'emploi des matériaux (meulière, bois, briques) et du décor simple de façade.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Matériaux et décor des façades

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

12 rue Jean Jaurès (cadastre : AB10)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Ancienne demeure de Monsieur de Clinchamp. Maison peu perceptible depuis un déplacement le long de la rue. En revanche, belle mise en scène par une perception frontale et lointaine : à flanc de coteau, insérée voire noyée dans la végétation (est, ouest, et ligne de crête). La maison est assise sur un socle dur et linéaire : beau mur de clôture qui sert de soubassement et se prolonge sur les propriétés voisines.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<p>- Matériaux et décor des façades</p>

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

14 rue Jean Jaurès (cadastre : AB8)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>- <i>Val Myriam</i> - Ancienne villa Sainte-Marie. Situé à la jonction de la rue Jean Jaurès et du chemin des Marais, l'ensemble de cette propriété semble dater du XIXe siècle ou de la fin du XVIIIe siècle. Les divers occupants donnèrent à cette villa différentes affectations. En 1914-1918, elle servit de lieu de convalescence à des blessés de l'hôpital parisien de la Glacière. Des sœurs y enseignèrent le catéchisme aux jeunes Bucois. Après la deuxième guerre mondiale, un atelier de bonneterie et de confection s'établit pendant quelques temps, employant une vingtaine de femmes de la région. Le mur de clôture, qui entoure cette propriété, s'adosse au bois de Satory. Maison peu perceptible depuis un déplacement le long de la rue. En revanche, belle mise en scène par une perception frontale et lointaine : à flanc de coteau, insérée voire noyée dans la végétation. La maison est assise sur un socle dur et linaire : beau mur de clôture qui se prolonge sur les propriétés voisines et qui sert de soubassement.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble de la construction - Ensemble du décor de façade - Possibilité de modifications éventuelles concernant le choix des couleurs si un véritable projet de coloration est proposé

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

1 rue des Frères Robin (cadastre : AC41)



Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>Il s'agit de l'ancien presbytère qui possédait un jardin carré clos de murs. Il est probable que cette ancienne demeure privée soit devenue un presbytère après la période révolutionnaire.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<ul style="list-style-type: none">- Décors de façade : chaînages, bandeau, corniche, etc.- Matériaux extérieurs du bâti apparents- Volets persiennes- Ferronneries : gardes corps et clôture- Cohérence d'ensemble et symétrie des façades et des ouvertures (y compris les menuiseries)

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

2 rue des Frères Robin (cadastre : AD155)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input checked="" type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>- La grange aux dîmes –</p> <p>Ce bâtiment est très ancien car il figure sur des plans antérieurs à la révolution. C'était là qu'était perçue la dîme, d'où son nom.</p> <p>Située à mi-pente de la Petite Butte, cette ancienne mairie formait, avec l'église, l'école et le presbytère, le cœur du village.</p> <p>Le bâtiment accueille aujourd'hui la maison paroissiale.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Corniche - Volets persiennes - Ferronneries : gardes corps - Cohérence d'ensemble et symétrie des façades et des ouvertures (y compris les menuiseries)

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

2-4 rue des Frères Robin (cadastre : AD155)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input checked="" type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>- <i>Eglise Saint Jean-Baptiste</i> -</p> <p>L'église, monument le plus ancien de la commune, remonte à la fin du XVIII^e siècle. Le porche et la tour du clocher semblent appartenir au style roman tardif de l'Ile-de-France. Du XIV^e au XVII^e siècle, les restaurations de l'église sont faites au gré des personnalités des curés et des dons.</p> <p>Dans le clocher se trouve une cloche (monument historique) fondue et bénie en 1775, nommée Louis, Auguste, Adélaïde par Louis XVI son parrain, et Dame Marie-Adélaïde de France, tante du roi, sa marraine. Près du chœur, une statue en pierre blanche du XVIII^e siècle, la Vierge à l'enfant, est également classée monument historique.</p> <p>L'église fut entièrement rénovée entre 1950 et 1964, et fut agrandie en 1993.</p> <p>Elle comprend également une statue en bois, léguée à la commune, restaurée en 1999 et inscrite à l'inventaire.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble de la construction - Couverture ardoise - Possibilités d'évolution de la construction en maintenant la cohérence d'ensemble

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

3 rue des Frères Robin (cadastre : AC39)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input checked="" type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>- <i>Propriété des Eaux vives</i> - Cette propriété, occupée aujourd'hui par la Mairie, fut le premier presbytère de Buc. Elle était appelée la Cure. Au cadastre de 1811, elle comprenait « une maison cour et bâtiments, un pré, un jardin, une pièce d'eau d'agrément ». Les différents propriétaires furent nombreux mais apportèrent peu de modifications. Souvent, ils habitaient Paris et venaient de manière occasionnelle à Buc pour y respirer « le bon air ». En 1927, Mathilda Gray en devient la nouvelle propriétaire. C'est une citoyenne américaine sans profession qui séjournait peu à Buc. Pendant la dernière guerre, la maison, occupée par des officiers allemands puis américains, fut très abîmée ainsi que le parc. Voyant cette vaste résidence abandonnée et située au centre du village, la municipalité souhaita, dès 1945, l'acquérir. Informée de ce souhait, Mathilda Gray légua en 1948 sa propriété des Eaux vives à la ville de Buc. Un cadran solaire situé sur le pignon sud du bâtiment date de 1825.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Couverture ardoise - Corniche - Volets persiennes - Ferronneries : gardes corps - Lucarnes - Cohérence d'ensemble et symétrie des façades et des ouvertures (y compris les menuiseries)

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

7 bis rue des Frères Robin (cadastre : AB25)

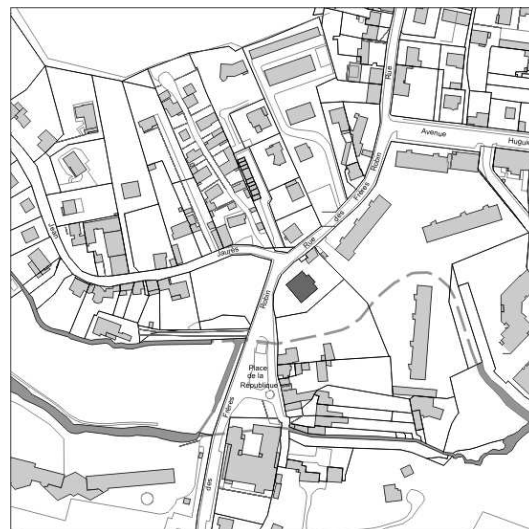
<i>Occupation / Typologie</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Pavillon datant probablement du début du XXe siècle.</p> <p>Position importante dans le paysage urbain car la construction se situe à l'angle des rues Jean Jaurès et des Frères Robin. Elle participe à la fermeture de la sortie du bourg et fait face au grand espace ouvert composé du square, de la place de la République, du parking et des abords de la Bièvre.</p> <p>Elle fait partie du lotissement Marcel Dore « le Village ».</p> <p>Les proportions et volumes bâtis correspondent à la typologie dominante, simple et modeste.</p> <p>Le mur de clôture en moellons de meulière, ferme et constitue l'espace urbain.</p> <p>L'architecture est simple, marquée par le choix des matériaux traditionnels : meulière et bois.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Mur de clôture - Matériaux extérieurs du bâti apparents : meulière, chaînages d'angle - Volets persiennes - Cohérence d'ensemble et symétrie des façades (y compris les menuiseries)

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

15 rue des Frères Robin (cadastre : AB43)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>- <i>Villa Saint-Louis</i> - Maison de ville néo-classique datant probablement du XIX^e siècle. La construction a une position prépondérante dans le paysage urbain. Elle fait face au débouché de l'avenue Huguier et, à ce titre, ferme la perspective de la rue. L'implantation en retrait d'alignement par rapport à la voie est intéressante dans la mesure où la clôture reconstitue l'espace public. La clôture a été modifiée par rapport à son état d'origine. Elle est banalisée par un enduit ciment et par un grillage en fil galvanisé peint en blanc. Les proportions et volumes de la maison sont simples et correspondent à la typologie dominante du village. A ce titre, ils sont intéressants. L'architecture est simple et savante à la fois dans sa composition et son décor de façade.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Retrouver un mur de clôture en moellons de meulière ou recouvert d'un enduit teint dans la masse. - Remplacer le grillage par une grille en ferronnerie - Décors de la façade sur rue : fronton, bandeau, corniche, chaînages, etc. - Volets persiennes et gardes corps - Cohérence d'ensemble et symétrie de la façade (y compris les menuiseries)

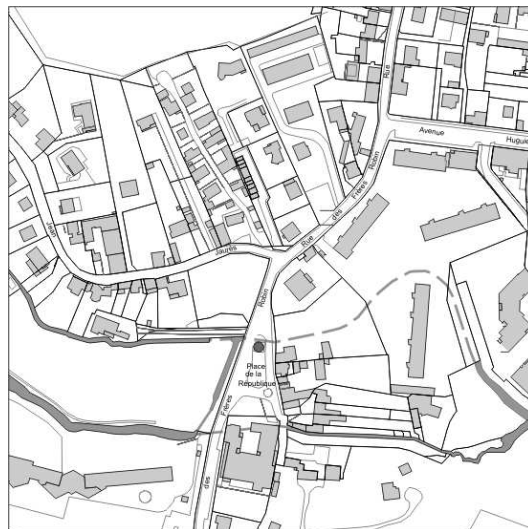
Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

16 place de la République (cadastre : AD176)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Située au cœur du village, cette maison, construite en 1857 pour Louis Ducelier, illustre le principe de symétrie qui était au cœur des débats à l'époque. Pour le respecter, l'architecte simule, sur la façade latérale, la présence d'une travée par la mise en place de persiennes dormantes.</p> <p>On trouve un écho de l'architecture néo-classique dans le plan masse, proche du carré et le toit en zinc à faible pente qui était orné à l'origine d'un lambrequin découpé auquel répondait celui de la marquise. Comme il était usage à l'époque, la cuisine et l'office se trouvaient au sous-sol.</p> <p>Plus originale est la présence de deux escaliers d'égale importance situés aux deux extrémités de la maison.</p> <p>L'architecture est simplement marquée par un ordonnancement régulier, un enduit à la chaux grasse légèrement teinté, un décor simple, des ferronneries anciennes, des souches de conduit de fumée en briques appareillées et une belle couverture de feuilles de zinc.</p> <p>La position de la construction est prépondérante dans le paysage urbain. Elle fait face au grand espace ouvert composé du square, de la place de la République, du parking et des abords de la Bièvre.</p> <p>L'implantation est intéressante : retrait de l'alignement, en milieu de parcelle. L'espace public est marqué par le mur de clôture joliment traité : mur maçonné haut, enduit à pierres vives, accompagné d'un soubassement cimenté et de piliers qui encadrent un beau portail sobre en ferronnerie.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Toiture à faible pente et en zinc - Décors de façade - Volets persiennes et gardes corps - Souches de conduit de fumée en briques appareillées - Ferronneries - Cohérence d'ensemble et symétrie des façades (y compris les menuiseries)

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Place de la République – Monument aux morts



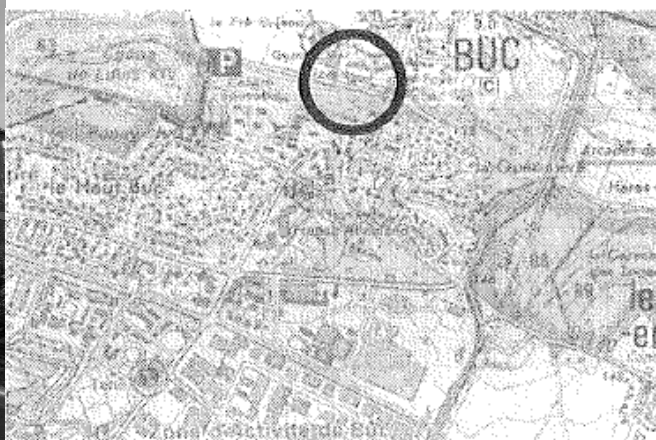
<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input checked="" type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	Erigé « à la mémoire glorieuse des enfants de Buc morts pour la France 1914-1918 »
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble du dispositif à conserver - Peut être relocalisé ailleurs sur la commune

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

1 bis rue Louis Massotte – place de la République (cadastre : AD304)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input checked="" type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>- <i>Château et domaine de la Sauvegarde</i> –</p> <p>Situé en fond de vallée, le domaine, aujourd'hui campus de Buc Ressources, a connu plusieurs aménagements successifs sous l'Ancien Régime. Le cadastre napoléonien suggère l'existence d'un parc paysager avec une grande allée (dite des Philosophes) et un plan d'eau comportant une vaste île. Ce grand domaine appelé le « ru aux bœufs » est acheté en 1862 par Pierre Charles Huguier, chirurgien en chef de l'hôpital Beaujon à Paris. Le château est achevé en 1863. A cette époque, le parc s'étendait de la rue des Lavandières jusqu'aux Arcades.</p> <p>Le château est d'inspiration classique avec un parti pris de simplicité, voire d'austérité, la modénature s'y caractérise par des jeux d'enduits colorés. Le volume des toitures, à deux étages, qui atteste une nombreuse domesticité, accentue l'effet de verticalité de la façade dont la seule fantaisie relative est concentrée sur la ferronnerie de la terrasse qui court devant les pièces de réception. On en retrouve l'écho dans le bel escalier néo-classique qui se trouve à l'arrière.</p> <p>Endommagé par les bombardements de 1944, il fut en partie reconstruit grâce aux dommages de guerre. Le domaine comprend également des communs construits en 1875 (l'orangerie et les anciennes écuries) et une maison rurale donnant sur la place de la République qui semble être une des plus vieilles demeures de cette partie de la commune.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble du château, y compris le traitement des façades, les décors et la couverture en ardoise. Possibilité de modifications éventuelles concernant le choix des couleurs si un véritable projet de coloration est proposé - Maison rurale : volume, emploi des matériaux, menuiseries (volets et ouvertures) - Ancienne orangerie : ensemble du bâtiment y compris le traitement des façades et des encadrements, les décors, les ouvertures en arc - Anciennes écuries : ensemble du bâtiment y compris le traitement des façades et des encadrements, les lucarnes, les décors, les ouvertures en arc

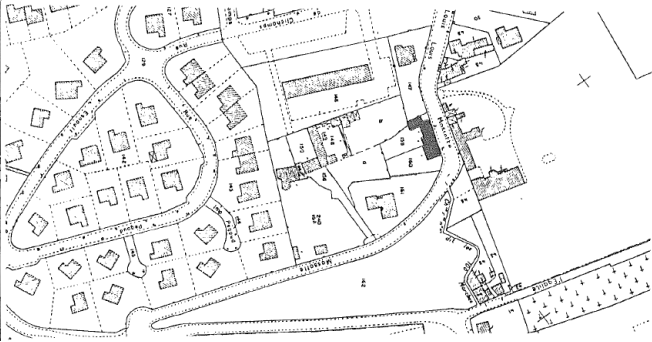
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

4 et 6 rue Louis Massotte – Parc de Buc (Maison Louis Blériot) (cadastre : AC42, AC46, AC47)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Cette propriété, aménagée à partir de 1851 pour le chimiste Edme Frémy, membre de l'Institut, montre combien les goûts des commanditaires peuvent varier en peu d'années.</p> <p>La première tranche de travaux datée de 1851-1852 est probablement la partie classique en brique et pierre qui donne sur la rue.</p> <p>La deuxième phase, attestée en 1868, correspond à la maison principale construite dans le style pittoresque dont un des exemples les mieux préservés est le « Wood cottage » au Vésinet (Yvelines). Les sources connues n'ont pas permis de l'attribuer à la célèbre maison Tricotel, mais de nombreux détails s'en rapprochent dont les murs en pans-de-bois en grume écorcée hourdés en maçonnerie rustique pour la tour hors-œuvre et les ailes.</p> <p>La galerie couverture du premier étage est une adjonction postérieure. La maison, située sur le rebord du plateau, jouit d'un panorama exceptionnel grâce à une pièce largement vitrée.</p> <p>A son arrivée à Buc, Louis Blériot acheta l'ensemble de la propriété de la ferme du Haut-Buc pour lui permettre d'aménager son terrain d'aviation sur les terres de la ferme.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none">- Ensemble de la construction- Ensemble des décors de façade

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

5 rue Louis Massotte (Maison Louis Blériot) (cadastre : AD160)



Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>Pavillon du début du XXème siècle de style néo-régionaliste marquée par les faux pans de bois et l’emploi de la meulière.</p> <p>Les volumes et les proportions sont simples et correspondent à la typologie dominante du village.</p> <p>L’implantation à l’alignement sur voie et en limites séparatives de propriété délimite un tronçon de l’espace public.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<p>- Matériau de façade apparent</p>

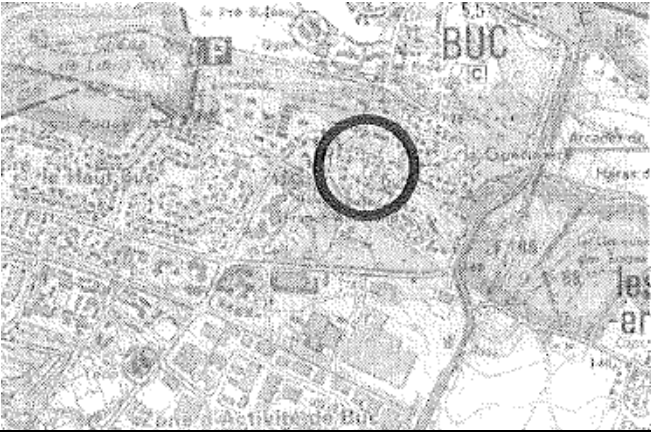
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

7 rue Louis Massotte (cadastre : AD159)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Ancienne maison rurale caractérisée par une composition régulière et l'utilisation des matériaux traditionnels : moellons et tuiles plates de terre cuite.</p> <p>Volumes et proportions simples correspondant à la typologie dominante du village.</p> <p>L'implantation à l'alignement sur voie et en limite séparative délimite un tronçon de l'espace public.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Matériau des façades apparent - Couverture en tuiles plates de terre cuite

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

17 rue Louis Massotte (cadastre : AD3)



Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>Villa Bon accueil</p> <p>Maison dont la position est importante : façade principale sur la placette formée par le croisement des rues Louis Massotte et Collin Mamet et qui ouvre sur le château du Haut-Buc et son parc.</p> <p>De style début du XXème siècle, cette maison de ville possède un joli décor de façade.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<p>- Matériau et décor de façade</p>

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

20 rue Louis Massotte (cadastre : AE2)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input checked="" type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>- <i>Le château du Haut-Buc, ses dépendances et son parc</i> - Le château (1864) est une reconstruction du château initial que fit construire Louis XIV vers 1696 pour le comte de Toulouse, enfant légitimé qu'il eut de Madame de Montespan, et qui fut démoli en 1741 sous les ordres de Louis XV. De cette époque ne subsistent que quelques statues et la maison du gardien à l'entrée du parc.</p> <p>Très endommagé durant la seconde guerre mondiale, le château fut vendu à l'Education Nationale en 1954 puis racheté par la commune en 1987. Réhabilité, il accueille actuellement l'école de musique, une salle des mariages et des salles de réunion et de réception.</p> <p>Le parc du château fut élaboré vraisemblablement dans les années 1920 avec le souci d'y créer des perspectives, des bassins rappelant, toute proportion gardée, ceux de Versailles. Des statues furent disposées, un temple d'Amour fut érigé pour donner à ce parc un caractère antique. Le parc a été réaménagé en 1993.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble du château et des dépendances, y compris le traitement des façades, les décors, les encadrements et les ouvertures - La préservation du parc ne s'oppose pas à sa recomposition paysagère - Clôture du parc : ferronneries des portails, piliers, maçonneries en pierre

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

23 rue Louis Massotte (cadastre : AD29)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Cette maison de caractère, en meulière, fait face au parc du château du Haut Buc. Il s'agit probablement d'une construction associée à l'ancien domaine de la Guérinière.</p> <p>La volumétrie et les proportions de la façade et de la toiture sont intéressantes. L'architecture, quoique modeste (absence de décor de façade), est marquée par l'emploi des matériaux traditionnels : moellons calcaires et meulières, tuiles plates de terre cuite, bois,...</p> <p>L'implantation de la maison, à l'alignement de la voie, et intégrée au mur de clôture assure la continuité de la vue. Le paysage urbain est marqué par la présence des murs de clôture maçonnés en meulière.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Matériaux des façades et du mur de clôture sur rue apparents - Volets persiennes

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

3 rue Collin Mamet (cadastre : AE15)



Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>Maison d'architecture de style néo-régionaliste (faux pans de bois) datant probablement du début du XXe siècle.</p> <p>La volumétrie est simple, les proportions harmonieuses. Le décor est intéressant, ainsi que les éléments tels que les souches de cheminée en briques appareillées.</p> <p>La maison est implantée en retrait de l'alignement sur voie, la façade étant parallèle à l'alignement qui est marqué par le haut mur de clôture en moellon de meulière. La continuité urbaine est ainsi assurée.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<ul style="list-style-type: none">- Décor des façades- Volets bois- Souches de cheminée en briques appareillées- Cohérence d'ensemble et symétrie des façades et des ouvertures (y compris les menuiseries)

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

6 rue Collin Mamet (cadastre : AK103)

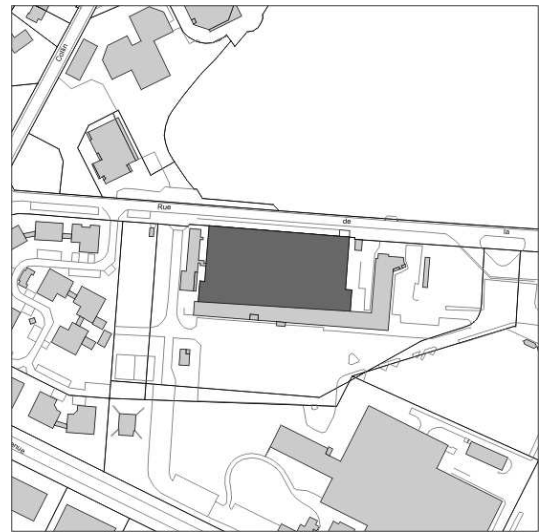
<i>Occupation / Typologie</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Maison habitée par la fille de Louis Blériot, Madame Sirot.</p> <p>L'implantation de la maison n'a pas de référence par rapport aux tracés des voies. La maison est posée au milieu de la parcelle. La volumétrie de base, d'origine, et les proportions sont intéressantes.</p> <p>L'architecture modeste de référence rurale est marquée par l'emploi de moellons de meulières. Une lucarne quadruple a éventré récemment la toiture.</p> <p>La continuité urbaine est assurée par la clôture de châtaignier doublée et surmontée d'une haie de troènes.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Caractéristiques de la clôture (hauteur, bois ou meulière) - Ne pas rajouter de percement de baies, ni modifier les proportions des baies - Volets bois - Laisser apparent les matériaux de façade, notamment les moellons de meulières

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

3 chemin de la Geneste (cadastre : AK101)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Maison qui pourrait dater de 1930/1940.</p> <p>L'implantation de la maison en léger retrait d'alignement par rapport au chemin de la Geneste, en retrait de limites séparatives, est caractéristique des constructions pavillonnaires.</p> <p>La volumétrie de base est intéressante par son hétéroclisme : lucarne et auvent semblent avoir été apportés ultérieurement. Mélange des matériaux utilisés : meulière, bois, brique.</p> <p>La continuité urbaine est assurée par une clôture maçonnée, relativement basse, constituée par un mur bahut en meulière doublé d'une haie de troènes.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Caractéristiques de la clôture - Cohérence des ferronneries (clôture, gardes corps) - Matériaux de façade apparents - Décors de façade

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

551 rue de la Minière (cadastre : AE25)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input checked="" type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>- <i>Hangars de l'aérodrome Louis Blériot</i> - Les premiers hangars sont construits dès 1911 sur l'aérodrome de Louis Blériot. Ils sont en charpente métallique légère et façades en bois. Les portes de moins de 15 mètres sont adaptées à la taille des monoplans et biplans de l'époque. Les trois hangars métalliques qui existent encore aujourd'hui offrent des portées beaucoup plus grandes (30 mètres) nécessitées par la production aéronautique qui se développe entre les deux guerres mondiales. Ils auraient été construits vers 1927-1928. Ils possèdent une charpente métallique dont la particularité provient de ses pièces d'assemblage.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<p>- Volumes et charpentes métalliques (laisser apparentes)</p>

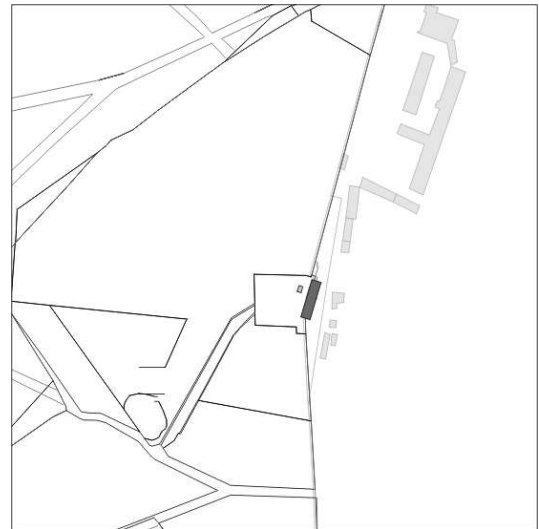
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

1 avenue Jean Casale (cadastre : B19)



Occupation / Typologie	<input checked="" type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>- Maison du garde des eaux -</p> <p>Ce bâtiment est l'ancienne maison du fontainier de l'aqueduc de Buc (classé monument historique) construite en 1686. Elle est actuellement abandonnée.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<ul style="list-style-type: none">- Couverture ardoise- Cohérence d'ensemble de la façade y compris les menuiseries (volets)- Corniche et chaînages- Ouvertures en façade en arc

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

La Boulie (cadastre : A6)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input checked="" type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>- <i>Le château de la Boulie</i> - Le château de la Boulie se situe à l'orée du Grand Parc de Louis XIV et est implanté sur les deux communes de Buc et de Jouy-en-Josas. Dès le XIe siècle, on trouve des traces du fief de la Boulie. Une porte du mur d'enceinte du Grand Parc en porte le nom. En 1781, Georges-Pierre Verdier, maître de la Poste aux chevaux de Versailles, après avoir acheté toutes les maisons et les terres de la Boulie, entreprit d'y créer une grande exploitation agricole. Il fit démolir tous les petits bâtiments épars et construire une maison d'habitation, des granges, des étables et écuries. Il fit planter un potager et un jardin d'agrément à l'anglaise. En 1796, il rajouta une partie de l'ancien domaine de l'Etoile. Le pape Pie XII s'y rendit en 1904 et le domaine fut occupé par les Allemands pendant la 2^e guerre mondiale. Une grande emprise de l'ancien domaine sert aujourd'hui au golf de la Boulie.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<p>- Ensemble du château, y compris le traitement des façades, les décors, les formes de toiture et la couverture en ardoise.</p>

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Rond-point Jean Casale

<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input checked="" type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>- <i>Porte de l'aérodrome Louis Blériot-</i> Louis Blériot s'installa à Buc après la traversée victorieuse de la Manche le 25 juillet 1909. Il acquit 200 ha de terre au détriment de la ferme du Haut Buc. Il utilisa ce plateau dénudé pour y faire voler et améliorer les avions construits dans ses usines de Suresnes. En 1913, l'aéroparc comprenait une école de pilotage, un hôtel, des hangars et une tribune. La porte monumentale, partiellement réhabilitée récemment, marquait l'entrée principale de manière majestueuse de l'aérodrome Blériot.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<p>- Ensemble du dispositif à conserver - Vue dégagée autour des portes</p>

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Rond-point Jean Casale



Occupation / Typologie	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input checked="" type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>- <i>Monument Jean Casale</i> - Le monument a été élevé en 1925 à la mémoire de Jean Casale (1893-1923), pilote pionnier de l'aviation et as de la Première Guerre mondiale, et est l'œuvre du sculpteur François Bazin.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<p>- Ensemble du dispositif à conserver - Peut être relocalisé ailleurs sur la commune</p>

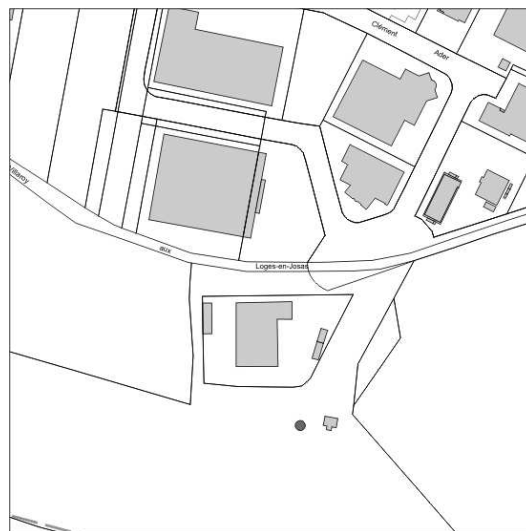
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Avenue Jean Casale / Route des Loges (cadastre : ZC15)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input checked="" type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Avion de reconnaissance, Mirage IIIR, offert à la ville par la société SECAMIC en 2009. Situé en entrée de ville, à proximité de l'ancien aéroparc Blériot, il symbolise la présence de Marcel Bloch, devenu Dassault, sur l'aéroparc en 1930.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble du dispositif à conserver - Peut être relocalisé ailleurs sur la commune

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Le Pré Clos (cadastre : ZB430)



Occupation / Typologie	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input checked="" type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>- <i>Cœur de Louis Massotte</i> -</p> <p>Pilote d'essai et chef pilote aux établissements Louis Blériot, Louis Massotte (1906-1937) se spécialisa dans les épreuves de vitesse et battit de nombreux records. Il se tua le 15 juin 1937 à Buc en essayant un prototype de chasse.</p> <p>Sur le lieu même de l'accident, les ouvriers de « Chez Blériot » réalisèrent un cœur pour ne pas oublier que Louis Massotte était « l'as de cœur » des 4 as de la patrouille des établissements Louis Blériot.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<p>- Ensemble du dispositif à conserver</p>

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Rue Louis Massotte



Occupation / Typologie	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input checked="" type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>- <i>Monument Louis Massotte</i> -</p> <p>Pilote d'essai et chef pilote aux établissements Louis Blériot, Louis Massotte (1906-1937) se spécialisa dans les épreuves de vitesse et battit de nombreux records. Il se tua le 15 juin 1937 à Buc en essayant un prototype de chasse.</p> <p>Ses camarades, ouvriers aux établissements Louis Blériot, gravèrent une plaque de cuivre pour honorer sa mémoire. Cette plaque commémorative située d'abord sur l'aérodrome fut déplacée et installée définitivement vers 1968 le long de la rue qui porte son nom depuis 1938.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble du dispositif à conserver - Peut être relocalisé ailleurs sur la commune

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Rue Louis Blériot



Occupation / Typologie	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input checked="" type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>Stèle commémorative située rue Louis Blériot, à la sortie du Village et en lisière du bois des Gonards. Elle a été érigée en mémoire de Louis Chabot, fusillé par les Allemands le 24 août 1944, alors qu'il était âgé de 23 ans.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble du dispositif à conserver - Peut être relocalisé ailleurs sur la commune

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Ruelle du Grand Lavoir (cadastre : AD222)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input checked="" type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>- Ancien lavoir communal -</p> <p>Il y aurait eu sur la commune près de 200 sources, provenant de Satory ou du plateau.</p> <p>L'ancien lavoir communal, réhabilité en 2016, est situé au bout de la ruelle du Grand Lavoir et a été utilisé jusqu'à la dernière guerre. Seul le bassin rectangulaire subsiste aujourd'hui et est alimenté par une source, dite de Louis XIV.</p> <p>L'arrivée de la source était couverte par la pierre tombale du maire-adjoint Jean-Claude Fabre (1744-1820). Celle-ci a aujourd'hui disparu.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<p>- Ensemble du dispositif à conserver dont l'emploi des matériaux</p>


Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024


Rue de l'Egalité (cadastre : AC40-41-42-47)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input checked="" type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Mur en meulière qui ferme le cimetière sur la rue de l'Egalité. Le mur, côté opposé, délimite la propriété du Parc de Buc, en contrebas du coteau.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas couvrir les matériaux (enduit, peinture, etc.) - Maintenir l'alignement - Possibilité de création d'une seule ouverture par terrain dans le mur dès lors qu'aucun autre accès voiture ne permet de desservir le terrain. Cette ouverture a une largeur au plus égale à 3 mètres. Dans ce cas, harmoniser les poteaux de clôtures avec les caractéristiques du mur.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Rue Louis Massotte (cadastre : AD145-160-161-240-277-304)





Occupation / Typologie	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input checked="" type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	Murs en meulière.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<div>- Ne pas couvrir les matériaux (enduit, peinture, etc.)</div> <div>- Maintenir l'alignement</div> <div>- Possibilité de création d'une seule ouverture par terrain dans le mur dès lors qu'aucun autre accès voiture ne permet de desservir le terrain. Cette ouverture a une largeur au plus égale à 3 mètres. Dans ce cas, harmoniser les poteaux de clôtures avec les caractéristiques du mur.</div>

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Rue Collin Mamet (cadastre : AE2-4-5-15-16)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input checked="" type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	Portions de mur qui ceinturerait le parc du château du Haut Buc.
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas couvrir les matériaux (enduit, peinture, etc.) - Maintenir l'alignement - Ne pas créer de nouvelles ouvertures

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Chemin de la Geneste (cadastre : AC174-229-230-233-234-235)

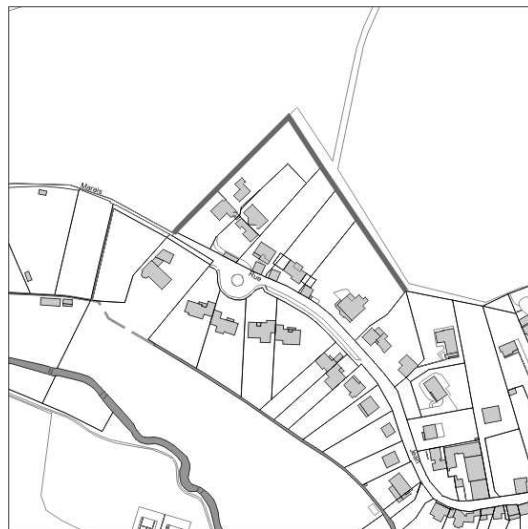
<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input checked="" type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	Portions de mur qui ceinturerait l'ancien domaine du Parc de Buc, dans sa partie sud.
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas couvrir les matériaux (enduit, peinture, etc.) - Maintenir l'alignement - Possibilité de création d'une seule ouverture par terrain dans le mur dès lors qu'aucun autre accès voiture ne permet de desservir le terrain. Cette ouverture a une largeur au plus égale à 3 mètres. Dans ce cas, harmoniser les poteaux de clôtures avec les caractéristiques du mur.

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Rue Jean Jaurès (cadastre : AB3-5-8-10-206-207)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input checked="" type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Mur en meulière qui devait délimiter la propriété de l'ancienne villa Sainte-Marie.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas couvrir les matériaux (enduit, peinture, etc.) - Maintenir l'alignement - Possibilité de création d'une seule ouverture par terrain dans le mur dès lors qu'aucun autre accès voiture ne permet de desservir le terrain. Cette ouverture a une largeur au plus égale à 3 mètres. Dans ce cas, harmoniser les poteaux de clôtures avec les caractéristiques du mur.

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Bois de la Couronne – Val Myriam (cadastre : AB3-5-8-10-206-207)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input checked="" type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Mur en meulière qui délimitait la propriété du Val Myriam du bois de la Couronne.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas couvrir les matériaux (enduit, peinture, etc.) - Maintenir l'alignement - Ne pas créer de nouvelles ouvertures

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Bois de la Couronne – Genevrière (cadastre : AA103 / AB170-173-192-209-211-212)



<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input checked="" type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Mur en meulière qui devait séparer la propriété de la Genevrière du bois de la Couronne.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas couvrir les matériaux (enduit, peinture, etc.) - Maintenir l'alignement - Ne pas créer de nouvelles ouvertures

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Bois du Cerf-Volant – Petit Parc de Versailles (cadastre : AA1-2-4-8-9-11-13-15-16-18-20-21-24-25-26-27-32-34-35-38-39-40-41-43-45-47-233-241-248-288)


<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input checked="" type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Mur qui entourait le domaine royal et qui formait le Petit Parc (par opposition au Grand Parc). Aujourd'hui ce mur sépare les communes de Versailles et de Buc.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas couvrir les matériaux (enduit, peinture, etc.) - Maintenir l'alignement - Ne pas créer de nouvelles ouvertures

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Rue Alsace-Lorraine – Sente de la Genevrière (cadastre : AA94-95-99-100-101-103-115-120-122-125-135-136-138-220-238-239 / AB170-173-192-209-211-212)


<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input checked="" type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Murs en meulière qui devaient délimiter les propriétés du Petit Château et de la Genevrière.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas couvrir les matériaux (enduit, peinture, etc.) - Maintenir l'alignement - Possibilité de création d'une seule ouverture par terrain dans le mur dès lors qu'aucun autre accès voiture ne permet de desservir le terrain. Cette ouverture a une largeur au plus égale à 3 mètres. Dans ce cas, harmoniser les poteaux de clôtures avec les caractéristiques du mur.

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Rue Louis Blériot (cadastre : AA115-116-119-183-184 / AB70-71-140-142-144-145-147-148-150-151-217)

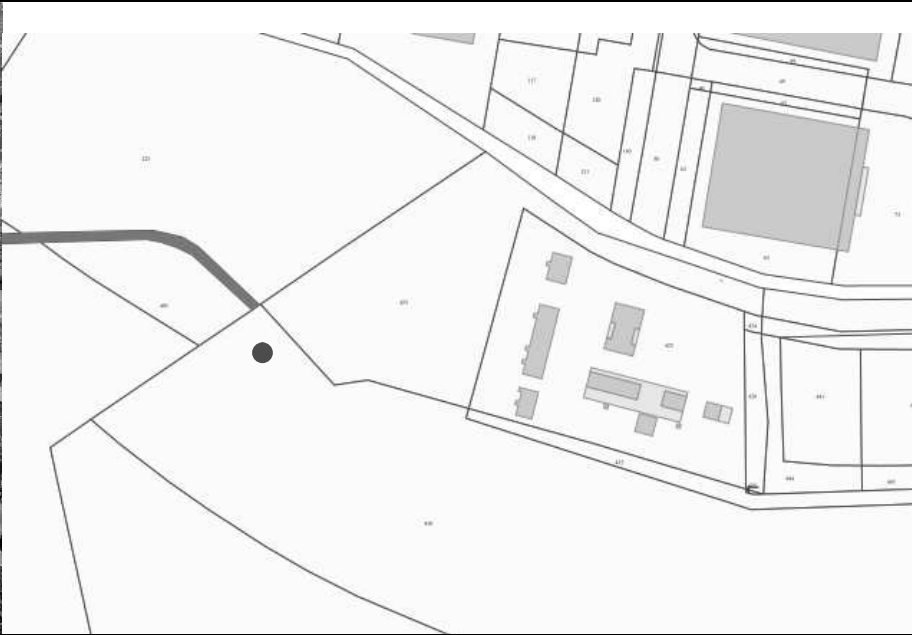

<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input checked="" type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Côté impair (Ouest), ce mur reprend les anciennes limites des anciens domaines du Petit Château et du Château de la Vallée. Toutefois, ces murs sont visibles de manière discontinue. Le portail du Petit Château existe toujours.</p> <p>Côté pair (Est), ce mur de soutènement en meulière a été érigé pour séparer le domaine de la Juvinière, en surplomb, de la rue Louis Blériot (ancienne Grand Rue).</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas couvrir les matériaux (enduit, peinture, etc.) - Maintenir l'alignement - Possibilité de création d'une seule ouverture par terrain dans le mur dès lors qu'aucun autre accès voiture ne permet de desservir le terrain. Cette ouverture a une largeur au plus égale à 3 mètres. Dans ce cas, harmoniser les poteaux de clôtures avec les caractéristiques du mur.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Chemin rural n° 8 dit Ancien Chemin de Vauplain (cadastre : B46)

<i>Occupation / Typologie</i>	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input checked="" type="checkbox"/> Edifice
<i>Critère(s) de protection</i>	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Architectural
<i>Description et composition</i>	<p>Ces bornes devaient représenter les limites et les progressions du domaine royal.</p>
<i>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)</i>	<p>- Ensemble du dispositif à conserver</p>

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Pré Clos (cadastre : ZB430)	
<div></div>	
Occupation / Typologie	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input checked="" type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	Ces bornes devaient représenter les limites et les progressions du domaine royal.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ensemble du dispositif à conserver

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

PARTIE 4

LES ARBRES REMARQUABLES REPERES

L'arbre joue un rôle essentiel dans la trame verte de la Ville, étant un relais de choix dans les continuités écologiques. Considéré comme l'un des premiers liens à la nature en ville, l'arbre est au centre des enjeux d'amélioration du cadre de vie urbain et d'augmentation de la biodiversité.

L'arbre apporte de nombreux services écosystémiques :

- Il améliore le climat urbain en réduisant la température,
- Il améliore la gestion des eaux pluviales en favorisant leur infiltration,
- Il capture le dioxyde de carbone et le stocke dans ses racines, son tronc et dans ses branches, et produit de l'oxygène,
- Il piège les particules fines,
- Il représente un support pour la biodiversité en servant d'habitat, que ce soit au niveau des racines, du tronc ou du feuillage, et en fournissant de la nourriture,
- Il contribue au bien-être mental en permettant de réduire le stress et l'anxiété.

Fondement de la protection

En application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, la Ville souhaite protéger le patrimoine végétal local en dressant l'inventaire des arbres remarquables présents sur le territoire.

Identification des arbres remarquables

Les arbres remarquables sont identifiés sur le plan de zonage (plan n° 4-2).

Chaque arbre remarquable (ou groupe d'arbres) fait l'objet d'une fiche, figurant ci-après, précisant :

- Le nom latin et son nom vernaculaire
- Les critères de sélection
- La localisation
- La circonférence et la hauteur
- La valeur de l'arbre année 2024

Les critères de sélection sont les suivants :

- **Age** : l'arbre observé est-il particulièrement ancien pour son essence ?
- **Dimensions** : l'arbre possède-t-il une circonférence, une hauteur ou une envergure importante ?
- **Forme** : l'arbre possède-t-il des branches tortueuses, un tronc troué, une adaptation morphologique, etc. qui lui confèrent une esthétique singulière ?
- **Rareté** : l'arbre est-il d'une essence rare à l'échelle du territoire étudié ?
- **Histoire** : l'arbre est-il un témoin de l'histoire locale ?
- **Paysage** : l'arbre fait-il office de repère visuel ou dispose d'une localisation le mettant en valeur ?

Un arbre identifié comme étant remarquable peut remplir un ou plusieurs critères.

Effets de la protection

L'abattage des arbres remarquables est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés et validés par les services de la Commune. Dans le cas d'une nécessité d'abattage, la replantation d'un arbre déjà formé (minimum 3 mètres de hauteur), d'une essence adaptée au contexte climatique qui sera soumis à validation des services de la Commune, est obligatoire. Dans le cas où le ratio d'un arbre de haute tige planté par tranche de 100 m² d'espace libre s'appliquant au terrain est respecté, la plantation d'un nouvel arbre ne sera pas exigée, mais elle reste recommandée.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Les coupes et les élagages sont admis dans le respect des règles de la profession, après validation par les services de la Commune, uniquement pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes qui ne sauraient être traités autrement.

Dans le rayon de protection autour du pied d'un arbre remarquable, indiqué dans le tableau ci-après, sont interdites, toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Pour tout arbre remarquable d'une circonférence supérieure à 3 mètres	Rayon de protection de 10 mètres*
Pour tout arbre remarquable d'une circonférence comprise entre 1 mètre et 3 mètres	Rayon de protection de 5 mètres*
Pour tout arbre remarquable d'une circonférence inférieure à 1 mètre	Rayon de protection de 3 mètres*

*mesuré à partir de la base du tronc

Prise en compte des dommages causés aux arbres présents sur les terrains appartenant à la Ville

Afin de protéger son patrimoine arboré, la Ville se fondera sur l'outil dénommé le « Barème de l'arbre » pour calculer la valeur des arbres et évaluer l'indemnisation des dégradations causées aux arbres (www.baremedelarbre.fr).

Ce barème s'appliquera à tous les arbres qui se trouvent être sous la responsabilité de la Ville (domaine communal public et privé).

Le « Barème de l'arbre » est un outil informatique d'évaluation et d'estimation de la valeur d'aménité des arbres créé par Copalme, association d'arboristes élagueurs grimpeurs, le CAUE 77, Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-et-Marne et par Plante & Cité, centre technique national sur les espaces verts et la nature en ville.

L'outil se décline autour de deux volets :

- **La Valeur Intégrale Evaluée de l'arbre (VIE)** : la VIE permet l'évaluation de la valeur d'un arbre, exprimée en euros. Elle est utilisée pour mieux connaître l'arbre évalué, sensibiliser à sa présence, éviter les altérations et sanctionner en cas de dégradation. Les données à renseigner couvrent plusieurs thèmes : écologie, environnement, paysage, protections réglementaires, dimensions et état de l'arbre, caractère remarquable. La VIE est applicable sur un jeune comme sur un vieil arbre, quelle que soit sa place dans le paysage ou les caractéristiques de son environnement.
- **Le Barème d'Evaluation des Dégâts causés à l'arbre (BED)** : en cas de dégâts occasionnés à un arbre, BED permet d'évaluer le préjudice subi et de calculer le montant d'un éventuel dédommagement. Ce montant correspond à une proportion de la VIE et peut être réclamé à l'auteur des dégâts. Les données à renseigner afin de calculer le BED prennent en compte différents paramètres selon que la dégradation concerne l'arbre entier, le houppier, le tronc et/ou les racines.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Plan des arbres identifiés

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

N°	Nom taxonomique	Nom commun
1	Quercus robur	Chêne pédonculé
2	Sequoiadendron giganteum	Sequoia géant
3	Salix alba	Saule blanc
3	Salix alba	Saule blanc
3	Salix alba	Saule blanc
4	Fagus sylvatica	Hêtre pleureur
5	Taxodium distichum	Cyprès chauve
5	Taxodium distichum	Cyprès chauve
5	Taxodium distichum	Cyprès chauve
6	Quercus palustris	Chêne des marais
7	Quercus robur	Chêne pédonculé
8	Fraxinus excelsior	Frêne commun
9	Fraxinus excelsior	Frêne
10	Ginkgo biloba	Arbre aux 40 écus
11	Populus alba	Peuplier blanc
12	Sequoiadendron giganteum	Sequoia géant
13	Taxus baccata	If
13	Taxus baccata	If
14	Carpinus betulus	Charme
15	Castanea sativa	Châtaignier
16	Fraxinus excelsior	Frêne commun
17	Quercus robur	Chêne pédonculé
18	Quercus robur	Chêne pédonculé
19	Sequoiadendron giganteum	Sequoia géant
20	Platanus x acerifolia	Platane
21	Aesculus hippocastanum	Marronniers
21	Aesculus hippocastanum	Marronniers
21	Aesculus hippocastanum	Marronniers
21	Aesculus hippocastanum	Marronniers
21	Aesculus hippocastanum	Marronniers
21	Aesculus hippocastanum	Marronniers
21	Aesculus hippocastanum	Marronniers
21	Aesculus hippocastanum	Marronniers
22	Cedrus deodara	Cèdre
23	Platanus x acerifolia	Platane
23	Platanus x acerifolia	Platane
24	Quercus robur	Chêne pédonculé
24	Quercus robur	Chêne pédonculé
25	Salix babylonica	Saule pleureur
26	Cèdre	Cèdre
27	Salix babylonica	Saule pleureur
28	Cedrus atlantica	Cèdre
29	Quercus robur	Chêne pédonculé
30	Quercus robur	Chêne pédonculé
31	Taxodium distichum	Cyprès chauve
32	Taxodium distichum	Cyprès chauve x
32	Taxodium distichum	Cyprès chauve
33	Quercus robur	Chêne pédonculé
34	Juglan nigra	Noyer d'Amérique
35	Pyrus communis	Poirier commun
36	Quercus rubra	Chêne rouge d'Amérique
37	Juglan nigra	Noyer d'Amérique
38	Sequoia sempervirens	Sequoia toujours vert

Accuse de réception en préfecture



078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE

Date de télétransmission : 02/10/2024

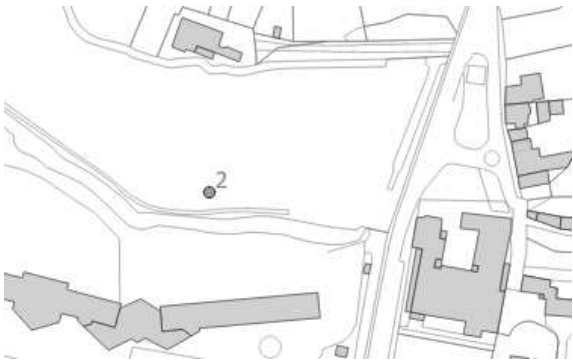

Date de réception préfecture : 02/10/2024

N°	Nom taxonomique	Nom commun
39	Salix babylonica	Saule pleureur
40	Cedrus atlantica	Cèdre bleu de l'atlas
41	Aesculus hippocastanum	Marronnier
42	Fraxinus excelsior	Frêne
43	Acer pseudoplatanus	Erable sycomore
44	Sassafras albidum	Sassafras officinal



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Chêne pédonculé	Nom taxinomie : Quercus Robur	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635429,93 Coordonnées Y : 6852461,35	
Adresse et condition d'accès	Rue de la Minière - entrée du parc.	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : 14 Circonférence du tronc (en m) : 2,53 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune		
Commentaire :		
Un chêne avec de belles dimensions pour un arbre de rue constitue un élément structurant du paysage hors du parc voisin. Son tronc est à protéger de la circulation limitrophe (entrée du parc et du lycée) et son système racinaire de toute intervention souterraine.		

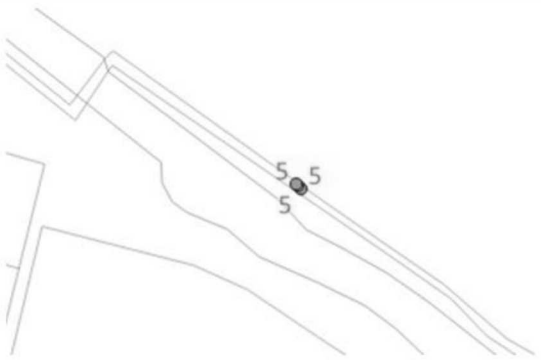

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : séquoias géants	Nom taxinomie : Sequoiadendron giganteum	
Localisation		
Point Gps	Coordonnées X : 635737,57 Coordonnées Y : 6853121,23	
Adresse et condition d'accès	Parking du Pré-Saint-Jean	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : 16 Circonférence du tronc (en m) : 2,84 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune		
Commentaire :		
<p>Arbre exotique ornemental endémique des montagnes de la Sierra Nevada en Californie. Ces jeunes individus ont une espérance de vie conséquente (certains séquoias géants ont plus de 3000 ans) et pourraient atteindre plus de 50 mètres de hauteur si on les laisse prospérer ici.</p>		

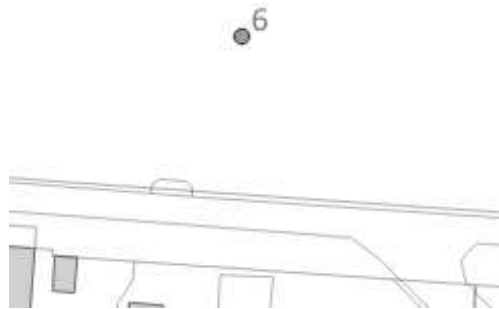

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Saules blancs ou Saules argentés (3 arbres)	Nom taxinomie : Salix alba
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635467,05 Coordonnées Y : 6853293,30
Adresse et condition d'accès	Rive de la Bièvre – jardin Les Castors
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input checked="" type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : Donnée manquante Circonférence du tronc (en m) : 1,70 Stade de développement : Adulte Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Arbre typique du bord de Bièvre où il était autrefois cultivé en forme « têtard » pour la production d'osier. 2 des 3 individus de ce groupe ont un tronc couché au-dessus du cours d'eau.	

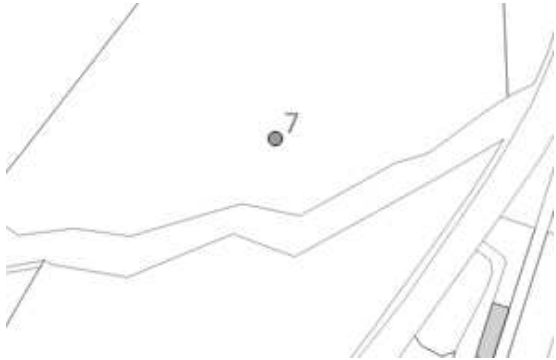

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Cyprès chauves ou taxaudiers (3 arbres)	Nom taxinomie : Taxodium distichum
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635682,97 Coordonnées Y : 6853138,63 Coordonnées X : 635682,64 Coordonnées Y : 6853139,02 Coordonnées X : 635682,36 Coordonnées Y : 6853139,21
Adresse et condition d'accès	Parking du Pré-Saint-Jean
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 13 Circonférence du tronc (en m) : 1,82 Stade de développement : Adulte Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
<p>Ce groupe d'arbres a une valeur principalement ornementale. Cette essence est exotique puisque originaire du Sud-Est des Etats-Unis (Louisiane) où il pousse au bord de l'eau. Il est qualifié de chauve car les feuilles (aiguilles) de ce conifère changent de couleur en automne avant de tomber en hiver. Avec l'âge, nos cyprès chauves pourraient développer des racines aériennes appelées pneumatophores.</p>	
	



Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Chêne des Marais	Nom taxinomie : Quercus palustris	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635590,74 Coordonnées Y : 6852482,45	
Adresse et condition d'accès	Parc du château (au fond du théâtre de verdure)	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : 19 Circonférence du tronc (en m) : 3,2 Stade de développement : Adulte Propriétaire : Commune		
Commentaire :		
Arbre sans doute planté lors de l'aménagement du parc par les Mac Cune au début du Xxème siècle. Il est un élément structurant du paysage entre le théâtre de verdure derrière le château et le parc des sports.		



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Chêne pédonculé	Nom taxinomie : <i>Quercus robur</i>
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635147,81 Coordonnées Y : 6852736,30
Adresse et condition d'accès	Bois des Arcades, derrière le mur de l'impasse des Arcades
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 19 Circonférence du tronc (en m) : 2,7 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Sans doute l'un des plus beaux chênes de notre petit bois communal qui était autrefois un parc et est désormais soumis au régime forestier par convention avec l'ONF.	
	

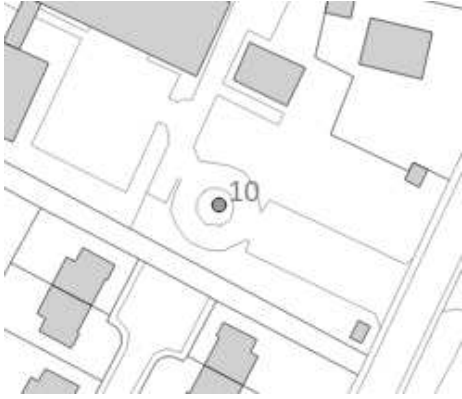

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Frêne commun	Nom taxinomie : <i>Fraxinus excelsior</i>
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635202,40 Coordonnées Y : 6852187,28
Adresse et condition d'accès	Chemin des Marais (entre la butte aux vaches et l'étang de la Geneste)
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 28 Circonférence du tronc (en m) : 3,5 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Un frêne aux dimensions très remarquables ! Sa localisation en lisière de forêt lui a, sans doute, donner la chance de vivre si vieux.	
	

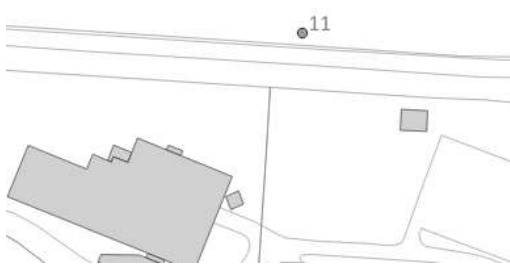

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Frêne commun	Nom taxinomie : Fraxinus excelsior	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635800,78 Coordonnées Y : 6852679,79	
Adresse et condition d'accès	Bassin d'orage du Parc de la Guérinière	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : 21 Circonférence du tronc (en m) : 3,2 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune		
Commentaire :		
Individu aux dimensions remarquables (son houppier s'aperçoit d'assez loin (rue Massotte). Les frênes sont actuellement victimes d'une grave maladie cryptogamique, la chalarose ; aussi, les individus adultes survivants doivent être protégés		

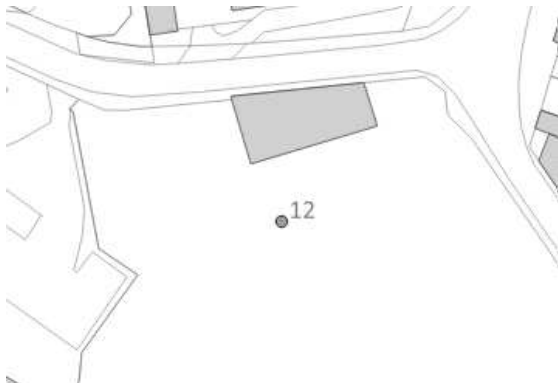

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Arbre aux 40 écus	Nom taxinomie : <i>Ginkgo biloba</i>	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635383,86 Coordonnées Y : 6852710,99	
Adresse et condition d'accès	Parking maternelle Louis Blériot	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : 7 Circonférence du tronc (en m) : 1,4 Stade de développement : Adulte Propriétaire : Commune		
Commentaire :		
Individu encore jeune d'une espèce exotique ornementale originaire d'Extrême Orient. Son emplacement et sa liberté d'expansion sans concurrence lui donne un port remarquable.		



Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Peuplier blanc ou Peuplier de Hollande	Nom taxinomie : <i>Populus alba</i>	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635830,65 Coordonnées Y : 6852438,24	
Adresse et condition d'accès	Parc du château, au fond du parc contre la clôture avec la rue de La Minière	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : 25 Circonférence du tronc (en m) : 3,15 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune		
Commentaire :		
Le port penché de cet arbre fait son originalité. Il doit son qualificatif « blanc » par la couleur du dessous tomenteux de ses feuilles d'une couleur blanchâtre. Son écorce, elle aussi blanche y est peut-être aussi pour quelque chose.		

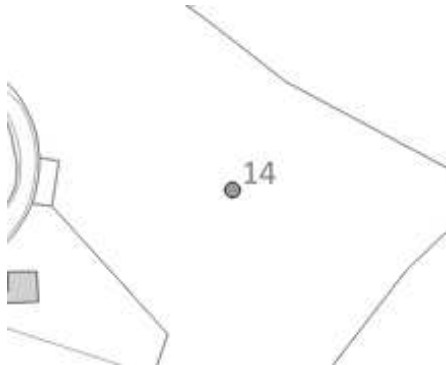

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Séquoia géant	Nom taxinomie : Sequoiadendron giganteum	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635593,64 Coordonnées Y : 6852698,60	
Adresse et condition d'accès	Entrée principale du Parc du château	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : 23 Circonférence du tronc (en m) : 6,50 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune		
Commentaire :		
L'un de arbres le plus haut de la commune. Élément historique de l'aménagement du parc qu'on voit sur des photographies du début du XXème siècle avec un port déjà conséquent.		



Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Ifs communs (2 arbres)	Nom taxinomie : Taxus baccata
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635214,19 Coordonnées Y : 6852923,47
Adresse et condition d'accès	Bois des Arcades à proximité du passage souterrain de la Bièvre
Caractéristique du PLU :	 
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 10 Circonférence du tronc (en m) : 1,50 Stade de développement : Adulte Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
<p>Les ifs ont une croissance très lente. On peut donc estimer que ces 2 individus sont déjà assez anciens.</p> <p>Toutes les parties de l'arbre sont fortement toxiques (sauf l'arille rouge entourant la graine) ce qui explique qu'il ait été souvent arraché et que ne subsiste plus de forêts d'ifs en Europe. Le bois d'if (dur et homogène) a aussi été très utilisé en ébénisterie, en marqueterie et en archerie. L'espèce est dioïque et il existe plus de plants femelles que mâles.</p>	



Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Charme commun	Nom taxinomie : Carpinus betulus
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635061,15 Coordonnées Y : 6852819,15
Adresse et condition d'accès	Bois des Arcades, au pied des escaliers entrée ouest
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 22 Circonférence du tronc (en m) : 3,7 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
<p>Ce charme double est le seul individu ayant de telles dimensions dans le bois communal des Arcades. On peut utiliser la phrase mnémotechnique suivante pour distinguer le charme du hêtre à partir de leurs feuilles : « Le charme d'Adam c'est d'être à poil » (le charme dont la feuille est dentée « Adam = à dents », le hêtre « être » dont la feuille est poilue « à poil ».</p>	
	



Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Châtaignier commun	Nom taxinomie : Castanea sativa
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635005,47 Coordonnées Y : 6852857,57
Adresse et condition d'accès	Bois des Arcades, à proximité de la résidence Les Hauts-de-Buc
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 16 Circonférence du tronc (en m) : 3,8 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
<p>Tronc double de belle circonférence. Le bois est peuplé de nombreux châtaigniers comme couramment dans la région depuis sa plantation organisée sous l'ancien régime à des fins alimentaires. C'est même la deuxième essence d'arbre la plus représentée en Île-de-France après le chêne. Mais elle est actuellement atteinte par la maladie de l'encre qui entraîne des dépérissements importants des peuplements</p>	
	

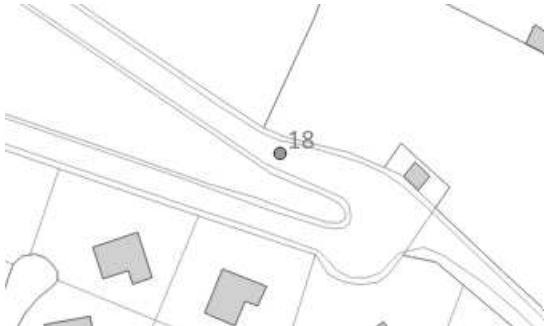

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Frêne commun	Nom taxinomie : <i>Fraxinus excelsior</i>
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635980,43 Coordonnées Y : 6852888,30
Adresse et condition d'accès	Bois des Arcades, Entrée épingle à cheveux Massotte contre l'escalier supérieur
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 21 Circonférence du tronc (en m) : 2,3 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Le tronc de ce frêne est remarquablement rectiligne et haut. Cela est dû à la concurrence qu'il a eu avec ces autres voisins de haute tige, chacun cherchant à gagner la bataille pour la lumière. La ressemblance de son écorce avec celle des chênes voisins pourrait prêter à confusion.	
	


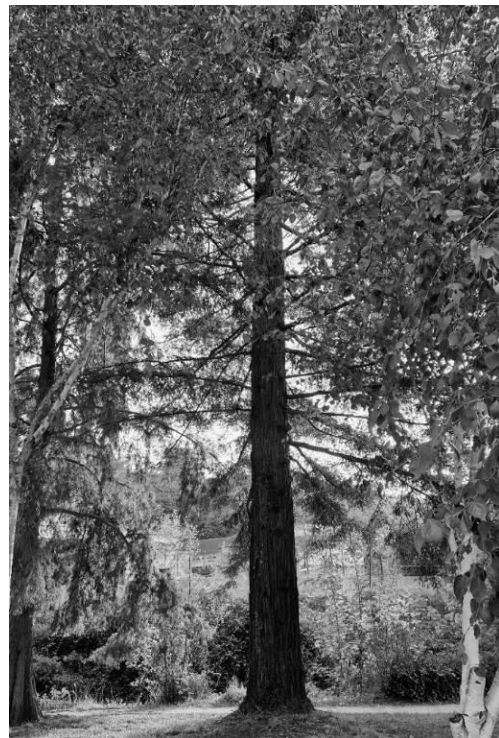
Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Chêne pédonculé	Nom taxinomie : Quercus rubor
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635967,75 Coordonnées Y : 6852891,53
Adresse et condition d'accès	Bois des Arcades, Entrée épingle à cheveux Massotte contre l'escalier supérieur
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 15 Circonférence du tronc (en m) : 2,62 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Beau chêne rectiligne. Il est dit «pédonculé» parce qu'il retient ses glands au bout de longs pédoncules, de 2 à 10 centimètres contrairement au chêne sessile.	
	



Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Chêne pédonculé	Nom taxinomie : Quercus rubor	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635914,21 Coordonnées Y : 6852901,39	
Adresse et condition d'accès	Bois des Arcades (mur Massotte)	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : 16 Circonférence du tronc (en m) : 2,7 Stade de développement : Donnée manquante Propriétaire : Commune		
Commentaire :		
<p>Ce beau chêne pédonculé du bois communal croît en limite de propriété (ce qui en fait un élément structurant du paysage). Il pousse le muret voisin contre le trottoir de la rue Massotte. Son expansion nécessite une adaptation périodique du mobilier urbain !</p>		

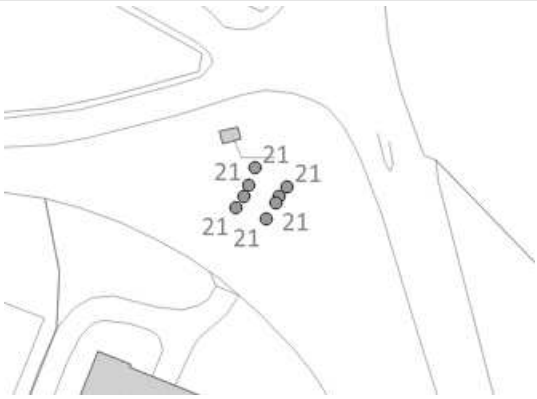

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Séquoia géant	Nom taxinomie : Sequoiadendron giganteum	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635676,39 Coordonnées Y : 6 852150,13	
Adresse et condition d'accès	Place de la République - parking du Pré-Saint-Jean (terrain de pétanque)	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : 14 Circonférence du tronc (en m) : 2,37 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune		
Commentaire :		
Individu sans doute planté en même temps que le groupe inventorié page XXX. Il doit donc bénéficier de la même protection.		


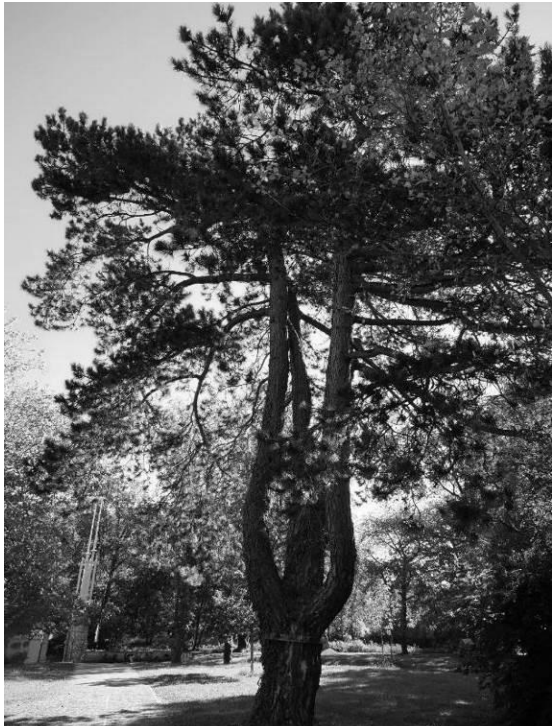
Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Platane commun	Nom taxinomie : Platanus × acerifolia	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635953,70 Coordonnées Y : 6852430,00	
Adresse et condition d'accès	Rue de la Minière	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : 16 Circonférence du tronc (en m) : 3,2 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune		
Commentaire :		
Donnée manquante		



Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Marronniers d'Inde (8 arbres)	Nom taxinomie : Aesculus hippocastanum	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635965,40 Coordonnées Y : 6852418,91 Coordonnées X : 635964,06 Coordonnées Y : 6852415,26 Coordonnées X : 635962,91 Coordonnées Y : 6852412,90 Coordonnées X : 695961,26 Coordonnées Y : 6852410,34 Coordonnées X : 635972,18 Coordonnées Y : 6852414,94 Coordonnées X : 635970,64 Coordonnées Y : 6852412,96 Coordonnées X : 635969,68 Coordonnées Y : 6852411,49 Coordonnées X : 635967,89 Coordonnées Y : 6852408,10	
Adresse et condition d'accès	Rue de la Minière - derrière les ports de l'aéroparc.	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : 12 Circonférence du tronc (en m) : Donnée manquante Stade de développement : Donnée manquante Propriétaire : Commune		
Commentaire :		
Cet alignement a une valeur historique (aménagement initial des lieux)		



Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Cèdre espèce à déterminer	Nom taxinomie : Cedrus sp
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635930,59 Coordonnées Y : 6852419,19
Adresse et condition d'accès	Rue de la Minière - derrière les ports de l'aéroparc
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 13 Circonférence du tronc (en m) : 3 Stade de développement : Donnée manquante Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Donnée manquante	
	



Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Platanes communs	Nom taxinomie : <i>Platanus × acerifolia</i>	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635576,84 Coordonnées Y : 6852483,75 Coordonnées X : 635577,44 Coordonnées Y : 6852508,46	
Adresse et condition d'accès	20 Rue Louis Massotte - Parc du château, à côté des toilettes sèches et du jardin des Elfes	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : 13 Circonférence du tronc (en m) : 3 Stade de développement : Donnée manquante Propriétaire : Commune		
Commentaire :		
L'estimation de l'âge de ces individus laisse à penser qu'ils faisaient déjà partie de l'aménagement initial du parc première moitié du Xxème siècle.		



Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Chênes pédonculés (2 arbres)	Nom taxinomie : Quercus rubor	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635498,35 Coordonnées Y : 6852538,31 Coordonnées X : 635500,56 Coordonnées Y : 6852540,74	
Adresse et condition d'accès	20 Rue Louis Massotte - Parc des sports du château du Haut Buc	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : 20		
Circonférence du tronc (en m) : 3,15		
Stade de développement : Donnée manquante		
Propriétaire : Commune		
Commentaire :		
<p>Il s'agit des deux derniers chênes du parc du château subsistant sur les terrains de sport. La chandelle d'un troisième qui n'a pas survécu aux travaux inhérents à cet aménagement a été conservée, le reste de son bois d'oeuvre va servir à la création de mobiliers pour le parc.</p>		

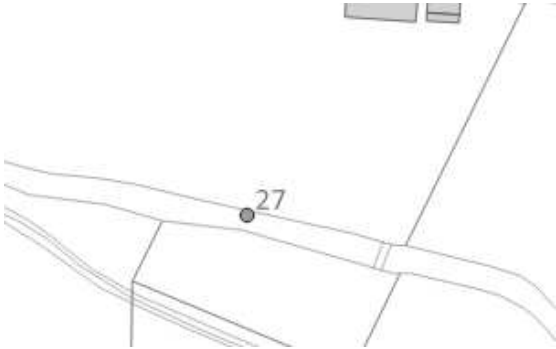

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Saule pleureur	Nom taxinomie : Salix babylonica	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635667,57 Coordonnées Y : 6852432,04	
Adresse et condition d'accès	Entrée de la Ferme de la Croix Blanche	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : 15 Circonférence du tronc (en m) : 3 Stade de développement : Donnée manquante Propriétaire : Commune		
Commentaire :		
Donnée manquante		



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Cèdre (espèce à définir)	Nom taxinomie : Donnée manquante	
Localisation		
Point Gps	Coordonnées X : 635425,63 Coordonnées Y : 6852536,56	
Adresse et condition d'accès	9 Rue Collin Mamet - Collège Martin Luther King	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage		
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : Donnée manquante Circonférence du tronc (en m) : Donnée manquante Stade de développement : Donnée manquante Propriétaire : Département 78		
Commentaire :		
Arbre majestueux. Sans doute, le plus grand houppier d'arbre de Buc ? Devait faire partie de la composition initiale du parc du château du Haut Buc.		



Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Saule pleureur	Nom taxinomie : Salix babylonica
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635430,86 Coordonnées Y : 6852306,14
Adresse et condition d'accès	Rive de la Bièvre opposée au jardin des Castors
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input checked="" type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 10,5 Circonférence du tronc (en m) : 3 Stade de développement : Donnée manquante Propriétaire : SIAVB	
Commentaire :	
Donnée manquante	
	

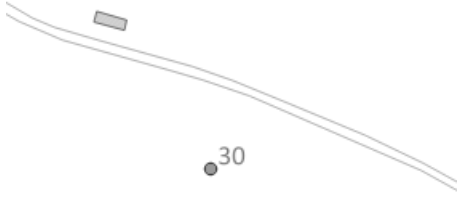

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Cèdre (Liban ? Atlas?) (Donnée à définir)	Nom taxinomie : Donnée manquante	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 636260,50 Coordonnées Y : 6854020,77	
Adresse et condition d'accès	1132 rue Louis Blériot - Résidence du Clos Bosquet	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : Donnée manquante Circonférence du tronc (en m) : Donnée manquante Stade de développement : Donnée manquante Propriétaire : Copropriété (Donnée à définir)		
Commentaire :		
Donnée manquante		

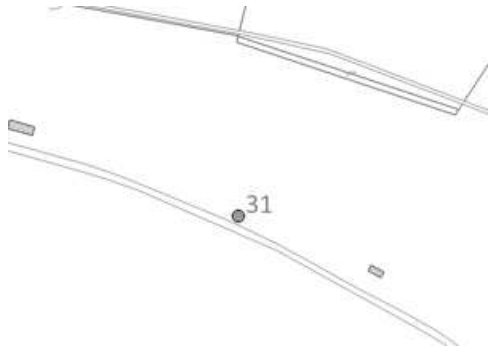
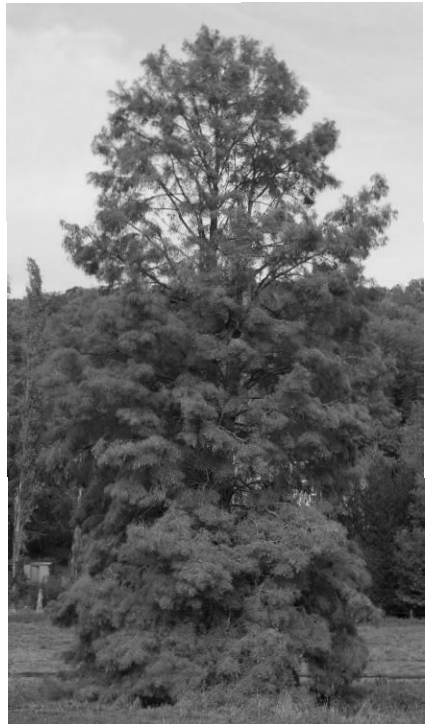
Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Chêne pédonculé	Nom taxinomie : <i>Quercus rubor</i>
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635742,67 Coordonnées Y : 6852554,45
Adresse et condition d'accès	14 Rte de Jouy - Haras de Vauptain (chemin de la Véloscénie)
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : Donnée manquante Circonférence du tronc (en m) : Donnée manquante Stade de développement : Donnée manquante Propriétaire : Privé	
Commentaire :	
Donnée manquante	

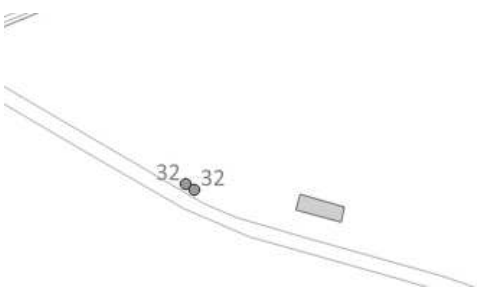

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Chêne pédonculé	Nom taxinomie : Quercus rubor	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 636493,36 Coordonnées Y : 6852769,13	
Adresse et condition d'accès	14 Rte de Jouy - Haras de Vauptain (chemin de la Véloscénie)	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : Donnée manquante Circonférence du tronc (en m) : Donnée manquante Stade de développement : Donnée manquante Propriétaire : Privé		
Commentaire :		
Donnée manquante		

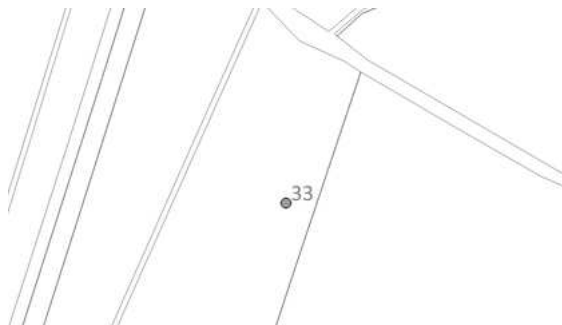

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Cyprès chauve	Nom taxinomie : Taxodium distichum	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635562,73 Coordonnées Y : 6852785,91	
Adresse et condition d'accès	14 Rte de Jouy - Haras de Vauptain (chemin le long de la Bièvre)	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : Donnée manquante		
Circonférence du tronc (en m) : Donnée manquante		
Stade de développement : Donnée manquante		
Propriétaire : Privé		
Commentaire :		
Donnée manquante		

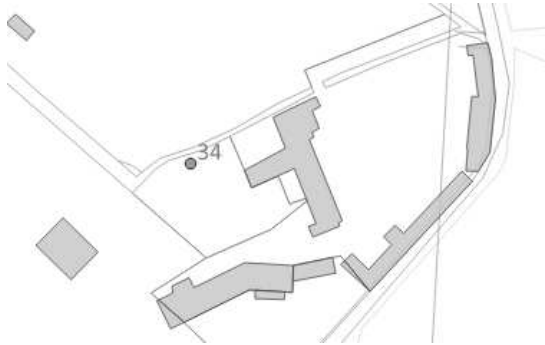

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Cyprès chauve (2 arbres)	Nom taxinomie : Taxodium distichum	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 636413,04 Coordonnées Y : 6852838,13 Coordonnées X : 636415,41 Coordonnées Y : 6852836,76	
Adresse et condition d'accès	14 Rte de Jouy - Haras de Vauptain (chemin le long de la Bièvre)	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : Donnée manquante Circonférence du tronc (en m) : Donnée manquante Stade de développement : Donnée manquante Propriétaire : Privé		
Commentaire :		

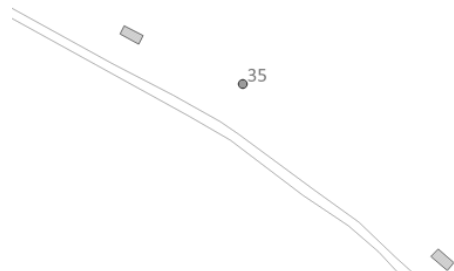
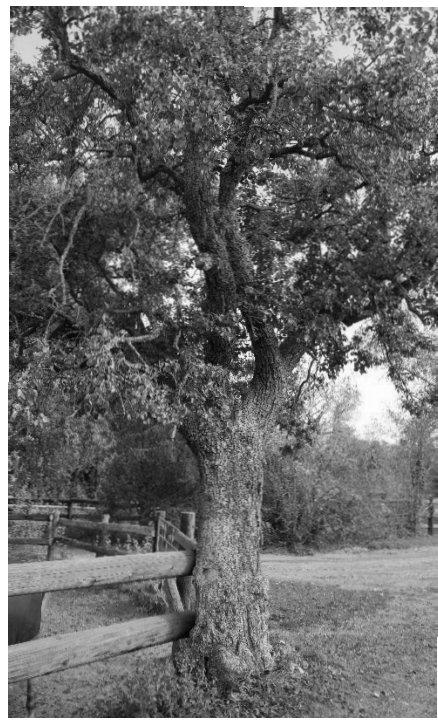
Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Chêne pédonculé	Nom taxinomie : Quercus rubor	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635334,02 Coordonnées Y : 6852822,58	
Adresse et condition d'accès	14 Rte de Jouy - Haras de Vauptain (chemin le long de la Bièvre)	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : Donnée manquante Circonférence du tronc (en m) : Donnée manquante Stade de développement : Donnée manquante Propriétaire : Privé		
Commentaire :		
Donnée manquante		

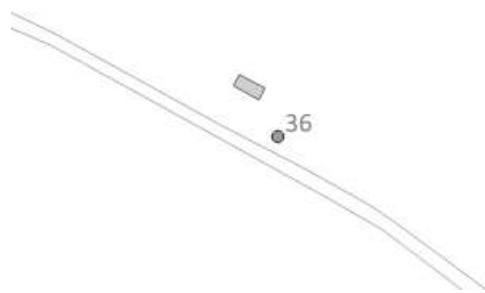

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Noyer d'Amérique ou noyer noir	Nom taxinomie : <i>Juglans nigra</i>	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 636790,17 Coordonnées Y : 6852640,55	
Adresse et condition d'accès	14 Rte de Jouy - Haras de Vauplain	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : Circonférence du tronc (en m) : Stade de développement : Adulte Propriétaire : Privé		
Commentaire :		


Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Poirier commun	Nom taxinomique : <i>Pyrus communis</i> (Donnée à définir)	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635671,60 Coordonnées Y : 6852740,61	
Adresse et condition d'accès	14 Rte de Jouy - Haras de Vauplain	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : Donnée manquante Circonférence du tronc (en m) : Donnée manquante Stade de développement : Adulte Propriétaire : Privé		
Commentaire :		
Donnée manquante		

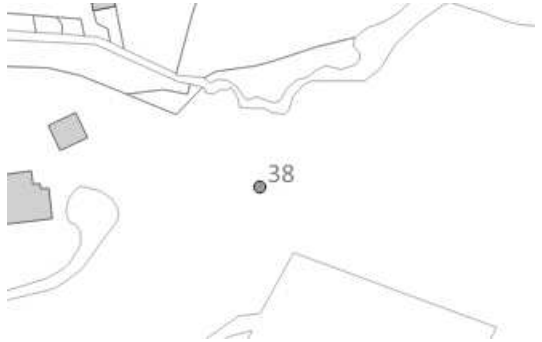

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Chêne rouge d'Amérique (à vérifier)	Nom taxinomie : Quercus rubra	
Localisation		
Point Gps	Coordonnées X : 636640,12 Coordonnées Y : 6852745,30	
Adresse et condition d'accès	14 Rte de Jouy - Haras de Vauptain	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : Donnée manquante		
Circonférence du tronc (en m) : Donnée manquante		
Stade de développement : Adulte		
Propriétaire : Privé		
Commentaire :		
Donnée manquante		

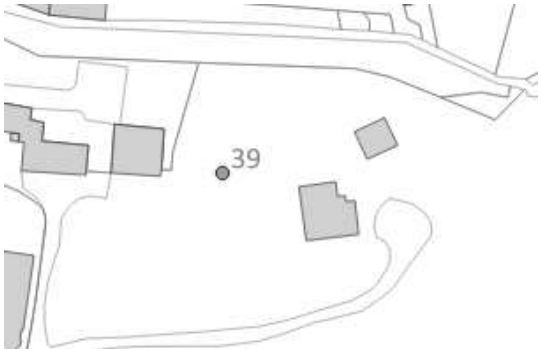

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception en préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Noyer d'Amérique ou noyer noir	Nom taxinomie : Juglans nigra	
Localisation		
Point Gps	Coordonnées X : 635994,10 Coordonnées Y : 6853081,13	
Adresse et condition d'accès	Parc de la sauvegarde	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage		
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : Donnée manquante Circonférence du tronc (en m) : Donnée manquante Stade de développement : Adulte Propriétaire : Sauvegarde des Yvelines		
Commentaire :		
Donnée manquante		

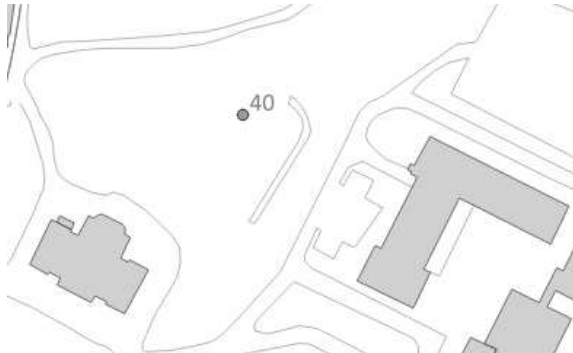

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Séquoia toujours vert	Nom taxinomie : Sequoia sempervirens
Localisation	
Point Gps	Coordonnées X : 635975,88 Coordonnées Y : 6852070,23
Adresse et condition d'accès	Parc de la sauvegarde
Caractéristique du PLU :	 
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : Donnée manquante Circonférence du tronc (en m) : Donnée manquante Stade de développement : Donnée manquante Propriétaire : Sauvegarde des Yvelines	
Commentaire :	
Donnée manquante	

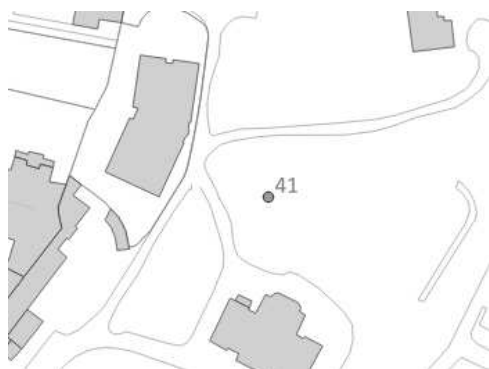

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Saule pleureur	Nom taxinomie : Salix babylonica	
Localisation		
Point Gps	Coordonnées X : 635902,04 Coordonnées Y : 6852075,54	
Adresse et condition d'accès	Parc de la Sauvegarde (Diapason)	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : Donnée manquante		
Circonférence du tronc (en m) : Donnée manquante		
Stade de développement : Donnée manquante		
Propriétaire : Sauvegarde des Yvelines		
Commentaire :		
Donnée manquante		

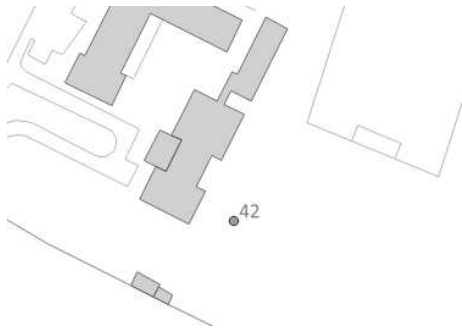

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Cèdre bleu de l'Atlas	Nom taxinomie : <i>Salix babylonica</i>	
Localisation		
Point Gps	Coordonnées X : 635918,75 Coordonnées Y : 6852024,21	
Adresse et condition d'accès	Parc de la Sauvegarde	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : Donnée manquante		
Circonférence du tronc (en m) : Donnée manquante		
Stade de développement : Donnée manquante		
Propriétaire : Sauvegarde des Yvelines		
Commentaire :		
Donnée manquante		

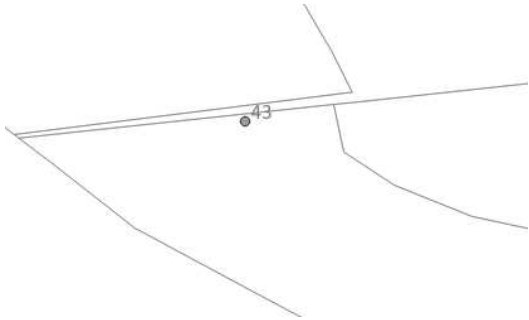

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Marronnier d'Inde	Nom taxinomie : <i>Aesculus hippocastanum</i>	
Localisation		
Point Gps	Coordonnées X : 635881,64 Coordonnées Y : 6853024,62	
Adresse et condition d'accès	Parc de la Sauvegarde	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : Donnée manquante		
Circonférence du tronc (en m) : Donnée manquante		
Stade de développement : Donnée manquante		
Propriétaire : Sauvegarde des Yvelines		
Commentaire :		
Donnée manquante		

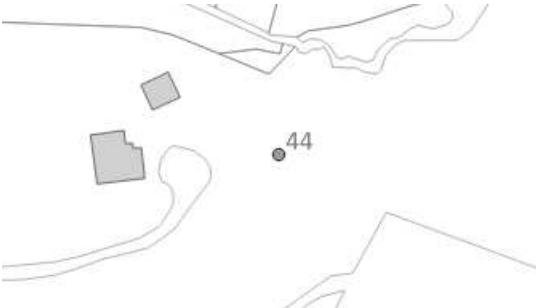

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Frêne commun	Nom taxinomie : Fraxinus excelsior	
Localisation		
Point GPS	Coordonnées X : 635996,25 Coordonnées Y : 6852943,11	
Adresse et condition d'accès	Bois de la Sauvegarde (entrée du parking Buc Ressources)	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : Donnée manquante Circonférence du tronc (en m) : Donnée manquante Stade de développement : Donnée manquante Propriétaire : Sauvegarde des Yvelines		
Commentaire :		
Donnée manquante		

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Erable sycomore	Nom taxinomie : Acer pseudoplatanus	
Localisation		
Point Gps	Coordonnées X : 635110,11 Coordonnées Y : 6852884,92	
Adresse et condition d'accès	Bois de la Sauvegarde	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : Donnée manquante Circonférence du tronc (en m) : Donnée manquante Stade de développement : Donnée manquante Propriétaire : Sauvegarde des Yvelines		
Commentaire :		
Donnée manquante		

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2024
 Date de réception préfecture : 02/10/2024

Identité de l'arbre :		
Nom vernaculaire : Sassafras officinal ou Laurier des Iroquois	Nom taxinomie : Sassafras albidum	
Localisation		
Point Gps	Coordonnées X : 635959,50 Coordonnées Y : 6853068,50	
Adresse et condition d'accès	Bois de la Sauvegarde	
Caractéristique du PLU :		
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input type="checkbox"/> Paysage	 	
Caractéristique de l'arbre :		
Hauteur (en m) : Donnée manquante Circonférence du tronc (en m) : Donnée manquante Stade de développement : Adulte Propriétaire : Sauvegarde des Yvelines		
Commentaire :		
Donnée manquante		

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

ANNEXE
LISTE DES ESPECES INDIGENES ADAPTEES AUX
CONDITIONS CLIMATIQUES

Le présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste présentée ci-après.

Espèces d'arbres recommandées :

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS	OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITROPHILIE	PH
<i>Alliaria petiolata</i>	Alliaire	40-80 cm		Avril-Juin								
<i>Allium ursinum</i>	Ail des ours	45-35 cm		Mai-Juin								
<i>Anemone nemorosa</i>	Anémone des bois	10-30 cm		Mars-Mai								
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Cerfeuil des bois	100 cm		Mai-Août								
<i>Avenella flexuosa</i>	Foin tortueux	30-80 cm		Mai-Août								
<i>Betonica officinalis</i>	Épiaire officinale	15-40 cm		Juillet-Août								
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	20-25 m		Avril-Mai								
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	10-15 m		Avril-Mai	—							
<i>Brachypodium sylvaticum</i>	Brachypode des bois	50-100 cm		Juillet-Août	—							
<i>Calluna vulgaris</i>	Callune fausse bruyère	30-100 cm		Juillet-Septembre								
<i>Carex pendula</i>	Laiche à épis pendants	jusqu'à 100 cm		mai-juillet	—							
<i>Carpinus betulus</i>	Charme	15-25 m		Avril-Mai								
<i>Convallaria majalis</i>	Muguet	10-30 cm		Mai-Juin								
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier	5-6 m		Mai-Juin		—						
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balai	1-3 m		Mai-Juin								
<i>Daphne laureola</i>	Daphné laurée	40-100 cm		Février-Avril								
<i>Erica cinerea</i>	Bruyère cendrée	20-60 cm		Juin-Juillet								
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine	60-120 cm		Juillet-Septembre								
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre	25-35 m		Avril-Mai								
<i>Fragaria vesca</i>	Fraisier	5-30 cm		Mai-Juin								
<i>Frangula alnus</i>	Bourguène	1-5 m		Mai-Juin								
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun	40 m		Avril-Mai		—						
<i>Geum urbanum</i>	Benoîte commune	20-60 cm		Mai-Septembre								
<i>Hedera helix</i>	Lierre grimpant	3-30 cm		Septembre-Novembre								
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	2-10 m		Mai-Juin								
<i>Lamium galeobdolon</i>	Lamier jaune	20-60 cm		Avril-Septembre								
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier à balai	1-2 m		Mai-Juin								
<i>Populus tremula</i>	Peuplier Tremble	20-30 m		Mars-Avril	—							
<i>Prunus avium</i>	Merisier	15-25 m		Avril-Mai								
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	20-40 m		Mai	—							
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	10-25 m		Mai	—							
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	25-35 m		Mai	—							
<i>Ribes rubrum</i> ¹	Grosellier rouge	1,5-2 m		Avril-Mai								
<i>Ribes uva-crispa</i> ¹	Grosellier à maquereaux	50-150 cm		Avril-Mai								
<i>Ruscus aculeatus</i>	Fragon	30-80 cm		Janvier-Avril		—						

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS	OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITROPHILIE	PH
<i>Solidago virgaurea</i>	Solidago verge d'or	20-80 cm		Juillet-Septembre								
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorrier des oiseaux	5-7 m		Mai-Juin								
<i>Sorbus torminalis</i>	Allsier torminal	20-25 m		Mai-Juin								
<i>Teucrium scorodonia</i>	Germadrée	30-80 cm		Juillet-Septembre								
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	20-30 m		Juin-Juillet								
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	20-35 m		Juin								
<i>Ulmus glabra</i>	Orme glabre	25-30 m		Mars-Avril								
<i>Veronica chamaedrys</i>	Véronique petit-chêne	20-40 cm		Mai-Juillet								
<i>Veronica officinalis</i>	Véronique officinale	10-40 cm		Juin-Août								
<i>Vinca minor</i>	Petite pervenche	1-2 m		Avril-Mai								

Espèces recommandées pour les haies :

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS	OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITROPHILIE	PH
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	10 m		mai-juin								
<i>Carpinus betulus</i>	Charme	15-25 m		avril-mai								
<i>Clinopodium vulgare</i>	Sarlette commune	30-70 cm		juillet-septembre								
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	2-5 m		février-avril								
<i>Cornus sanguinea</i> <i>spp. sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	1-3 m		mai-juin								
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	2-5 m		janvier-mars								
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine épineuse	2-4 m		avril-mai								
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	2-4 m		mai-juin								
<i>Cytisus scoparius</i>	Genet à balais	1-3 m		mai-juin								
<i>Digitalis purpurea</i>	Digitale pourpre	50-100 cm		mai-septembre								
<i>Dioscorea communis</i>	Sceau de Notre Dame	1-3 m		mars-juillet								
<i>Eurotymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	3-8 m		avril-mai								
<i>Fragaria vesca</i>	Fraisier	5-30 cm		Mai-Juin								
<i>Frangula alnus</i>	Bourguène	1-5 m		Mai-Juin								
<i>Genista tinctoria</i>	Genêt des teinturiers	30-100 cm		mai-août								
<i>Glechoma hederacea</i>	Lierre terrestre	5-25 cm		mars-mai								
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon	2-5 m		Juin-Septembre								
<i>Hypericum hirsutum</i>	Millépertuis vetu	40-100 cm		juin-septembre								
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	2-10 m		Mai-Juin								
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	4-10 m		Avril-Mai								
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	1-3 m		mai-juillet								
<i>Lonicera periclymenum</i>	Chevrefeuille des bois	1-3 m		juin-septembre								
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Ste Lucie	1-4 m		avril-mai								
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	1-4 m		avril-mai								
<i>Pyrus communis</i>	Algirn	7-15 m		avril-mai								
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	2-4 m		mai-juin								
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier rampant	5 m		mai-juillet								
<i>Rosa canina</i>	Eglantier	1-3 m		mai-juillet								
<i>Rubus caesius</i>	Ronce bleuetre	50-100 cm		juin-juillet								

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS	OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITROPHILIE	PH
<i>Rubus fruticosus</i>	Ronce des bois	1-7 m		mai-août								
<i>Rubus idaeus</i>	Framboisier	1,5-2 m		mai-juillet								
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	12 m		janvier-mars	—	—						
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	3-10 m		mars-avril	—							
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	2-6 m		mars-avril	—							
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	2-6 m		juin-juillet								
<i>Solanum dulcamara</i>	Douce amère	1-2 m		juin-septembre								
<i>Tortilis japonica</i>	Tortilis faux-cerfeuil	50-100 cm		mai-août								
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	30-36 m		mars-avril	—							
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	1-2 m		avril-mai		—						
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	2-4 m		mai-juin						—		
<i>Vicia sepium</i>	Vesce des haies	30-80 cm		mai-septembre								

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre partiellement à
évaluation environnementale la modification
du plan local d'urbanisme de Buc (78)
après examen au cas par cas**

N° MRAe AKIF-2024-085
du 28/08/2024

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20241001-2024-09-30-05-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégialement le 28 août 2024, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 20 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023 et 9 novembre 2023 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 9 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Buc (78) approuvé le 12 février 2018 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 28 juin 2024, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification du PLU de Buc, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Philippe SCHMIT, coordonnateur,

Considérant les éléments suivants :

1- la méthode retenue par le droit français et le droit de l'Union européenne pour déterminer si une évolution d'un document d'urbanisme doit être soumise à évaluation environnementale :

L'article L. 104-3 du code de l'urbanisme dispose que pour déterminer si une évolution d'un document d'urbanisme mentionné aux articles L. 104-1 ou L. 104-2 est susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, il convient de tenir compte des critères mentionnés à l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. En outre, les évolutions soumises à une évaluation environnementale au cas par cas sont listées aux articles R. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Les critères de l'annexe II de la directive 2001/42 citée par l'article L. 104-3 précité se fondent sur les caractéristiques des plans et programmes ainsi que sur celles des incidences et de la zone ou des zones susceptibles d'être touchées ;

2- les objectifs de la modification du plan local d'urbanisme de Buc, qui consistent à :

- encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement sur le secteur de la Geneste, par la création dans le plan de zonage d'une zone UP7 et par l'introduction de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°7, en substitution des anciennes zone UP4 et OAP n°4 applicables sur ce secteur à la suite de l'annulation du PLU par décision n°1805760 du tribunal administratif de Versailles le 16 septembre 2019 ;
- accompagner le projet de requalification de la zone d'activités économiques par la création d'un sous-secteur de la zone UI y autorisant la réalisation de commerces et d'activités de services et installer un emplacement réservé permettant le développement de circulations actives ;
- enrichir le dispositif réglementaire s'agissant du patrimoine (compléments du repérage patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, et réintégration de fiches d'identification) ;
- mettre le PLU en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la Bièvre, dont la révision partielle a été approuvée le 4 juillet 2023 (application d'un principe de « zéro rejet des eaux pluviales », modification des dispositions concernant l'assainissement et la préservation des zones humides) ;
- favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune (création d'une liste des arbres remarquables et protection de ceux-ci, mise en œuvre d'une disposition sur la compensation en cas d'abattage d'arbre de haute tige dans les règlements de zone, introduction d'une liste des essences d'arbres, plantes et arbustes recommandés) ;
- intégrer des ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement ;
- intégrer le périmètre de la zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNAF) au plan de zonage ;

3- Les incidences potentielles notables de ce projet sur l'environnement et la santé humaine :

- le site de l'OAP n°7 occupe un foncier actuellement arboré sur ses pourtours, et en continuité au nord avec un massif boisé de plus de 100 hectares classé comme zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 2 et identifié comme réservoir de biodiversité dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ; il convient d'étudier précisément les enjeux concernant les milieux naturels (flore, faune et continuités écologiques) du contexte dans lequel s'inscrit le projet et de prévoir en tant que de besoin les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation nécessaires des incidences négatives potentielles du projet de modification du PLU ;
- ce secteur appartient en outre au site classé de la Vallée de la Bièvre et présente à ce titre une forte sensibilité paysagère dont il convient d'évaluer également les enjeux et qu'il importe de prendre en compte afin de limiter les impacts visuels associés au projet rendu possible par la modification du PLU ;
- l'OAP n°7 vise la requalification d'un site d'activités ayant potentiellement pollué les sols et il y a lieu de préciser comment le PLU a pris en compte les éventuels risques sanitaires associés dans le parti d'aménagement ;
- l'OAP n°7 vise à créer une offre de logements principalement intermédiaires et groupés, desservis par une voie en impasse dans un secteur éloigné des principales infrastructures de transport lourd ; cette offre de logements est susceptible d'accroître les trafics motorisés individuels sur le chemin de la Geneste et les axes alentour, aucune alternative à l'automobile n'étant proposée dans cet environnement résidentiel pavillonnaire ;

Considérant que la modification du PLU de Buc comprend par ailleurs des évolutions du document d'urbanisme qui apparaissent sans incidence notable sur l'environnement ;

Concluant que la modification du plan local d'urbanisme de Buc, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale est susceptible, par la création de l'OAP n° 7, d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive

Rend l'avis qui suit :

La modification du plan local d'urbanisme de Buc, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale **doit être soumise à évaluation environnementale par la commune de Buc pour les dispositions qui concernent la création de l'OAP n°7**. Les autres dispositions ne nécessitent pas de faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ils s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils portent sur l'analyse des effets du projet de modification du PLU et la définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires en ce qui concerne :

- les milieux naturels ;
- le paysage du site classé ;
- l'exposition des occupants futurs du secteur aux risques sanitaires créés par les éventuels sols pollués ;
- l'accroissement des déplacements automobiles, du fait de la localisation du site de l'OAP n°7 et de la nature des développements de l'urbanisation prévus ou permis par le projet de PLU, responsables de nuisances sonores, d'émissions de polluants et de gaz à effet de serre et de consommations énergétiques plus importantes, et indirectement d'une dévitalisation des secteurs accessibles par d'autres moyens de déplacement (centre urbain, polarités du réseau de transport en commun) ;

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Buc rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

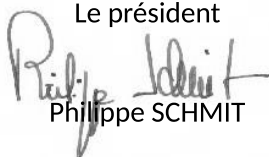
Délibéré en séance le 28/08/2024

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*.**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le président


Philippe SCHMIT