

2.1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION

Modification du PLU

Approuvée par le Conseil Municipal du 15 décembre 2025

PLU approuvé le 12 février 2018

Modification simplifiée n° 1 approuvée le 31 mai 2021

Mis à jour le 12 août 2021

Sommaire

A. Introduction et choix de la procédure

B. Présentation et justification des modifications

C. Compatibilité avec le SDRIF-e et le PADD

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. Accompagner 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'Orientation 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 ou 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.

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 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.**

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.

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 n° 7, 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 travaillé 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).

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

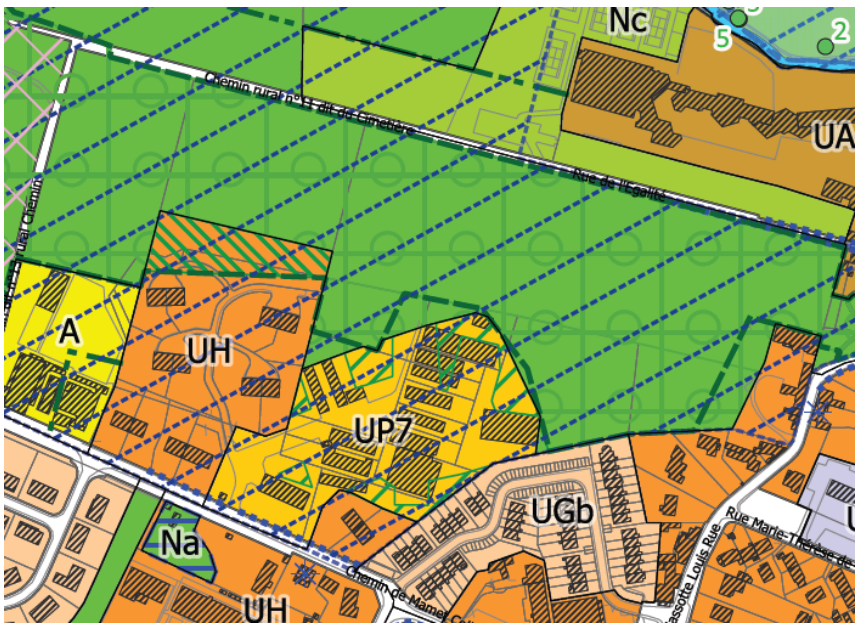
Contexte et objectifs de l'OAP n° 7 :

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 devront être 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 par le trait pointillé vert foncé 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.

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 :

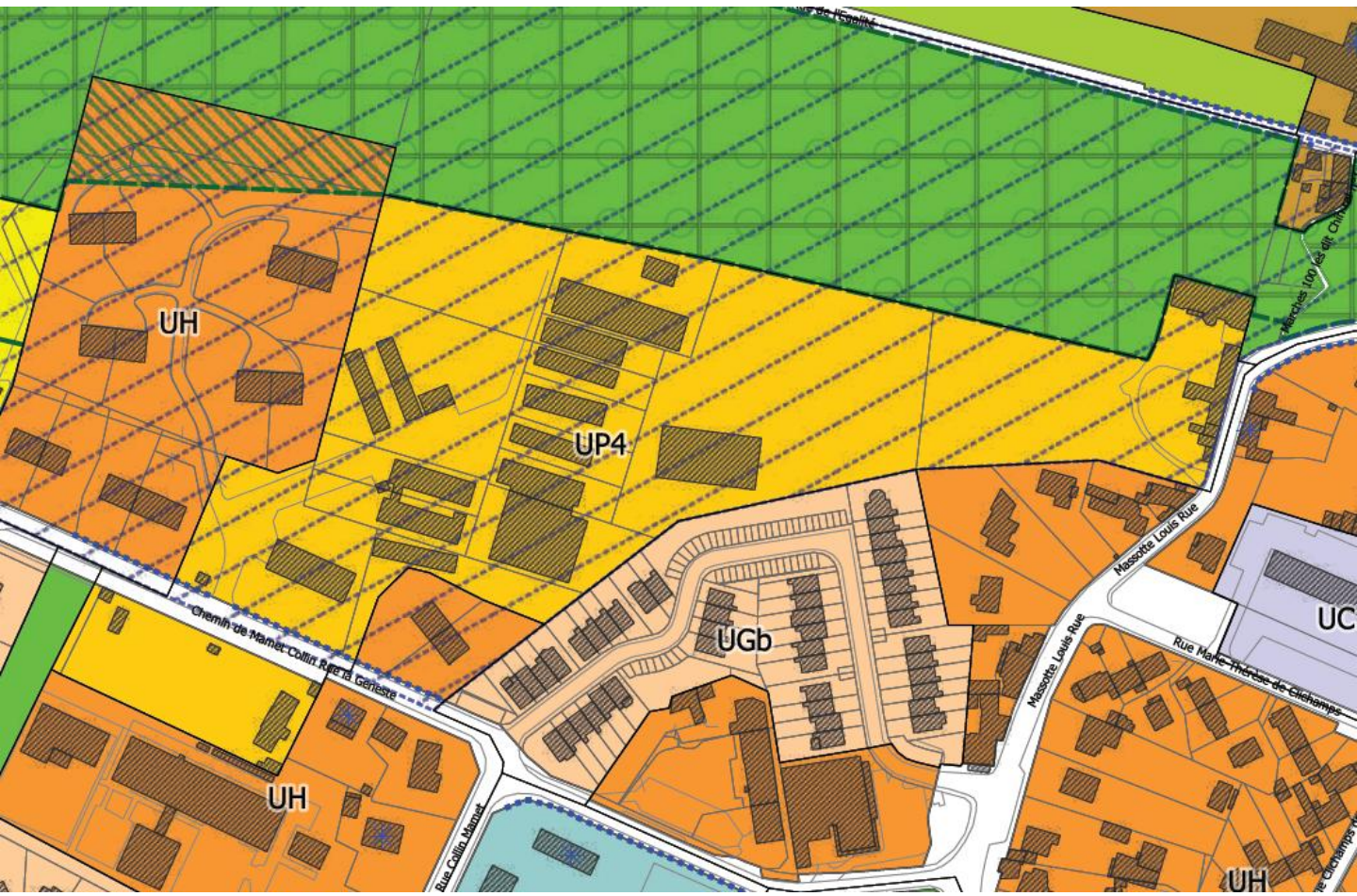
- Une réduction de la superficie de la zone U, une augmentation de la superficie de la zone N et son classement en Espaces Boisés Classés,
- Une plus grande prise en compte de la nature en ville au sein de l'OAP et du règlement de zone, à la fois par l'identification d'espaces paysagers protégés et par 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.

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



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.

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

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

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 3 – LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE
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 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.~~

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

3.5 – Les percements en façade

Dispositions applicables à toutes les constructions :

Les éléments en bois peuvent être 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.

3.6 – Les toitures

Les toitures des constructions principales présentent des formes simples.

Sont interdits :

- pour le dernier volume couvert d'une construction, 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.

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

3.10 – Les 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 doit s'harmoniser avec celle des façades* des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.
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 le secteur UP2 ~~et UP4~~;
- 2 mètres de hauteur dans le secteur UP5.

En zone UP7, les clôtures sur rue doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré. Leur hauteur n'excèdera pas 1,40 mètre.

Les clôtures en limites séparatives ont une hauteur de 2 mètres maximum à compter du niveau du sol.

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 du 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.

Il est introduit la possibilité de créer des toitures terrasses dans les secteurs concernés par des OAP afin de permettre la construction d'espaces extérieurs notamment pour les logements situés dans un collectif, apportant ainsi un bénéfice aux occupants.

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 la création d'aménagements légers perméables et de dispositifs utiles à la vie collective (cheminements piétonniers, composteurs, 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 :

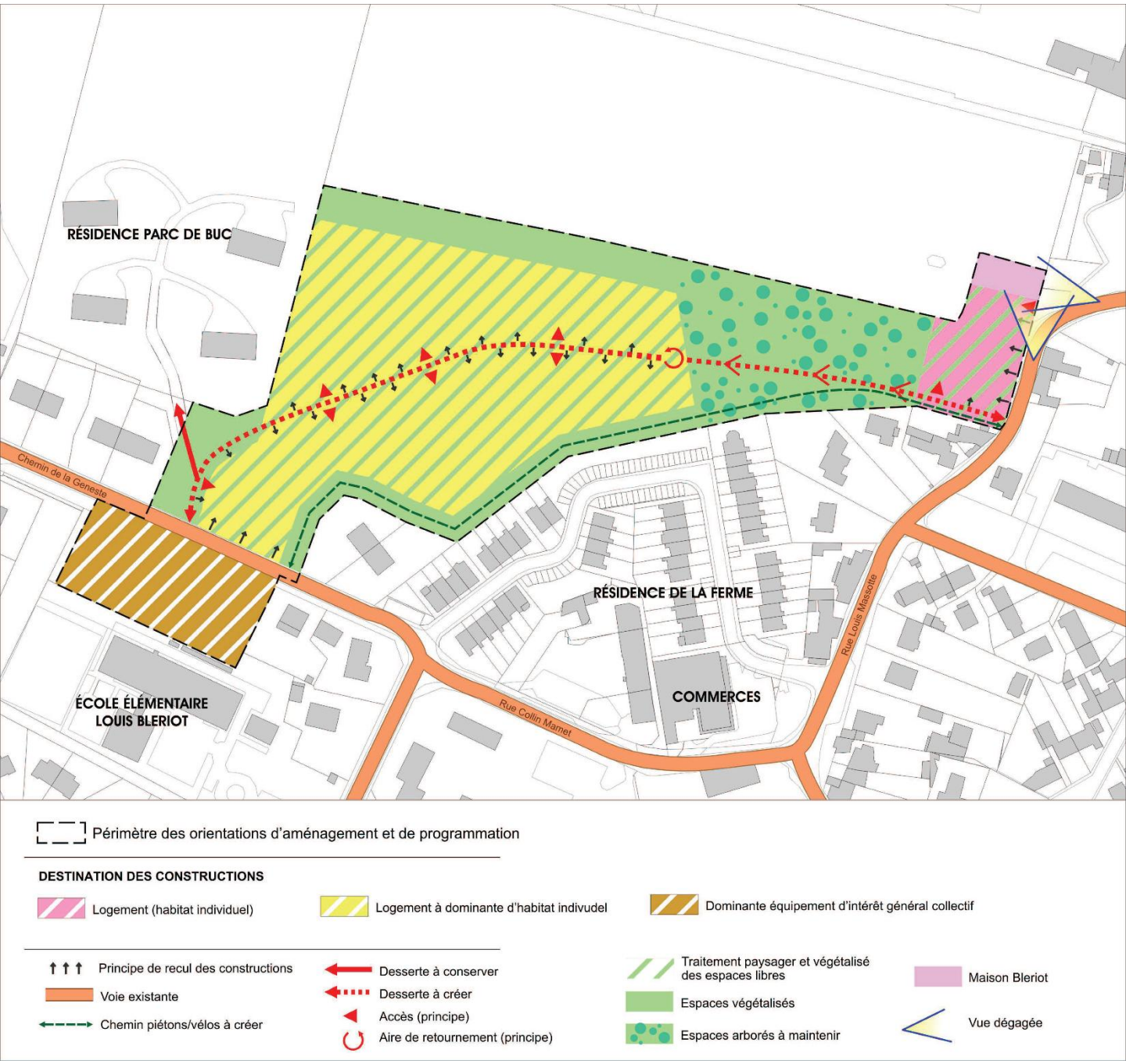
La création d'espaces paysagers protégés entend permettre la préservation et/ou la création d'espaces ayant une qualité paysagère adaptée, et valorisant celle du secteur dans lequel ils sont programmés. Seule la zone UP7 est concernée par cette protection paysagère. En y interdisant la création de construction principale, la qualité paysagère de ces espaces est garantie sur le long terme. Toutefois cette protection ne doit pas compromettre des aménagements légers d'intérêt collectif (de type jeux pour enfants) ou encore des installations légères de type composteurs.

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



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 retrounement 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.

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 de la 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 a 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 collectifs, habitat intermédiaire, 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 intègrera des espaces partagés.

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



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 et en les densifiant notamment par la plantation d'essences d'arbres à feuillage persistant ayant une croissance avancée. Une étude phytosanitaire devra être réalisée par le porteur de projet en amont pour identifier les sujets à maintenir

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, et en complétant le boisement par la plantation d'essences d'arbres indigènes

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

Le nombre total de logements dans ce secteur sera d'au moins 65 et inférieur à 70, garantissant une densité minimale de 35 logements/ha sur la zone.

L'opération doit comporter au moins 30% de logements sociaux (locatif social et/ou accession sociale) par rapport au nombre total de logements réalisés.

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

Elargir dans la mesure du possible l'entrée de la desserte au carrefour Chemin de la Geneste / rue du Parc de Buc afin d'améliorer les conditions de visibilité

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 végétalisées, bien intégrées dans les paysages urbains du site en les délimitant par du végétal (combinant strate arbustive et strate herbacée)

Créer au moins deux emplacements de stationnement pour mettre à disposition des résidents des véhicules en autopartage

Prévoir des places de stationnement pour les visiteurs

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

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.

Les hauteurs des constructions devront s'adapter graduellement à la topographie du terrain existant et respecter la règle générale de calcul des hauteurs.

Les constructions peuvent atteindre une hauteur de 3 niveaux (R+2), soit une hauteur de façade limitée à 9 mètres et une hauteur plafond limitée à 10,50 mètres en toitures terrasses végétalisées, et à 12 mètres pour les autres types de toitures.

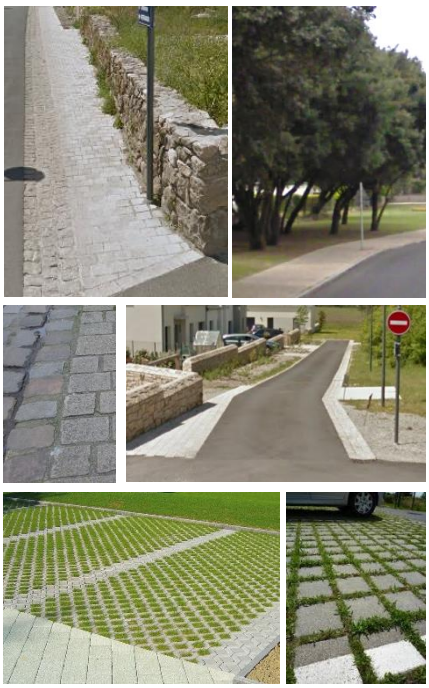
1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste

Ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

APRES

Principes d'aménagement complémentaires

Pollution potentielle : une étude de pollution des sols devra être menée avant tout aménagement sur le secteur. Si une pollution des sols est attestée, l'aménageur devra prévoir la dépollution et le traitement du sol de façon à le rendre compatible avec les usages prévus ainsi que celui de jardin potager et de verger.



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.

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,
- dans la mesure du possible, les logements d'une taille supérieure à T3 tendront à être traversants ou a minima doubles-orientés,
- un système de ventilation sera intégré,
- les logements bénéficieront autant que faire se peut d'un espace extérieur,
- 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 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.

Les espaces extérieurs en hauteur (balcons, terrasses, loggias) :

Afin de garantir une perception qualitative du bâtiment depuis la rue, une attention particulière sera portée à ces espaces (usages, matériaux, garde-corps).

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.

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

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.~~157~~173)
Rue Louis Blériot – Mur (p.~~158~~174)
Rue Louis Blériot – Stèle commémorative (p.~~147~~163)
515 rue Louis Blériot (p.~~118~~134)
836 rue Louis Blériot (p.~~117~~133)
875 rue Louis Blériot (p.178)
917 rue Louis Blériot (p.~~116~~132)
925 rue Louis Blériot (p.179)
993 rue Louis Blériot (p.~~115~~131)
1016 rue Louis Blériot (p.~~114~~130)
1067 rue Louis Blériot (p.~~113~~129)
1082 rue Louis Blériot (p.180)
1390 rue Louis Blériot (p. ~~112~~128)
1675 rue Louis Blériot (p.~~110~~126)
Bois du Cerf-Volant – Petit Parc de Versailles – Mur (p.~~156~~172)
Bois de la Couronne – Genevrière – Mur (p.~~155~~171)
Bois de la Couronne – Val Myriam – Mur (p.~~154~~170)
La Boulie - Château (p.~~134~~150)
Avenue Jean Casale – Route des Loges – Mirage (p.~~144~~160)
1 avenue Jean Casale (p.~~133~~149)
Rond-point Jean Casale – Monument Jean Casale (p.~~143~~159)
Rond-point Jean Casale - Porte aérodrome Louis Blériot (p.~~142~~158)
Rue de l'Egalité – Mur (p.~~149~~165)
Chemin de la Geneste – Mur (p.~~152~~168)
3 chemin de la Geneste (p.~~140~~156)
Ruelle du Grand Lavoir – Ancien lavoir communal (p.~~148~~164)
4 rue du Haras (p.~~111~~127)
1 avenue Huguier (p.~~122~~138)
Rue Jean Jaurès – Mur (p.~~153~~169)
2 rue Jean Jaurès (p.181)
4 rue Jean Jaurès (p.182)
8 rue Jean Jaurès (p.183)
12 rue Jean Jaurès (p.184)
14 rue Jean Jaurès (p.~~125~~141)
3 bis rue des Lavandières (p.~~121~~137)
4 rue des Lavandières (p.~~120~~136)
5 bis rue des Lavandières (p. 185)
7 rue des Lavandières (p.~~119~~135)
Rue Collin Mamet – Mur (p.~~151~~167)
3 rue Collin Mamet (p.~~138~~154)
6 rue Collin Mamet (p.~~139~~155)
Rue Louis Massotte - Monument Louis Massotte (p.~~146~~162)
Rue Louis Massotte – Mur (p.~~150~~166)
1 bis rue Louis Massotte/place de la République – domaine de la Sauvegarde (p.~~132~~148)
4 et 6 rue Louis Massotte – Parc de Buc (Maison Louis Blériot) (p. 186)
5 rue Louis Massotte (p. 187)
7 rue Louis Massotte (p.~~135~~151)
17 rue Louis Massotte – Villa Bon Accueil (p. 188)
20 rue Louis Massotte – Château de Buc (p.~~136~~152)
23 rue Louis Massotte (p.~~137~~153)
551 rue de la Minière (p.~~141~~157)
Place de la République – Monument aux morts (p.~~127~~143)
16 place de la République (p.~~126~~142)
Le Pré Clos – Cœur de Louis Massotte (p.~~145~~161)
1 rue des Frères Robin (p.~~130~~146)
2 rue des Frères Robin (p.~~131~~147)
2-4 rue des Frères Robin – Eglise Saint Jean-Baptiste (p.~~128~~144)
3 rue des Frères Robin – Mairie (p.~~129~~145)
7 bis rue des Frères Robin (p.~~124~~140)
15 rue des Frères Robin (p.~~123~~139)
Bornes royales chemin rural n°8 dit ancien chemin de Vauptain (p. 175)
Lieu-dit Pré Clos (p. 176)

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

875 rue Louis Blériot (cadastre : AB150)





Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	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. 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…
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Volets bois - Décor des façades (en cas de ravalement, les éléments de décor pourraient être mis en valeur par un jeu discret de couleur pastel)

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

925 rue Louis Blériot (cadastre : AA127)



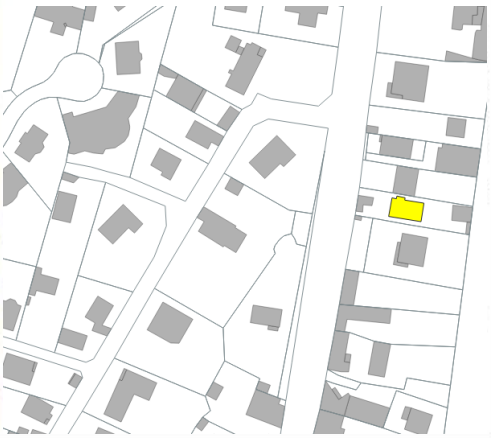


Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	Pavillon du début du XXème siècle de style néo-régionnaliste. Forme architecturale similaire au pavillon 917 rue Louis Blériot.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Toiture : matériau, croupes

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

1082 rue Louis Blériot (cadastre : AA166)





Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	Chalet anglo-normand 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 ».
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Toiture : décor, lucarne - Matériaux et décor des façades - Balcon

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

2 rue Jean Jaurès (cadastre : AB23)





Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	Maisons de village datant probablement du début du XXme 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. L'implantation en retrait par rapport à l'alignement sur voie, façade principale sur rue, est donc intéressante et à conserver. Les proportions et volumes bâtis correspondent à la typologie dominante, simple et modeste. 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. L'architecture est simple, marquée par le choix des matériaux traditionnels : meulière et bois. Un décor simple et bien réalisé vient souligner la composition.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ensemble bâti à mettre en valeur et à conserver dans leur principe - Mur de clôture en meulière - Matériaux et décor des façades

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

4 rue Jean Jaurès (cadastre : AB22)





Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ 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)	- Ensemble bâti à mettre en valeur et à conserver dans leur principe - Matériaux et décor des façades

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

8 rue Jean Jaurès (cadastre : AB16)



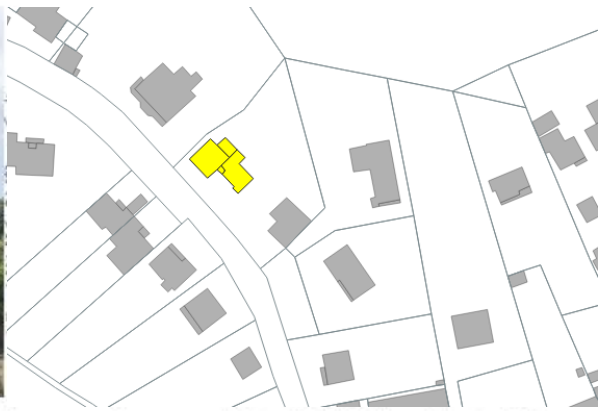


Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	Cette ancienne ferme alimentait en lait tout le bas du village. Monsieur Noël, puis Monsieur Miteul, 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. 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.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Matériaux et décor des façades

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

12 rue Jean Jaurès (cadastre : AB10)





Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ 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

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

5bis rue des Lavandières (cadastre : AB208)





Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ 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

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

4 et 6 rue Louis Massotte – Parc de Buc (Maison Louis Blériot) (cadastre : AC42, AC46, AC47)





Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	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. La première tranche de travaux datée de 1851-1852 est probablement la partie classique en brique et pierre qui donne sur la rue. La deuxième phase, attestée en 1868, correspond à la maison principale construire 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. 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. 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.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ensemble de la construction - Ensemble des décors de façade

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

5 rue Louis Massotte (Maison Louis Blériot) (cadastre : AD160)

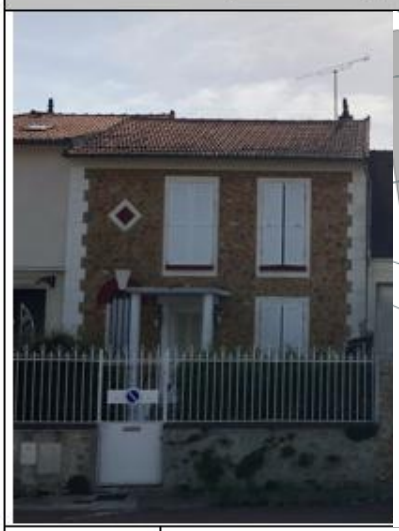




Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	Pavillon du début du XXème siècle de style néo-régionaliste marquée par les faux pans de bois et l'emploi de la meulière. Les volumes et les proportions sont simples et correspondent à la typologie dominante du village. L'implantation à l'alignement sur voie et en limites séparatives de propriété délimite un tronçon de l'espace public.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Matériau de façade apparent

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

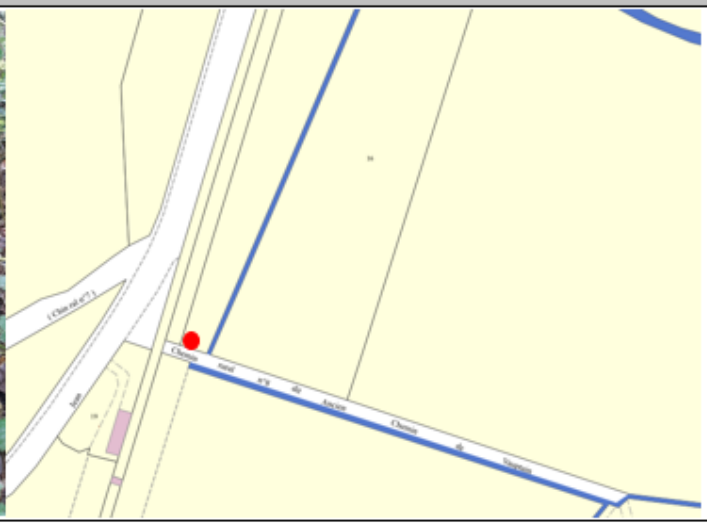
17 rue Louis Massotte (cadastre : AD3)





Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	Villa Bon accueil 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. De style début du XXème siècle, cette maison de ville possède un joli décor de façade.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Matériau et décor de façade

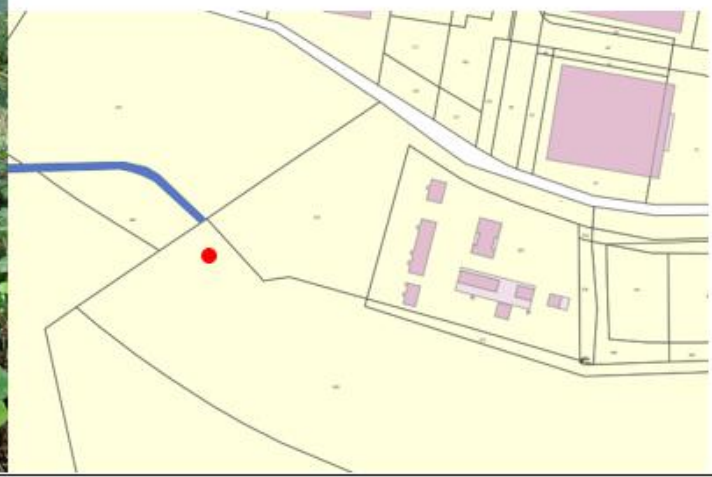
2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

Chemin rural n° 8 dit Ancien Chemin de Vauptain (cadastre : B46)	
 	
Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ■ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ☐ 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

2. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

Pré Clos (cadastre : ZB430)





Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ■ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ☐ 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

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 et/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.).

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 de la plus grande lame d'eau possible sera visée, dont obligatoirement 10 mm en 24h afin de réduire les volumes de ruissellement et de maitriser 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 avant un 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 maitrise 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.

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.

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).

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.

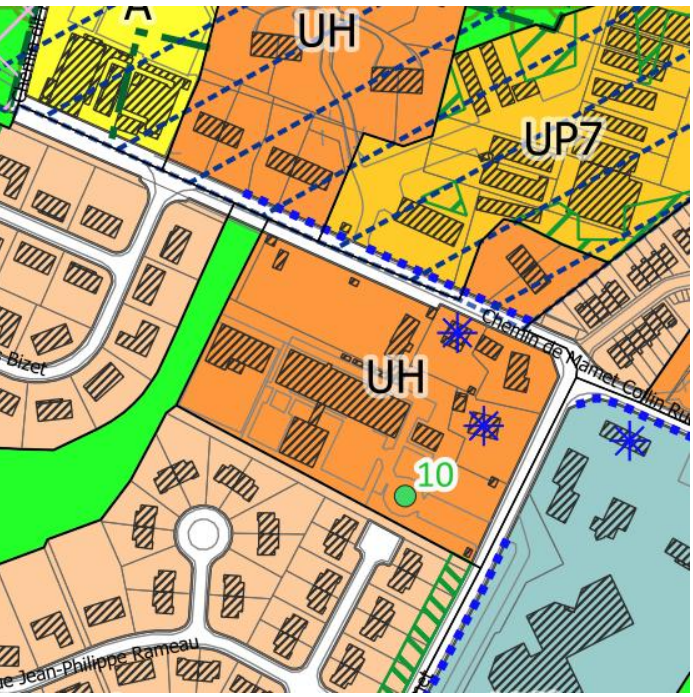
Dans ce cadre, les évolutions du dispositif réglementaire entendent permettre une meilleure protection des zones humides identifiées au plan de zonage, dans la continuité directe des orientations du SAGE de la Bièvre.

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

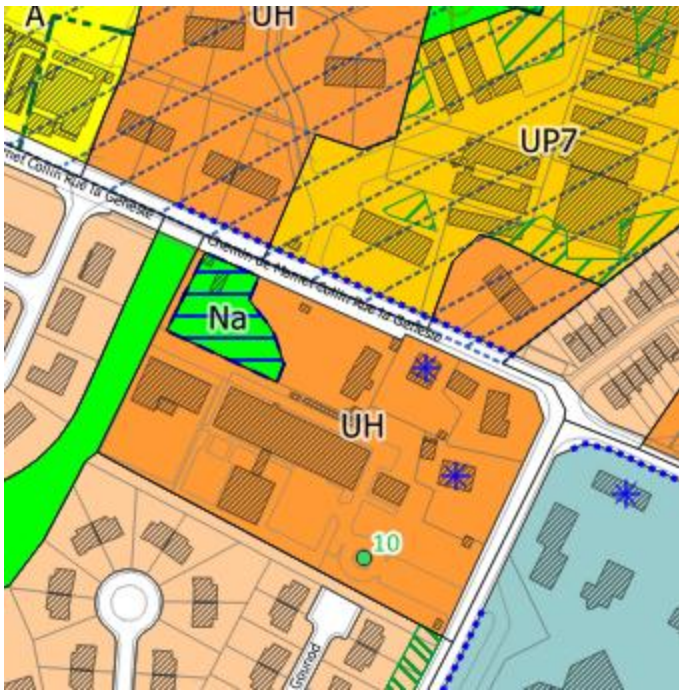
3. Mettre en compatibilité le PLU avec le document du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Bièvre

Identification d'une zone humide sur le plan de zonage

AVANT



APRES



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le plan de zonage localise une zone humide sur la partie ouest de la parcelle sise 5, chemin de la Geneste. Cette zone humide d'une superficie de 1 279 m² a été identifiée suite à la réalisation d'une étude de caractérisation de zones humides. La partie ouest de la parcelle est intégrée en zone Na.

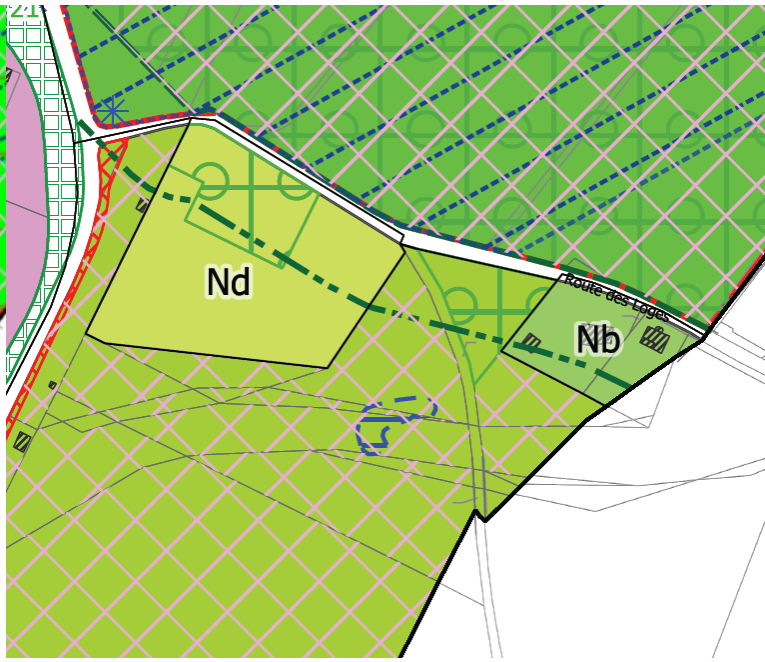
3. Mettre en compatibilité le PLU avec le document du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Bièvre

Identification d'une zone humide sur le plan de zonage

AVANT



APRES



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

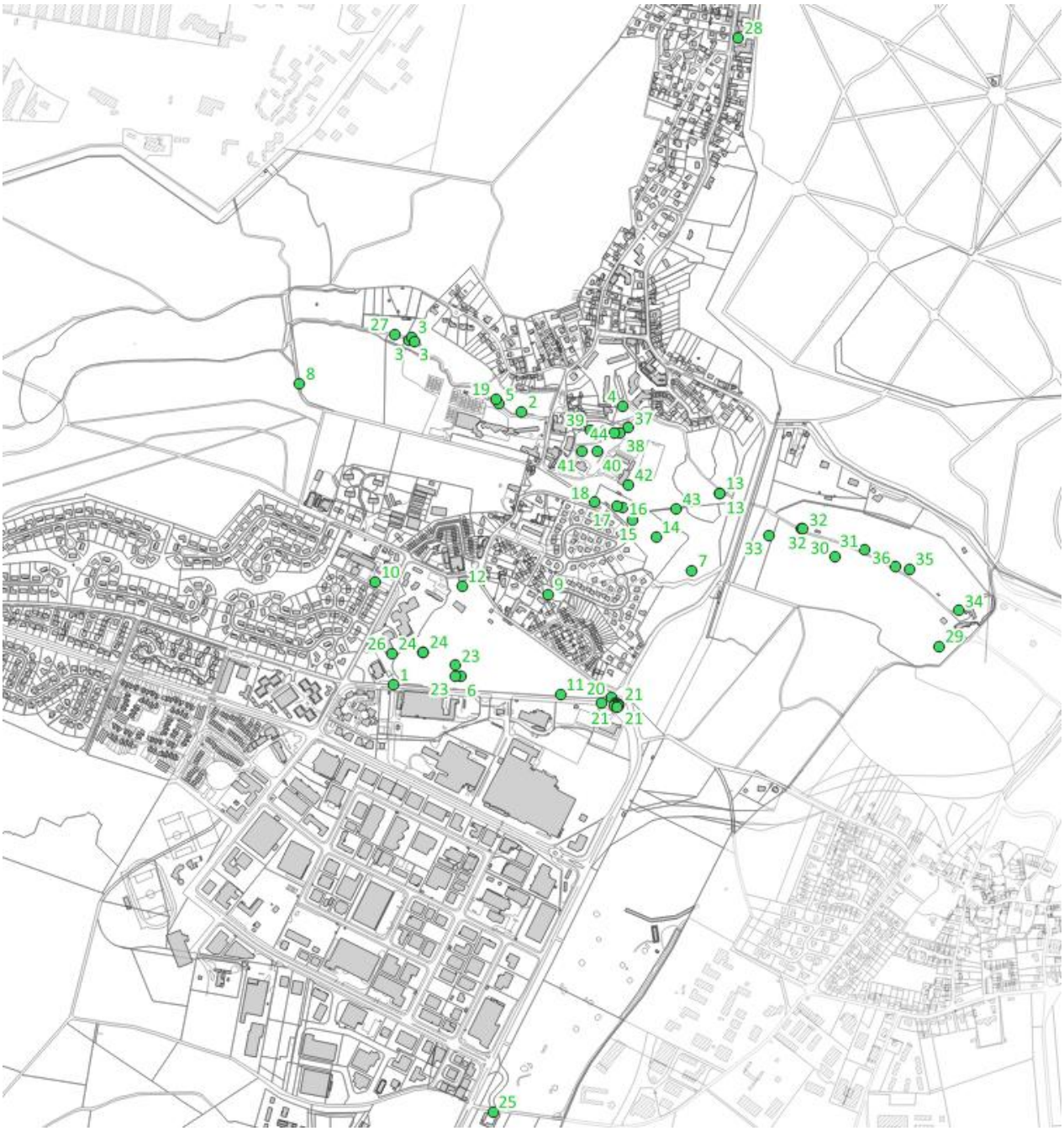
La zone humide située entre le chemin de la Porte des Loges et la RD120 est ajoutée conformément à la contribution du SMBVB. La mare a été réalisée par le groupement d'intérêt public Seine et Yvelines Environnement sur un foncier appartenant au département des Yvelines. Sa création vise à compenser la destruction d'une mare à Characée sur la commune de Clamart dans le cadre d'un projet d'aménagement.

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



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 2025

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.

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 au préalable 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

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 Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-et-Marne (CAUE 77) 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.

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
1	Quercus robur	Chêne pédonculé
2	Sequoiadendron gigantum	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 gigantum	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 gigantum	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	Pinus nigra	Pin noir

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	Cedrus libani	Cèdre du Liban
27	Salix babylonica	Saule pleureur
28	Pinus negra	Pin noir
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

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 :

- ❑ Age
- ❑ Dimensions
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **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.

Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : séquoias géants	Nom taxinomie : Sequoiadendron gigantum
Localisation	
Point Gps	Coordonnées X : 635737,57 Coordonnées Y : 6853121,23
Adresse et condition d'accès	Parking du Pré-Saint-Jean

Caractéristique du PLU :

- ❑ Age
- ❑ Dimensions
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 16

Circonférence du tronc (en m) : 2,84

Stade de développement : Mature

Propriétaire : Commune

Commentaire :

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.



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 :

- ❑ Age
- ❑ Dimensions
- ❑ **Forme**
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 15-20

Circonférence du tronc (en m) : 1,70

Stade de développement : Adulte

Propriétaire : Commune



Commentaire :

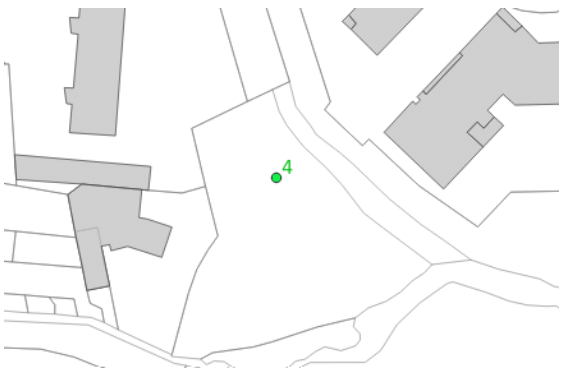
Arbre typique du bord de Bièvre où il était autrefois cultivé en forme « tétard » pour la production d'osier. 2 des 3 individus de ce groupe ont un tronc couché au-dessus du cours d'eau.

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 :

- ❑ Age
- ❑ Dimensions
- ❑ **Forme**
- ❑ **Rareté**
- ❑ Histoire
- ❑ **Paysage**



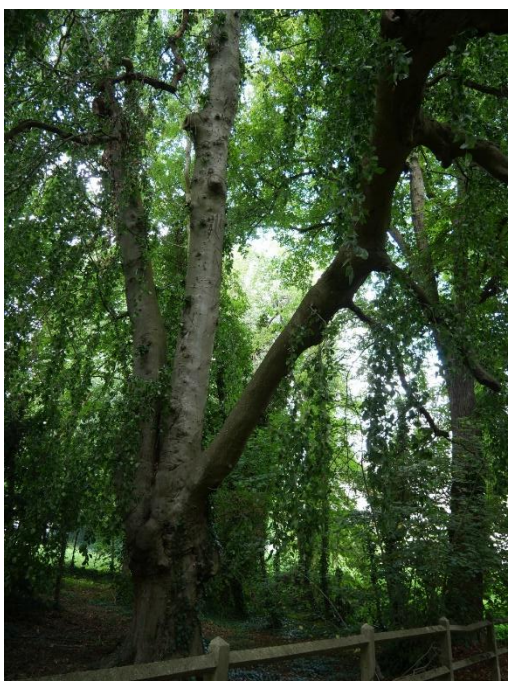
Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 20

Circonférence du tronc (en m) : 3,2

Stade de développement : Mature

Propriétaire : Commune



Commentaire :

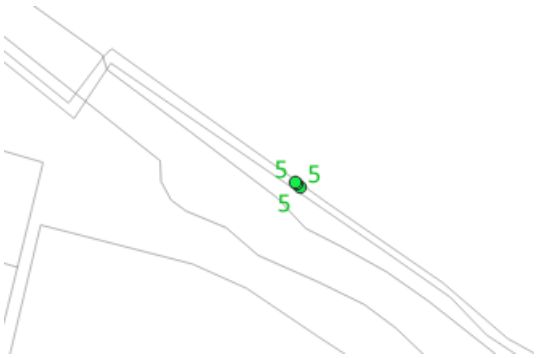
Cet arbre est remarquable par son port pleureur, ses dimensions et sa forme. Il est aubané pour soutenir une charpentière qui penche au-dessus du chemin.

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 :

- ❑ Age
- ❑ Dimensions
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 13

Circonférence du tronc (en m) : 1,82

Stade de développement : Adulte

Propriétaire : Commune



Commentaire :

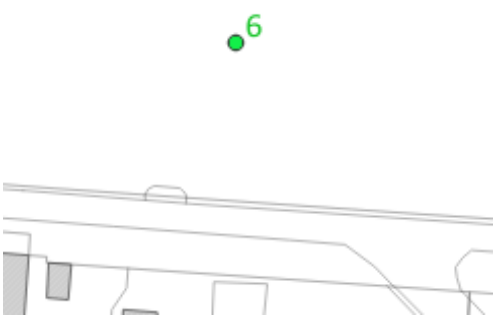
Ce groupe d'arbres a une valeur principalement ornementale. Cette essence est exotique puisque originaire du Sud-Est des Etats-Unis (Louisiane) où il pousse au bord de l'eau. Il est qualifié de chauve car les feuilles (aiguilles) de ce conifère changent de couleur en automne avant de tomber en hiver. Avec l'âge, nos cyprès chauves pourraient développer des racines aériennes appelées pneumatophores.

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 :

- ❑ Age
- ❑ Dimensions
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ **Histoire**
- ❑ **Paysage**



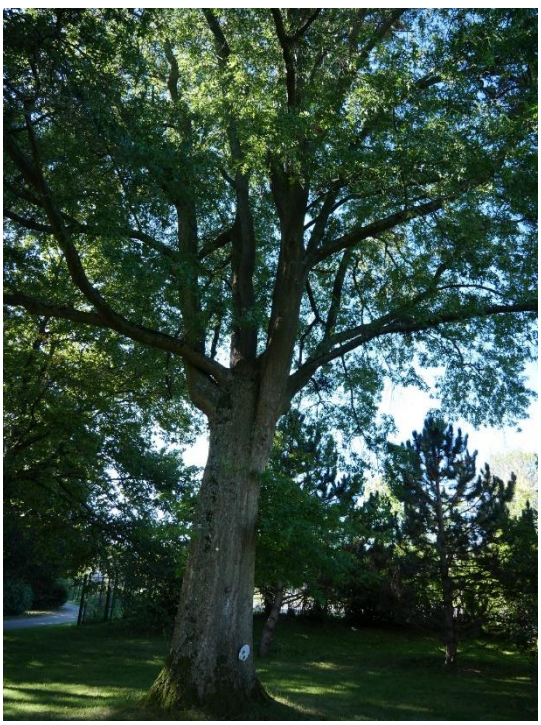
Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 19

Circonférence du tronc (en m) : 3,2

Stade de développement : Adulte

Propriétaire : Commune



Commentaire :

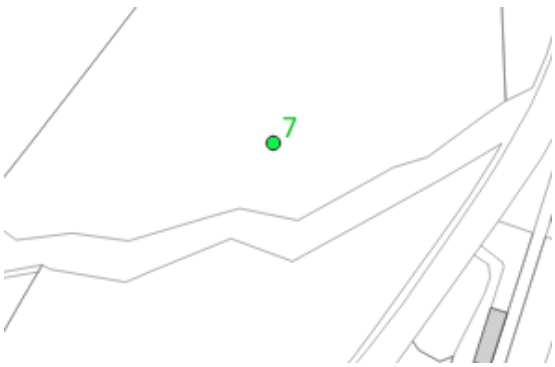
Arbre sans doute planté lors de l'aménagement du parc par les Mac Cune au début du Xxème siècle. Il est un élément structurant du paysage entre le théâtre de verdure derrière le château et le parc des sports.

Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Chêne pédonculé	Nom taxinomie : *Quercus rubor*
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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **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.

Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Frêne commun	Nom taxinomie : *Fraxinus excelsior*
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 :

- ❑ **Age**
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ Paysage



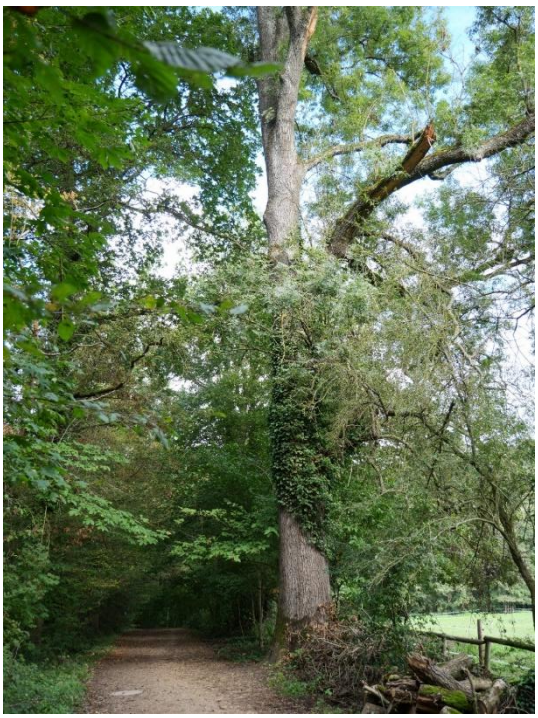
Caractéristique de l'arbre :

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.

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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **Paysage**





Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 21

Circonférence du tronc (en m) : 3,2

Stade de développement : Mature

Propriétaire : Commune

Commentaire :

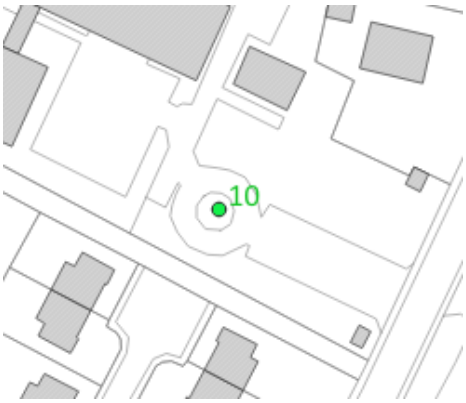
Individu aux dimensions remarquables (son houppier s'aperçoit d'assez loin (rue Massotte).
Les frênes sont actuellement victimes d'une grave maladie cryptogamique, la chalarose ; aussi, les individus adultes survivants doivent être protégés

Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Arbre aux 40 écus	Nom taxinomie : *Ginkgo biloba*
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635383,86 Coordonnées Y : 6852710,99
Adresse et condition d'accès	Parking maternelle Louis Blériot

Caractéristique du PLU :

- ❑ Age
- ❑ Dimensions
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **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'expension sans concurrence lui donne un port remarquable.

Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Peuplier blanc ou Peuplier de Hollande	Nom taxinomie : *Populus alba*
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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ **Forme**
- ❑ Rareté
- ❑ **Histoire**
- ❑ Paysage



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 25

Circonférence du tronc (en m) : 3,15

Stade de développement : Mature

Propriétaire : Commune



Commentaire :

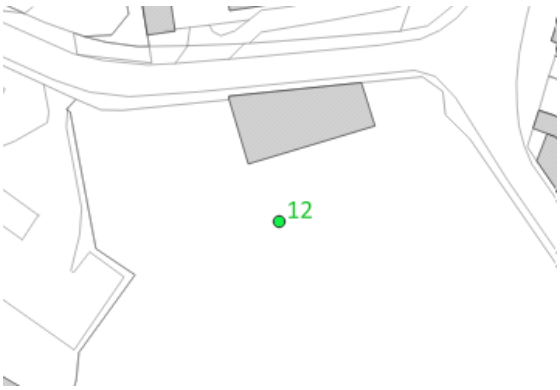
Le port penché de cet arbre fait son originalité. Il doit son qualificatif « blanc » par la couleur du dessous tomenteux de ses feuilles d'une couleur blanchâtre. Son écorce, elle aussi blanche y est peut-être aussi pour quelque chose.

Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Séquoia géant	Nom taxinomie : Sequoiadendron gigantum
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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ **Histoire**
- ❑ **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.



Protéger les arbres remarquables de la commune

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 :

- ❑ **Age**
- ❑ Dimensions
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ Paysage



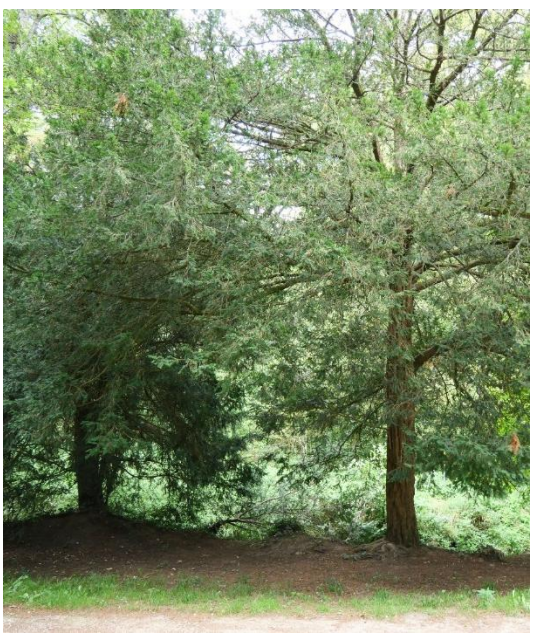
Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 10

Circonférence du tronc (en m) : 1,50

Stade de développement : Adulte

Propriétaire : Commune



Commentaire :

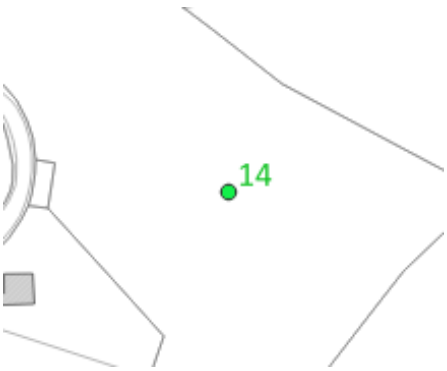
Les ifs ont une croissance très lente. On peut donc estimer que ces 2 individus sont déjà assez anciens.
Toutes les parties de l'arbre sont fortement toxiques (sauf l'arille rouge entourant la graine) ce qui explique qu'il ait été souvent arraché et que ne subsiste plus de forêts d'ifs en Europe. Le 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.

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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ **Forme**
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ Paysage



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 22

Circonférence du tronc (en m) : 3,7

Stade de développement : Mature

Propriétaire : Commune



Commentaire :

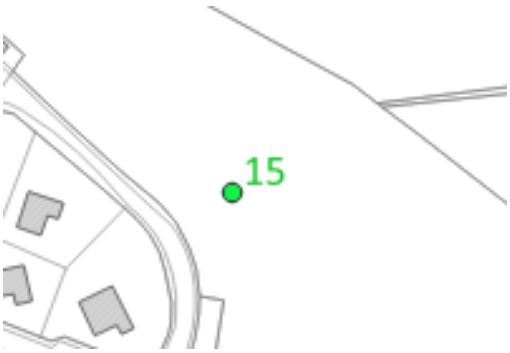
Ce charme double est le seul individu ayant de telles dimensions dans le bois communal des Arcades. On peut utiliser la phrase mnémotechnique suivante pour distinguer le charme du hêtre à partir de leurs feuilles : « Le charme d'Adam c'est d'être à poil » (le charme dont la feuille est dentée « Adam = à dents », le hêtre « être » dont la feuille est poilue « à poil ».

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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ **Forme**
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ Paysage



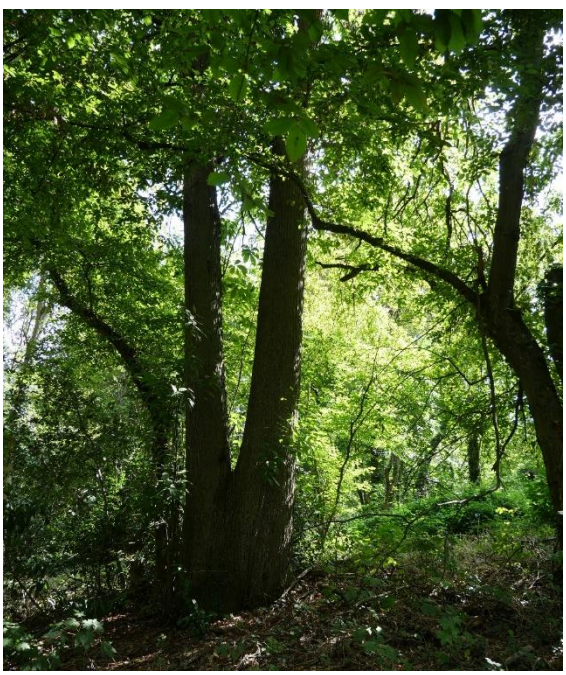
Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 16

Circonférence du tronc (en m) : 3,8

Stade de développement : Mature

Propriétaire : Commune



Commentaire :

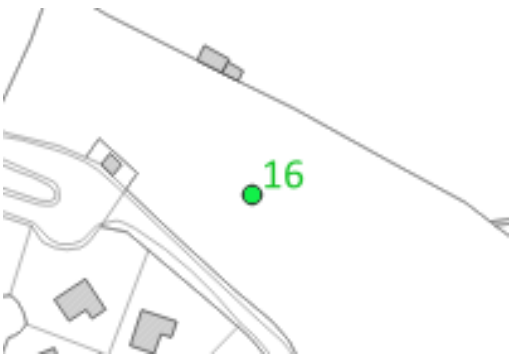
Tronc double de belle circonférence.
Le bois est peuplé de nombreux châtaigniers comme couramment dans la région depuis sa plantation organisée sous l'ancien régime à des fins alimentaires. C'est même la deuxième essence d'arbre la plus représentée en Île-de-France après le chêne. Mais elle est actuellement atteinte par la maladie de l'encre qui entraîne des dépérissements importants des peuplements

Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Frêne commun	*Nom taxinomie : Fracinus excelsior*
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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ 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.

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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ Paysage



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 15

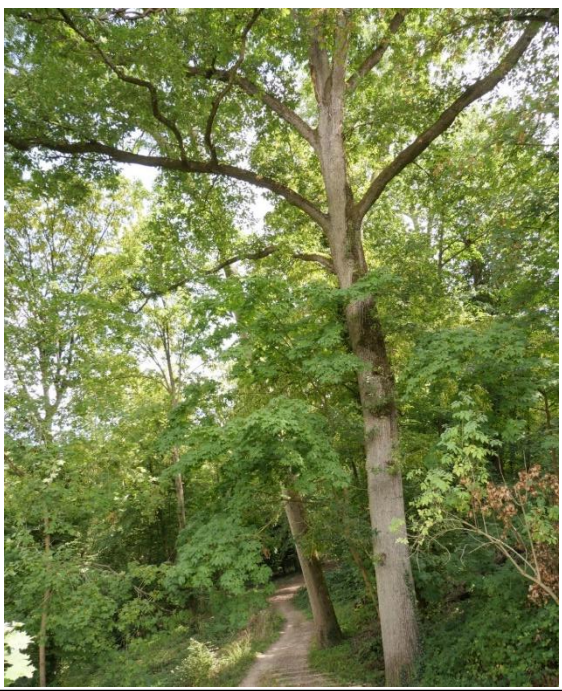
Circonférence du tronc (en m) : 2,62

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.



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 :

- ❑ Age
- ❑ Dimensions
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 16

Circonférence du tronc (en m) : 2,7

Stade de développement : mature

Propriétaire : Commune



Commentaire :

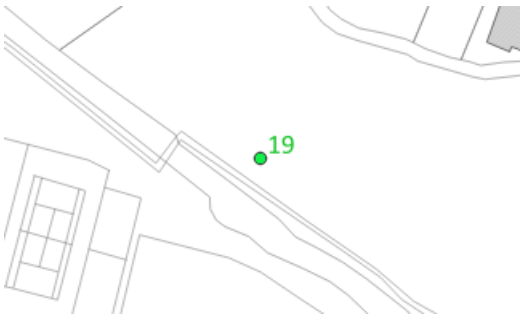
Ce beau chêne pédonculé du bois communal croît en limite de propriété (ce qui en fait un élément structurant du paysage). Il pousse le muret voisin contre le trottoir de la rue Massotte. Son expansion nécessite une adaptation périodique du mobilier urbain !

Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Séquoia géant	Nom taxinomie : Sequoiadendron gigantum
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 :

- ❑ Age
- ❑ Dimensions
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **Paysage**



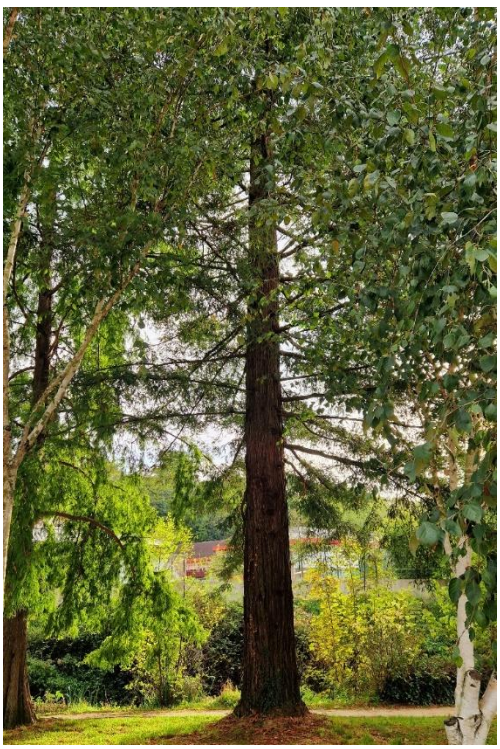
Caractéristique de l'arbre :

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.

Protéger les arbres remarquables de la commune

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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 16

Circonférence du tronc (en m) : 3,2

Stade de développement : Mature

Propriétaire : Commune



Commentaire :

Cet arbre imposant structure le paysage et confère à l'une des entrées de la zone d'activités économiques une présence forte

Protéger les arbres remarquables de la commune

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 :

- ❑ Age
- ❑ Dimensions
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ **Histoire**
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 12

Circonférence du tronc (en m) : 2 (en moyenne)

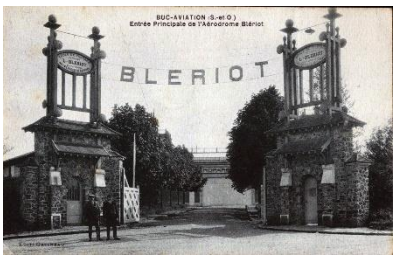
Stade de développement : Mature

Propriétaire : Commune



Commentaire :

Cet alignement a une valeur historique (aménagement initial des lieux)



Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Pin noir	Nom taxinomie : Pinus negra
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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ **Forme**
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 13

Circonférence du tronc (en m) : 3

Stade de développement : Mature

Propriétaire : Commune

Commentaire :

Avec sa forme unique rappelant une lyre, cet arbre se distingue par son port original



Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Platanes communs	Nom taxinomie : *Platanus × acerifolia*
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 :

- ❑ Age
- ❑ Dimensions
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ **Histoire**
- ❑ Paysage



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 13

Circonférence du tronc (en m) : 3

Stade de développement : Mature

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.

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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ **Histoire**
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 20

Circonférence du tronc (en m) : 3,15

Stade de développement : Mature

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'oeuvre va servir à la création de mobiliers pour le parc.

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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 15

Circonférence du tronc (en m) : 3

Stade de développement : Mature

Propriétaire : Commune

Commentaire :

Cet arbre au houppier généreux offre une impression de grandeur



Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Cèdre du Liban	Nom taxinomie : Cedrus libani
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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ **Histoire**
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 20

Circonférence du tronc (en m) : 4

Stade de développement : mature

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.

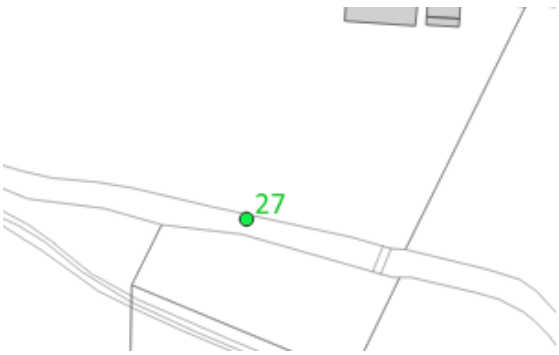


Protéger les arbres remarquables de la commune

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 :

- ❑ Age
- ❑ Dimensions
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 10,5

Circonférence du tronc (en m) : 3

Stade de développement : Mature

Propriétaire : SIAVB

Commentaire :

Enraciné en bord de rivière, cet arbre structure le paysage de la vallée



Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Cèdre	Nom taxinomie : Cedrus
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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : ND

Circonférence du tronc (en m) : ND

Stade de développement : ND

Propriétaire : Résidence Le Clos Bosquet



Commentaire :

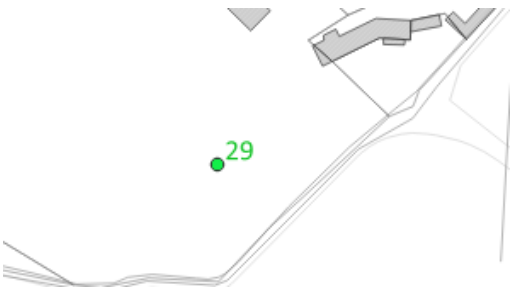
Cet arbre a été préservé lors de la construction de la résidence en raison de la volonté de conserver un élément naturel remarquable sur le site

Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Chêne pédonculé	Nom taxinomie : Quercus rubor
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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ Paysage



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 12

Circonférence du tronc (en m) : 3,50

Stade de développement : Adulte

Propriétaire : Privé



Commentaire :

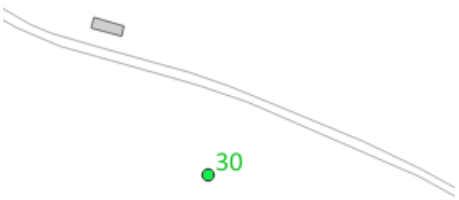
Le Haras de Vauptain s'intègre dans un cadre naturel remarquable (vallée de la Bièvre et Aqueduc). Les arbres participent pleinement à la composition paysagère du site

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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 11

Circonférence du tronc (en m) : 2,30

Stade de développement : Adulte

Propriétaire : Privé



Commentaire :

Le Haras de Vauptain s'intègre dans un cadre naturel remarquable (vallée de la Bièvre et Aqueduc). Les arbres participent pleinement à la composition paysagère du site

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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 13

Circonférence du tronc (en m) : 2,50

Stade de développement : Adulte

Propriétaire : Privé

Commentaire :

Le Haras de Vauptain s'intègre dans un cadre naturel remarquable (vallée de la Bièvre et Aqueduc). Les arbres participent pleinement à la composition paysagère du site

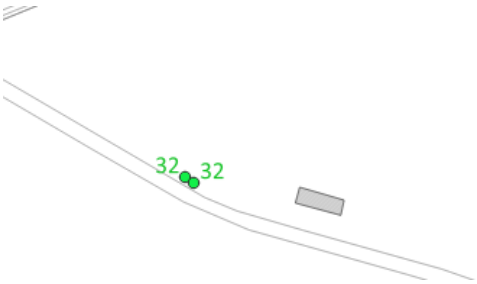


Protéger les arbres remarquables de la commune

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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 15

Circonférence du tronc (en m) : 2,60

Stade de développement : Adulte

Propriétaire : Privé



Commentaire :

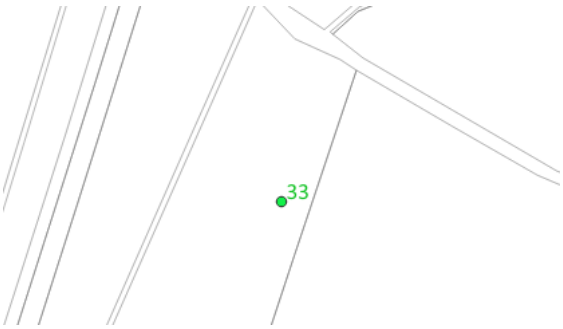
Le Haras de Vauptain s'intègre dans un cadre naturel remarquable (vallée de la Bièvre et Aqueduc). Les arbres participent pleinement à la composition paysagère du site

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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 14

Circonférence du tronc (en m) : 3,30

Stade de développement : Adulte

Propriétaire : Privé



Commentaire :

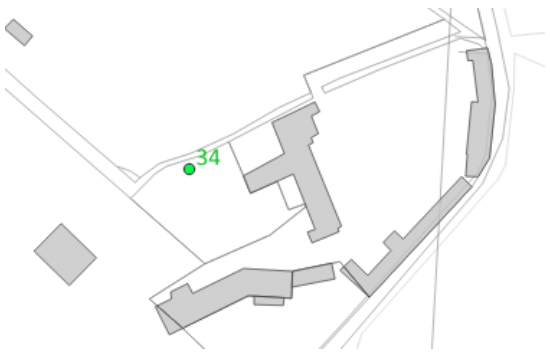
Le Haras de Vauptain s'intègre dans un cadre naturel remarquable (vallée de la Bièvre et Aqueduc). Les arbres participent pleinement à la composition paysagère du site

Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Noyer d'Amérique ou noyer noir	Nom taxinomie : Juglans nigra
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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 13

Circonférence du tronc (en m) : 3,40

Stade de développement : Adulte

Propriétaire : Privé



Commentaire :

Le Haras de Vauptain s'intègre dans un cadre naturel remarquable (vallée de la Bièvre et Aqueduc). Les arbres participent pleinement à la composition paysagère du site

Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Poirier commun	Nom taxinomie : Pyrus communis
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 :

- ❑ **Age**
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ **Histoire**
- ❑ Paysage

Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 6

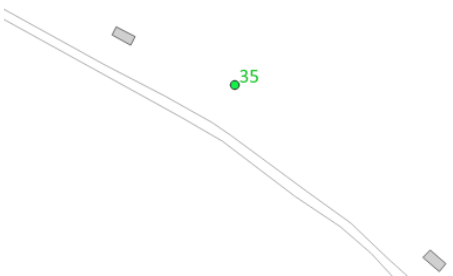
Circonférence du tronc (en m) : 2

Stade de développement : Adulte

Propriétaire : Privé

Commentaire :

Le Haras de Vauptain s'intègre dans un cadre naturel remarquable (vallée de la Bièvre et Aqueduc). Les arbres participent pleinement à la composition paysagère du site



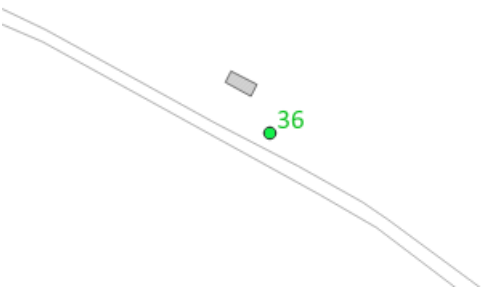


Protéger les arbres remarquables de la commune

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 :

- ❑ **Age**
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ Paysage



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : 8

Circonférence du tronc (en m) : 2,70

Stade de développement : Adulte

Propriétaire : Privé

Commentaire :

Le Haras de Vauptain s'intègre dans un cadre naturel remarquable (vallée de la Bièvre et Aqueduc). Les arbres participent pleinement à la composition paysagère du site

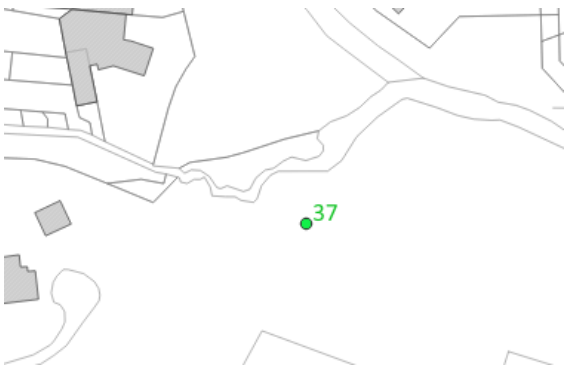


Protéger les arbres remarquables de la commune

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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ **Rareté**
- ❑ Histoire
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : ND

Circonférence du tronc (en m) : ND

Stade de développement : Adulte

Propriétaire : Sauvegarde des Yvelines

Commentaire :

Le Parc de la Sauvegarde abrite une diversité d'essences, dont certaines rares, qui enrichissent le paysage et participent à la singularité du site

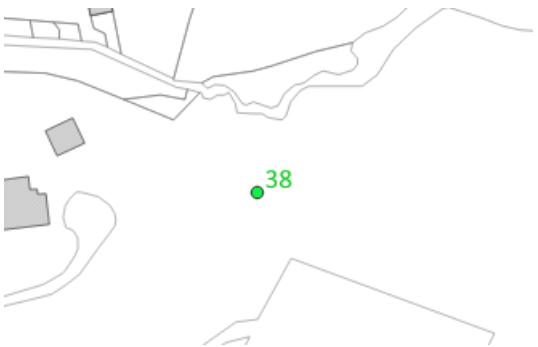


Protéger les arbres remarquables de la commune

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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : ND

Circonférence du tronc (en m) : ND

Stade de développement : ND

Propriétaire : Sauvegarde des Yvelines



Commentaire :

Le Parc de la Sauvegarde abrite une diversité d'essences, dont certaines rares, qui enrichissent le paysage et participent à la singularité du site

Protéger les arbres remarquables de la commune

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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : ND

Circonférence du tronc (en m) : ND

Stade de développement : ND

Propriétaire : Sauvegarde des Yvelines



Commentaire :

Le Parc de la Sauvegarde abrite une diversité d'essences, dont certaines rares, qui enrichissent le paysage et participent à la singularité du site

Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Cèdre bleu de l'Atlas	Nom taxinomie : Salix babylonica
Localisation	
Point Gps	Coordonnées X : 635918,75 Coordonnées Y : 6852024,21
Adresse et condition d'accès	Parc de la Sauvegarde

Caractéristique du PLU :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ **Histoire**
- ❑ **Paysage**



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : ND

Circonférence du tronc (en m) : ND

Stade de développement : ND

Propriétaire : Sauvegarde des Yvelines



Commentaire :

Le Parc de la Sauvegarde abrite une diversité d'essences, dont certaines rares, qui enrichissent le paysage et participent à la singularité du site

Protéger les arbres remarquables de la commune

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Marronnier d'Inde	Nom taxinomie : Aesculus hippocastanum
Localisation	
Point Gps	Coordonnées X : 635881,64 Coordonnées Y : 6853024,62
Adresse et condition d'accès	Parc de la Sauvegarde

Caractéristique du PLU :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ Paysage



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : ND

Circonférence du tronc (en m) : ND

Stade de développement : ND

Propriétaire : Sauvegarde des Yvelines



Commentaire :

Le Parc de la Sauvegarde abrite une diversité d'essences, dont certaines rares, qui enrichissent le paysage et participent à la singularité du site

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 :

- ❑ Age
- ❑ **Dimensions**
- ❑ Forme
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ Paysage



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : ND

Circonférence du tronc (en m) ND

Stade de développement : ND

Propriétaire : Sauvegarde des Yvelines



Commentaire :

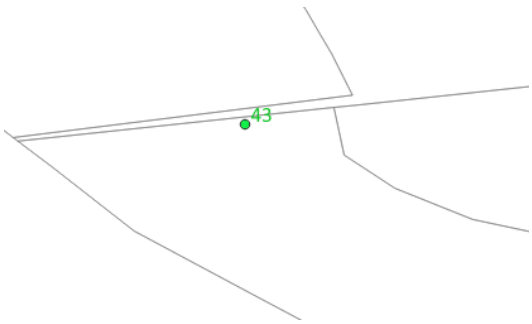
Le Parc de la Sauvegarde abrite une diversité d'essences, dont certaines rares, qui enrichissent le paysage et participent à la singularité du site

Protéger les arbres remarquables de la commune

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 :

- ❑ **Age**
- ❑ **Dimensions**
- ❑ **Forme**
- ❑ Rareté
- ❑ Histoire
- ❑ Paysage



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : ND

Circonférence du tronc (en m) : ND

Stade de développement : ND

Propriétaire : Sauvegarde des Yvelines



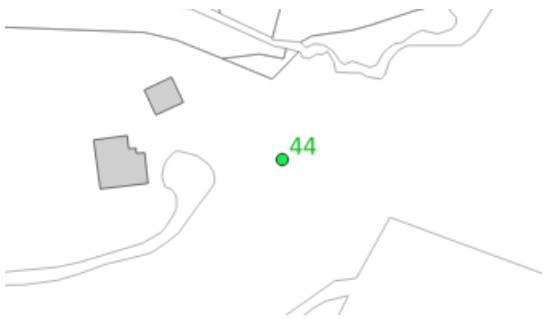
Commentaire :

Protéger les arbres remarquables de la commune

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 :

- ❑ Age
- ❑ Dimensions
- ❑ Forme
- ❑ **Rareté**
- ❑ Histoire
- ❑ Paysage



Caractéristique de l'arbre :

Hauteur (en m) : ND

Circonférence du tronc (en m) : ND

Stade de développement : Adulte

Propriétaire : Sauvegarde des Yvelines

Commentaire :



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.

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.

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 du présent règlement.

L'abattage des arbres remarquables est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés et validés au préalable 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

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 le projet sur le secteur de la Geneste (voir ci-avant).

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.

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

Introduire une liste des essences végétales recommandées

AVANT

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.

La liste est issue du guide « Plantons local en Île-de-France » rédigé par l'Agence régionale de la biodiversité.

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

Espèces végétales 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	NITRO-PHILIE	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	Cerfeuil 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								

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	NITRO-PHILIE	PH
Fagus sylvatica	**Hêtre**	25-35 m		Avril-Mai								
Fragaria vesca	**Fraisier**	5-30 cm		Mai-Juin								
Frangula alnus	**Bourgène**	1-5 m		Mai-Juin				–				
Fraxinus excelsior	**Frêne commun**	40 m		Avril-Mai		–						
Geum urbanum	**Benoîte commune**	20-60 cm		Mai-Septembre								
Hedera helix	**Lierre grimpant**	3-30 cm		Septembre-Novembre								
Ilex aquifolium	**Houx**	2-10 m		Mai-Juin								
Lamium galeobdolon	**Lamier jaune**	20-60 cm		Avril-Septembre								
Lonicera xylosteum	**Camerisier à balai**	1-2 m		Mai-Juin								
Populus tremula	**Peuplier Tremble**	20-30 m		Mars-Avril	–							
Prunus avium	**Merisier**	15-25 m		Avril-Mai								
Quercus petraea	**Chêne sessile**	20-40 m		Mai	–							
Quercus pubescens	**Chêne pubescent**	10-25 m		Mai	–							
Quercus robur	**Chêne pédonculé**	25-35 m		Mai	–							
Ribes rubrum[1]	**Groseiller rouge**	1,5-2 m		Avril-Mai								
Ribes uva-crispa[1]	**Groseillier à maquereaux**	50-150 cm		Avril-Mai								
Ruscus aculeatus	**Fragon**	30-80 cm		Janvier-Avril		–						
Solidago virgaurea	**Solidage verge d'or**	20-80 cm		Juillet-Septembre								
Sorbus aucuparia	**Sorbier des oiseleurs**	5-7 m		Mai-Juin								
Sorbus torminalis	**Alisier torminal**	20-25 m		Mai-Juin								
Teucrium scorodonia	**Germandrée**	30-80 cm		Juillet-Septembre								
Tilia cordata	**Tilleul à petites feuilles**	20-30 m		Juin-Juillet								
Tilia platyphyllos	**Tilleul à grandes feuilles**	20-35 m		Juin					–	–		
Ulmus glabra	**Orme glabre**	25-30 m		Mars-Avril								
Veronica chamaedrys	**Véronique petit-chêne**	20-40 cm		Mai-Juillet								
Veronica officinalis	**Véronique officinale**	10-40 cm		Juin-Août								
Vinca minor	**Petite pervenche**	1-2 m		Avril-Mai								

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	NITRO-PHILIE	PH
Acer campestre	Érable champêtre	10 m		mai-juin								
Carpinus betulus	Charme	15-25 m		avril-mai	–							
Clinopodium vulgare	Sariette commune	30-70 cm		juillet-septembre								
Cornus mas	Cornouiller mâle	2-5 m		février-avril								
Cornus sanguinea ssp sanguinea[1]	Cornouiller sanguin	1-3 m		mai-juin								
Corylus avellana	Noisetier	2-5 m		janvier-mars	–							
Crataegus laevigata	Aubépine épineuse	2-4 m		avril-mai								
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne	2-4 m		mai-juin								
Cytisus scoparius	Genet à balais	1-3 m		mai-juin								
Digitalis purpurea	Digitale pourpre	50-100 cm		mai-septembre								
Dioscorea communis	Sceau de Notre Dame	1-3 m		mars-juillet		–						
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe	3-8 m		avril-mai		–						
Fragaria vesca	Fraisier	5-30 cm		Mai-Juin								
Frangula alnus	Bourgène	1-5 m		Mai-Juin				–				
Genista tinctoria	Genêt des teinturiers	30-100 cm		mai-août								
Glechoma hederacea	Lierre terrestre	5-25 cm		mars-mai								
Humulus lupulus	Houblon	2-5 m		Juin-Septembre								
Hypericum hirsutum	Millepertuis velu	40-100 cm		juin-septembre								
Ilex aquifolium	Houx	2-10 m		Mai-Juin								
Juniperus communis	Genévrier commun	4-10 m		Avril-Mai	–	–						
Ligustrum vulgare	Troène commun	1-3 m		mai-juillet								
Lonicera periclymenum	Chevrefeuille des bois	1-3 m		juin-septembre								
Prunus mahaleb	Cerisier de Ste Lucie	1-4 m		avril-mai								
Prunus spinosa	Prunellier	1-4 m		avril-mai								
Pyrus communis[1]	Alisier	7-15 m		avril-mai								
Rhamnus cathartica	Nerprun purgatif	2-4 m		mai-juin								
Rosa arvensis	Rosier rampant	5 m		mai-juillet								
Rosa canina	Eglantier	1-3 m		mai-juillet								
Rubus caesius	Ronce bleuatre	50-100 cm		juin-juillet								

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	NITRO-PHILIE	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								
Torilis japonica	Torilis faux-cerfeuil	60-100 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.

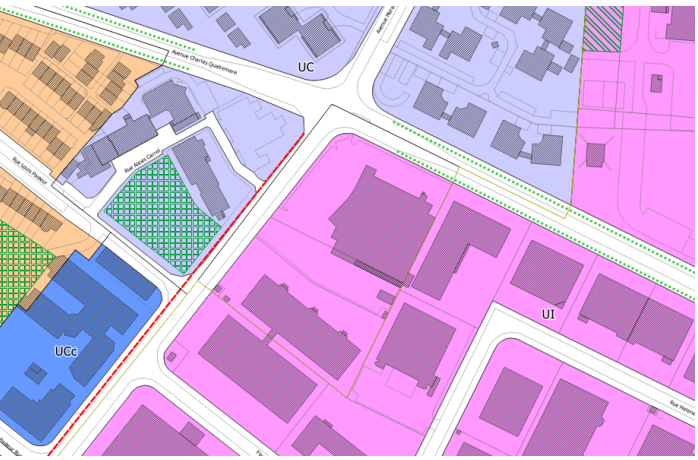
Ces recommandations doivent ainsi permettre un accompagnement des pétitionnaires dans leurs choix de plantations. Ces listes ont été produites par l'Institut Paris Région et l'Agence Régionale de la Biodiversité et font ainsi référence à l'échelle de la Région Île-de-France.

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



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 ;

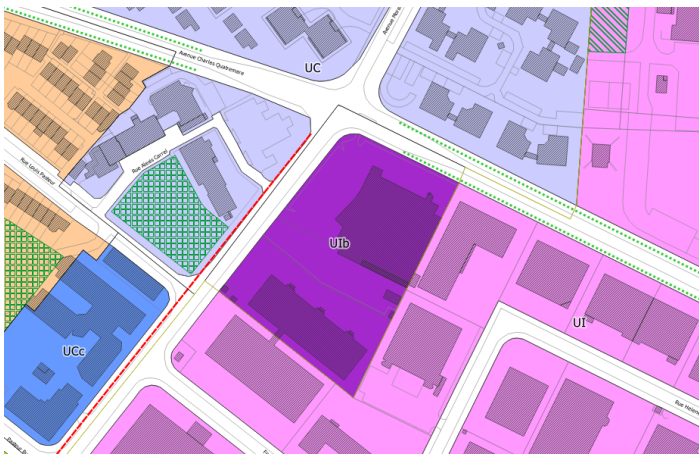
[…]

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 continuité directe des secteurs résidentiels de la zone UC.

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 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.

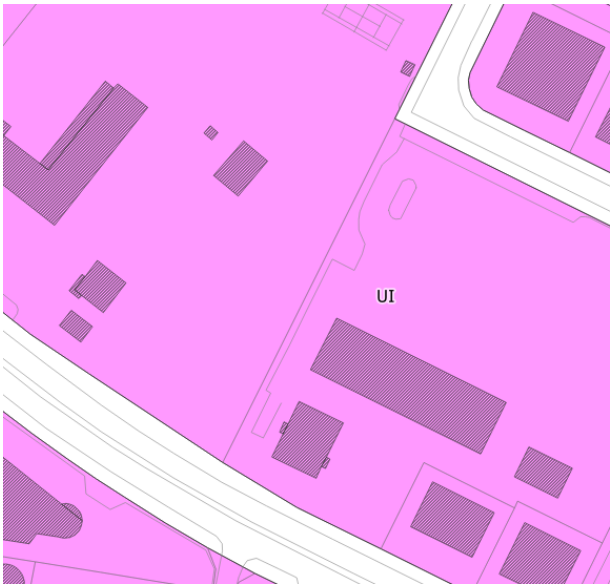
[…]

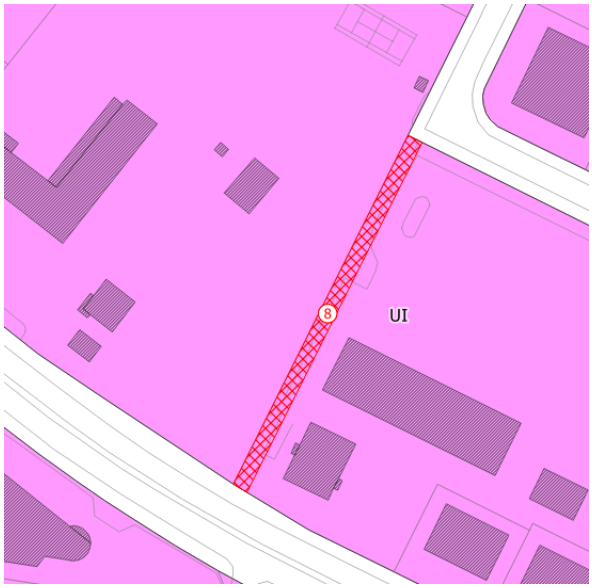
5. Accompagner le projet de requalification de la ZAE

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.

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

Ajustement des définitions présentes dans la Partie 1

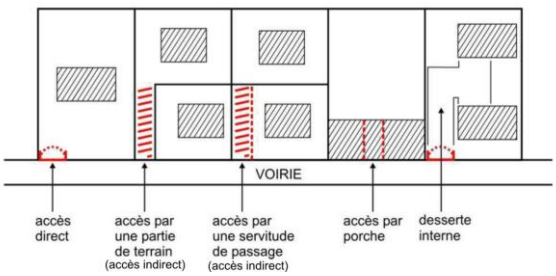
AVANT	APRES
Annexe *(Chapitre 1)* Une annexe est un bâtiment qui constitue un local accessoire de faibles dimensions (8 m² d'emprise maximale et 2,50 mètres de hauteur plafond) et non une extension de la construction principale. Il s'agit donc d'un bâtiment non accolé à la construction principale. Un 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.	**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. 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. Ces dimensions et règles d'implantations ne sont pas applicables aux annexes construites dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation.
Véranda *Non défini*	**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 *(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.	**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 de 50 cm par rapport au plan vertical de la façade de la construction).

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.

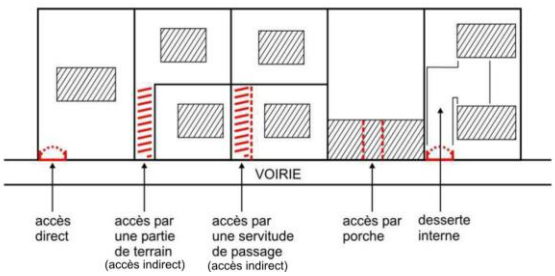


Les accès indirects, tels qu'ils figurent dans le schéma ci-dessus, doivent avoir une longueur au plus égale à 15 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains bâtis existants à la date d'approbation du PLU (12/02/2018).

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.

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, cet ajout exclu l'application de cette définition aux secteurs concernés par des OAP car les OAP visent l'aménagement d'un secteur dans son ensemble, pouvant nécessiter la construction de bâtiments accessoires, de tout type, utiles au fonctionnement du secteur ;
- Concernant la définition des vérandas, cet ajout permet d'accompagner la définition de règles différentes d'aspect 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.

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

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.

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 (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.

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 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

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.			

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.

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.

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.

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. - 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
	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
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - 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.

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

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

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 bien 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

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 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	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

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	1 place par hébergement

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 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	Prévoir le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	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

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.

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

Prise en compte des logements sociaux non locatifs

AVANT	APRES
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.	**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, le coefficient d'emprise au sol* maximal est porté à 50%. [...]	**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 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.	**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.

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.

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 acquière 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.

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

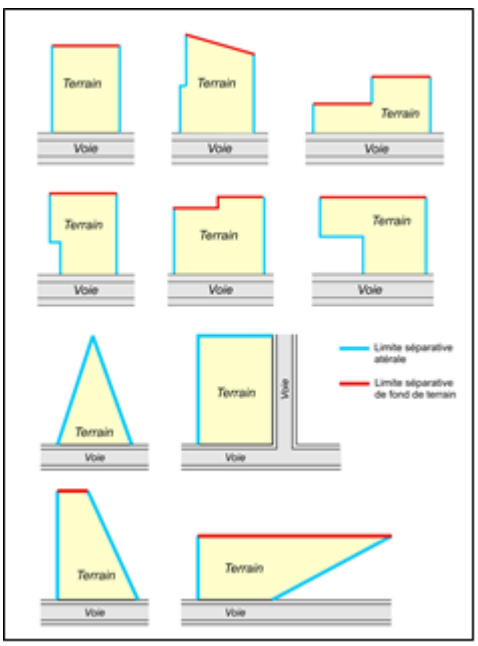
Les limites séparatives, latérales et de fond de terrain

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.

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 gène 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 gène à la circulation publique.

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.

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

Précisions 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 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.

[…]

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.

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

Précisions 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 patrimoniale, 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.

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 », 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.

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 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.
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.

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 au lotissement du Hautpré, en sus des dispositions réglementaires déclinées ci-après, les terrains peuvent être concernés 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 :
- ~~c~~ouvert 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~~

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 imposte 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.

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), sauf 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)
  - 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.~~

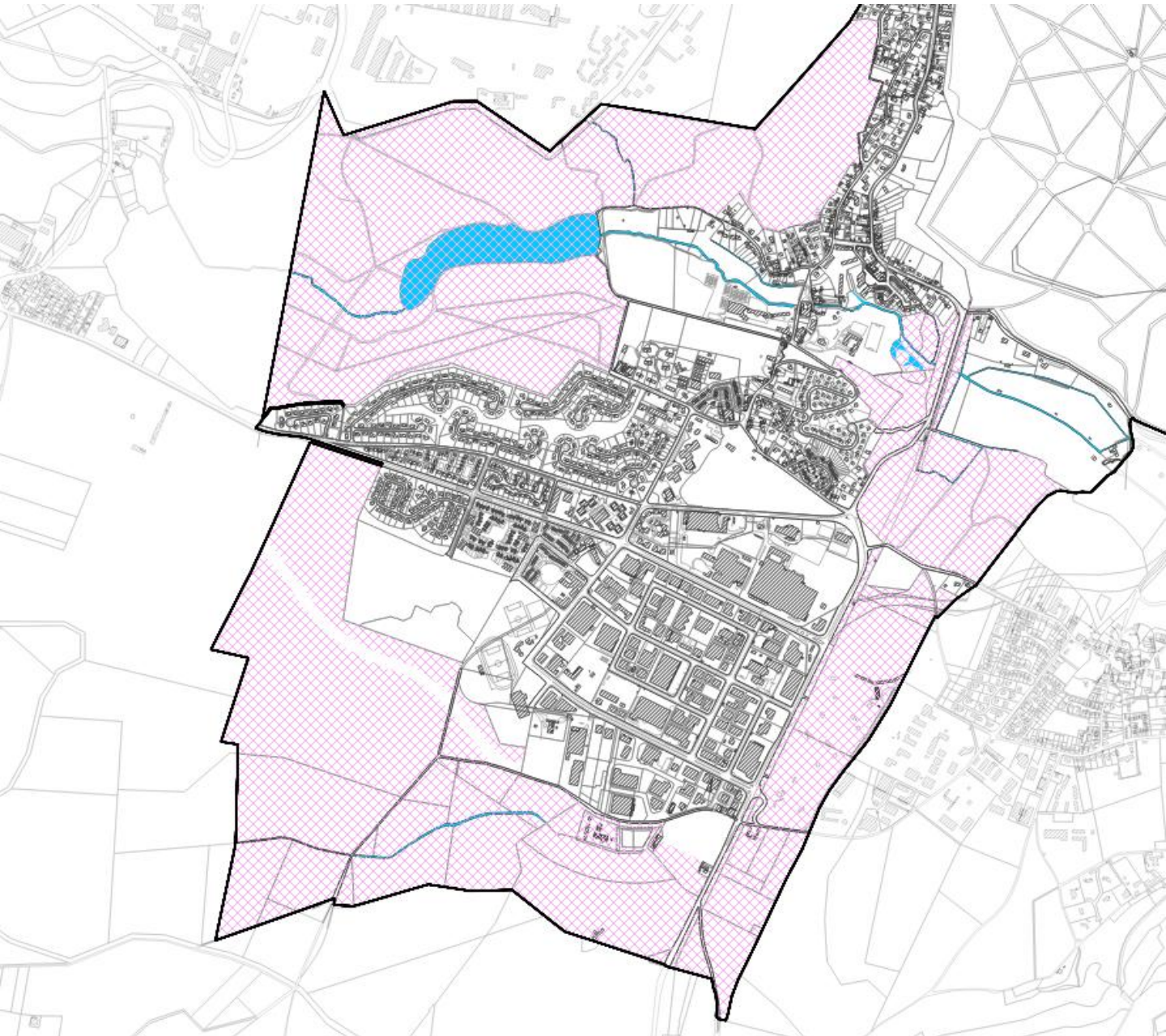
JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

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 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.

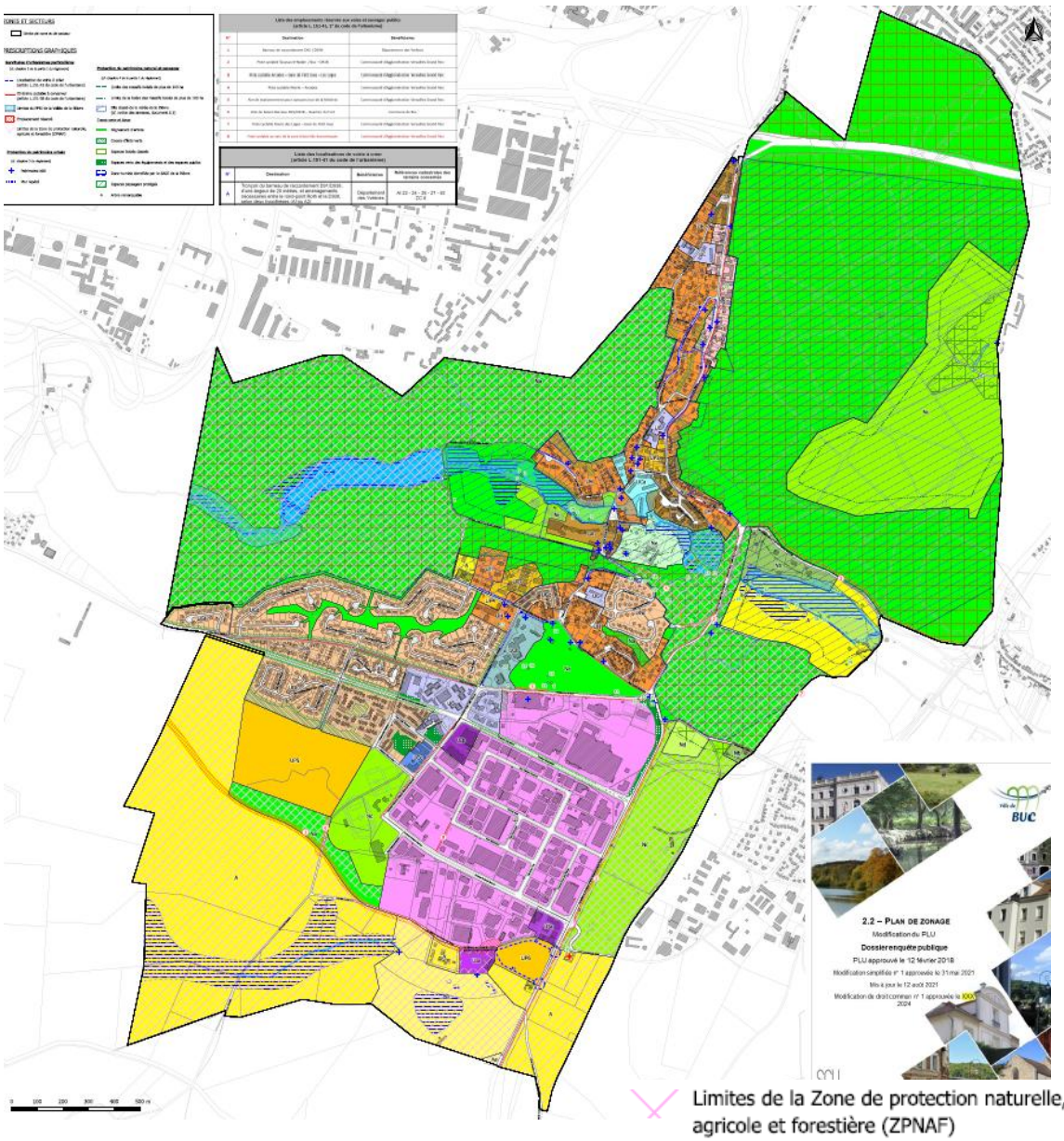
7. Intégrer le périmètre de la ZPNAF au plan de zonage

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



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

APRES



Limites de la Zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNAF)

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'annexé au PLU, l'information des pétitionnaires est donc améliorée par cette modification.

C. Compatibilité avec le SDRIF-e et le PADD

Cette dernière partie s'attache à justifier la compatibilité de l'ensemble des modifications présentées ci-avant avec le SDRIF-e et le PADD.

1. *Accompagner 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'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 7 (OAP n°7).*

La modification de cette OAP permet le développement d'un projet plus vertueux et répondant aux enjeux actuels, notamment au regard des objectifs du SDRIF-e pour la commune de Buc.

Dans un premier temps, la modification du nombre de logements attendus passant de « 60 à 70 » dans l'OAP initiale à « 65 à 70 » dans la nouvelle ne met pas en défaut la compatibilité du projet avec le PADD qui, pour rappel, fixe un maximum d'environ 350 nouveaux logements à produire à l'horizon 2030. D'une part donc, cette précision quant au nombre de logements attendus reste compatible avec le PADD et d'autre part, elle permet d'assurer une compatibilité du projet avec le SDRIF-e.

En effet, il est en plus précisé que dans la zone accueillant l'OAP 7, une densité minimale de 35 logements/ha devra être respectée. Cette précision va donc dans le sens du SDRIF-e qui fixe pour la commune de Buc un objectif de 15% d'accroissement de la densité résidentielle. Pour rappel, à ce jour, la densité moyenne observée sur la commune est de 25 logements/ha.

Les modifications de l'OAP n'entachent donc pas la comptabilité du dossier avec les orientations du PADD et vont bien dans le sens des objectifs prescrits par le SDRIF-e pour la commune.

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*

Ces modifications répondent tant au PADD, dont une des orientations de l'axe 1 vise à « Gérer durablement le patrimoine urbain », qu'aux objectifs du SDRIF-e qui, dans son axe 3, préconise de « valoriser les paysages et le patrimoine bâti ».

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.*

Là aussi, les modifications s'attachent à répondre aux objectifs du PADD et notamment à l'orientation visant à « poursuivre les efforts pour la gestion de l'eau ». Elles s'alignent également avec les OR 39 à 41 du SDRIF-e qui encouragent à « renforcer la perméabilité des sols » mais également avec les OR21 et suivante qui attachent une attention particulière à la prise en compte 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 ou arbustes recommandés.*

Ces modifications s'inscrivent notamment dans l'objectif de protéger la trame verte en milieu urbain que l'on retrouve dans l'orientation « protéger les espaces naturels et les continuités écologiques » du PADD. Ces mêmes objectifs sont poursuivis à l'échelle régionale puisque la protection d'arbres remarquables ainsi que la mise en œuvre de dispositions de compensation contribuent largement à la composition de la trame verte au sein des entités urbaines.

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.*

Ces modifications s'intègrent pleinement dans la continuité des orientations du chapitre 5 du PADD dédié à la ZAE et à son développement. Par ailleurs, le développement de mobilités douces en son sein répond aux objectifs du SDRIF-e et plus particulièrement à l'OR143.

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

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

Ces deux derniers points n'entachent pas la comptabilité du document avec les orientations du PADD et du SDRIF-e.