

Ville de BUC

Plan Local d'Urbanisme



3.2 – REGLEMENT ECRIT MODIFIE

PLU approuvé le 12 février 2018

Mis à jour le 12 mars 2020

Mis à jour le 1er septembre 2020

Modification simplifiée n°1 approuvée le 31 mai 2021

Mis à jour le 12 août 2021

Modification de droit commun n°1 approuvée le 15 décembre 2025

Mis à jour le 14 avril 2026

Modification de droit commun n°4 approuvée le 16 novembre 2026



PARTIE 1 LES DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT 11

AVERTISSEMENT 11

CHAPITRE PRELIMINAIRE : LES DISPOSITIONS GENERALES 12

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS 14

1.1 - Définitions 14
Annexe 14
Appentis 14
Construction existante 14
Garage 14
Extension / Surélévation 14
Habitat individuel groupé 15
Piscine 15
Terrain 15
Véranda 15

1.2 - Destination des constructions 15

1.3 - Secteurs d'habitat mixte 17

1.4 - Secteurs soumis à des nuisances sonores 17

1.5 - Secteurs soumis à des risques d'inondation 17

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 18

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 18
Alignement 18
Recul et mode de calcul 18
Saillies en surplomb de l'espace public 18

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 18
Les limites séparatives, latérales et de fond de terrain 18
Retrait et mode de calcul 19
Calcul du retrait 20
Baies 20
Héberge 20

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 20
Distance entre deux constructions 20
Baies 21

2.4 - Emprise au sol des constructions 21
Emprise au sol des constructions 21
Coefficient d'emprise au sol 21

2.5 - Hauteur des constructions 22
Niveau de référence 22
Hauteur de façade (Hf) 24
Hauteur plafond (Hp) 25

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE 26

3.1 - Façade 26
Façade / pignon 26
Accessoires de façade 26

3.2 - Toiture 26
Plan de la toiture 26
Fenêtre de toit 26
Lucarne 27
Toiture terrasse végétalisée 28
Toiture à la Mansart 28

3.3 - Garde-corps, ligne de vie en toiture 28

3.4 - Bâtiments et édifices repérés 28

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE ET TRAME VERTE 29

4.1 - Définitions 29
Arbre de haute tige 29
Espaces libres 29
Pleine terre 29

4.2 - Les espaces boisés classés 29

4.3 - Les massifs boisés de plus de 100 hectares et leurs lisières 29

4.4 - Les éléments de la trame verte urbaine 29
Fondement de la protection 29
Organisation de la protection 30

Dispositions applicables *30*
Effets de la protection *31*
4.5 - Les zones humides 31
4.6 - Le risque de retrait / gonflement des argiles 32
CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT 32
5.1 - Définitions 32
Accès *32*
Voie de desserte *32*
5.2 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité 33
Accès *33*
Desserte et voirie *33*
5.3 - Emplacements réservés pour voirie 33
5.4 - Localisation de voirie à créer 33
5.5 - Itinéraires cyclables à conserver 33
5.6 - Dispositions générales relatives au stationnement 33
5.7 - Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés pour les nouvelles constructions 34
5.8 - Les normes minimales de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes 35
5.9 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement 35
5.10 - Modalités de réalisation du nombre de places de stationnement 36
5.11 - En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement des véhicules motorisés 36
5.12 - Les normes de stationnement pour les vélos 36
5.13 - Les modalités de réalisation des espaces de stationnement pour les vélos 38
CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX 38
6.1 - Alimentation en eau potable 38
6.2 - Assainissement 38
Eaux usées *38*
Eaux pluviales *38*
6.3 - Réseaux divers et télécommunication 39
6.4 - Dispositions permettant la collecte sélective des déchets 39
PARTIE 2 LE REGLEMENT DES ZONES 40
ZONE UA 42
CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS 42
1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits 42
1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions 43
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 43
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 43
Règle générale 43
Règles alternatives 43
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 44
Règle d'implantation 44
Le calcul des retraits 44
Règles alternatives 44
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 44
Règle générale 44
Règles alternatives 45
2.4 - Emprise au sol des constructions 45
2.5 - Hauteur maximale des constructions 45
Règle générale 45
Modalités de calcul de la hauteur des constructions 45
Règles alternatives 45
CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE 46
3.1 - Règle générale 46
3.2 - Entretien 46
3.3 - Terrains non bâtis 46
3.4 - Façades 46

3.5 - Les percements en façade 47
3.6 - Les toitures 47
3.7 - Les annexes 48
3.8 - Les couleurs 48
3.9 - Garde-corps et acrotère 48
3.10 - Clôtures 48
3.11 - Les antennes paraboliques 49
3.12 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables 49
3.13 - Dispositifs de végétalisation des toitures 49
3.14 - Isolation thermique par l'extérieur 49
CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE 49
4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres 49
4.2 - Le traitement paysager des espaces libres 50
4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine 50
CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT 50
5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité 50
5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos 50
CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX 50
ZONE UB 51
CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS 51
1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits 51
1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions 52
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 52
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 52
Règle générale 52
Règles alternatives 52
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 53
Règle d'implantation 53
Le calcul des retraits 53
Règles alternatives 53
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 53
Règle générale 53
Règles alternatives 54
2.4 - Emprise au sol des constructions 54
2.5 - Hauteur maximale des constructions 54
Règle générale 54
Modalités de calcul de la hauteur des constructions 54
Règles alternatives 54
CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE 55
3.1 - Règle générale 55
3.2 - Entretien 55
3.3 - Terrains non bâtis 55
3.4 - Façades 55
3.5 - Les percements en façade 56
3.6 - Les toitures 56
3.7 - Les annexes 57
3.8 - Les couleurs 57
3.9 - Garde-corps et acrotère 57
3.10 - Clôtures 57
3.11 - Les antennes paraboliques 58
3.12 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables 58
3.13 - Dispositifs de végétalisation des toitures 58
3.14 - Isolation thermique par l'extérieur 58

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE 58
4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres 58
4.2 - Le traitement paysager des espaces libres 59
4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine 59
CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT 59
5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité 59
5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos 59
CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX 59
ZONE UC 60
CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS 60
1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits 60
1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions 61
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 61
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 61
Règle générale 61
Règles alternatives 61
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 62
Règle d'implantation 62
Le calcul des retraits 62
Règles alternatives 62
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 62
Règle générale 62
Règles alternatives 62
2.4 - lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.Emprise au sol des constructions 63
2.5 - Hauteur maximale des constructions 63
Règle générale 63
Modalités de calcul de la hauteur des constructions 63
Règles alternatives 63
CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE 63
3.1 - Règle générale 63
3.2 - Entretien 64
3.3 - Terrains non bâtis 64
3.4 - Façades 64
3.5 - Les percements en façade 64
3.6 - Les toitures 65
3.7 - Les annexes 66
3.8 - Les couleurs 66
3.9 - Garde-corps et acrotère 66
3.10 - Clôtures 66
3.11 - Les antennes paraboliques 66
3.12 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables 67
3.13 - Dispositifs de végétalisation des toitures 67
3.14 - Isolation thermique par l'extérieur 67
CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE 67
4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres 67
4.2 - Le traitement paysager des espaces libres 67
4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine 68
CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT 68
5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité 68
5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos 68
CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX 68
ZONE UG 69

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS 69
1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits 69
1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions 70
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 71
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 71
Règle générale 71
Règles alternatives 71
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 71
Règle d'implantation 71
Le calcul des retraits 72
Règles alternatives 72
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 72
Règle générale 72
Règles alternatives 73
2.4 - Emprise au sol des constructions 73
2.5 - Hauteur maximale des constructions 73
Règle générale 73
Modalités de calcul de la hauteur des constructions 73
Règles alternatives 73
CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE 73
3.1 - Règle générale 74
3.2 - Entretien 74
3.3 - Terrains non bâtis 74
3.4 - Les percements en toiture 74
3.5 - Les antennes paraboliques 74
3.6 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables 75
3.7 - Isolation thermique par l'extérieur 75
3.8 - Dispositions complémentaires pour le secteur UGa 75
3.9 - Dispositions complémentaires pour le secteur UGb 76
3.10 - Dispositions complémentaires pour le secteur UGc 77
3.11 - Dispositions complémentaires pour le secteur UGd 78
3.12 - Dispositions complémentaires pour le secteur UGe 80
3.13 - Dispositions complémentaires pour le secteur UGh 80
3.14 - Dispositions complémentaires pour le secteur UGi 81
CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE 83
4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres 83
4.2 - Le traitement paysager des espaces libres 84
4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine 84
CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT 84
5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité 84
5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos 84
CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX 84
ZONE UH 85
CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS 85
1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits 85
1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions 86
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 86
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 86
Règle générale 86
Règles alternatives 86
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 87
Règle d'implantation 87
Le calcul des retraits 87
Règles alternatives 87
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 87

Règle générale 87
Règles alternatives 88
2.4 - Emprise au sol des constructions 88
2.5 - Hauteur maximale des constructions 88
Règle générale 88
Modalités de calcul de la hauteur des constructions 88
Règles alternatives 88
CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE 89
3.1 - Règle générale 89
3.2 - Entretien 89
3.3 - Terrains non bâtis 89
3.4 - Façades 89
3.5 - Les percements en façade 90
3.6 - Les toitures 90
3.7 - Les annexes 91
3.8 - Les couleurs 91
3.9 - Garde-corps et acrotère 91
3.10 - Clôtures 92
3.11 - Les antennes paraboliques 92
3.12 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables 92
3.13 - Dispositifs de végétalisation des toitures 92
3.14 - Isolation thermique par l'extérieur 92
CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE 93
4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres 93
4.2 - Le traitement paysager des espaces libres 93
4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine 93
CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT 94
5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité 94
5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos 94
CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX 94
ZONE UI 95
CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS 95
1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits 95
1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions 96
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 96
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 97
Règle générale 97
Règles alternatives 97
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 97
Règle d'implantation 97
Le calcul des retraits 97
Règles alternatives 97
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 98
Règle générale 98
Règles alternatives 98
2.4 - Emprise au sol des constructions 98
2.5 - Hauteur maximale des constructions 98
Règle générale 98
Modalités de calcul de la hauteur des constructions 98
Règles alternatives 98
CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE 99
3.1 - Règle générale 99
3.2 - Entretien 99
3.3 - Terrains non bâtis 99

3.4 - Façades ... 99
3.5 - Les toitures ... 100
3.6 - Les annexes ... 100
3.7 - Garde-corps et acrotère ... 100
3.8 - Clôtures ... 100
3.9 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables ... 100
3.10 - Dispositifs de végétalisation des toitures ... 100
3.11 - Isolation thermique par l'extérieur ... 101
CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE ... 101
4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres ... 101
4.2 - Le traitement paysager des espaces libres ... 101
4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine ... 101
CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT ... 102
5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité ... 102
5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos ... 102
CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX ... 102
ZONE UP ... 103
CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS ... 103
1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits ... 103
CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ... 104
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ... 104
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ... 104
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ... 104
2.4 - Emprise au sol des constructions ... 104
2.5 - Hauteur maximale des constructions ... 104
Règle générale ... 104
Modalités de calcul de la hauteur des constructions ... 104
Règles alternatives ... 104
CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE ... 105
3.1 - Règle générale ... 105
3.2 - Entretien ... 105
3.3 - Terrains non bâtis ... 105
3.4 - Façades ... 105
3.5 - Les percements en façades ... 106
3.6 - Les toitures ... 106
3.7 - Les annexes ... 107
3.8 - Les couleurs ... 107
3.9 - Garde-corps et acrotère ... 107
3.10 - Les clôtures ... 107
3.11 - Les antennes paraboliques ... 108
3.12 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables ... 108
3.13 - Dispositifs de végétalisation des toitures ... 108
3.14 - Isolation thermique par l'extérieur ... 108
CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE ... 109
4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres ... 109
4.2 - Le traitement paysager des espaces libres ... 109
CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT ... 109
5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité ... 109
5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos ... 109
CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX ... 110

ZONE A 111

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS 111

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits 111

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions 111
Dans l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs Aa et Ab : 111
Dans la zone A, à l'exception des secteurs Aa et Ab : 111
Dans le secteur Aa : 112
Dans le secteur Ab : 112

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 112

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 112
Règle générale 112
Règles alternatives 112

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 112
Règle d'implantation 112
Le calcul des retraits 112
Règles alternatives 112

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 113

2.4 - Emprise au sol des constructions 113

2.5 - Hauteur maximale des constructions 113
Règle générale 113
Modalités de calcul de la hauteur des constructions 113
Règles alternatives 113

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE 113

3.1 - Règle générale 113

3.2 - Entretien 113

3.3 - Terrains non bâtis 114

3.4 - Façades 114

3.5 - Les antennes paraboliques 114

3.6 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables 114

3.7 - Dispositifs de végétalisation des toitures 114

3.8 - Isolation thermique par l'extérieur 114

3.9 - Pour les constructions à destination d'exploitation agricole 114
Choix d'implantation d'une nouvelle construction 114
Extension de constructions existantes 115
Choix des matériaux 115
Choix des couleurs 115
Traitement des clôtures 115

3.10 - Pour les autres constructions 115
Les percements en façade 115
Les toitures 116
Les annexes 116
Les couleurs 116
Garde-corps et acrotère 117
Clôtures 117

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE 117

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT 118

5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité 118

5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos 118

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX 118

ZONE N 119

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS 119

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits 119

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions 119
Dans tous les secteurs 119
Dans le secteur Na 120
Dans le secteur Nb 120
Dans le secteur Nc 120
Dans le secteur Nd 120
Dans le secteur Ne 120

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 121

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 121
Règle générale 121
Règles alternatives 121

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 121
Règle d'implantation 121
Le calcul des retraits 121
Règles alternatives 121

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 121

2.4 - Emprise au sol des constructions 122

2.5 - Hauteur maximale des constructions 122
Règle générale 122
Modalités de calcul de la hauteur des constructions 122
Règles alternatives 122

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE 122

3.1 - Règle générale 122

3.2 - Entretien 123

3.3 - Terrains non bâtis 123

3.4 - Façades 123

3.5 - Les antennes paraboliques 123

3.6 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables 123

3.7 - Dispositifs de végétalisation des toitures 123

3.8 - Isolation thermique par l'extérieur 123

3.9 - Pour les constructions à destination de logement 124
Les percements en façade 124
Les toitures 124
Les annexes 125
Les couleurs 125
Garde-corps et acrotère 125
Clôtures 125

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE 126

4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres 126

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres 126

4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine 126

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT 127

5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité 127

5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos 127

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX 127

PARTIE 3 LES BATIMENTS ET EDIFICES REPERES, AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE ... 128

Fondement de la protection 129
Organisation de la protection 129
Dispositions applicables 129
Effets de la protection 129
Identification et inventaire des bâtiments et édifices repérés 129
Liste des bâtiments et édifices repérés 130

PARTIE 4 LES ARBRES REMARQUABLES REPERES 193

Fondement de la protection 194
Identification des arbres remarquables 194
Plan des arbres identifiés 196

ANNEXE LISTE DES ESPECES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES 243

Espèces végétales recommandées : 244
Espèces recommandées pour les haies : 245

PARTIE 1
LES DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

AVERTISSEMENT

En application de l'article R. 151-15 du code de l'urbanisme, le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R. 111-1 n'est pas applicable au PLU de Buc. Les définitions des termes et expressions utilisés dans la règle écrite figurent dans la partie 1 du présent règlement.

Les schémas figurant dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif. Ils sont dépourvus de portée réglementaire, sauf mention expresse précisant leur caractère normatif.

Les définitions figurant dans la présente partie du règlement sont applicables de façon transversale à toutes les zones du règlement du PLU. Elles sont, en règle générale, repérées dans le texte par un symbole (*).

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. La composition du règlement

Le règlement du PLU est composé d'un règlement écrit, de documents graphiques, de l'identification des bâtiments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, et d'une liste des arbres remarquables présents sur le territoire.

Le règlement écrit est décomposé en trois parties :

- la partie 1 : les définitions et les dispositions communes

Cette partie regroupe d'une part les dispositions réglementaires qui sont applicables dans toutes les zones du PLU, d'autre part les définitions des termes utilisés dans le règlement afin d'éviter toute ambiguïté quant à leurs modalités d'application.

- la partie 2 : le règlement par zone

Cette partie comprend le règlement applicable dans chacune des zones du PLU délimitées sur le plan de zonage.

La règle écrite applicable à un terrain résulte, notamment, de la lecture combinée de ces deux parties du règlement.

- la partie 3 : les bâtiments et édifices repérés

Cette partie identifie les bâtiments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, et précise pour chacun d'eux leurs caractéristiques qu'il convient de préserver.

- la partie 4 : la liste des arbres remarquables

Cette partie identifie les arbres dotés de caractéristiques particulières qui structurent le paysage urbain.

Le règlement graphique est composé d'un plan de zonage (document 4.2)

Le plan de zonage a pour objet de décomposer le territoire de la commune en différentes zones dans lesquelles s'applique un règlement spécifique. Chaque zone peut comprendre un ou plusieurs secteurs dans lesquels des règles particulières sont applicables.

Le plan de zonage comprend également des règles graphiques et des dispositions particulières dont les effets peuvent soit être complémentaires, soit se substituer à la règle écrite.

2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le contenu des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont réunies dans le document 3 du dossier de PLU.

Les secteurs faisant l'objet d'une OAP correspondent à la zone UP délimitée sur le plan de zonage (document 4.2). Les secteurs concernés correspondent à des espaces voués, à plus ou moins long terme, à faire l'objet d'une évolution urbaine.

Sur chaque secteur concerné, les OAP définissent le parti d'aménagement retenu qui est exprimé par un écrit et par un schéma.

L'opposabilité des OAP

Les constructions, installations, travaux, opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés doivent s'inscrire dans les principes fixés par les orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

L'articulation entre le règlement et les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Tout projet doit être conforme aux dispositions réglementaires et compatible avec le contenu des OAP.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction sont instruites en terme de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

3. Les annexes du PLU

Les occupations et utilisations du sol peuvent, également, être soumises à des dispositions indépendantes du contenu réglementaire du PLU.

Ces dispositions peuvent, nonobstant les dispositions du PLU, avoir des effets importants sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol. Il s'agit, notamment, des servitudes d'utilité publique dont les dispositions qui en résultent s'imposent à tout projet et peuvent engendrer une interdiction de construire.

Ces dispositions sont, pour la plupart, répertoriées dans la notice explicative des annexes du PLU (document n° 5.1 du PLU) et reportées graphiquement sur les plans des annexes :

- 5.2 – Plan des servitudes d'utilité publique (1/5 000)
- 5.3 – Plan des périmètres (1/5 000)
- 5.4 – Plans des réseaux d'adduction d'eau (1/5 000)
- 5.5 – Plans des réseaux d'assainissement (1/5 000)

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

1.1 - Définitions

Annexe

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

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

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.



Appentis

Un appentis est une annexe composée d'un volume couvert, non fermé et clos, et dont le toit est constitué d'une seule pente. Il peut être adossé à un mur ou à une construction plus importante (construction principale, garage, etc.).

Un appentis peut donc être implanté librement par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions sur une même propriété.



Construction existante

Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme, avant la date d'approbation de la révision du PLU.

Garage

Un garage est un bâtiment annexe affecté à un usage complémentaire à la destination de la construction principale. Sa hauteur plafond* (Hp) est limitée à 3,50 mètres et son emprise au sol à 25 m². Il peut être surmonté de tout type de toiture à l'exception de toitures terrasses non végétalisées.

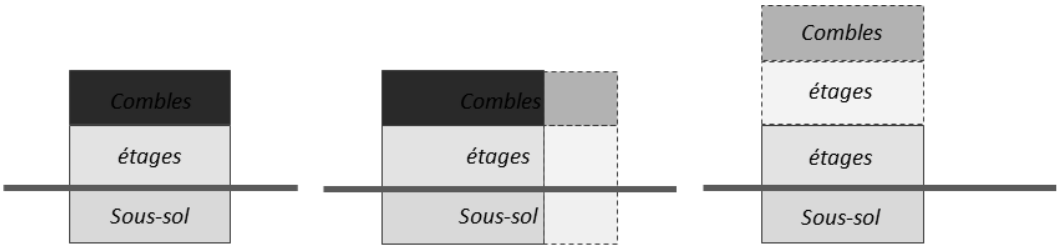
Un garage peut être implanté en limite ou en retrait, avec un retrait minimum de 3 mètres, par rapport aux limites séparatives et en retrait de minimum 3 mètres par rapport aux autres constructions sur une même propriété.

Carport

Un carport est un abri couvert, non fermé et clos. Il est considéré comme un garage et doit donc respecter les mêmes dispositions que ce soit en termes d'emprise au sol, de hauteur, de toiture, ou encore d'implantation.

Extension / Surélévation

Sont considérés comme travaux d'extension ceux ayant pour objet d'agrandir une construction de façon horizontale, par une augmentation de son emprise au sol, et/ou de façon verticale, par une surélévation. La partie en extension est contiguë à la construction principale.



Construction d'origine - Extension horizontale (sous-sol, RDC ou étages) - surélévation

Habitat individuel groupé

L'habitat individuel groupé, au sens du présent règlement, est une construction qui se caractérise par :

- un groupement d'au moins 4 logements
- des espaces extérieurs pour chaque logement attenant à ce dernier et situés au rez-de-chaussée
- un accès individualisé pour chaque logement au niveau du rez-de-chaussée

Piscine

Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

Une piscine doit être implantée en retrait de minimum 3 mètres par rapport aux limites séparatives et peut être implantée librement par rapport aux autres constructions sur une même propriété.

Les piscines couvertes, à savoir piscines disposant d'une structure d'au moins 1,80 mètre de haut, sont considérées comme des constructions. Elles devront donc respecter les dispositions du présent règlement s'appliquant aux constructions, et en particuliers les distances de retrait vis à vis des limites séparatives. Toutefois, l'implantation reste libre par rapport aux autres constructions sur une même propriété.



Terrain

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

Véranda

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

1.2 - Destination des constructions

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

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
	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.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	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
	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. 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
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive 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
	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.
	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

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 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.

1.4 - Secteurs soumis à des nuisances sonores

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classés par arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5. du dossier de PLU).

1.5 - Secteurs soumis à des risques d'inondation

Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan a été approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 10 mars 2020.

Le PPRI vaut servitude d'utilité publique, et, à ce titre, est annexé au plan local d'urbanisme.

Le PPRI comprend :

- Une notice de présentation,
- Une cartographie du zonage réglementaire,
- Un règlement.

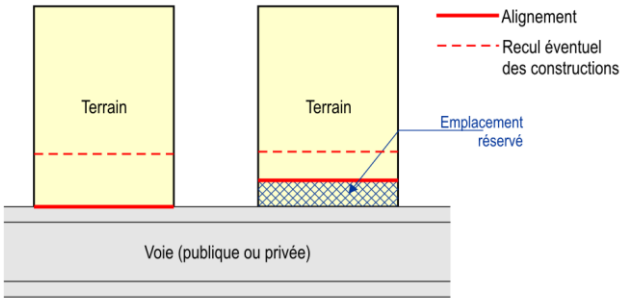
Tout projet de travaux situé dans une zone exposée au risque d'inondation devra se conformer aux dispositions du règlement susvisé.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Alignement

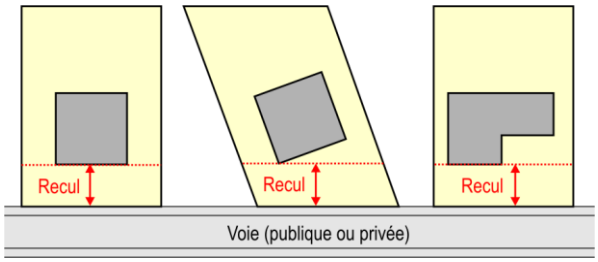
L'alignement désigne, dans le présent règlement :



- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement ;
- la limite d'emprise d'une voie privée, y compris les voies suivantes : rue de la Ferme, rue et impasse Pegoud, rue Esnault-Pelterie, rue Perreyon, l'ensemble des voies de la résidence Haut-Pré, rue de la Pommeraie, allée des Buccollines, rue et square Anatole France, rue Albert Camus, rue Marcel Pagnol, place Auguste Renoir, place Nicolas Poussin, place Claude Monet, place Camille Corot.

Recul et mode de calcul

Le recul correspond à la distance qui sépare la construction, existante ou projetée, de l'alignement tel qu'il est défini ci-dessus.



Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du recul :

- les saillies (les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, les brises soleil),
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, dans une limite de 16 centimètres d'épaisseur, y compris le bardage.

Saillies en surplomb de l'espace public

Tout élément architectural en saillie de la façade de la construction (balcons, gouttières, débord de toit, auvents, éléments décoratifs, brise soleil…à l'exception des oriels) peut être autorisé en surplomb de l'espace public, sous réserve du règlement de voirie applicable.

Les balcons doivent avoir une profondeur maximale de 60 centimètres, par rapport au nu de la façade implantée à l'alignement, et ne peuvent être intégrés qu'à compter du troisième niveau de la construction.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

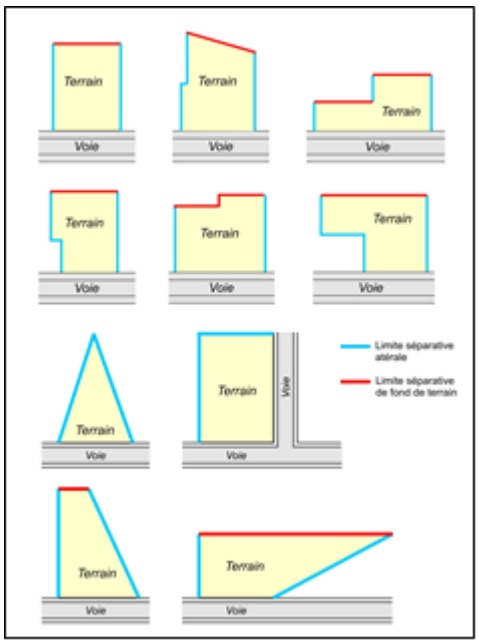
Les limites séparatives, latérales et de fond de terrain

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

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

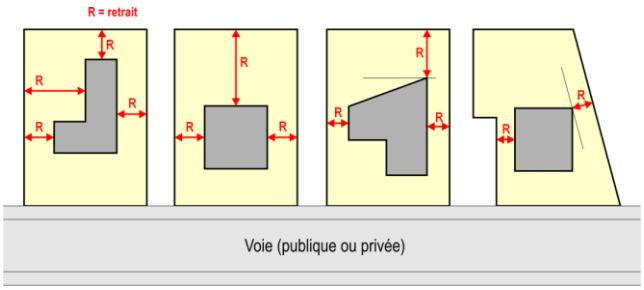
La limite séparative de fond de terrain correspond à la limite opposée à la voie.

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



Retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement à partir de la construction, jusqu'à la limite séparative.



Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture,
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, dans une limite de 16 centimètres d'épaisseur, y compris le bardage,
- les parties enterrées des constructions.

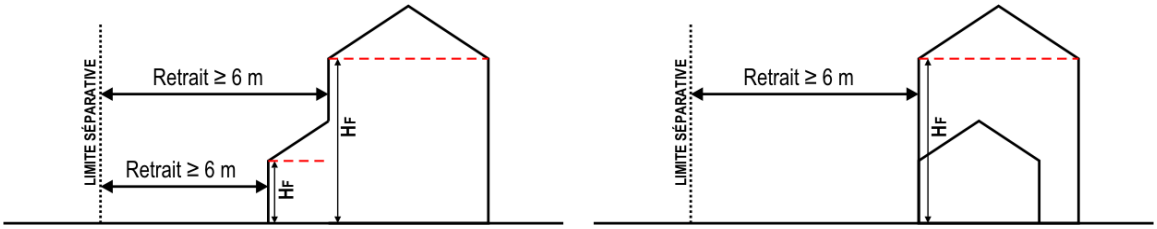
Dès lors qu'un retrait est exprimé proportionnellement à la hauteur de la construction doit être prise en compte :

- la hauteur de façade (Hf)
- dans le cas d'une façade avec pignon, la hauteur plafond (Hp).

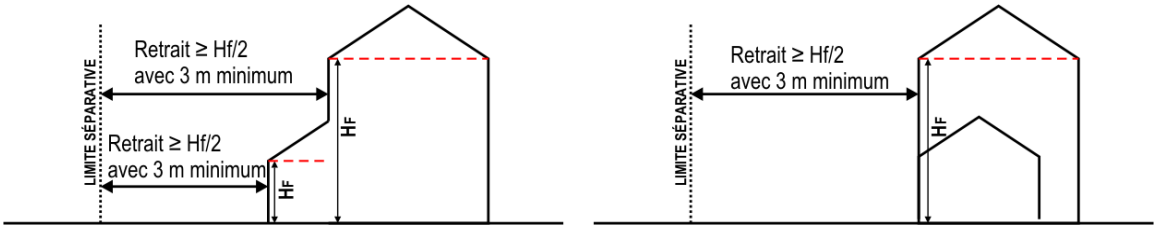
Calcul du retrait

En cas de retrait* des constructions par rapport aux limites séparatives* (latérales ou de fond terrain), et sauf dispositions contraires précisées dans le règlement de chaque zone, ce retrait* est au moins égal à :

- pour les parties de constructions comportant au moins un balcon, une terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m, une baie* ou créant des vues directes : 6 mètres ;



- pour les parties de construction ne comportant pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie* ou ne créant pas de vues directes : à la moitié de la hauteur de façade* (Hf/2) de la construction, avec un minimum de 3 mètres. En cas de façade avec pignon*, le retrait* est calculé par rapport à la hauteur plafond* (Hp/2), avec un minimum de 3 mètres.



Baies

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que, les façades ou parties de façade, comportent ou non des baies ou créent des vues directes :

Ne constitue pas une baie ou ne créé pas une vue directe :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter du point bas de la baie ;
- une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre ;
- les toitures terrasses non accessibles ;
- les terrasses situées à plus de 60 cm de la hauteur du terrain naturel et équipées de mur écran de 1,90 mètre minimum de hauteur.

Aucune baie ou vue directe ne peut être réalisée dans les façades ou parties de façade édifiées sur une limite séparative d'un terrain.

Héberge

L'héberge est constituée par une ligne définissant le contour de la totalité d'une construction implantée sur la limite séparative.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Baies

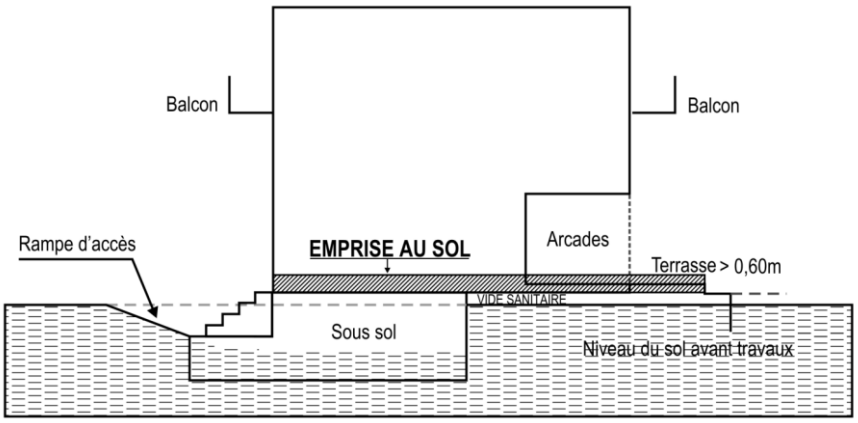
Cf. définition précisée ci-avant, paragraphe 2.2.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des balcons ainsi que des escaliers et des rampes extérieurs. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les sous-sols,
- les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol existant avant travaux,
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, dans une limite de 16 centimètres d'épaisseur, y compris le bardage.



Coefficient d'emprise au sol

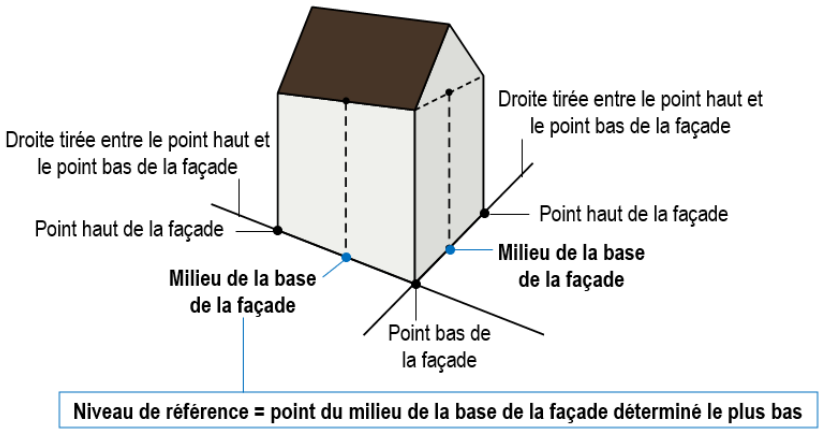
Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction ou, le cas échéant, la superficie de la partie du terrain d'assiette de la construction située dans la zone ou le secteur.

2.5 - Hauteur des constructions

Niveau de référence

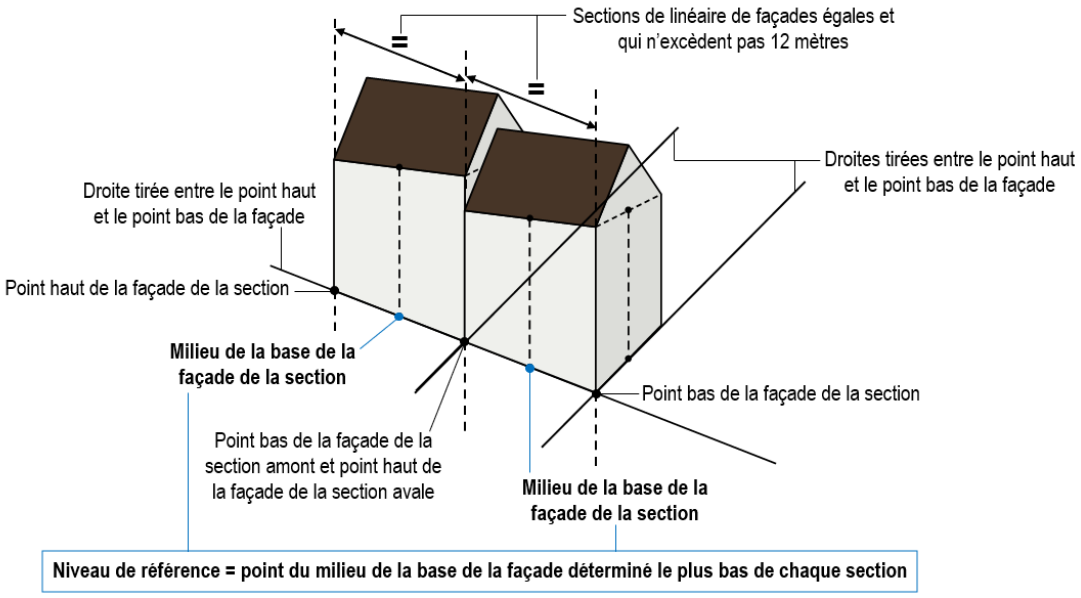
Le niveau de référence définit le point bas pour le calcul de la hauteur. Il correspond au sol existant au moment du dépôt de l'autorisation et avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, pris au milieu de la base de chaque façade. Est entendu par milieu de la base de chaque façade, le point situé au milieu d'une droite tirée entre le point haut et le point bas de chaque façade.

Le niveau de référence retenu correspond ainsi au point du milieu de la base de la façade déterminé le plus bas (cf. schéma ci-dessous).



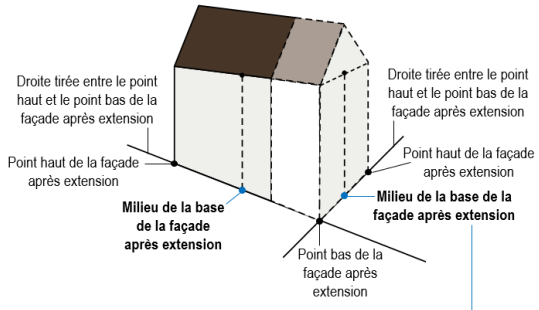
Dans le cas d'un linéaire de façade de plus de 15 mètres, celui-ci devra être divisé en sections égales et n'excédant pas 12 mètres. Le niveau de référence est alors pris au point du milieu de la base de la façade déterminé le plus bas de chaque section (cf. schéma ci-dessous).

Cas d'une façade ≥ à 15 mètres :



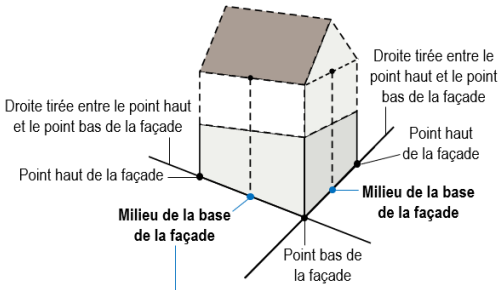
Dans le cas d'une extension, surélévation, d'une construction de moins de 15 mètres de façade après travaux ces mêmes dispositions s'appliquent à chaque façade de la construction après extension.

Façade après extension ≤ à 15 mètres :



Niveau de référence = point du milieu de la base de la façade déterminé le plus bas après extension

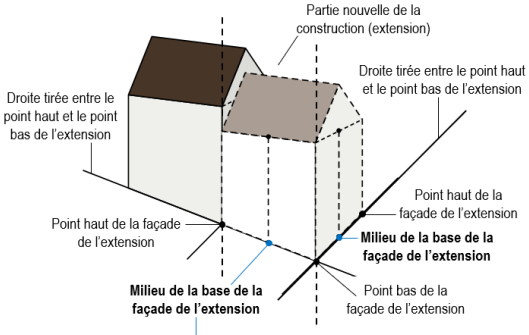
Surélévation d'une construction avec une façade ≤ à 15 mètres :



Niveau de référence = point du milieu de la base de la façade déterminé le plus bas

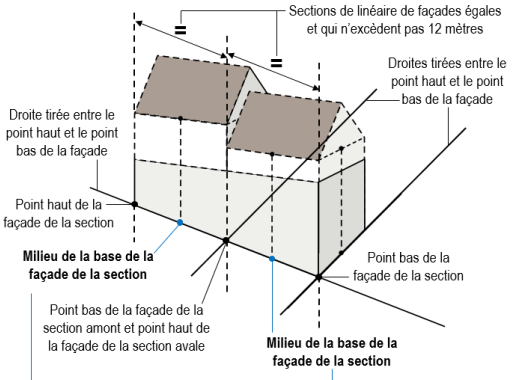
Dans le cas d'une extension, surélévation, d'une construction de plus de 15 mètres de façade après travaux ces dispositions s'appliquent à la partie nouvelle de la construction.

Façade après extension ≥ à 15 mètres :



Niveau de référence = point du milieu de la base de la façade déterminé le plus bas de la partie nouvelle de la construction (extension)

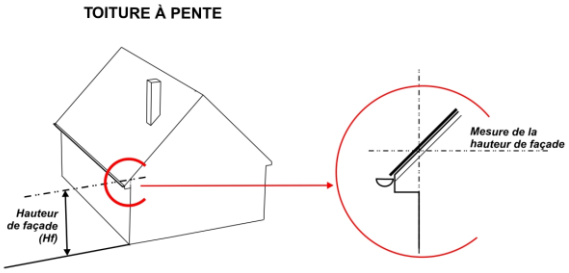
Surélévation d'une construction avec une façade ≥ à 15 mètres :

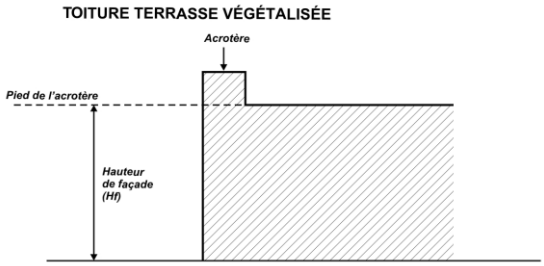


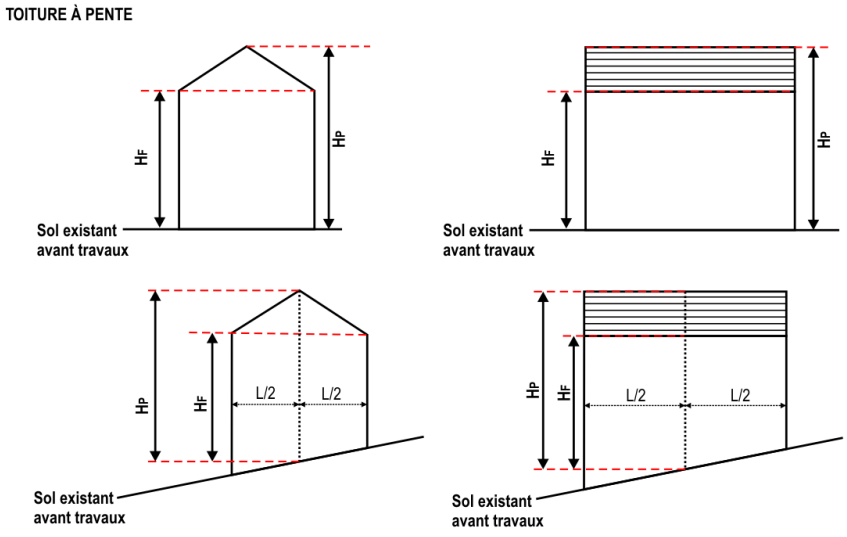
Niveau de référence = point du milieu de la base de la façade déterminé le plus bas de chaque section

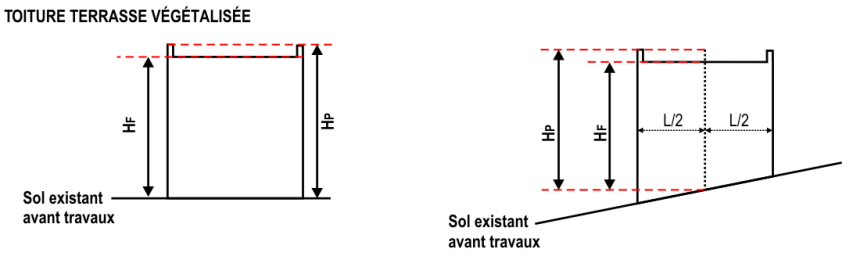
Hauteur de façade (Hf)

La hauteur de façade est la mesure verticale entre le niveau de référence, défini précédemment, et le niveau le plus élevé de la façade qui correspond à l'intersection de la façade et du plan de la toiture ou au pied de l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées.









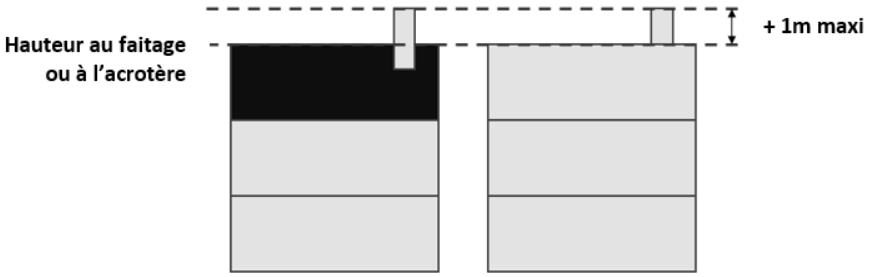
Les hauteurs de façade définis dans le présent règlement sont majorées de 1 mètre dans le cas de travaux de surélévation ou d'extension sur une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018), et régulièrement édifiée, présentant un sous-sol semi enterré*.

Hauteur plafond (Hp)

La hauteur plafond est la différence d'altimétrie entre le niveau de référence, défini précédemment, et le point le plus élevé de la construction qui correspond :

- au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées
- au sommet du faîtage pour les autres toitures

Sont exclus de ce calcul, dans la limite de 1 mètre, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, machineries d'ascenseur et locaux techniques. Dans tous les cas, et quelle que soit la hauteur des constructions, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, machineries d'ascenseur et locaux techniques ne pourront pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de la construction.

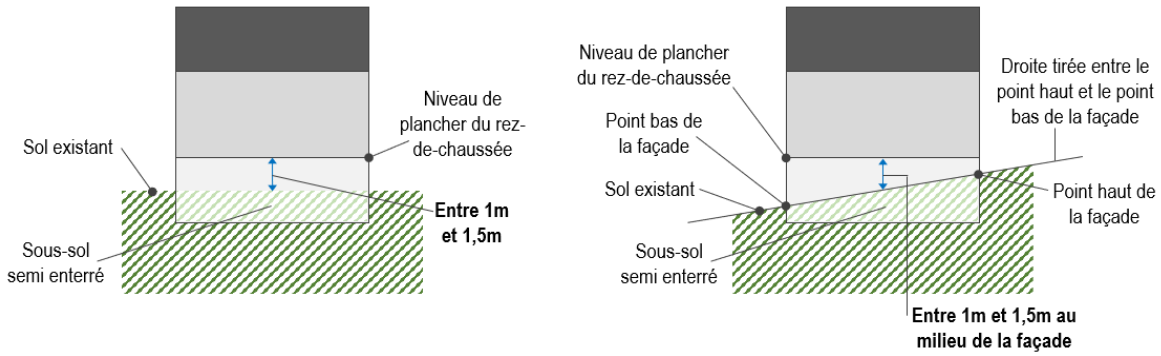


Les hauteurs plafond définis dans le présent règlement sont majorées de 1 mètre dans le cas de travaux de surélévation ou d'extension sur une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018), et régulièrement édifiée, présentant un sous-sol semi enterré*.

Sous-sol semi enterré

Un sous-sol est considéré comme semi enterré lorsque le niveau de plancher du rez-de-chaussée est situé entre 1 et 1,5 mètre au-dessus du sol existant, sur au moins l'une des façades, au moment du dépôt de l'autorisation et avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

Dans le cas d'un terrain en pente, ce calcul s'applique au milieu de la façade au niveau du point situé au milieu d'une droite tirée entre le point haut et le point bas de la façade (cf. schéma ci-dessous). Dès lors qu'au moins une des façades de la construction est concernée, le sous-sol est considéré comme semi enterré et le bonus de hauteur de 1 mètre s'applique.

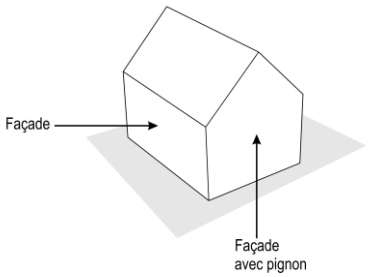


CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Outre les dispositions du présent chapitre, tout projet peut être assujetti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.1 - Façade

Façade / pignon



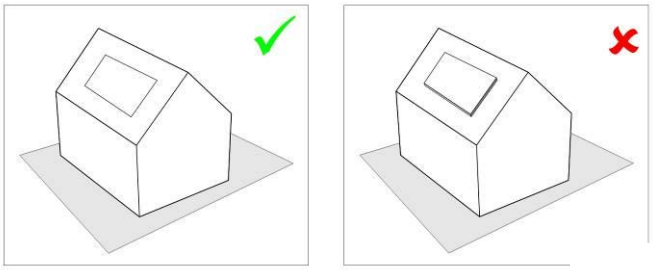
Accessoires de façade

Les accessoires de façade désignent tous les éléments existants sur une façade et n'appartenant pas à la structure architecturale tels que enseignes, décors peints, niches, poulies, ...

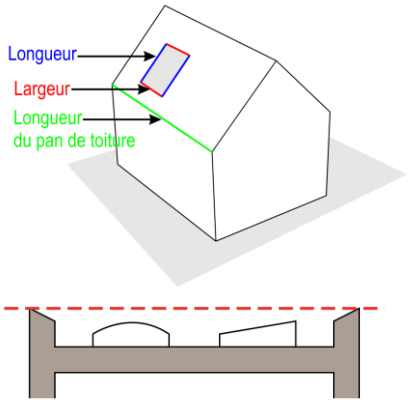
3.2 - Toiture

Plan de la toiture

Cette définition concerne les panneaux destinés à la captation d'énergie solaire et les fenêtres de toit : leur intégration dans le plan de la toiture signifie qu'ils ne forment aucune sur-épaisseur par rapport au reste de la toiture.



Fenêtre de toit



La fenêtre de toit est une ouverture à châssis ouvrant vitré, intégrée dans le plan de toiture, en privilégiant une pose encastrée. Ses dimensions maximales sont de 80 cm de largeur et 120 cm de longueur.

Toutefois le remplacement à l'identique d'une fenêtre de toit existante à la date d'approbation du PLU (12/02/2018), et régulièrement autorisée, ne respectant pas ces dimensions, est autorisé.

Les tunnels de soleil sont des ouvertures à châssis fixe, vitrées ou translucides, intégrées dans le plan de toiture. Ils sont considérés comme une fenêtre de toit auxquels s'appliquent les mêmes dispositions.

L'intégration de fenêtres de toit et de tunnels de soleil dans une toiture terrasse est autorisée sous condition de ne pas dépasser la hauteur de l'acrotère.

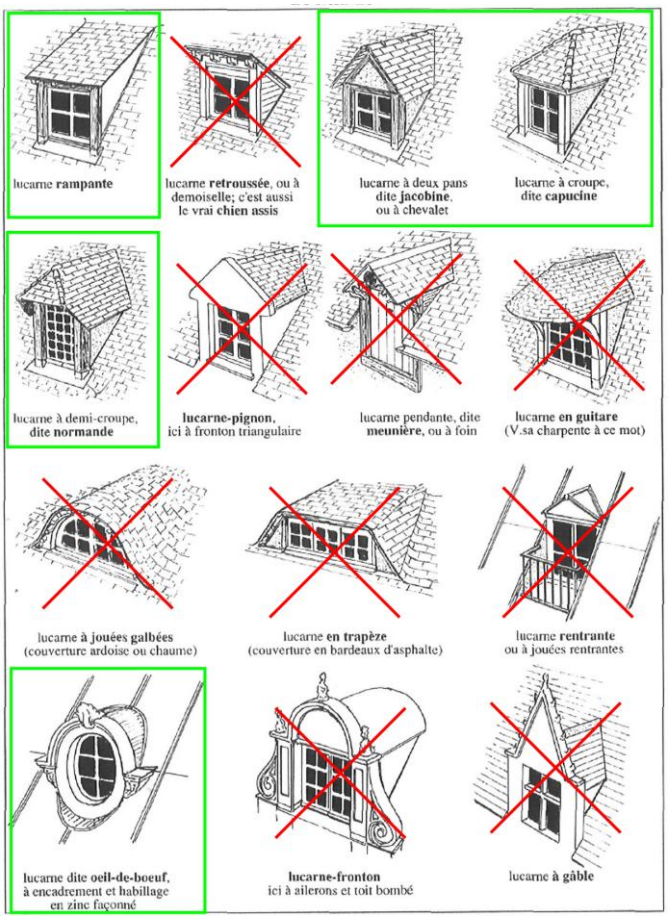
Tout dispositif de type store ou volet roulant en surépaisseur des vitrages est interdit.

Lucarne

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

Sont autorisés uniquement les types de lucarne suivants et représentés sur la planche ci-après :

- lucarne rampante
- lucarne à deux pans
- lucarne à croupe
- lucarne à demi-croupe
- lucarne dite œil-de-bœuf, uniquement pour les toitures à la Mansart

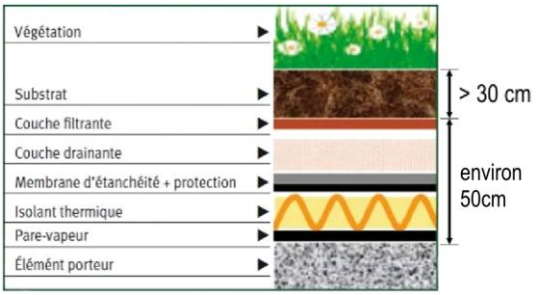


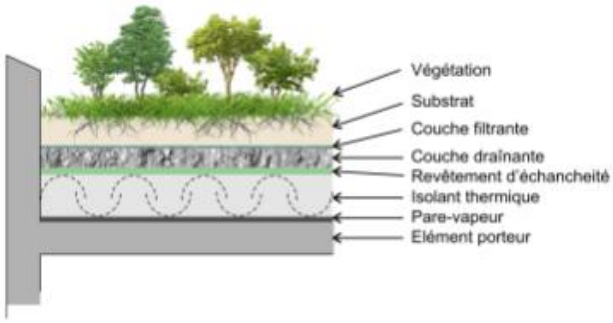
Toiture terrasse végétalisée

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

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

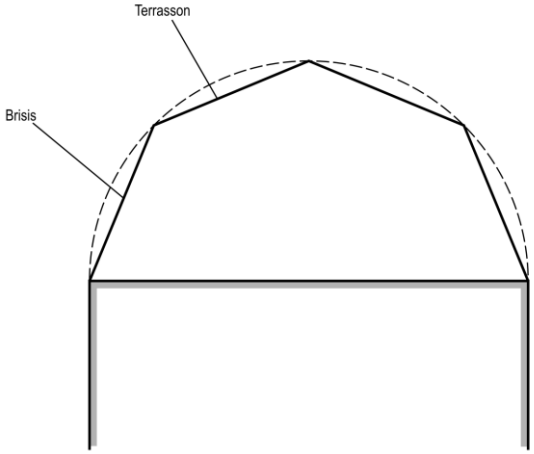
Outre le complexe végétal (substrat et végétaux), elle est composée d'un pare-vapeur, d'un isolant, de la couche d'étanchéité, des couches drainantes et filtrantes.





Toiture à la Mansart

Une toiture à la Mansart est une toiture qui s'inscrit dans un demi-cercle et dont chaque versant est formé de deux pans aux pentes différentes, le terrasson et le brisis.



3.3 - Garde-corps, ligne de vie en toiture

Pour les constructions neuves, la conception architecturale du projet doit prendre en compte la problématique de la protection collective.

Pour les constructions existantes, les systèmes de protection doivent demeurer discrets et ne pas être visibles depuis l'espace public.

Dans tous les cas, le recours à des garde-corps émergeant des toitures, ou pouvant émerger s'il s'agit de modèles rabattables, est prohibé.

3.4 - Bâtiments et édifices repérés

Cf. partie 3 du présent document.

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE ET TRAME VERTE

4.1 - Définitions

Arbre de haute tige

Un arbre de haute tige est, dans le cadre de ce règlement :

- tout résineux qui a un diamètre de tronc d'au moins 0,30 m à une hauteur de 1,50 m du sol ;
- tout feuillu qui a un diamètre d'au moins 0,40 m à une hauteur de 1,50 m du sol.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il s'agit d'un espace libre de toute construction et ne faisant l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation en surface comme en sous-sol.

4.2 - Les espaces boisés classés

Dans l'objectif de la protection des massifs boisés, une protection spécifique est inscrite au plan de zonage (plan 4.2). Il s'agit de la protection dite des espaces boisés classés.

Cette protection et ses effets sont définis par les articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article L. 113-2 précise que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

4.3 - Les massifs boisés de plus de 100 hectares et leurs lisières

La protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares fait l'objet d'une orientation réglementaire définie par le schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) :

« *En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.* »

Dans l'objectif du respect d'une compatibilité du PLU avec cette orientation du SDRIF visant à préserver les massifs forestiers dans leur intégralité, les limites des massifs boisés de plus de 100 hectares, concernant le territoire de Buc, sont reportées sur le plan de zonage (plan 4.2).

Dans les espaces naturels (zones A et N) aucune construction, à l'exception de bâtiments à destination agricole, ne peut être édifiée à moins de 50 mètres, comptés perpendiculairement, de la limite des massifs forestiers.

Les zones urbaines sont considérées comme des sites urbains constitués.

4.4 - Les éléments de la trame verte urbaine

Fondement de la protection

En application des articles L. 113-29, L. 113-30, L. 151-23 et R. 151-43, 4° et 5° du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés les éléments de paysage et délimités les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Cette protection vise à préserver les éléments constitutifs de la trame verte dans les espaces urbanisés.

Organisation de la protection

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

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

Dispositions applicables

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

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

- les cœurs d'îlots verts

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

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

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

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

- les espaces verts des équipements et des espaces publics

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

Cette obligation ne fait pas obstacle à :

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

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

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

- les alignements d'arbres

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

- les arbres remarquables

Le plan de zonage identifie des arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Le tableau d'identification des arbres remarquables ainsi que les fiches d'identification des arbres sont présentés en partie 4 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

- 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.

Effets de la protection

Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles R. 151-43-5°, R. 421-12 et R. 421-23-h du code de l'urbanisme.

4.5 - Les zones humides

Conformément 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 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).

Tout projet de construction ou d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000 m² instruit dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, localisé dans l'enveloppe d'alerte de zone

humide cartographiée par la DRIAT (classe A – zones humides avérées et classe B – probabilité importante de zones humides) doit comporter dans son dossier des études spécifiques pour confirmer ou infirmer l'existence d'une zone humide.

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

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

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

4.6 - Le risque de retrait / gonflement des argiles

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque figurant en annexe du PLU). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes.

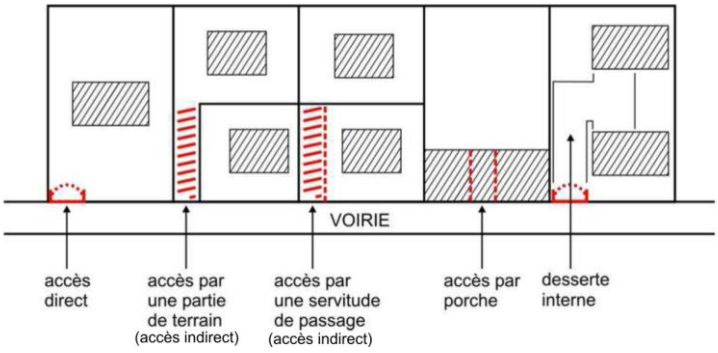
Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol, conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre 2020 et figurant en annexe du PLU, est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 - Définitions

Accès

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



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

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, qu'elles soient de statut public ou privé.

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

Accès

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

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

Le 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.

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

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

5.3 - Emplacements réservés pour voirie

En application des articles L 151-41-1° et R 151-48-2° du code de l'urbanisme, le plan de zonage (plan n°4.2) délimite des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies. Ces emplacements sont identifiés par une trame particulière et sont numérotés.

Le numéro renvoie à la liste figurant sur le plan de zonage qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

5.4 - Localisation de voirie à créer

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, a été instituée une servitude localisant une voie de liaison. Cette localisation figure au plan de zonage (plan n°4.2) par une représentation symbolique et est numérotée. La liste, qui précise les caractéristiques de l'équipement projeté ainsi que les terrains concernés, figure sur le plan de zonage.

Il s'agit d'un principe de localisation. Une fois que l'emprise de l'équipement est définitivement définie, des permis de construire peuvent être délivrés dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation de la voie de liaison prévue ou qu'ils intègrent sa réalisation.

5.5 - Itinéraires cyclables à conserver

En application des articles L 151-38 et R 151-48-1° du code de l'urbanisme, figurent au plan de zonage les itinéraires cyclables qui doivent être préservés ou aménagés. Leur tracé indicatif permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison entre deux voies est maintenue.

5.6 - Dispositions générales relatives au stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés (voitures et deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

5.7 - Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés pour les nouvelles constructions

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la sous-destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Constructions neuves à destination d'habitation	
Sous-destinations	
Logement	2 places minimum par logement (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	1 place minimum pour 3 unités d'habitation

Constructions neuves à destination de commerce et d'activité de service	
Sous-destinations	
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Restauration	1 place par tranche complète de 10 m² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Commerce de gros	1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche complète de 30 m² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Hôtels	1 place par chambre
Autres hébergements touristiques	1 place par hébergement
Cinéma	Prévoir le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement

Constructions neuves à destination d'autres activités du secteur primaire, secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	
Bureaux	1 place minimum par tranche complète de 55 m² de surface de plancher
Industrie Entrepôt	1 place par tranche complète de 100 m²
Centre de congrès et d'exposition	Prévoir le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement
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

5.8 - Les normes minimales de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du paragraphe ci-dessus, au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée, et selon les modalités de calcul fixées ci-après.

En cas de changement de destination en vue de la création d'un commerce de détail d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé y compris s'il n'y a pas de place existante.

Pour les extensions et les réhabilitations des constructions existantes, le nombre de places exigé est celui résultant de l'application des normes fixées au paragraphe 5.6 en prenant en compte le projet d'extension et l'existant.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu pour les constructions neuves.

5.9 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Dès lors que le résultat du calcul du nombre de places de stationnement exigé comporte une décimale, il convient d'arrondir à la norme supérieure dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, artisanat…), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

5.10 - Modalités de réalisation du nombre de places de stationnement

La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

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

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

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

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les parkings souterrains doivent être conçus de manière à être inondables par une crue de submersion.

5.11 - En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement des véhicules motorisés

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans l'environnement immédiat, à moins de 300 m de l'opération pour laquelle ces places sont nécessaires ;
- acquisition ou concession de places de stationnement dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé dans l'environnement immédiat ;
- obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé dans l'environnement immédiat.

5.12 - Les normes de stationnement pour les vélos

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

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

Le régime attaché au stationnement des vélos est prévu aux articles L.113-18 à L.113-20 et R. 113-11 à R. 113-18 du code 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
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire (constituant	Sans objet	Sans objet	15% de l'effectif total des salariés accueillis

principalement un lieu de travail)			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.			

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.

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

6.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

6.2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques dudit réseau.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Un réseau de type séparatif existant, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée.

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.).

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.

6.3 - Réseaux divers et télécommunication

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication sont conçus en souterrain jusqu'au droit du terrain.

Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. La possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau de communications numériques doit être prévue.

6.4 - Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations sont suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de constructions existantes. Dans le cas de la construction de 15 logements et plus, l'aménagement d'un conteneur enterré pour le stockage et la collecte du verre doit être prévu, sauf s'il en existe un à proximité de l'opération projetée.

PARTIE 2
LE REGLEMENT DES ZONES

ZONE UA

Cette zone correspond au tissu urbain aggloméré mixte. Elle est caractérisée par :

- la présence d'une mixité fonctionnelle relevant d'une polarité urbaine : habitat, activité artisanale, commerce et services, équipements ;
- une forme urbaine traditionnelle avec des constructions agglomérées, généralement organisées en ordre continu en étant implantées à l'alignement des voies.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement s'agissant des secteurs :

- d'habitat mixte

- soumis à des nuisances sonores

- soumis à des risques d'inondation.

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
2. les constructions et installations à destination de commerce de gros ;
3. les constructions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles autorisées sous condition à la section 1.2 ci-après ;
4. les constructions et installations à destination d'autres hébergements touristiques ;
5. les constructions et installations à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
6. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et d'habitation, d'aires d'accueil des gens du voyage ;
7. l'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet : de résidences démontables, de résidences mobiles de loisirs et des gens du voyage, d'habitations légères de loisirs, de caravanes et de tentes ;
8. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
9. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement ;

10. les dépôts de véhicules ;
11. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination de bureau, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
3. les exhaussements et affouillements des sols dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 2 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

Les constructions sont implantées à l'alignement* ou avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

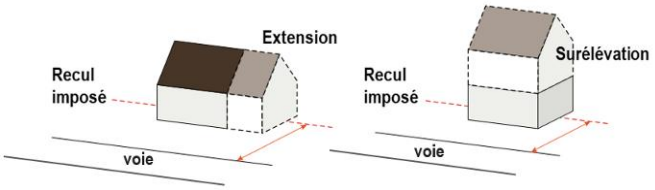
Toutefois, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de :

- 5 mètres, le long de la rue Louis Blériot ;
- 5 mètres, par rapport aux berges des cours d'eau ;
- 6 mètres, par rapport à l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Néanmoins, ces dernières respectent le recul* minimal imposé par rapport à la rue Louis Blériot et aux cours d'eau, canalisés ou non ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée à l'alignement* ou avec un recul* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le recul*.



2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives latérales*, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie* ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait* des limites séparatives latérales*.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain*

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives de fond de terrain*. Toutefois, l'implantation des constructions sur les limites séparatives de fond de terrain* est possible dans l'un des cas suivants :

- la hauteur de façade* (Hf) de la construction, au droit de cette limite, n'est pas supérieure à 3,50 m par rapport au niveau du sol du terrain le plus en contrebas et ne comporte pas de balcon ni de baie* ;
- dans la limite des héberges* d'une construction existante* implantée en limite séparative sur le terrain voisin.

Le calcul des retraits

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.2 du présent règlement.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque le terrain* est concerné par un élément de la trame verte urbaine*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée sur les limites séparatives latérales* ou avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le retrait*, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait*.
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;
4. lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* respecte une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ou crée des vues directes, à la hauteur de façade* (Hf) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres ;
- dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou ne créent pas de vues directes, à la moitié de la hauteur de façade* (Hf/2) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres. En cas de façade avec pignon*, la distance est calculée par rapport à la hauteur plafond* (Hp/2), avec un minimum de 3 mètres.

Règles alternatives

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée avec une distance moindre que celle prévue ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire la distance, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives aux distances ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;
4. lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.

2.4 - Emprise au sol des constructions

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

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

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

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale

Les hauteurs maximales des constructions ne peuvent excéder :

- hauteur de façade* (Hf) : 9 mètres
- hauteur plafond* (Hp) : 10 mètres pour les toitures terrasses végétalisées* et 12 mètres pour les autres types de toiture.

Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante* présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Tout projet peut être assujetti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France

3.1 - Règle générale

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes* et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

3.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire au moins une fois tous les dix ans sur injonction de l'autorité municipale par un arrêté préfectoral.

3.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis sont aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

3.4 - Façades

Les différentes façades* d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Le choix des matériaux utilisé en façade* des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade*.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres … ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris … ;
- les matériaux inflammables.

3.5 - Les percements en façade

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

Dispositions applicables sur des constructions existantes présentant une architecture rurale et villageoise :

Les surfaces pleines doivent rester dominantes par rapport aux percements. Les nouvelles fenêtres ont des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles ; nettement plus hautes que larges pour les étages courant, circulaires (dans ce cas une seule par bâtiment et leur dimension n'excédant pas 60 cm), carrée (uniquement en guise de ventilation pour les combles ou les caves et leur dimension n'excédant pas 50 cm).

Dans la mesure du possible elles sont axées par rapport aux baies* inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.

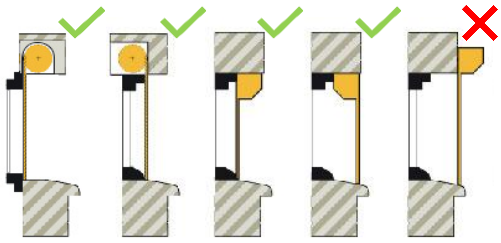




Dispositions applicables à toutes les constructions :

Tous les éléments en bois sont peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect bois naturel ou faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes.

Sauf impossibilité technique, les caissons de volets roulants doivent être intégrés à la façade.



3.6 - Les toitures

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

Les toitures des constructions principales présentent des formes simples.

Sont interdits :

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

A l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées*, les toitures des constructions principales ont des pentes comprises entre 30° à 45°. Elles sont couvertes de manière à garantir une cohérence d'ensemble avec l'architecture de la construction et la meilleure insertion possible dans le tissu urbain existant.

Elles seront de préférence de tuiles plates, 20 au m² minimum, dans le secteur ancien de la commune, sauf cohérence architecturale avec le bâti existant. La tuile mécanique pourra être autorisée sur les secteurs où elle est déjà présente. Elles peuvent également être couvertes

d'ardoises, dans les secteurs où ce type de couverture existe déjà, ou de zinc aspect vieilli ou prépatiné.

Dans le cas d'une construction existante surmontée de tuiles plates 62 au m², celles-ci doivent être conservées ou remplacées à l'identique.



Tuile plate 62 au m² | Tuile plate grand moule | Tuile plate mécanique (20 au m²) | Tuile mécanique petit moule | Tuile mécanique grand moule | Tuile mécanique 22 au m²

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. La pente des toitures des vérandas peut être de 20°.

Les couleurs pour les tuiles sont choisies au plus près de celles des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun-chocolat comme les rouge trop vifs et les flammés trop marqués sont interdites. Les tuiles béton de coloris vieilli brun sont autorisées dès lors qu'elles sont en harmonie avec l'aspect des couvertures avec les couvertures des constructions environnantes.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes*, soit par des fenêtres de toit* axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade*. L'encombrement total des ouvertures de toit n'excède pas plus du quart de la longueur totale du pan de toiture.

3.7 - Les annexes

Les annexes* sont conçues soit isolément, soit en prolongement de la construction principale, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

3.8 - Les couleurs

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

Les couleurs, tant des façades* que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures s'inspirent des coloris traditionnels des Yvelines : toutes déclinaisons d'ocre beige à ocre jaune, ocre rosé pour les façades, des teintes non vives pour les menuiseries, des teintes sombres "noirs colorés" pour les ferronneries.

Une harmonie est recherchée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse) devront présenter des couleurs autres que des blancs.

Il est recommandé de prendre en compte le nuancier tenu à disposition pour le choix des couleurs.

3.9 - Garde-corps et acrotère

Les garde-corps* des balcons constituent, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

Les garde-corps* de sécurité des toitures terrasses et toitures terrasse végétalisées*, lorsqu'ils sont nécessaires, sont implantés en retrait de l'acrotère et présentent un angle d'inclinaison qui évite leur impact visuel.

Dans le cas d'un acrotère, sa mise en œuvre comporte un larmier.

3.10 - Clôtures

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

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre s'harmonise avec celle des façades* des constructions voisines et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Les clôtures sur rue sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m. Il est réalisé en harmonie avec les façades* de la construction. Il peut être surmonté d'une grille ajourée

et doublée d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excède pas 1,40 m de hauteur.

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

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) sont conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits, pour toutes les clôtures :

- les clôtures pleines ;
- les clôtures ajourées en béton, palplanches, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

3.11 - Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques sont localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics, rues, voies et impasses.

3.12 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturale et, éventuellement patrimoniales, du bâti. 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 sont soit intégrées dans le plan de toiture* soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée*.

3.13 - Dispositifs de végétalisation des toitures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 3.

3.14 - Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction sont traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, …), leur traitement paysager est approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;

- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;

de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

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

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

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

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

4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine

Les espaces de la trame verte urbaine* délimités au plan de zonage (plan 4.2) font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte urbaine* sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

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

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

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

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

ZONE UB

Cette zone correspond à une zone de transition urbaine entre le secteur du Cerf-Volant et les secteurs à dominante d'habitat individuel situés rue Louis Blériot.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement s'agissant des secteurs :

- d'habitat mixte

- soumis à des nuisances sonores

- soumis à des risques d'inondation.

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
2. les constructions et installations à destination de commerce de gros ;
3. les constructions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles autorisées sous condition à la section 1.2 ci-après ;
4. les constructions et installations à destination de lieux de culte ;
5. les constructions et installations à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
6. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et d'habitation, d'aires d'accueil des gens du voyage ;
7. l'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet : de résidences démontables, de résidences mobiles de loisirs et des gens du voyage, d'habitations légères de loisirs, de caravanes et de tentes ;
8. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
9. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement ;
10. les dépôts de véhicules ;
11. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination de bureau, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
3. les exhaussements et affouillements des sols dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 2 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

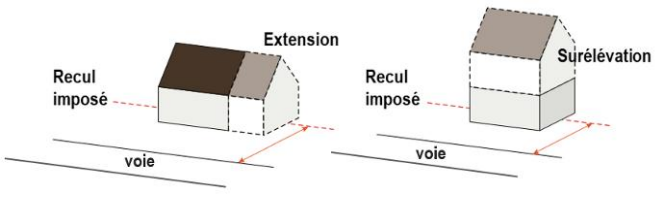
Règle générale

Les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Néanmoins, ces dernières respectent le recul* minimal imposé par rapport à la rue Louis Blériot ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée à l'alignement* ou avec un recul* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le recul*.



2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives latérales*, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie* ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait* des limites séparatives latérales*.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain*

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives de fond de terrain*. Toutefois, l'implantation des constructions sur les limites séparatives de fond de terrain* est possible dans l'un des cas suivants :

- la hauteur de façade* (Hf) de la construction, au droit de cette limite, n'est pas supérieure à 3,50 m par rapport au niveau du sol du terrain le plus en contrebas et ne comporte pas de baie* ;
- dans la limite des héberges* d'une construction existante* implantée en limite séparative sur le terrain voisin.

Le calcul des retraits

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.2 du présent règlement.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque le terrain* est concerné par un élément de la trame verte urbaine*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée sur les limites séparatives latérales* ou avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le retrait*, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait* ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;
4. lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* respecte une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ou crée des vues directes, à la hauteur de façade* (Hf) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres ;
- dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou ne créent pas de vues directes, à la moitié de la hauteur de façade* (Hf/2) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres. En cas de façade avec pignon*, la distance est calculée par rapport à la hauteur plafond* (Hp/2), avec un minimum de 3 mètres.

Règles alternatives

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée avec une distance moindre que celle prévue ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire la distance, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives aux distances ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;
4. lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.

2.4 - Emprise au sol des constructions

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

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

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

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale

Les hauteurs maximales des constructions ne peuvent excéder :

- hauteur de façade* (Hf) : 6 mètres
- hauteur plafond* (Hp) : 7 mètres pour les toitures terrasses végétalisées* et 9 mètres pour les autres types de toiture.

Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante* présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Tout projet peut être assujetti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.1 - Règle générale

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes* et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

3.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire au moins une fois tous les dix ans sur injonction de l'autorité municipale par un arrêté préfectoral.

3.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis sont aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

3.4 - Façades

Les différentes façades* d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Le choix des matériaux utilisé en façade* des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade*.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres … ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris … ;
- les matériaux inflammables.

3.5 - Les percements en façade

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

Dispositions applicables sur des constructions existantes présentant une architecture rurale et villageoise :

Les surfaces pleines doivent rester dominantes par rapport aux percements. Les nouvelles fenêtres ont des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles ; nettement plus hautes que larges pour les étages courant, circulaires (dans ce cas une seule par bâtiment et leur dimension n'excédant pas 60 cm), carrée (uniquement en guise de ventilation pour les combles ou les caves et leur dimension n'excédant pas 50 cm).

Dans la mesure du possible elles sont axées par rapport aux baies* inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.

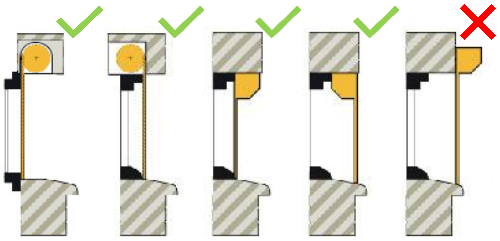




Dispositions applicables à toutes les constructions :

Tous les éléments en bois sont peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect bois naturel ou faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes.

Sauf impossibilité technique, les caissons de volets roulants doivent être intégrés à la façade.



3.6 - Les toitures

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

Les toitures des constructions principales présentent des formes simples.

Sont interdits :

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

A l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées*, les toitures des constructions principales ont des pentes comprises entre 30° à 45°. Elles sont couvertes de manière à garantir une cohérence d'ensemble avec l'architecture de la construction et la meilleure insertion possible dans le tissu urbain existant.

Elles seront de préférence de tuiles plates, 20 au m² minimum, dans le secteur ancien de la commune, sauf cohérence architecturale avec le bâti existant. La tuile mécanique pourra être autorisée sur les secteurs où elle est déjà présente. Elles peuvent également être couvertes d'ardoises, dans les secteurs où ce type de couverture existe déjà, ou de zinc aspect vieilli ou prépatiné.

Dans le cas d'une construction existante surmontée de tuiles plates 62 au m², celles-ci doivent être conservées ou remplacées à l'identique.



Tuile plate 62 au m² | Tuile plate grand moule | Tuile plate mécanique (20 au m²) | Tuile mécanique petit moule | Tuile mécanique grand moule | Tuile mécanique 22 au m²

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. La pente des toitures des vérandas peut être de 20°.

Les couleurs pour les tuiles sont choisies au plus près de celles des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun-chocolat comme les rouge trop vifs et les flammés trop marqués sont interdites. Les tuiles béton de coloris vieilli brun sont autorisées dès lors qu'elles sont en harmonie avec l'aspect des couvertures avec les couvertures des constructions environnantes.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes*, soit par des fenêtres de toit* axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade*. L'encombrement total des ouvertures de toit n'excède pas plus du quart de la longueur totale du pan de toiture.

3.7 - Les annexes

Les annexes* sont conçues soit isolément, soit en prolongement de la construction principale, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

3.8 - Les couleurs

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

Les couleurs, tant des façades* que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures s'inspirent des coloris traditionnels des Yvelines : toutes déclinaisons d'ocre beige à ocre jaune, ocre rosé pour les façades, des teintes non vives pour les menuiseries, des teintes sombres "noirs colorés" pour les ferronneries.

Une harmonie est recherchée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse) devront présenter des couleurs autres que des blancs.

Il est recommandé de prendre en compte le nuancier tenu à disposition pour le choix des couleurs.

3.9 - Garde-corps et acrotère

Les garde-corps* des balcons constituent, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

En outre, Les garde-corps* de sécurité des toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées*, lorsqu'ils sont nécessaires, sont implantés en retrait de l'acrotère et présentent un angle d'inclinaison qui évite leur impact visuel.

Dans le cas d'un acrotère, sa mise en œuvre comporte un larmier.

3.10 - Clôtures

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

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre s'harmonise avec celle des façades* des constructions voisines et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Les clôtures sur rue sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m. Il est réalisé en harmonie avec les façades* de la construction. Il peut être surmonté d'une grille ajourée

et doublée d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excède pas 1,40 m de hauteur.

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

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) sont conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits, pour toutes les clôtures :

- les clôtures pleines ;
- les clôtures ajourées en béton, palplanches, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

3.11 - Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques sont localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics, rues, voies et impasses.

3.12 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturale et, éventuellement patrimoniales, du bâti. 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 sont soit intégrées dans le plan de toiture* soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée*.

3.13 - Dispositifs de végétalisation des toitures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 3.

3.14 - Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction sont traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, …), leur traitement paysager est approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;

- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

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

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

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

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

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

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

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

4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine

Les espaces de la trame verte urbaine* délimités au plan de zonage (plan 4.2) font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte urbaine* sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

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

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

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

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

ZONE UC

Cette zone correspond aux espaces dont les caractéristiques urbaines, notamment d'un point de vue de la morphologique des constructions, sont en rupture avec les formes traditionnelles. Il s'agit principalement d'ensembles d'habitat collectif et d'équipements publics structurants.

Elle comprend trois secteurs :

- le secteur UCa, correspondant aux résidences du Val de Bièvre et du Belvédère,

- le secteur UCb, correspondant aux emprises du lycée Franco-allemand et du collège Martin Luther King,

- le secteur UCc, correspondant aux emprises d'équipements, de l'EHPAD et de la résidence senior situés avenue Morane Saulnier / rue Louis Pasteur.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement s'agissant des secteurs :

- d'habitat mixte

- soumis à des nuisances sonores

- soumis à des risques d'inondation.

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
2. les constructions et installations à destination de commerce de gros ;
3. les constructions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles autorisées sous condition à la section 1.2 ci-après ;
4. les constructions et installations à destination de lieux de culte ;
5. les constructions et installations à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
6. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et d'habitation, d'aires d'accueil des gens du voyage ;

7. l'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet : de résidences démontables, de résidences mobiles de loisirs et des gens du voyage, d'habitations légères de loisirs, de caravanes et de tentes ;
8. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
9. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement ;
10. les dépôts de véhicules ;
11. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination de bureau, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
3. les exhaussements et affouillements des sols dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 2 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

Les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, ce recul* minimal est porté à 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et 6 mètres par rapport à l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Néanmoins, ces dernières respectent le recul* minimal imposé par rapport à la rue Louis Blériot, à la rue du Haras et aux cours d'eau, canalisés ou non ;
2. lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives*, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie* ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait* des limites séparatives*.

Le calcul des retraits

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.2 du présent règlement.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque le terrain* est concerné par un élément de la trame verte urbaine*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée sur les limites séparatives* ou avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le retrait*, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait* ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;
4. lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* respecte une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ou crée des vues directes, à la hauteur de façade* (Hf) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres ;
- dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou ne créent pas de vues directes, à la moitié de la hauteur de façade* (Hf/2) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres. En cas de façade avec pignon*, la distance est calculée par rapport à la hauteur plafond* (Hp/2), avec un minimum de 3 mètres.

Règles alternatives

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée avec une distance moindre que celle prévue ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire la distance, et sous réserve

qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives aux distances ;

3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;

2.4 - lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.Emprise au sol des constructions

Dans la zone UC, à l'exception des secteurs UCa, UCb et UCc

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

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

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

Dans le secteur UCa

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 25%.

Dans le secteur UCb

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

Dans le secteur UCc

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementé.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur plafond* (Hp) de 15 mètres.

Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante* présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Tout projet peut être assujetti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.1 - Règle générale

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes* et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

3.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire au moins une fois tous les dix ans sur injonction de l'autorité municipale par un arrêté préfectoral.

3.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis sont aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

3.4 - Façades

Les différentes façades* d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Le choix des matériaux utilisé en façade* des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade*.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres … ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris … ;
- les matériaux inflammables.

3.5 - Les percements en façade

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

Dispositions applicables sur des constructions existantes présentant une architecture rurale et villageoise :

Les surfaces pleines doivent rester dominantes par rapport aux percements. Les nouvelles fenêtres ont des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles ; nettement plus hautes que larges pour les étages courant, circulaires (dans ce cas une seule par bâtiment et leur dimension n'excédant pas 60 cm), carrée (uniquement en guise de ventilation pour les combles ou les caves et leur dimension n'excédant pas 50 cm).

Dans la mesure du possible elles sont axées par rapport aux baies* inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.

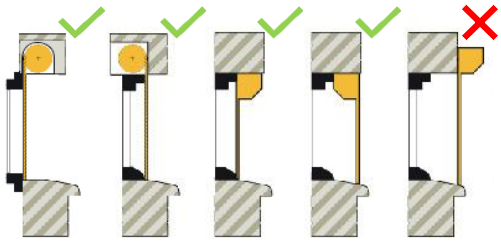




Dispositions applicables à toutes les constructions :

Tous les éléments en bois sont peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect bois naturel ou faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes.

Sauf impossibilité technique, les caissons de volets roulants doivent être intégrés à la façade.



3.6 - Les toitures

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

Les toitures des constructions principales présentent des formes simples.

Sont interdits :

- les toitures à la Mansart,
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, garages et véranda),
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles plastiques ondulés et en bardeaux d'asphalte,
- les terrassons pour les toitures à pente.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées*, les toitures des constructions principales ont des pentes comprises entre 30° à 45°. Elles sont couvertes de manière à garantir une cohérence d'ensemble avec l'architecture de la construction et la meilleure insertion possible dans le tissu urbain existant.

Elles seront de préférence de tuiles plates, 20 au m² minimum, dans le secteur ancien de la commune, sauf cohérence architecturale avec le bâti existant. La tuile mécanique pourra être autorisée sur les secteurs où elle est déjà présente. Elles peuvent également être couvertes d'ardoises, dans les secteurs où ce type de couverture existe déjà, ou de zinc aspect vieilli ou prépatiné.

Dans le cas d'une construction existante surmontée de tuiles plates 62 au m², celles-ci doivent être conservées ou remplacées à l'identique.



Tuile plate 62 au m² | Tuile plate grand moule | Tuile plate mécanique (20 au m²) | Tuile mécanique petit moule | Tuile mécanique grand moule | Tuile mécanique 22 au m²

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. La pente des toitures des vérandas peut être de 20°.Les couleurs pour les tuiles sont choisies au plus près de celles des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun-chocolat comme les rouge trop vifs et les flammés trop marqués sont interdites. Les tuiles béton de coloris vieilli brun sont autorisées dès lors qu'elles sont en harmonie avec l'aspect des couvertures avec les couvertures des constructions environnantes.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes*, soit par des fenêtres de toit* axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade*. L'encombrement total des ouvertures de toit n'excède pas plus du quart de la longueur totale du pan de toiture.

3.7 - Les annexes

Les annexes* sont conçues soit isolément, soit en prolongement de la construction principale, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

3.8 - Les couleurs

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

Les couleurs, tant des façades* que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures s'inspirent des coloris traditionnels des Yvelines : toutes déclinaisons d'ocre beige à ocre jaune, ocre rosé pour les façades, des teintes non vives pour les menuiseries, des teintes sombres "noirs colorés" pour les ferronneries.

Une harmonie est recherchée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse) devront présenter des couleurs autres que des blancs.

Il est recommandé de prendre en compte le nuancier tenu à disposition pour le choix des couleurs.

3.9 - Garde-corps et acrotère

Les garde-corps* des balcons constituent, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

Les garde-corps* de sécurité des toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées*, lorsqu'ils sont nécessaires, sont implantés en retrait de l'acrotère et présentent un angle d'inclinaison qui évite leur impact visuel.

Dans le cas d'un acrotère, sa mise en œuvre comporte un larmier.

3.10 - Clôtures

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

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre s'harmonise avec celle des façades* des constructions voisines et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Les clôtures sur rue sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m. Il est réalisé en harmonie avec les façades* de la construction. Il peut être surmonté d'une grille ajourée et doublée d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excède pas 1,40 m de hauteur.

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

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) sont conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits, pour toutes les clôtures :

- les clôtures pleines ;
- les clôtures ajourées en béton, palplanches, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

3.11 - Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques sont localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics, rues, voies et impasses.

3.12 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturale et, éventuellement patrimoniales, du bâti. 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 sont soit intégrées dans le plan de toiture* soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée*.

3.13 - Dispositifs de végétalisation des toitures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 3.

3.14 - Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction sont traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, …), leur traitement paysager est approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

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

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

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

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

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

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

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales recommandées (cf. annexe 1).

4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine

Les espaces de la trame verte urbaine* délimités au plan de zonage (plan 4.2) font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte urbaine* sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

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

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

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

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

ZONE UG

Cette zone correspond à un certain nombre de résidences sous forme de copropriété ou de lotissement pavillonnaire :

- secteur UGa : résidence "La Villereine"

- secteur UGb : résidence "Jolie Ferme"

- secteur UGc, résidence "Hauts de Buc"

- secteur UGd, résidence "Hautpré"

- secteur UGe, résidence "Pasteur"

- secteur UGf, résidence "La Pommeraie"

- secteur UGg, résidence "Les Buccollines"

- secteur UGh, résidence "Hameau du Breuil"

- secteur UGi, résidence "Buc la Jolie"

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement s'agissant des secteurs :

- d'habitat mixte

- soumis à des nuisances sonores

- soumis à des risques d'inondation.

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Dans tous les secteurs de la zone UG, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
2. les constructions et installations à destination de commerce de gros ;
3. les constructions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
4. les constructions et installations à destination de lieux de culte ;
5. les constructions et installations à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;

6. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et d'habitation, d'aires d'accueil des gens du voyage ;
7. l'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet : de résidences démontables, de résidences mobiles de loisirs et des gens du voyage, d'habitations légères de loisirs, de caravanes et de tentes ;
8. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
9. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement ;
10. les dépôts de véhicules ;
11. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets.

En outre, sont interdites :

- **dans les secteurs UGc et UGf**, les constructions nouvelles, les extensions* et les annexes* ;
- **dans le secteur UGd**, les constructions nouvelles, les extensions* et les annexes*, à l'exception d'un seul abri de jardin et d'un seul auvent dans les conditions définies au chapitre 1.2 ;
- **dans le secteur UGg**, les annexes* et les abris de jardin ;
- **dans le secteur UGh**, les annexes* à l'exception d'un seul abri de jardin ;
- **dans le secteur UGi,** les constructions nouvelles, les extensions* et les annexes*, à l'exception de celles définies au chapitre 1.2 pour le secteur.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Dans tous les secteurs de la zone UG, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
2. les exhaussements et affouillements des sols dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis ;

En outre, sont admises :

- **dans le secteur UGa**, pour les constructions à destination d'habitation existantes*, une unique surélévation dès lors que la surface de plancher créée est au plus égale à 25 m² et une unique véranda dès lors que son emprise au sol* est au plus égale à 18 m² ;
- **dans le secteur UGb**, une extension de type terrasse ou véranda dès lors que son emprise au sol* est au plus égale à 12 m², ainsi qu'un abri de jardin dès lors que son emprise au sol* est au plus égale à 10 m². Ces aménagements sont réalisés à l'arrière de chaque construction ;
- **dans le secteur UGd**, l'édification d'un abri de jardin dès lors que son emprise au sol* est au plus égal à 5 m² et sa hauteur plafond* est au plus égale à 2,30 mètres, ainsi qu'un auvent à bois, dans les conditions définies au chapitre 3 ;
- **dans le secteur UGe**, l'édification d'un abri de jardin dès lors que son emprise au sol* est au plus égale à 4 m² et sa hauteur plafond* est plus égale à 1,80 mètre, dans les conditions définies au chapitre 3 ;

- **dans le secteur UGi**, dans les conditions définies au chapitre 3 :
  - les extensions* des constructions existantes*, dès lors que la surface de plancher créée est au plus égale à 43 m² ;
  - l'aménagement de combles, avec ou sans surélévation ;
  - l'édification d'une annexe*, dès lors son emprise au sol* est au plus égale à 12 m² ;
  - l'édification d'un abri de jardin, dès lors que son emprise au sol* est au plus égale à 8 m² et sa hauteur est au plus égale à 2,50 mètres.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 2 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

Dans le secteur UGa, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport aux rues du Fort, Louis Pasteur, à l'avenue Charles Quatremare et à l'allée Louis Clément.

Dans le secteur UGb, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs UGc et UGi, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs UGd et UGf, l'implantation des constructions respecte celle des constructions existantes* avant travaux.

Dans le secteur UGe, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport à la rue Louis Pasteur, l'avenue Charles Quatremare et l'allée Louis Clément.

Dans le secteur UGg, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport aux rues du Fort, de la Minière, à l'avenue Charles Quatremare et à l'allée Louis Clément.

Dans le secteur UGh, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport aux rues du Fort, de la Minière et à l'avenue Charles Quatremare.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit d'aménagements ou de locaux destinés au stockage des déchets aux fins de leur collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet dans son environnement urbain et paysager.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Dans le secteur UGa, le retrait n'est pas réglementé.

Dans les secteurs UGb, UGc, UGe, UGg, UGh, UGi, les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives latérales*, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie* ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait* des limites séparatives latérales*.

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives de fond de terrain.

Dans le secteur UGd et UGf, l'implantation des constructions respecte celle des constructions existantes* avant travaux.

Le calcul des retraits

Dans les secteurs UGc, UGg et UGi, se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.2 du présent règlement.

Dans le secteur UGb, en cas de retrait*, celui-ci est au moins égal à 2 mètres.

Dans le secteur UGe, le retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur plafond* (Hp) de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Dans le secteur UGh, en cas de retrait*, celui-ci est au moins égal à 4 mètres.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque le terrain* est concerné par un élément de la trame verte urbaine*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée sur les limites séparatives latérales* ou avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le retrait*, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait*.
3. lorsqu'il s'agit d'abris de jardin ;
4. lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs UGa, UGc, UGg et UGi, l'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* respecte une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ou crée des vues directes, à la hauteur de façade* (Hf) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 6 mètres ;
- dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou ne créent pas de vues directes, à la moitié de la hauteur de façade* (Hf/2) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres. En cas de façade avec pignon*, la distance est calculée par rapport à la hauteur plafond* (Hp/2), avec un minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UGb, l'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* n'est pas réglementée.

Dans le secteur UGd et UGf, l'implantation des constructions respecte celle des constructions existantes* avant travaux.

Dans le secteurs UGe, l'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* respecte une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ou crée des vues directes, à la hauteur plafond* (Hp) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres ;
- dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou ne créent pas de vues directes, à la moitié de la hauteur plafond* (Hp/2) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 5 mètres.

Dans le secteur UGh, la distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain* est au moins égale à 4 mètres.

Règles alternatives

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
2. lorsqu'il s'agit d'annexes, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1 ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée avec une distance moindre que celle prévue ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire la distance, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives aux distances.
4.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs UGa, UGc, UGe et UGi, l'emprise au sol* est limitée à celle existante*, non comptées les dispositions spécifiques au secteur prévues au chapitre 1.2.

Dans le secteur UGb, le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 30%, non comptées les dispositions spécifiques au secteur prévues au chapitre 1.2.

Dans le secteur UGd et UGf, l'emprise au sol des constructions est limitée à celle des constructions existantes* avant travaux.

Dans le secteur UGg, le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 30%.

Dans le secteur UGh, le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 35%.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale

Dans les secteurs UGa, UGe et UGh, les constructions ne peuvent excéder une hauteur plafond* (Hp) de 8 mètres.

Dans le secteur UGb, les constructions ne peuvent excéder une hauteur plafond* (Hp) de 8,50 mètres.

Dans les secteurs UGc, UGd et UGf, la hauteur maximale des constructions est celle des constructions existantes* avant travaux.

Dans les secteurs UGg et UGi, les constructions ne peuvent excéder une hauteur plafond* (Hp) de 9 mètres.

Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante* présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées aux chapitres 3 et 4

de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer, à l'exception des dispositions relatives aux fenêtres de toit et aux lucarnes.

Tout projet peut être assujetti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

3.1 - Règle générale

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes* et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante de la résidence.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

3.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire au moins une fois tous les dix ans sur injonction de l'autorité municipale par un arrêté préfectoral.

3.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis sont aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

3.4 - Les percements en toiture

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes*, soit par des fenêtres de toit* axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade*. L'encombrement total des ouvertures de toit n'excède pas plus du quart de la longueur totale du pan de toiture.

3.5 - Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques sont localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics, rues, voies et impasses.

3.6 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturale et, éventuellement patrimoniales, du bâti. 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 sont intégrées dans le plan de toiture*.

3.7 - Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

3.8 - Dispositions complémentaires pour le secteur UGa

Façades des constructions : crépis ton pierre

Fenêtres/baies : huisseries blanches, en bois ou PVC

- En façade côté rue :
  - RDC : 1 fenêtre 3 vantaux dont 1 fixe (oscillo-battant autorisé) : L170XH120
  - 1er étage : 1 fenêtre 2 vantaux (oscillo-battant autorisé) : L123XH120
  - Dans le cas d'une extension latérale : 1 fenêtre supplémentaire au RDC et au 1er étage, identiques aux fenêtres existantes
  - Une fenêtre L60XH80 sur la façade latérale à proximité de la porte d'entrée
  - 2e étage des pavillons situés en extrémité de travées, avec deux pans de toitures : 1 fenêtre 2 vantaux (oscillo-battant autorisé) : L123XH120
- En façade côté jardin
  - RDC : 1 porte fenêtre 1 vantail (cuisine) et 1 porte fenêtre 2 vantaux (séjour) ou 1 baie vitrée de largeur équivalent aux 2 portes fenêtres d'origine
  - 1er étage : 2 fenêtres 2 vantaux (oscillo-battant autorisé) : L130XH120
  - Dans le cas d'une extension latérale : 1 porte fenêtre supplémentaire au RDC et 1 fenêtre supplémentaire au RDC et 1 fenêtre au 1er étage, identiques aux existantes
  - Une fenêtre L80XH95 à proximité de la porte fenêtre de 1 vantail (cuisine)
  - 2e étage des pavillons situés en extrémité de travées, avec deux pans de toitures : 1 fenêtre 2 vantaux (oscillo-battant autorisé) : L123XH120

Volets : teintés chêne moyen, en bois ou métallique ou PVC

- En façade côté rue :
  - RDC : volets 3 vantaux à clairevoies ; des volets roulants blancs peuvent être ajoutés dans l'encadrement de la fenêtre, sans suppression des volets existants
  - 1er étage : volets pleins type « persiennes pliantes » ; 2x4 vantaux
- En façade côté jardin :
  - RDC : volets 1 et 2 vantaux à clairevoies pour les 2 portes fenêtres
  - 1er étage : volets pleins type « persiennes pliantes » à 2x4 vantaux
- En cas de réalisation d'une véranda, les volets du RDC côté jardin sont supprimés

Toitures : tuiles Redland béton rouge sienne ou équivalentes

Fenêtres de toit :

- En toiture principale côté jardin : 2 fenêtres L134xH98 ou L114xH118
- En toiture principale côté rue : 1 fenêtre L134xH98 ou L114xH118 et 1 fenêtre L78xh98
- En toiture cellier haut, côté rue : 1 fenêtre L78xH98 (remplacé par une fenêtre rectangulaire en façade côté rue L120XH40 ou L100XH60)
- En toiture cellier bas, côté rue : 1 fenêtre L78xH98

Vérandas :

- En façade côté jardin
- Dimensions : Largeur 5,80m x Hauteur 3m ; Profondeur 3m (dont 2,225m en mitoyenneté)
- Ossature bois ou métallique ton pierre ou beige clair
- 3 ou 4 vantaux droits et 2 pans coupés en façade (1 pan coupé dans le cas d'une mitoyenneté par mur)

Clôtures/murs :

- En partie arrière (jardins privatifs), la hauteur des haies vives est limitée à 1,70m ou 2m pour les constructions ayant vue sur les voies périphériques (garages couverts, parkings)
- En partie arrière (jardins privatifs), les haies séparatives entre deux constructions mitoyennes peuvent être remplacées par des panneaux en bois exotique de dimension L180xH180
- En limite de fond des terrains disposant d'un linéaire le long de la rue Quatremare, peuvent être installés des panneaux en bois exotique de dimension L180xH180 agrémentés de végétations du côté rue Quatremare
- En partie avant (côté rue), la hauteur des haies vives, est limitée à 0,50 m

3.9 - Dispositions complémentaires pour le secteur UGb

Façades : les murs extérieurs des constructions sont, et d'une manière alternée, soit recouverts de briques de parement, soit enduits de micro-mortier ivoire clair.

Fenêtres/Baies/Portes/Menuiseries extérieures : les portes d'entrée et volets sont, pour toutes les maisons, obligatoirement de l'un des neuf coloris suivants dont les références sont disponibles auprès de l'Association Syndicale : Blanc - Grenat - Vert sombre- Vert clair - Jaune bouton d'or - Marron foncé - Bleu clair - Bleu moyen - Bleu foncé.

La porte d'entrée et les volets de façade sont de la même couleur.

La porte fenêtre, les volets arrière et la porte du cellier sont de couleur blanche.

Les menuiseries extérieures (bacs à fleurs, clins, fenêtres, encadrements des portes et fenêtres, etc.) sont de couleur blanche.

L'ouverture d'une seule fenêtre dans le pignon des maisons situées en extrémité de bande est autorisée dans les conditions suivantes :

- qu'elle soit de dimensions, style et matériaux identiques à la fenêtre de la cuisine et de couleur blanche,
- qu'elle soit munie de volets identiques à ceux de la fenêtre de la cuisine et de couleur blanche.

Toitures/Châssis

- Toitures : tuile plate, coloris vieilli brun, de même dimension que celle d'origine.
- L'installation de quatre châssis (maximum) ouvrants en toiture est autorisée sous réserve de ne pas affaiblir la résistance de la toiture et à raison de deux châssis (maximum) par pan de toiture.

Balcons, terrasses, vérandas et abris de jardins

Sont exclusivement autorisés à l'arrière de chaque maison :

- une terrasse ou une véranda d'une emprise au sol maximale de 12 m² maximum,
- un abri de jardin en bois d'une emprise au sol maximale de 10 m².

La pente de toit de la véranda est similaire à celle du cellier. Les armatures sont de couleur blanche ou grise.

Clôtures / murs

Les délimitations extérieures des jardins, coté parties collectives, ne peuvent être que de nature végétale.

Les délimitations des jardins à l'arrière des maisons ne peuvent être que de nature végétale ou du claustra.

3.10 - Dispositions complémentaires pour le secteur UGc

La couleur des murs extérieurs des constructions, des murs de soutènement attenants et des murets pleins en bordures des rues et impasses doit correspondre à la référence Pierre Claire 015 de chez Weber ou équivalent.

Les volets, fenêtres, portes-fenêtres, portes de garage et barres d'appui sont d'origine en bois exotique de couleur soutenue, traités avec une lasure chêne clair. Les persiennes, balustrades, rampes, barres d'appui des fenêtres doivent conserver leur forme primitive.

Un aspect alternatif est cependant possible sur l'ensemble d'une même construction comme suit :

- Fenêtres, portes-fenêtres, barres d'appui et portes de garage : couleur gris Rangoon La Seigneurerie CH 1 1011 (ex SE 2070) ou similaire.
- Volets battants : couleur soit vert Ficus La Seigneurerie CH 1 1132 (ex SE 1538) ou similaire, soit bleu Keban La Seigneurerie CH 1 0473 (ex SE 1477) ou similaire.

Le choix des coloris constituant un ensemble doit être respecté intégralement.

Toutes les matières utilisables dans la fabrication de volets, portes, fenêtres et main courante sont autorisées (bois, aluminium, PVC, ..) à la condition expresse que l'aspect extérieur respecte une harmonie d'ensemble.

Les volets roulants sont autorisés aux conditions suivantes :

- Installation dans les tableaux, c'est-à-dire entre les volets battants et portes, portes-fenêtres ou fenêtres, permettant la fermeture des volets battants. Sur rue, la fermeture des volets roulants doit être accompagnée de celle des volets battants.
- Couleur ivoire (RAL 1015)
- Sans que les volets battants ne puissent être retirés.
- Cependant, afin de privilégier l'esthétique, la solution consistant à motoriser les volets battants est acceptée.

Les fenêtres, obligatoirement à croisées, vantaux, portes-fenêtres et portes d'entrée sont d'aspect à petits carreaux comme à l'origine. Il est cependant autorisé de s'affranchir des petits carreaux à la condition expresse que ce traitement s'étende à l'ensemble des portes et fenêtres de la construction visibles de la rue.

Les ouvertures en toiture doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Leurs dimensions ne doivent pas excéder 0,78 m par 1,18 m de haut, le plus grand côté dans le sens de la pente. Les châssis de toit doivent être posés de manière à être encastrés dans la couverture et non pas en saillie. Ils doivent être dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.

La hauteur des portes et portails doit se raccorder autant que faire se peut à celle des clôtures sans toutefois excéder 1,40 m. La largeur ne doit pas dépasser 1,20 m pour les portes et portillons et 3 m pour les portails avec une hauteur maximale pour les piliers de 1,50 m. Ces portes et portails sont en bois à claires-voies de couleur soutenue lasurés chêne clair.

La clôture sur les voies peut être assurée soit par deux lisses horizontales en bois, à peindre ou à vernir, supportées par des poteaux de même nature, soit par une haie végétale ne débordant pas sur le trottoir. Cette haie peut être doublée d'un grillage à mailles fines plastifié de couleur vert implanté à l'intérieur du terrain. La hauteur ne peut être supérieure à 0,90 m pour les lisses et le grillage et à 2 m pour la haie.

Dans le cas de soubassement en dur sur le trottoir, sa hauteur ne peut dépasser 0,60 m et lorsque le soubassement est complété par des lisses ou un grillage, la hauteur totale ne peut dépasser 0,90 m.

Lorsqu'une clôture entre terrains est jugée indispensable par les copropriétaires riverains, cette clôture est obligatoirement constituée soit d'une haie de végétaux, soit d'un grillage à maille fine plastifié, de couleur verte, encadré des deux côtés par une haie de végétaux d'une hauteur maximale de 2 m.

3.11 - 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
- 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 :

- ouvert sur le devant, seules les parois latérales étant admises
- 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 à lattes horizontales 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.

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.

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 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.

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

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, et une seule ouverture au-dessus du garage.

Les dimensions suivantes sont autorisées :

- Dimensions de 55 cm (largeur) par 78 cm (hauteur), sauf en façade avant pour tout type de maison.
- Dimensions 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).

3.12 - Dispositions complémentaires pour le secteur UGe

Abri de jardin

Afin de préserver l'harmonie de la résidence, deux types d'abri de jardin sont définis en fonction de l'environnement de chacune des constructions :

- construction située en terrasse (Ce sont principalement les maisons situées au-dessus des garages) : les cotes et les plans de l'abri autorisé sont similaires à ceux définis depuis l'origine de la résidence
- construction avec jardinet en façade entouré de haies : cotes maximales : L : 2,5 m P : 1,3 m H : 1,90 m (la hauteur maximale ne doit en aucun cas dépasser la hauteur de la haie à laquelle l'abri est adossé). Matériaux utilisés : bois naturel ; toiture à définir en fonction du contexte. L'abri doit être implanté de façon à ce qu'il soit le moins visible possible

Haies de jardin

Les haies de jardin doivent avoir une hauteur maximale de 1,90m, à compter du niveau du sol. Les lisses, bambous naturels, les paillons, les grillages, barrières etc… sont interdits.

Aspect extérieur

Les portes d'entrée, les boîtes aux lettres, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, la peinture extérieure et principalement les clôtures ne peuvent être modifiés dans leur aspect général.

- Les couleurs : il doit y avoir un respect des couleurs de base pour l'ensemble : volets, portes d'entrée et grilles de fenêtres. Les couleurs de la résidence sont (référence de la marque Tollens) :
  - Pour les volets et portes : marron réf. 13780 / vert réf. 382 / blanc
  - Pour les encadrements et fenêtres : marron réf. 13780 / vert réf. 382 / blanc / gris réf. 14378 / marron réf. 318 / bleu réf. 387
  - Pour les grilles : identique volets et portes ou noir
- Volets, fenêtres et portes-fenêtres. Matériaux : bois, PVC, métal
  - Pour les volets : l'aspect d'origine est conservé (dans le cas de volets bois peints ou aluminium, ils sont de couleurs identiques ; en PVC, le blanc est possible). Les lames persiennées sont arrondies, ajourées ou fermées. Les volets roulant sont admis au rez-de-chaussée côté jardin si leurs coffres ne sont pas visibles de l'extérieur. Dans ce cas, les volets classiques doivent être conservés en façade.
  - Pour les portes d'entrée : porte pleine reprenant l'aspect d'origine avec une partie fixe latérale vitrée. Les habillages de portes comportent trois carrés sur la hauteur, peuvent être tolérés deux autres modèles mentionnés dans le cahier des charges spécifiques des copropriétés.
  - Pour les portes fenêtres : l'aspect d'origine est conservé (partie inférieure non vitrée de même couleur que le cadre). Les portes fenêtres doivent être conservées. Toutefois, elles peuvent être remplacées par une porte coulissante, si cette dernière se situe au rez-de-chaussée côté arrière du pavillon et non visible des rues environnantes.

Pose de parabole

La pose de parabole est tolérée au sol de terrasse ou jardinet, à une hauteur maximale de 1,20m du sol (parabole et pied compris).

3.13 - Dispositions complémentaires pour le secteur UGh

Façades

Les constructions sont conçues de manière à constituer un ensemble harmonieux.

Est interdit l'emploi à l'état brut de matériaux normalement destinés à recevoir un parement ou un enduit (briques creuses, parpaing, plaques de ciment) ainsi que les imitations de matériaux tels que la pierre, la brique, le bois, etc…

Les enduits de surface doivent avoir une qualité d'aspect durable et respecter l'homogénéité des types et couleurs employés dans la résidence. Ils se rapprocheront le plus possible du modèle préconisé et respecteront les teintes déposées.

La brique de type Vaugirard ou équivalent peut entrer dans la composition extérieure dans la limite de 20%.

Les revêtements de bois ton naturel ou peint d'un ton clair (bardage) peuvent entrer dans la composition et l'habillage des pignons.

Fenêtres / baies

Les menuiseries extérieures sont en bois, en métal ou en PVC, verni ou peint dans la gamme des couleurs autorisées.

Les fenêtres, portes, volets, portes fenêtres seront soit de teinte naturelle soit peints dans la palette de couleur de la résidence.

Toitures

Les toits sont à deux pentes, avec un angle compris entre 35° et 50°, les couvertures sont normalement réalisées en tuiles plates traditionnelles (80 au m²), en tuiles mécaniques petit moule (22 au m² environ) brunes vieillies, tuiles béton.

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

Les souches de cheminées doivent occuper autant que possible l'axe des pignons et à proximité de ceux-ci et de toute façon près du faîtage, elles sont de formes simples ni trop grêles ni trop larges.

Les souches accolées au pignon sont interdites.

Les lucarnes sont à deux pans de 35 à 45°.

Les "chiens assis" ne sont pas autorisés.

Les châssis de toit peuvent être implantés en toiture.

Balcons, terrasses et vérandas

Les saillies de tous ouvrages inhérents à la construction telles que : encorbellements, windows, vérandas, ayant pour conséquence d'augmenter le volume habitable des constructions peuvent être réalisées dès lors que la surface de plancher est respectée.

Clôtures en façade sur les voies intérieures

Les clôtures sur voies intérieures sont exécutées impérativement sur toute leur longueur.

Elles sont constituées de pleins et de vides correspondant au porche d'entrée et à l'entrée du garage.

Les portails et portillons sont autorisés à la place des vides.

Les pleins sont composés de murets crépis au ton imposé, couronné de briques, genre Vaugirard, posées à plat et débordant, dont la hauteur totale est d'un mètre. Au droit d'une baie vitrée, il est recommandé d'abaisser cette hauteur de 0,50 m et de construire en arrière le même muret formant jardinière.

Dans certains cas, le mur de clôture prolongeant un mur de la maison ou du garage peut atteindre une hauteur de 2,30 m formant porche d'entrée de voiture et redescendre à la hauteur d'un mètre en suivant.

Ces murets reçoivent les coffrets techniques.

Clôtures sur voies extérieures

Grillage plastifié vert doublé d'une haie végétale.

Les clôtures quand elles existent devront respecter les impératifs suivants : clôtures ajourées avec possibilité d'un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre, en pierre apparente ou en brique du genre Vaugirard ou enduit rustique ton pierre.

3.14 - Dispositions complémentaires pour le secteur UGi

Eléments caractéristiques communs aux 3 types de maisons

- Couverture en tuiles ciment ton brun
- Gouttière et descente zinc naturel
- Crépi : ton blanc cassé
- Porte garage couleur blanche
- Porte d'entrée bois brun foncé (*)
- Volet bois persienne brun foncé (*)
- Tableau métal zingué blanc
- Croisées bois (*) ton brun ou blanc vitre claire (sans petit bois)
- Menuiserie bois brun foncé (*)

(*) Le bois est le matériau d'origine, toutefois un autre matériau peut être utilisé (aluminium, PVC, etc.) dès lors qu'il en conserve la forme, l'aspect et le ton.

Les aménagements suivants sont admis :

- Aménagement des combles perdus avec ou sans surélévation
- Véranda dans la limite de l'emprise au sol
- Appentis dans la limite de l'emprise au sol
- Garage dans la limite de l'emprise au sol
- Annexes dans la limite de la surface de plancher
- Abris de jardin

Toute modification extérieure doit être en harmonie avec l'esthétique et l'aspect extérieur des constructions environnantes de façon à conserver une cohérence architecturale et de couleurs de ces ensembles, dans le respect des dispositions des règlements de copropriétés ou de lotissement, en vigueur à la date d'approbation du PLU. Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les règles suivantes sont respectées :

- La pente de toit ne dépasse pas 40°
- Toutes les modifications doivent respecter la nature et les couleurs des matériaux existants dans la résidence
- L'augmentation maximale de la surface de plancher est de 43m² par maison

Surélévations

Conservation d'un décalage de toiture pour le type BOUGAINVILLEE (sur coté façade rue).

Les pentes de toit ne dépassent pas les pourcentages ou degré décrit ci-après.

Les matériaux sont conformes à l'aspect d'origine [tuiles ciment brunes, gouttières + descente zinc, boiserie (*) ton brun, crépi blanc cassé].

Les fenêtres de toit sont encastrées.

Sur les pignons et façades modifiés, le crépi est intégralement repris.

Vérandas et fermetures des loggias

La création de véranda dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

- Sa longueur est au plus égale à 70% de celle de la façade existante.
- La fermeture des loggias des maisons de type ANEMONE est possible

Appentis couverts

Un seul appentis par construction est réalisable en pignon dès lors que :

- Sa largeur n'excède pas 1,50m
- Sa longueur n'excède pas 4ml
- La pente des toits n'excéde pas 26°
- Sa structure est en bois ou crépi sur le côté fermé

Une haie bocagère est implantée de façon à dissimuler l'appentis.

Garages

Pour les constructions de modèles BOUGAINVILLEE et CLEMATITE, un garage supplémentaire peut être réalisé dans la limite d l'emprise au sol* dès lors que:

- La surface n'excéde pas 18 m² (5.50 X 3.30)
- Il est implanté le long des pignons correspondant aux garages existants
- Il est implanté en recul par rapport à la façade rue (recul minimal 80cm –175cm sans modification des coffrets EDF GDF)
- La ligne de faîtage (toit à 2 pentes) est perpendiculaire aux pignons pour le modèle BOUGAINVILLEE et parallèle (toit à 1 pente) au faîtage du garage existant pour le modèle CLEMATITE.
- Son accès est engazonné

Annexes

Une annexe par construction est possible dès lors que :

Elle est implantée en recul par rapport à la façade rue en réservant un espace suffisant à la plantation d'une haie bocagère pour dissimulation

Sa largeur ne dépasse pas 3,50 m

Sa surface est au plus égale à 12m² d'emprise au sol*

Son pignon sur rue est aveugle

Son ouverture et sa porte sont situées coté jardin

Une fenêtre de toit encastrée est possible.

Sa hauteur n'excéde pas 3,50 m

Sa ligne de faîtage est perpendiculaire au pignon.

La toiture est à 2 pentes symétriques sauf dans le cas d'une annexe accolée au pignon du garage existant du modèle CLEMATITE. Dans ce cas, le toit est à une pente.

Abris de jardin

Un seul abri de jardin peut être réalisé dès lors qu'il est en bois couleur brune et que :

- Son emprise au sol ne dépasse pas 8 m²
- Sa hauteur est au plus égale à 2,50 mètres au faîtage

Une haie bocagère est plantée de façon à le dissimuler.

Prescriptions particulières

- Maisons de type BOUGAINVILLEE
  - La façade avancée coté garage ne peut pas être ni rehaussée ni modifiée
  - Le décalage de toiture existant peut mesurer entre 40cm et 60cm
  - Ces pans de toiture conservent leur parallélisme
  - La pente des toits ne peut être portée à plus de 35°
  - Le rehaussement des murs, façade arrière ne dépasse pas 60cm de hauteur
- Maisons de type CLEMATITE
  - La partie garage et la chambre 1 ne peuvent être modifiées
  - Les murs périphériques ne peuvent pas être surélevés
  - La pente du toit peut être portée à 40°
- Maisons de type ANEMONE
  - Rehaussement des murs périphériques (maximum 40cm) la pente du toit ne dépasse pas 30°
  - Pas de rehaussement des murs périphériques, pente maximale 40°

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction sont traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, …), leur traitement paysager est approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;

- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

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

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

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

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales recommandées (cf. annexe 1).

Sur les terrains situés le long de l'avenue Charles Quatremare, un rideau d'arbres est maintenu entre la voie et les constructions.

En outre, dans le secteur UGh, la hauteur des arbres est limitée à 8 mètres. Les haies internes ont une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres.

4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine

Les espaces de la trame verte urbaine* délimités au plan de zonage (plan 4.2) font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte urbaine* sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

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

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

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

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

ZONE UH

Cette zone correspond aux tissus urbains à dominante d'habitat individuel.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement s'agissant des secteurs :

- d'habitat mixte

- soumis à des nuisances sonores

- soumis à des risques d'inondation.

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
2. les constructions et installations à destination de commerce de gros ;
3. les constructions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles autorisées sous condition à la section 1.2 ci-après ;
4. les constructions et installations à destination de lieux de culte ;
5. les constructions et installations à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
6. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et d'habitation, d'aires d'accueil des gens du voyage ;
7. l'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet : de résidences démontables, de résidences mobiles de loisirs et des gens du voyage, d'habitations légères de loisirs, de caravanes et de tentes ;
8. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
9. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement ;
10. les dépôts de véhicules ;
11. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination de bureau, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
3. les exhaussements et affouillements des sols dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis ;

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 2 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

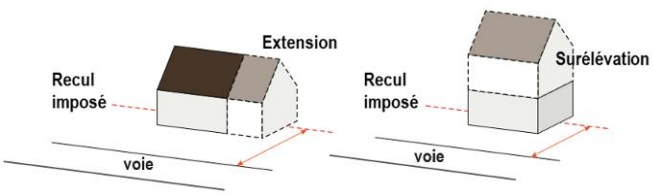
Les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement et aux berges des cours d'eau.

Toutefois, ce recul* minimal est porté à 6 mètres par rapport à l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Néanmoins, ces dernières respectent le recul* minimal imposé par rapport à la rue Louis Blériot, à la rue du Haras et aux cours d'eau, canalisés ou non ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée à l'alignement* ou avec un recul* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le recul*.



2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives latérales*, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie* ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait* des limites séparatives latérales*.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain*

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives de fond de terrain*. Toutefois, l'implantation des constructions sur les limites séparatives de fond de terrain* est possible dans l'un des cas suivants :

- la hauteur de façade* (Hf) de la construction, au droit de cette limite, n'est pas supérieure à 3,50 m par rapport au niveau du sol du terrain le plus en contrebas et ne comporte pas de balcon, baie* ou vue ;
- dans la limite des héberges* d'une construction existante* implantée en limite séparative sur le terrain voisin.

Le calcul des retraits

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.2 du présent règlement.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque le terrain* est concerné par un élément de la trame verte urbaine*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée sur les limites séparatives latérales* ou avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le retrait*, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait* ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;
4. lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* respecte une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ou crée des vues directes, à la hauteur de façade* (Hf) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 6 mètres ;
- dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou ne créent pas de vues directes, à la moitié de la hauteur de façade* (Hf/2) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres. En cas de façade avec pignon*, la distance est calculée par rapport à la hauteur plafond* (Hp/2), avec un minimum de 3 mètres.

Règles alternatives

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée avec une distance moindre que celle prévue ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire la distance, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives aux distances ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;
4. lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.

2.4 - Emprise au sol des constructions

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

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

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

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

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale

Les hauteurs maximales des constructions ne peuvent excéder :

- hauteur de façade* (Hf) : 6 mètres
- hauteur plafond* (Hp) : 7 mètres pour les toitures terrasses végétalisées* et 9 mètres pour les autres types de toiture.

Dans le cas d'une séquence de constructions contiguës dont la hauteur est homogène, tout projet de construction ou de surélévation doit respecter le gabarit des constructions contiguës, sans dépasser les hauteurs maximales définies ci-dessus.

Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante* présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Tout projet peut être assujetti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.1 - Règle générale

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes* et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

3.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire au moins une fois tous les dix ans sur injonction de l'autorité municipale par un arrêté préfectoral.

3.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis sont aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

3.4 - Façades

Les différentes façades* d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Le choix des matériaux utilisé en façade* des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade*.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres … ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris … ;
- les matériaux inflammables.

3.5 - Les percements en façade

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

Dispositions applicables sur des constructions existantes présentant une architecture rurale et villageoise :

Les surfaces pleines doivent rester dominantes par rapport aux percements. Les nouvelles fenêtres ont des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles ; nettement plus hautes que larges pour les étages courant, circulaires (dans ce cas une seule par bâtiment et leur dimension n'excédant pas 60 cm), carrée (uniquement en guise de ventilation pour les combles ou les caves et leur dimension n'excédant pas 50 cm).

Dans la mesure du possible elles sont axées par rapport aux baies* inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.

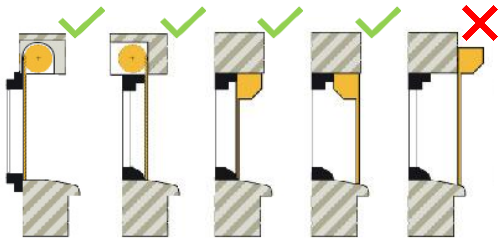




Dispositions applicables à toutes les constructions :

Tous les éléments en bois sont peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect bois naturel ou faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes.

Sauf impossibilité technique, les caissons de volets roulants doivent être intégrés à la façade.



3.6 - Les toitures

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

Les toitures des constructions principales présentent des formes simples.

Sont interdits :

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

A l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées*, les toitures des constructions principales ont des pentes comprises entre 30° à 45°. Elles sont couvertes de manière à garantir une cohérence d'ensemble avec l'architecture de la construction et la meilleure insertion possible dans le tissu urbain existant.

Elles seront de préférence de tuiles plates, 20 au m² minimum, dans le secteur ancien de la commune, sauf cohérence architecturale avec le bâti existant. La tuile mécanique pourra être autorisée sur les secteurs où elle est déjà présente. Elles peuvent également être couvertes

d'ardoises, dans les secteurs où ce type de couverture existe déjà, ou de zinc aspect vieilli ou prépatiné.

Dans le cas d'une construction existante surmontée de tuiles plates 62 au m², celles-ci doivent être conservées ou remplacées à l'identique.



Tuile plate 62 au m² | Tuile plate grand moule | Tuile plate mécanique (20 au m²) | Tuile mécanique petit moule | Tuile mécanique grand moule | Tuile mécanique 22 au m²

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. La pente des toitures des vérandas peut être de 20°.Les couleurs pour les tuiles sont choisies au plus près de celles des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun-chocolat comme les rouge trop vifs et les flammés trop marqués sont interdites. Les tuiles béton de coloris vieilli brun sont autorisées dès lors qu'elles sont en harmonie avec l'aspect des couvertures avec les couvertures des constructions environnantes.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes*, soit par des fenêtres de toit* axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade*. L'encombrement total des ouvertures de toit n'excède pas plus du quart de la longueur totale du pan de toiture.

3.7 - Les annexes

Les annexes* sont conçues soit isolément, soit en prolongement de la construction principale, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

3.8 - Les couleurs

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

Les couleurs, tant des façades* que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures s'inspirent des coloris traditionnels des Yvelines : toutes déclinaisons d'ocre beige à ocre jaune, ocre rosé pour les façades, des teintes non vives pour les menuiseries, des teintes sombres "noirs colorés" pour les ferronneries.

Une harmonie est recherchée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse) devront présenter des couleurs autres que des blancs.

Il est recommandé de prendre en compte le nuancier tenu à disposition pour le choix des couleurs.

3.9 - Garde-corps et acrotère

Les garde-corps* des balcons constituent, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

Les garde-corps* de sécurité des toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées*, lorsqu'ils sont nécessaires, sont implantés en retrait de l'acrotère et présentent un angle d'inclinaison qui évite leur impact visuel.

Dans le cas d'un acrotère, sa mise en œuvre comporte un larmier.

3.10 - Clôtures

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

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre s'harmonise avec celle des façades* des constructions voisines et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Les clôtures sur rue sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m. Il est réalisé en harmonie avec les façades* de la construction. Il peut être surmonté d'une grille ajourée et doublée d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excède pas 1,40 m de hauteur.

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

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) sont conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits, pour toutes les clôtures :

- les clôtures pleines ;
- les clôtures ajourées en béton, palplanches, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

3.11 - Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques sont localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics, rues, voies et impasses.

3.12 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturale et, éventuellement patrimoniales, du bâti. 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 sont soit intégrées dans le plan de toiture* soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée*.

3.13 - Dispositifs de végétalisation des toitures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 3.

3.14 - Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction sont traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, …), leur traitement paysager est approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

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

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

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

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

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

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

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales recommandées (cf. annexe 1).

4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine

Les espaces de la trame verte urbaine* délimités au plan de zonage (plan 4.2) font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte urbaine* sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

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

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

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

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

ZONE UI

Cette zone correspond à la zone d'activités économiques de Buc située sur le plateau. Elle comprend un secteur UIa pour la zone artisanale du Pré Clos.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement s'agissant des secteurs soumis à des nuisances sonores.

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles autorisées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles autorisées à la section 1.2 ci-après ;
4. les constructions et installations à destination de commerce de détail, de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, hormis au sein du 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
6. les constructions et installations à destination de cinéma et de salles d'art et de spectacle ;
7. les constructions et installations à destination de lieux de culte ;
8. les constructions et installations à destination d'hôtels et d'autres hébergements touristiques ;
9. les constructions et installations à destination d'autres équipements recevant du public ;
10. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et d'habitation, d'aires d'accueil des gens du voyage ;
11. l'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet : de résidences démontables, de résidences mobiles de loisirs et des gens du voyage, d'habitations légères de loisirs, de caravanes et de tentes ;
12. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
13. les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux autorisés à la section 1.2 ci-après ;

14. l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
15. l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
16. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes* et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet :

- d'extensions* dans la limite de 25% de leur emprise au sol* et/ou de leur surface de plancher existantes à la date d'approbation de la révision du PLU ;
- d'une relocalisation sur un autre terrain situé au sein de la zone. Dans ce cas, les constructions abritant initialement l'activité devront changer de destination vers une destination autorisée.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination logement, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage, à la gestion ou à l'entretien d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, dès lors qu'il s'agit de locaux directement lié à une activité admise dans la zone ;
3. dès lors qu'elles sont directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone et aux usagers de la zone, les constructions et installations à destination de :
   - restauration
   - équipements sportifs
   - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
   - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
   - établissements d'enseignement
4. les dépôts, non couverts, de matériaux, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
5. les exhaussements et affouillements des sols dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis ;
6. les dépôts de véhicules, dès lors qu'ils sont nécessaires à une activité liée à l'automobile ;
7. les dépôts de véhicules pour les besoins de services de transports publics.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 2 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

Les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 8 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur Ula, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de :

- 10 mètres le long de la D938,
- 6 mètres le long de l'avenue Roland Garros,
- 4 mètres le long du chemin des Boulangers,
- 2 mètres le long des autres voies.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'alimentation en gaz et en électricité ;
3. lorsqu'il s'agit de postes de gardiennage.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions sont implantées en retrait* par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur Ula, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales*, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie* ou autre vue sur ces limites.

Le calcul des retraits

En cas de retrait* des constructions par rapport aux limites séparatives* (latérales ou de fond de terrain), ce retrait* est au moins égal à la moitié de la hauteur plafond* (Hp) de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente.
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée sur les limites séparatives latérales* ou avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le retrait*, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* respecte une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ou crée des vues directes, à la moitié de la hauteur plafond* (Hp/2) de la construction ayant la hauteur la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres ;
- dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou ne créent pas de vues directes, à 5 mètres.

Dans le secteur Ula, la distance minimale entre deux constructions* non contiguës sur un même terrain* est au moins égale à 4 mètres.

Règles alternatives

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée avec une distance moindre que celle prévue ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire la distance, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives aux distances ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 60%.

Dans le secteur Ula, le coefficient d'emprise au sol* est limité à 70%.

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

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur plafond* (Hp) de 12 mètres.

Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante* présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Tout projet peut être assujetti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.1 - Règle générale

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes* et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes contribuent à la mise en valeur du bâtiment. Elles maintiennent ou améliorent la cohérence de la construction dans son environnement immédiat. Elles s'harmonisent avec le bâtiment existant, dans les proportions, formes, toitures, matériaux et couleurs.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

3.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire au moins une fois tous les dix ans sur injonction de l'autorité municipale par un arrêté préfectoral.

3.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis sont aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

3.4 - Façades

Les différentes façades* d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Le choix des matériaux utilisé en façade* des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade*.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres … ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris … ;
- les matériaux inflammables.

3.5 - Les toitures

Les toitures des constructions principales présentent des formes simples.

Sont interdits les couvertures en tôles plastiques ondulés.

3.6 - Les annexes

Les annexes* sont conçues soit isolément, soit en prolongement de la construction principale, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

3.7 - Garde-corps et acrotère

Les garde-corps* des balcons et de sécurité cernant les toitures terrasse constituent, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

Dans le cas d'un acrotère, sa mise en œuvre comporte un larmier.

3.8 - Clôtures

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

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre s'harmonise avec celle des façades* des constructions voisines et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Les clôtures sur rue ont une hauteur maximale de 2 m. Les parties pleines n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur.

Les clôtures en limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,60 mètres à compter du niveau du sol.

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) sont conçus en harmonie avec la clôture.

La fermeture de l'accès (portail) peut se situer en recul de 5 mètres par rapport à la rue pour permettre l'aménagement d'un espace d'attente suffisant pour les véhicules, afin de ne pas occasionner de gêne pour la circulation.

Sont interdits, pour toutes les clôtures :

- les clôtures pleines ;
- les clôture ajourées en béton, palplanches, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

3.9 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturale et, éventuellement patrimoniales, du bâti. 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 sont soit intégrées dans le plan de toiture* soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée*.

3.10 - Dispositifs de végétalisation des toitures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 3.

3.11 - Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction sont traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, …), leur traitement paysager est approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

Une surface correspondant au moins à 10% de la superficie du terrain* est aménagée en espaces verts de pleine terre*.

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

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

En outre, des écrans plantés d'arbres de haute tige* sont aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2 000 m², elles sont divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige* rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement sur le terrain par un arbre de haute tige*.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine

Les espaces de la trame verte urbaine* délimités au plan de zonage (plan 4.2) font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte urbaine* sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

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

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

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

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

ZONE UP

La zone UP correspond aux différents de projets concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, figurant dans le document n°3 avec lesquelles tout projet doit être compatible.

La zone UP comprend 4 secteurs correspondant aux différents secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation ::

- UP2 : secteur Huguier/Blériot

- UP5 : secteur du Fort de Buc

- UP6 : secteur de la Zone d'Activités Economiques

- UP7 : Secteur de la Geneste

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement s'agissant des secteurs :

- d'habitat mixte

- soumis à des nuisances sonores

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdits les destinations des constructions et les usages des sols non prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation de la révision du PLU et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :
Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 2 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

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

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale

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

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

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

Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante* présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Tout projet peut être assujetti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Outre les dispositions du présent règlement, les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

3.1 - Règle générale

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne doit pas porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes* et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence d'ensemble dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

3.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire au moins une fois tous les dix ans sur injonction de l'autorité municipale par un arrêté préfectoral.

3.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis sont aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

3.4 - Façades

Les différentes façades* d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Le choix des matériaux utilisé en façade* des constructions doit être guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade*.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres … ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type 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 …

3.5 - Les percements en façades

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

Dispositions applicables sur des constructions existantes présentant une architecture rurale et villageoise :

Les surfaces pleines doivent rester dominantes par rapport aux percements. Les nouvelles fenêtres ont des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles ; nettement plus hautes que larges pour les étages courant, circulaires (dans ce cas une seule par bâtiment et leur dimension n'excédant pas 60 cm), carrée (uniquement en guise de ventilation pour les combles ou les caves et leur dimension n'excédant pas 50 cm).

Dans la mesure du possible elles sont axées par rapport aux baies* inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.

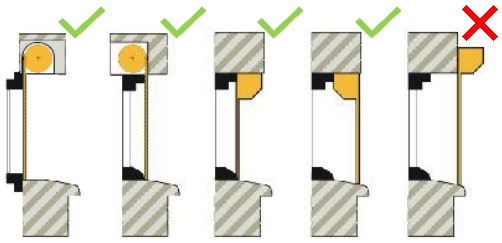




Dispositions applicables à toutes les constructions :

Les éléments en bois peuvent être peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes.

Sauf impossibilité technique, les caissons de volets roulants doivent être intégrés à la façade.



3.6 - Les toitures

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

Les toitures des constructions principales présentent des formes simples.

Sont interdits :

- 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,
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, garages et véranda),
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles plastiques ondulés,
- les terrassons pour les toitures à pente.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées*, les toitures des constructions principales ont des pentes comprises entre 30° à 45°. Elles sont couvertes de manière à garantir une cohérence d'ensemble avec l'architecture de la construction et la meilleure insertion possible dans le tissu urbain existant.

Elles seront de préférence de tuiles plates, 20 au m² minimum, dans le secteur ancien de la commune, sauf cohérence architecturale avec le bâti existant. La tuile mécanique pourra être autorisée sur les secteurs où elle est déjà présente. Elles peuvent également être couvertes

d'ardoises, dans les secteurs où ce type de couverture existe déjà, ou de zinc aspect vieilli ou prépatiné.

Dans le cas d'une construction existante surmontée de tuiles plates 62 au m², celles-ci doivent être conservées ou remplacées à l'identique.



Tuile plate 62 au m² | Tuile plate grand moule | Tuile plate mécanique (20 au m²) | Tuile mécanique petit moule | Tuile mécanique grand moule | Tuile mécanique 22 au m²

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. La pente des toitures des vérandas peut être de 20°.Les couleurs pour les tuiles sont choisies au plus près de celles des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun-chocolat comme les rouge trop vifs et les flammés trop marqués sont interdites. Les tuiles béton de coloris vieilli brun sont autorisées dès lors qu'elles sont en harmonie avec l'aspect des couvertures avec les couvertures des constructions environnantes.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes*, soit par des fenêtres de toit* axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade. L'encombrement total des ouvertures de toit n'excède pas plus du quart de la longueur totale du pan de toiture.

3.7 - Les annexes

Les annexes* sont conçues soit isolément, soit en prolongement de la construction principale, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

3.8 - Les couleurs

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

Les couleurs, tant des façades* que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures s'inspirent des coloris traditionnels des Yvelines : toutes déclinaisons d'ocre beige à ocre jaune, ocre rosé pour les façades, des teintes non vives pour les menuiseries, des teintes sombres "noirs colorés" pour les ferronneries.

Une harmonie est recherchée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse) devront présenter des couleurs autres que des blancs.

3.9 - Garde-corps et acrotère

Les garde-corps* des balcons constituent, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

Les garde-corps* de sécurité des toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées*, lorsqu'ils sont nécessaires, sont implantés en retrait de l'acrotère et présentent un angle d'inclinaison qui évite leur impact visuel.

Dans le cas d'un acrotère, sa mise en œuvre comporte un larmier.

3.10 - Les clôtures

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

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades* des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

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** ;
- 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.

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction. **Dans le secteur UP6**, la fermeture de l'accès (portail) peut se situer en recul de 5 mètres par rapport à la rue pour permettre l'aménagement d'un espace d'attente suffisant pour les véhicules, afin de ne pas occasionner de gêne pour la circulation.

Sont interdits, pour toutes les clôtures :

- les clôtures pleines ;
- les clôtures ajourées en béton, palplanches, plaques de Fibrociment, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

3.11 - Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques sont localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics, les rues, voies et impasses, publiques et privées.

3.12 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturale et, éventuellement patrimoniales, du bâti. 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 sont soit intégrées dans le plan de toiture* soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée.

3.13 - Dispositifs de végétalisation des toitures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 3.

3.14 - Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Outre les dispositions du présent règlement, les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres aux abords de la construction sont traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, …), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

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

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

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

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

Outre les dispositions applicables figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 5, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré qui précisent les dispositions relatives à la desserte des terrains et au stationnement.

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

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

Dans le secteur UP7, il est imposé :

- 1,5 places minimum par logement

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

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Outre les dispositions applicables figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 6, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré, qui précisent, le cas échéant, les équipements nécessaires et leurs modalités de réalisation.

ZONE A

La zone agricole correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle concerne le plateau et les centres équestres.

Elle comprend deux secteurs :

- un secteur Aa qui couvre l'emprise sur Buc de l'aérodrome de Toussus-le-Noble,

- un secteur Ab pour le Pré Clos.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement s'agissant des secteurs :

- soumis à des nuisances sonores

- soumis à des risques d'inondation.

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol, autres que celles qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après, notamment les jardins communaux.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admises, dès lors qu'elles s'insèrent en harmonie avec leur environnement et sans compromettre le caractère naturel ou forestier du site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs Aa et Ab :

1. les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics liées aux infrastructures terrestres, aux réseaux et à la gestion de l'eau ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité ;
2. les infrastructures terrestres ainsi que les exhaussements et les affouillements du sol qui leur sont liés.

Dans la zone A, à l'exception des secteurs Aa et Ab :

1. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole, ainsi que celles qui leur sont nécessaires ;
2. le changement de destination* des constructions identifiées au plan de zonage (plan 4.2), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site ;

3. pour les bâtiments susceptibles de changer de destination, qui sont identifiés comme tels au plan de zonage (plan 4.2), les destinations admises sont l'artisanat et le commerce de détail liés à des activités agricoles et maraîchères. Pour rappel, la demande de changement de destination est soumise à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dans le secteur Aa :

1. les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des activités aéroportuaires qui feront l'objet d'une autorisation particulière ;

Dans le secteur Ab :

1. les activités agricoles dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la dominante végétale du secteur, ainsi que les installations qui leur sont liées.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 2 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

Les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de :

- 10 mètres, le long des voies départementales,
- 20 mètres, le long de la D938,
- 50 mètres, le long du barreau de raccordement D91/D938,
- 10 mètres, le long des autres voies,
- 5 mètres, par rapport aux berges des cours d'eau,
- 6 mètres, par rapport à l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Néanmoins, ces dernières respectent le recul* minimal par rapport aux cours d'eau, canalisés ou non.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions sont implantées obligatoirement en retrait* des limites séparatives*.

Le calcul des retraits

En cas de retrait* des constructions par rapport aux limites séparatives* (latérales ou de fond de terrain), ce retrait* est au moins égal à la hauteur plafond* (Hp) de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur plafond* (Hp) de 11 mètres.

Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante* présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Tout projet peut être assujetti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.1 - Règle générale

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes* et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

3.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire au moins une fois tous les dix ans sur injonction de l'autorité municipale par un arrêté préfectoral.

3.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis sont aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

3.4 - Façades

Les différentes façades* d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Le choix des matériaux utilisé en façade* des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade*.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres … ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris … ;
- les matériaux inflammables.

3.5 - Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques sont localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics, rues, voies et impasses.

3.6 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturale et, éventuellement patrimoniales, du bâti. 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 sont soit intégrées dans le plan de toiture* soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée*.

3.7 - Dispositifs de végétalisation des toitures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 3.

3.8 - Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

3.9 - Pour les constructions à destination d'exploitation agricole

Choix d'implantation d'une nouvelle construction

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidée, dans l'objectif d'une insertion discrète dans son environnement, par :

- la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- la préservation des espaces arborés et des haies ;
- les mécanismes d'écoulement des eaux afin de préserver les sources, rus, systèmes de drainage et éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux pluviales ;
- la prise en considération des constructions implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

Extension de constructions existantes

L'extension des constructions existantes est conçue pour répondre au besoin fonctionnel lié à l'affectation de la construction, mais également pour obtenir une cohérence générale de l'ensemble bâti, sans exclure une architecture contemporaine.

Choix des matériaux

Le choix et la qualité des matériaux sont en cohérence avec les caractéristiques végétales du site et aussi en adéquation avec la fonctionnalité de la construction.

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

Choix des couleurs

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

Traitement des clôtures

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que par les matériaux utilisés, doit rechercher leur intégration discrète dans le paysage en fonction des caractéristiques de ce dernier.

3.10 - Pour les autres constructions

Les percements en façade

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

Dispositions applicables sur des constructions existantes présentant une architecture rurale et villageoise :

Les surfaces pleines doivent rester dominantes par rapport aux percements. Les nouvelles fenêtres ont des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles ; nettement plus hautes que larges pour les étages courant, circulaires (dans ce cas une seule par bâtiment et leur dimension n'excédant pas 60 cm), carrée (uniquement en guise de ventilation pour les combles ou les caves et leur dimension n'excédant pas 50 cm).

Dans la mesure du possible elles sont axées par rapport aux baies* inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.

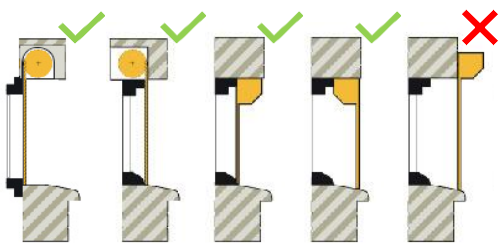




Dispositions applicables à toutes les constructions :

Tous les éléments en bois sont peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect bois naturel ou faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes.

Sauf impossibilité technique, les caissons de volets roulants doivent être intégrés à la façade.



Les toitures

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

Les toitures des constructions principales présentent des formes simples.

Sont interdits :

- les toitures terrasse,
- les toitures à la Mansart,
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, garages et véranda),
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles plastiques ondulés et en bardeaux d'asphalte,
- les terrassons pour les toitures à pente.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées*, les toitures des constructions principales ont des pentes comprises entre 30° à 45°. Elles sont couvertes de manière à garantir une cohérence d'ensemble avec l'architecture de la construction et la meilleure insertion possible dans le tissu urbain existant.

Elles seront de préférence de tuiles plates, 20 au m² minimum, dans le secteur ancien de la commune, sauf cohérence architecturale avec le bâti existant. La tuile mécanique pourra être autorisée sur les secteurs où elle est déjà présente. Elles peuvent également être couvertes d'ardoises, dans les secteurs où ce type de couverture existe déjà, ou de zinc aspect vieilli ou prépatiné.

Dans le cas d'une construction existante surmontée de tuiles plates 62 au m², celles-ci doivent être conservées ou remplacées à l'identique.



Tuile plate 62 au m² | Tuile plate grand moule | Tuile plate mécanique (20 au m²) | Tuile mécanique petit moule | Tuile mécanique grand moule | Tuile mécanique 22 au m²

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. La pente des toitures des vérandas peut être de 20°.Les couleurs pour les tuiles sont choisies au plus près de celles des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun-chocolat comme les rouge trop vifs et les flammés trop marqués sont interdites. Les tuiles béton de coloris vieilli brun sont autorisées dès lors qu'elles sont en harmonie avec l'aspect des couvertures avec les couvertures des constructions environnantes.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes*, soit par des fenêtres de toit* axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade*. L'encombrement total des ouvertures de toit n'excède pas plus du quart de la longueur totale du pan de toiture.

Les annexes

Les annexes* sont conçues soit isolément, soit en prolongement de la construction principale, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les couleurs

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

Les couleurs, tant des façades* que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures s'inspirent des coloris traditionnels des Yvelines : toutes déclinaisons d'ocre beige à ocre jaune, ocre rosé pour les façades, des teintes non vives pour les menuiseries, des teintes sombres "noirs colorés" pour les ferronneries.

Une harmonie est recherchée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse) devront présenter des couleurs autres que des blancs.

Il est recommandé de prendre en compte le nuancier tenu à disposition pour le choix des couleurs.

Garde-corps et acrotère

Les garde-corps* des balcons constituent, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

Les garde-corps* de sécurité des toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées*, lorsqu'ils sont nécessaires, sont implantés en retrait de l'acrotère et présentent un angle d'inclinaison qui évite leur impact visuel.

Dans le cas d'un acrotère, sa mise en œuvre comporte un larmier.

Clôtures

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

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre s'harmonise avec celle des façades* des constructions voisines et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Les clôtures sur rue sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m. Il est réalisé en harmonie avec les façades* de la construction. Il peut être surmonté d'une grille ajourée et doublée d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excède pas 1,40 m de hauteur.

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

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) sont conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits, pour toutes les clôtures :

- les clôtures pleines ;
- les clôtures ajourées en béton, palplanches, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Les espaces libres* aux abords de la construction sont traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, …), leur traitement paysager est approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;

- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige* rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement sur le terrain par un arbre de haute tige*.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

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

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

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

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

ZONE N

Cette zone correspond aux espaces protégés en raison de leur caractère naturel, la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et/ou écologique. Elle comprend quatre secteurs :

- les espaces paysagers ou forestiers (secteur Na) ;

- les secteurs avec bâtiments d'habitation existant (secteur Nb) ;

- les emprises des équipements sportifs, de loisirs de plein air et du cimetière (secteur Nc) ;

- l'aire d'accueil des gens du voyage (secteur Nd) ;

- le campus de la Sauvegarde (secteur Ne).

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement s'agissant des secteurs :

- soumis à des nuisances sonores

- soumis à des risques d'inondation.

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol, autres que celles qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admises, dès lors qu'elles s'insèrent en harmonie avec leur environnement et sans compromettre le caractère naturel ou forestier du site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs

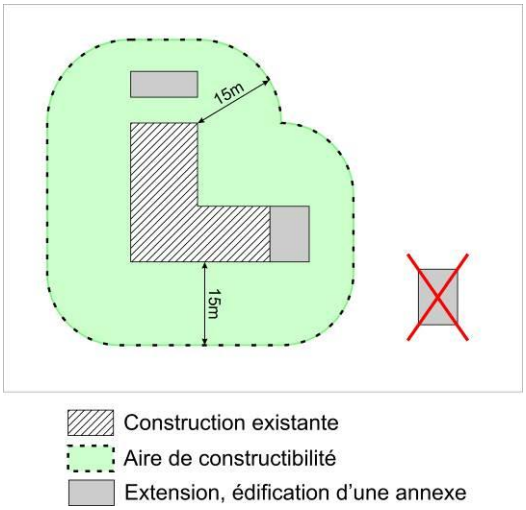
1. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que celles qui leur sont nécessaires ;
2. les construction et installations nécessaires aux infrastructures terrestres, aux réseaux publics et à la gestion de l'eau, ainsi que les équipements et installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité ;
3. les infrastructures terrestres ainsi que les exhaussements et les affouillements du sol qui leur sont liés.

Dans le secteur Na

1. l'aménagement de jardins communaux, à condition que l'emprise au sol de chacun des abris de jardin soit de 6 m² au plus ;
2. les constructions et installations temporaires liées à l'accueil et la fréquentation du public ou à des manifestations culturelles, touristiques ou sportives.

Dans le secteur Nb

1. l'extension* et l'édification d'annexes* pour les constructions existantes*, quelle que soit leur destination, dès lors que :
   - l'extension de la construction ou la construction d'une annexe est implantée dans l'aire de constructibilité telle qu'elle est définie dans le schéma normatif ci-dessous ;
   - l'extension représente au plus 20 % de la surface de plancher de la construction existante* ;
   - l'annexe présente une surface d'emprise au sol de 20 m² maximum. L'édification d'une seule annexe par terrain est admise.



Dans le secteur Nc

1. les constructions, ouvrages ou travaux destinés à des équipements de sports et de loisirs ;
2. les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du cimetière ;
3. les constructions et installations temporaires liées à l'accueil et la fréquentation du public ou à des manifestations culturelles, touristiques ou sportives ;
4. les constructions à destination de logements, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage, à la gestion ou à l'entretien d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone.

Dans le secteur Nd

1. l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
2. les résidences mobiles des gens du voyage.

Dans le secteur Ne

1. les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement et les constructions à destination d'hébergement qui y sont liées.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 2 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

Dans l'ensemble des secteurs, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et 6 mètres par rapport à l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé.

Dans les secteurs Na et Nd, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de :

- 10 mètres, le long des voies départementales,
- 20 mètres, le long de la D938,
- 50 mètres, le long du barreau de raccordement D91/D938,
- 10 mètres, le long des autres voies.

Dans les secteurs Nb, Nc et Ne, les constructions sont implantées obligatoirement avec un recul* minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Néanmoins, ces dernières respectent le recul* minimal par rapport aux cours d'eau, canalisés ou non.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions sont implantées obligatoirement en retrait* des limites séparatives*.

Le calcul des retraits

En cas de retrait* des constructions par rapport aux limites séparatives* (latérales ou de fond de terrain), ce retrait* est au moins égal à la hauteur plafond* (Hp) de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* respecte une distance minimale entre deux constructions* au moins égale à 6 mètres.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à :

- 15% **dans les secteur Nb et Ne** ;
- 10% **dans le secteur Nc** ;
- 5% **dans le secteur Na**.

Les extensions* et l'édification d'annexes*, prévues à la section 1.2 ci-avant, doivent s'inscrire dans la zone d'implantation définie par le schéma normatif, en respectant une cohérence avec le bâti existant.

Dans le secteur Nd, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur plafond* (Hp) de :

- 7 mètres, **dans les secteurs Na et Nd** ;
- 10 mètres, **dans les secteurs Nb et Ne** ;
- 12 mètres, **dans le secteur Nc**.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes*, l'extension des constructions peut atteindre une hauteur maximale au plus égale à celle de la construction existante. En outre, l'édification d'annexes*, prévues à la section 1.2 ci-avant, doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres.

Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante* présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Tout projet peut être assujetti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.1 - Règle générale

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes* et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

3.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire au moins une fois tous les dix ans sur injonction de l'autorité municipale par un arrêté préfectoral.

3.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis sont aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

3.4 - Façades

Les différentes façades* d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Le choix des matériaux utilisé en façade* des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade*.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres … ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris … ;
- les matériaux inflammables.

3.5 - Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques sont localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics, rues, voies et impasses.

3.6 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturale et, éventuellement patrimoniales, du bâti. 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 sont soit intégrées dans le plan de toiture* soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée*.

3.7 - Dispositifs de végétalisation des toitures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 3.

3.8 - Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

3.9 - Pour les constructions à destination de logement

Les percements en façade

Dispositions applicables sur des constructions existantes présentant une architecture rurale et villageoise :

Les surfaces pleines doivent rester dominantes par rapport aux percements. Les nouvelles fenêtres ont des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles ; nettement plus hautes que larges pour les étages courant, circulaires (dans ce cas une seule par bâtiment et leur dimension n'excédant pas 60 cm), carrée (uniquement en guise de ventilation pour les combles ou les caves et leur dimension n'excédant pas 50 cm).

Dans la mesure du possible elles sont axées par rapport aux baies* inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.

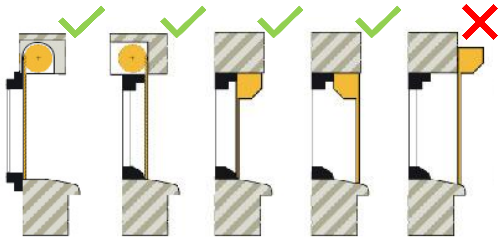




Dispositions applicables à toutes les constructions :

Tous les éléments en bois sont peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect bois naturel ou faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes.

Sauf impossibilité technique, les caissons de volets roulants doivent être intégrés à la façade.



Les toitures

Les toitures des constructions principales présentent des formes simples.

Sont interdits :

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

A l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées*, les toitures des constructions principales ont des pentes comprises entre 30° à 45°. Elles sont couvertes de manière à garantir une cohérence d'ensemble avec l'architecture de la construction et la meilleure insertion possible dans le tissu urbain existant.

Elles seront de préférence de tuiles plates, 20 au m² minimum, dans le secteur ancien de la commune, sauf cohérence architecturale avec le bâti existant. La tuile mécanique pourra être autorisée sur les secteurs où elle est déjà présente. Elles peuvent également être couvertes d'ardoises, dans les secteurs où ce type de couverture existe déjà, ou de zinc aspect vieilli ou prépatiné.

Dans le cas d'une construction existante surmontée de tuiles plates 62 au m², celles-ci doivent être conservées ou remplacées à l'identique.



Tuile plate 62 au m² | Tuile plate grand moule | Tuile plate mécanique (20 au m²) | Tuile mécanique petit moule | Tuile mécanique grand moule | Tuile mécanique 22 au m²

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. La pente des toitures des vérandas peut être de 20°.Les couleurs pour les tuiles sont choisies au plus près de celles des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun-chocolat comme les rouge trop vifs et les flammés trop marqués sont interdites. Les tuiles béton de coloris vieilli brun sont autorisées dès lors qu'elles sont en harmonie avec l'aspect des couvertures avec les couvertures des constructions environnantes.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes*, soit par des fenêtres de toit* axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade*. L'encombrement total des ouvertures de toit n'excède pas plus du quart de la longueur totale du pan de toiture.

Les annexes

Les annexes* sont conçues soit isolément, soit en prolongement de la construction principale, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades* que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures s'inspirent des coloris traditionnels des Yvelines : toutes déclinaisons d'ocre beige à ocre jaune, ocre rosé pour les façades, des teintes non vives pour les menuiseries, des teintes sombres "noirs colorés" pour les ferronneries.

Une harmonie est recherchée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse) devront présenter des couleurs autres que des blancs.

Il est recommandé de prendre en compte le nuancier tenu à disposition pour le choix des couleurs.

Garde-corps et acrotère

Les garde-corps* des balcons constituent, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

Les garde-corps* de sécurité des toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées*, lorsqu'ils sont nécessaires, sont implantés en retrait de l'acrotère et présentent un angle d'inclinaison qui évite leur impact visuel.

Dans le cas d'un acrotère, sa mise en œuvre comporte un larmier.

Clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre s'harmonise avec celle des façades* des constructions voisines et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Les clôtures sur rue sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m. Il est réalisé en harmonie avec les façades* de la construction. Il peut être surmonté d'une grille ajourée et doublée d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excède pas 1,40 m de hauteur.

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

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) sont conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits, pour toutes les clôtures :

- les clôtures pleines ;

- les clôtures ajourées en béton, palplanches, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres* aux abords de la construction sont traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, …), leur traitement paysager est approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

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

En supplément, les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige* pour 4 places de stationnement.

En outre, des écrans plantés d'arbres de haute tige* sont aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2 000 m², elles sont divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige* rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement sur le terrain par un arbre de haute tige*.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En outre, **dans le secteur Nb**, au moins un arbre de haute tige* est planté par tranche de 100 m² d'espaces libres*.

4.3 - La préservation des éléments de la trame verte urbaine

Les espaces de la trame verte urbaine* délimités au plan de zonage (plan 4.2) font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte urbaine* sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

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

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

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

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

PARTIE 3
LES BATIMENTS ET EDIFICES REPERES, AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Fondement de la protection

En application des articles L. 151-19 et R. 151-41, 3° du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés des bâtiments ou des éléments bâtis à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et sont définies les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Organisation de la protection

Ces bâtiments ou éléments bâtis sont localisés sur le plan de zonage (plan n°4-2). L'inventaire identifiant les caractéristiques de ces constructions figure dans la partie 3 du présent règlement.

Dispositions applicables

Outre les dispositions réglementaires applicables dans la zone, les travaux réalisés sur ces bâtiments ou éléments bâtis doivent être conçus et réalisés dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui ont fondé leur identification et telles qu'elles sont décrites dans la fiche d'identification.

Effets de la protection

Les travaux réalisés sur les bâtiments ou éléments bâtis identifiés au titre du patrimoine sont soumis à un régime d'autorisation particulier :

- permis de construire pour tous les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ordinaire, et y compris les travaux de ravalement (articles R.421-15 et R. 421-17-1-d du code de l'urbanisme) :
- permis de démolir pour tous les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie de la construction (article R. 421-28-e) ;
- déclaration préalable pour l'édification d'une clôture (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

Les autres travaux, y compris les changements de destination non soumis à un permis de construire ou de démolir, sont soumis à une déclaration préalable (application des articles R. 151-41-3°, R. 421-17-d, R. 421-23-h et R. 424-5-2 du code de l'urbanisme).

Enfin, en application de l'article L. 111-17 du code de l'urbanisme, les constructions ainsi identifiées ne sont pas soumises aux dispositions de l'article L. 111-16 du même code qui interdit de s'opposer à l'utilisation de certains matériaux renouvelables.

Identification et inventaire des bâtiments et édifices repérés

Les bâtiments et édifices repérés sont identifiés sur le plan de zonage (plan n°4-2).

Chaque bâtiment ou édifice repéré fait l'objet d'une fiche, figurant ci-après, précisant :

- l'adresse et les références castrales des terrains concernés
- la localisation sur plan accompagné d'une photographie qui permet de visualiser, en totalité ou partiellement, l'élément concerné
- la typologie ou l'occupation actuelle de l'élément : habitat individuel, habitat collectif, équipement, activités, mixte, mur, édifice
- les critères de protection qui ont justifié son identification : culturel, historique, architectural
- une description de l'élément et sa composition
- les principales caractéristiques, non exhaustives, qu'il y a lieu de préserver ou mettre en valeur

Liste des bâtiments et édifices repérés

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

1675 rue Louis Blériot (cadastre : AA1)





Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ■ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	A l'entrée de Buc, au niveau du Cerf-Volant, et jusqu'à la rue du Haras, s'étendait le grand terrain sur lequel s'élevait au Premier Empire le Haras Impérial de Buc où furent stationnés les équipages de l'Impératrice Joséphine. Le nombre de chevaux était d'une trentaine en 1803, et en 1805, il y en eu jusqu'à 100. Sous Napoléon III, le haras abrita une gendarmerie, grande bâtisse à l'angle de la rue du Haras, transformée depuis 1923 en logements. A la fin du XIXe siècle, une partie du terrain du Haras, morcelé à maintes reprises, a été exploitée par des briqueteries.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ferronneries : gardes corps et volets - Matériaux apparents - Harmonie des façades : ouvertures, bandeaux, linteaux, corniches, etc.

4 rue du Haras (cadastre : AA289)





Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	*- Villa des Souvenirs -* Pavillon du début du XXe siècle. Modeste construction ouvrière en mauvais état apparent. Implantée dans un tissu pavillonnaire de même type, elle pourrait faire l'objet d'un projet de réhabilitation et d'extension intéressant.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Cartouche apposé sur la façade sur rue mentionnant "Villa des Souvenirs" - Matériaux du soubassement et des chaînages d'angle apparents - Harmonie des façades : ouvertures, bandeaux, linteaux, corniches, etc.

1390 rue Louis Blériot (cadastre : AA150)





Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	Maison située en entrée de ville, en lisière du bois des Gonards. Beaux volumes et beau rocaillage. Composition sobre avec beau décor de façade.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ferronneries (gardes corps) - Matériaux apparents : façade, encadrement des ouvertures - Cohérence d'ensemble des ouvertures (dimension, traitement) et la corniche

1067 rue Louis Blériot (cadastre : AA220)





Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	*- Petit Château -* Située sous le bois de Cerf-Volant, cette maison, construite en 1842 pour M. Lasne, marque les débuts de la villégiature dans cette partie de Buc. Elle s'inscrit parfaitement dans le mouvement qui, sous la Monarchie de Juillet, porte les citadins à avoir « une maison des champs ». La conception de cette maison obéit à des principes de symétrie, régularité et simplicité. En effet, elle avait à l'origine un plan proche du carré, l'aile gauche étant une adjonction postérieure. Les trois travées de rigueur sont mises en valeur par l'axe de symétrie central fortement souligné par le portique d'accès à 4 colonnes ioniques. La référence néo-classique se retrouve dans les grandes lucarnes du belvédère en forme de frontons cintrés, les niches qui encadrent la porte, la corniche à modillons et les moulures des ouvertures. Autre thème récurrent, une étroite symbiose avec la nature qui se manifeste par un accès direct des pièces à vivre sur le jardin à la façade postérieure, la présence d'un balcon et d'un belvédère, et l'orientation même de la maison qui n'offre pas de manière ostentatoire sa façade principale au regard des passants mais est disposée de manière à profiter du panorama. Conformément à l'habitude, la blancheur de l'enduit contraste avec des communs de style pittoresque (détruits).
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Décors et éléments des façades : portique d'accès à 4 colonnes ioniques, frontons, niches d'encadrement, corniche, moulures, balcon, belvédère, etc. - Cohérence d'ensemble de la construction : ouvertures, traitement dont la teinte blanche, symétrie, toiture dont matériau de couverture, etc.

1016 rue Louis Blériot (cadastre : AA171)





Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ☐ Architectural
Description et composition	*- Ferme de l'Enfance -* Aujourd'hui transformé en habitation, cet ancien bâtiment rural reste le témoin architectural des activités rurales qui ont marqué la vie de Buc durant le XIXe siècle et la première moitié du XXe siècle. Il est aussi le témoin d'activités disparues comme l'étaient le nourrisseur et le transporteur hippomobile. Avant sa rénovation, le nom « Ferme de l'Enfance » était inscrit en bandeau blanc, en façade. Le mystère de l'origine du nom reste entier. Les volumes et proportions sont simples et élégants. La composition irrégulière révèle l'ancienne vocation rurale du bâtiment. La toiture expose un beau volume couvert de tuiles plates de terre cuite. Un ravalement récent en enduit hydraulique a banalisé la qualité de la façade.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Recréer une corniche sous l'égout du toit - Mettre en œuvre un enduit à la chaux grasse - Retrouver des volets persiennes - Conserver la couverture de tuiles plates de terre cuite - Préserver la cohérence d'ensemble de la façade

993 rue Louis Blériot (cadastre : AA121)





Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	Ancien relais de poste du XVIIe siècle situé sur la Route de Versailles aujourd'hui rue Louis Blériot. Cette maison de meulière aux proportions et volumes élégants a été entièrement rénovée par les propriétaires actuels en 2004. Elle est visible depuis la rue.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Matériaux apparents : façade, chaînages d'angle - Cohérence d'ensemble des ouvertures en façade et en toiture (dimension, traitement) et la corniche - Ferronneries : gardes corps - Volets persiennes

917 rue Louis Blériot (cadastre : AA128)





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 XXe siècle de style néo-régionaliste. Ce pavillon rouge, par sa volumétrie, son décor de façade, le jeu de ses volumes et l'emploi de la couleur, marque fortement le paysage urbain. Il est construit en milieu de parcelle et présente une interpénétration entre l'intérieur et l'extérieur par le biais des balcons, loggias et bow-windows, ce qui est la définition même de la villa. Il a été construit par l'entreprise Raynal (Paris XVII) en 1937.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Décors de façade - Emploi de la couleur - Toiture : matériau, croupes - Ferronneries : gardes corps/clôture et volets

836 rue Louis Blériot (cadastre : AB147)

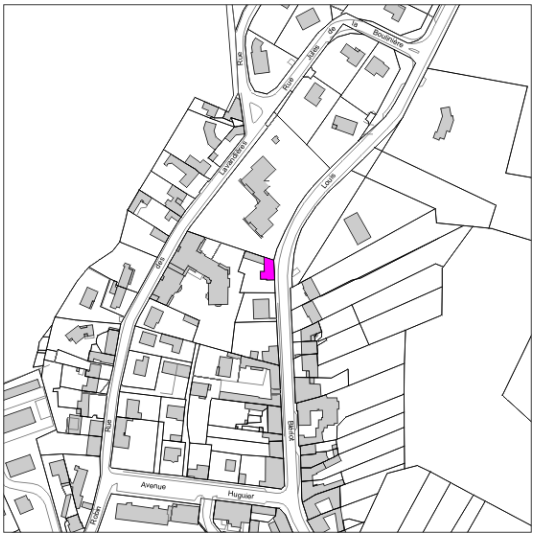




Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ■ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	*- Château de la Juvinière.-* Ce lieu-dit a donné son nom au château dont la propriété s'étendait de chaque côté de la Grande Rue, jusqu'au mur du Grand Parc construit sous Louis XIV. Le château remonterait au XVIIIe siècle. Il a appartenu à Jules de la Boulinière, secrétaire d'ambassade. Le parc comprenait un jardin floral, un potager et de beaux ombrages. Le château a été transformé en appartements.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Décors de façade : chaînages d'angle , bandeau, corniche, etc. - Volets persiennes - Ferronneries : gardes corps - Toiture : formes, lucarnes, couverture ardoise - Cohérence d'ensemble et symétrie des façades et des ouvertures

515 rue Louis Blériot (cadastre : AB73)

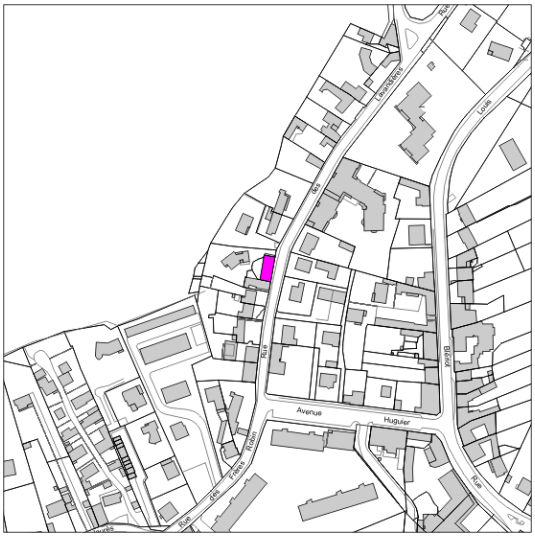




Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ☐ Architectural
Description et composition	Ancienne maison rurale toute en longueur datant du 1er quart du 19e siècle. La composition révèle l'ancienne vocation probablement rurale du bâtiment Un enduit recouvre les matériaux d'origine (meulière et moellons). Toiture à longs pans couverte de tuiles plates. La lucarne d'origine était à poulie.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Corniche sous l'égout du toit - Retrouver des volets persiennes - Conserver la couverture de tuiles plates de terre cuite - Préserver la cohérence d'ensemble de la façade

7 rue des Lavandières (cadastre : AB50)

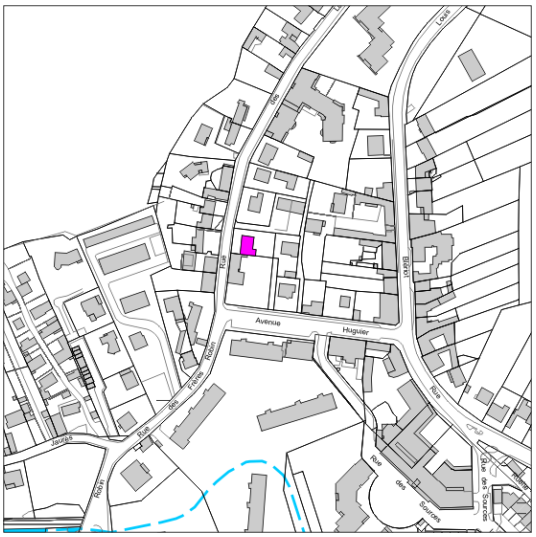




Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	Maison de bourg. Implantation à l'alignement. Volumes et proportions simples et intéressants. Ravalement récent.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Volets persiennes - Toiture : matériau de couverture - Cohérence d'ensemble et symétrie des ouvertures

4 rue des Lavandières (cadastre : AB81)





Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	*- Le Clos de Buc -* Implantation, volumes, couleurs et matériaux intéressant dans le paysage urbain : par rapport à la rue et au coteau boisé. Elle partage avec la propriété voisine (6 rue des Lavandières) certains points communs, comme par exemple le mur bahut de clôture.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Matériau de la façade apparent - Décors de façade - Ferronneries : gardes corps/clôture et volets - Clôture : mur bahut maçonné surmonté d'une grille en ferronnerie, piliers encadrant les portes et le portail et marquant les limites séparatives de la propriété

3 bis rue des Lavandières (cadastre : AB46)

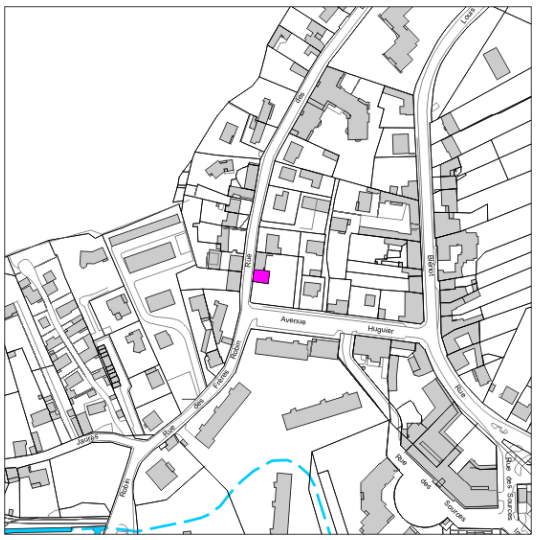




Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	Construction dont la façade principale est parallèle et en retrait par rapport à la voie. L'accès est créé par une rampe dessinée en sifflet. Une cour minéralisée surélevée par rapport à la voie s'interpose entre la voie et la façade. Il s'agit probablement d'une ancienne cour commune. La volumétrie est simple et les proportions harmonieuses. Il s'agit certainement d'une construction à usage de blanchisserie, voire rurale – association porche, grenier – datant du XIXe siècle, ou peut-être plus ancienne. L'architecture est mise en valeur par les percements peu nombreux, le ravalement récent a été réalisé au moyen d'un mortier cimenté et d'une peinture.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- En cas de ravalement, piocher l'enduit cimenté et mettre en œuvre un enduit de chaux grasse - Conserver le mur de clôture en moellons de meulière et remplacer la grille de style 1940/1950 par un modèle de grille en ferronnerie traditionnelle accompagnée de piliers en moellons de meulière - Volets persiennes et gardes corps - Préserver la cohérence d'ensemble de la façade

1 avenue Huguier (cadastre : AB82)





Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	Maison bourgeoise du XIXe siècle. La position de la construction est prépondérante dans le paysage urbain. Elle fait face à la rue des Frères Robin. L'implantation est intéressante : façade principale qui referme en partie et marque le carrefour de l'avenue Huguier et des rues des Lavandières et des Frères Robin. Les volumes sont simples et les proportions harmonieuses. L'architecture est simplement marquée par une composition symétrique et des ferronneries anciennes. Lors d'un ravalement dans la première moitié du XXe siècle, la façade a perdu sa corniche, les moulurations du larmier et l'enduit à chaux grasse.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Décors de façade - Ferronneries : gardes corps, volets et clôture - Cohérence d'ensemble et symétrie des façades et des ouvertures (y compris les menuiseries)

15 rue des Frères Robin (cadastre : AB43)

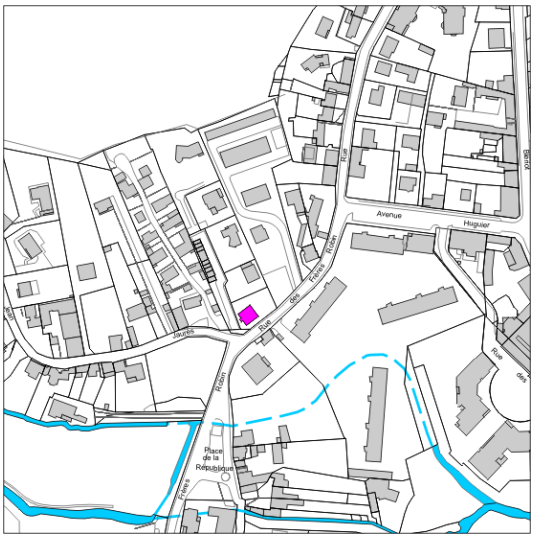




Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	*- Villa Saint-Louis -* Maison de ville néo-classique datant probablement du XIXe siècle. La construction a une position prépondérante dans le paysage urbain. Elle fait face au débouché de l'avenue Huguier et, à ce titre, ferme la perspective de la rue. L'implantation en retrait d'alignement par rapport à la voie est intéressante dans la mesure où la clôture reconstitue l'espace public. La clôture a été modifiée par rapport à son état d'origine. Elle est banalisée par un enduit ciment et par un grillage en fil galvanisé peint en blanc. Les proportions et volumes de la maison sont simples et correspondent à la typologie dominante du village. A ce titre, ils sont intéressants. L'architecture est simple et savante à la fois dans sa composition et son décor de façade.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Retrouver un mur de clôture en moellons de meulière ou recouvert d'un enduit teint dans la masse. - Remplacer le grillage par une grille en ferronnerie - Décors de la façade sur rue : fronton, bandeau, corniche, chaînages, etc. - Volets persiennes et gardes corps - Cohérence d'ensemble et symétrie de la façade (y compris les menuiseries)

7 bis rue des Frères Robin (cadastre : AB25)

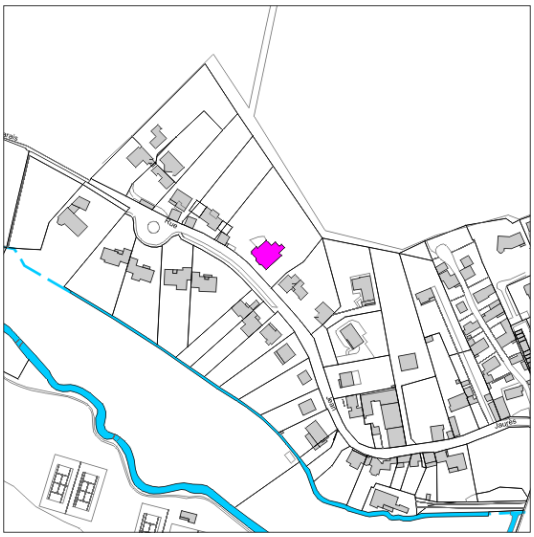




Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	Pavillon datant probablement du début du XXe siècle. Position importante dans le paysage urbain car la construction se situe à l'angle des rues Jean Jaurès et des Frères Robin. Elle participe à la fermeture de la sortie du bourg et fait face au grand espace ouvert composé du square, de la place de la République, du parking et des abords de la Bièvre. Elle fait partie du lotissement Marcel Dore « le Village ». 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. L'architecture est simple, marquée par le choix des matériaux traditionnels : meulière et bois.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Mur de clôture - Matériaux extérieurs du bâti apparents : meulière, chaînages d'angle - Volets persiennes - Cohérence d'ensemble et symétrie des façades (y compris les menuiseries)

14 rue Jean Jaurès (cadastre : AB8)

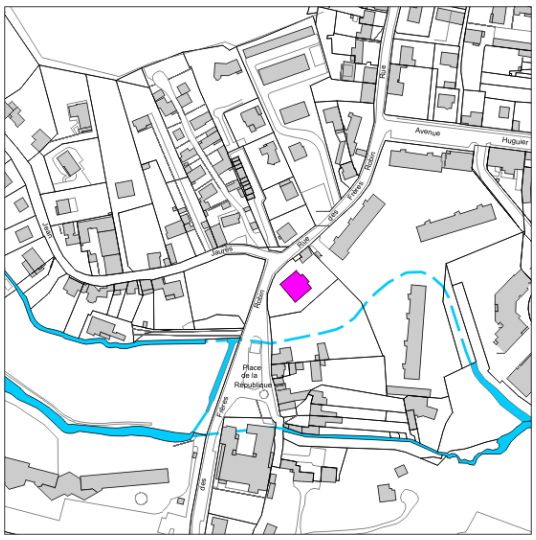




Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	*- Val Myriam -* Ancienne villa Sainte-Marie. Situé à la jonction de la rue Jean Jaurès et du chemin des Marais, l'ensemble de cette propriété semble dater du XIXe siècle ou de la fin du XVIIIe siècle. Les divers occupants donnèrent à cette villa différentes affectations. En 1914-1918, elle servit de lieu de convalescence à des blessés de l'hôpital parisien de la Glacière. Des sœurs y enseignèrent le catéchisme aux jeunes Bucois. Après la deuxième guerre mondiale, un atelier de bonneterie et de confection s'établit pendant quelques temps, employant une vingtaine de femmes de la région. Le mur de clôture, qui entoure cette propriété, s'adosse au bois de Satory. Maison peu perceptible depuis un déplacement le long de la rue. En revanche, belle mise en scène par une perception frontale et lointaine : à flanc de coteau, insérée voire noyée dans la végétation. La maison est assise sur un socle dur et linaire : beau mur de clôture qui se prolonge sur les propriétés voisines et qui sert de soubassement.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ensemble de la construction - Ensemble du décor de façade - Possibilité de modifications éventuelles concernant le choix des couleurs si un véritable projet de coloration est proposé

16 place de la République (cadastre : AD176)

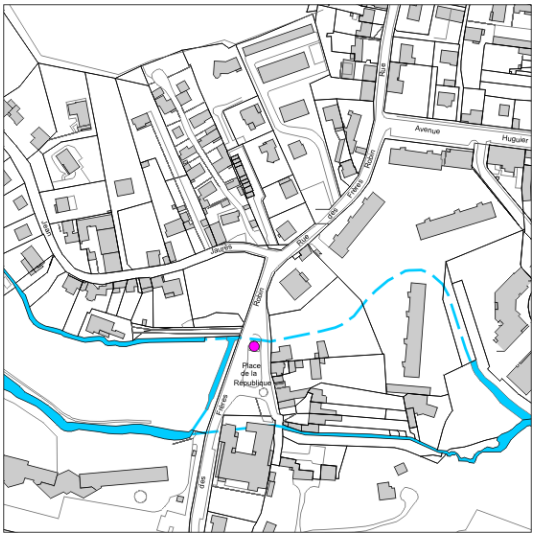




Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	Située au cœur du village, cette maison, construite en 1857 pour Louis Ducelier, illustre le principe de symétrie qui était au cœur des débats à l'époque. Pour le respecter, l'architecte simule, sur la façade latérale, la présence d'une travée par la mise en place de persiennes dormantes. On trouve un écho de l'architecture néo-classique dans le plan masse, proche du carré et le toit en zinc à faible pente qui était orné à l'origine d'un lambrequin découpé auquel répondait celui de la marquise. Comme il était usage à l'époque, la cuisine et l'office se trouvaient au sous-sol. Plus originale est la présence de deux escaliers d'égale importance situés aux deux extrémités de la maison. L'architecture est simplement marquée par un ordonnancement régulier, un enduit à la chaux grasse légèrement teinté, un décor simple, des ferronneries anciennes, des souches de conduit de fumée en briques appareillées et une belle couverture de feuilles de zinc. La position de la construction est prépondérante dans le paysage urbain. Elle fait face au grand espace ouvert composé du square, de la place de la République, du parking et des abords de la Bièvre. L'implantation est intéressante : retrait de l'alignement, en milieu de parcelle. L'espace public est marqué par le mur de clôture joliment traité : mur maçonné haut, enduit à pierres vives, accompagné d'un soubassement cimenté et de piliers qui encadrent un beau portail sobre en ferronnerie.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Toiture à faible pente et en zinc - Décors de façade - Volets persiennes et gardes corps - Souches de conduit de fumée en briques appareillées - Ferronneries - Cohérence d'ensemble et symétrie des façades (y compris les menuiseries)

place de la République – Monument aux morts

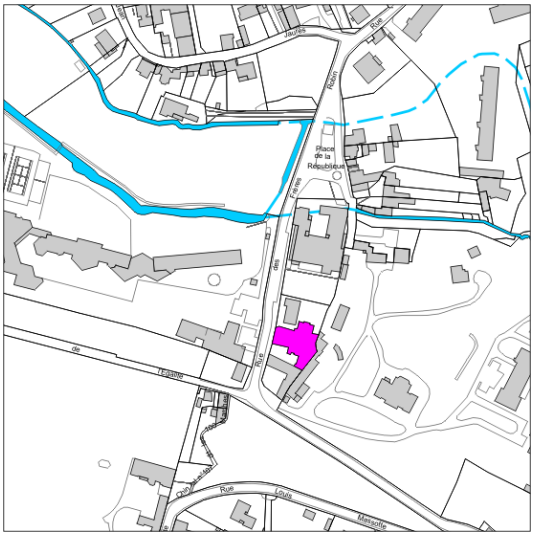




Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ■ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ☐ Architectural
Description et composition	Erigé « à la mémoire glorieuse des enfants de Buc morts pour la France 1914-1918 »
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ensemble du dispositif à conserver - Peut être relocalisé ailleurs sur la commune

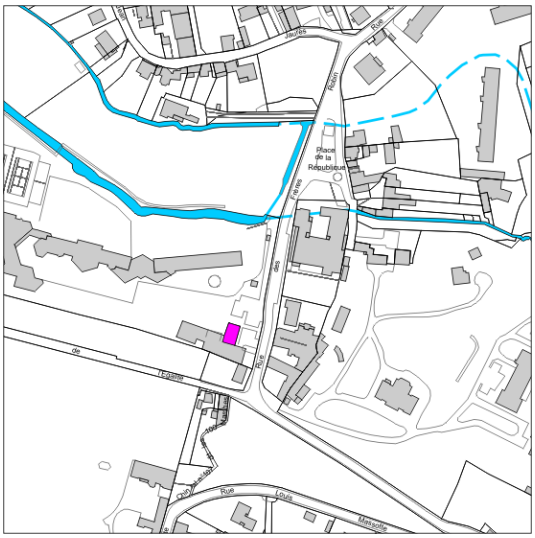
2-4 rue des Frères Robin (cadastre : AD155)




place de la République
Rue
Rue
Rue

3 rue des Frères Robin (cadastre : AC39)

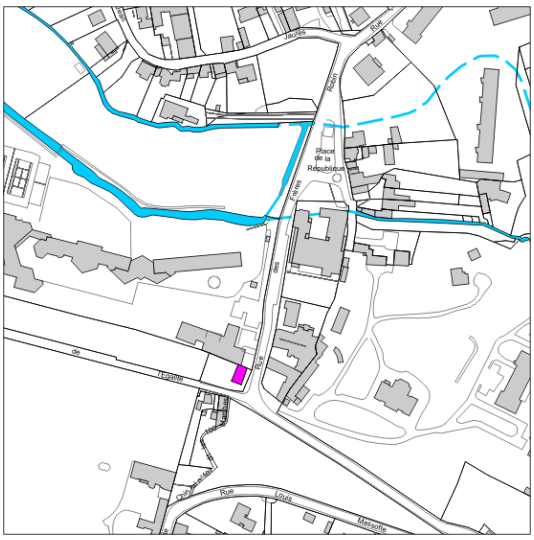




Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ■ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ☐ Architectural
Description et composition	*- Propriété des Eaux vives -* Cette propriété, occupée aujourd'hui par la Mairie, fut le premier presbytère de Buc. Elle était appelée la Cure. Au cadastre de 1811, elle comprenait « une maison cour et bâtiments, un pré, un jardin, une pièce d'eau d'agrément ». Les différents propriétaires furent nombreux mais apportèrent peu de modifications. Souvent, ils habitaient Paris et venaient de manière occasionnelle à Buc pour y respirer « le bon air ». En 1927, Mathilda Gray en devient la nouvelle propriétaire. C'est une citoyenne américaine sans profession qui séjournait peu à Buc. Pendant la dernière guerre, la maison, occupée par des officiers allemands puis américains, fut très abîmée ainsi que le parc. Voyant cette vaste résidence abandonnée et située au centre du village, la municipalité souhaita, dès 1945, l'acquérir. Informée de ce souhait, Mathilda Gray légua en 1948 sa propriété des Eaux vives à la ville de Buc. Un cadran solaire situé sur le pignon sud du bâtiment date de 1825.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Couverture ardoise - Corniche - Volets persiennes - Ferronneries : gardes corps - Lucarnes - Cohérence d'ensemble et symétrie des façades et des ouvertures (y compris les menuiseries)

1 rue des Frères Robin (cadastre : AC41)

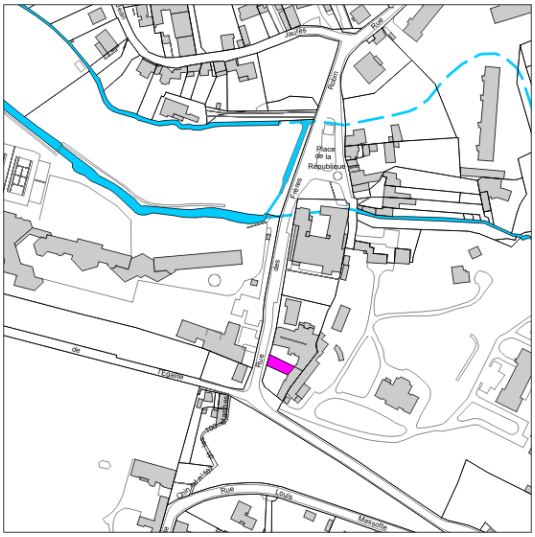




Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	Il s'agit de l'ancien presbytère qui possédait un jardin carré clos de murs. Il est probable que cette ancienne demeure privée soit devenue un presbytère après la période révolutionnaire.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Décors de façade : chaînages, bandeau, corniche, etc. - Matériaux extérieurs du bâti apparents - Volets persiennes - Ferronneries : gardes corps et clôture - Cohérence d'ensemble et symétrie des façades et des ouvertures (y compris les menuiseries)

2 rue des Frères Robin (cadastre : AD155)

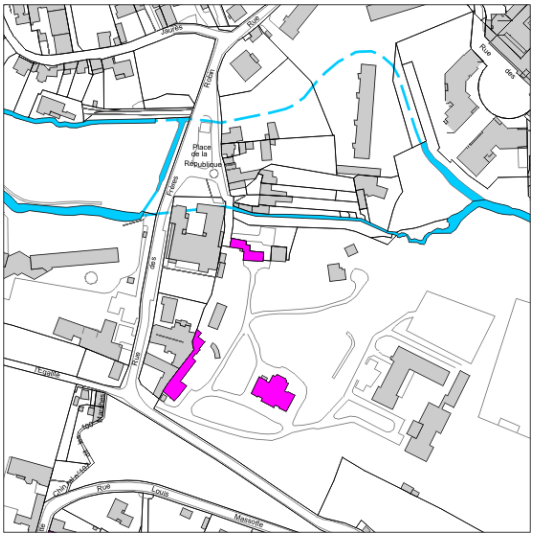




Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ■ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ☐ Architectural
Description et composition	*- La grange aux dîmes –* Ce bâtiment est très ancien car il figure sur des plans antérieurs à la révolution. C'était là qu'était perçue la dîme, d'où son nom. Située à mi-pente de la Petite Butte, cette ancienne mairie formait, avec l'église, l'école et le presbytère, le cœur du village. Le bâtiment accueille aujourd'hui la maison paroissiale.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Corniche - Volets persiennes - Ferronneries : gardes corps - Cohérence d'ensemble et symétrie des façades et des ouvertures (y compris les menuiseries)

1 bis rue Louis Massotte – place de la République (cadastre : AD304)

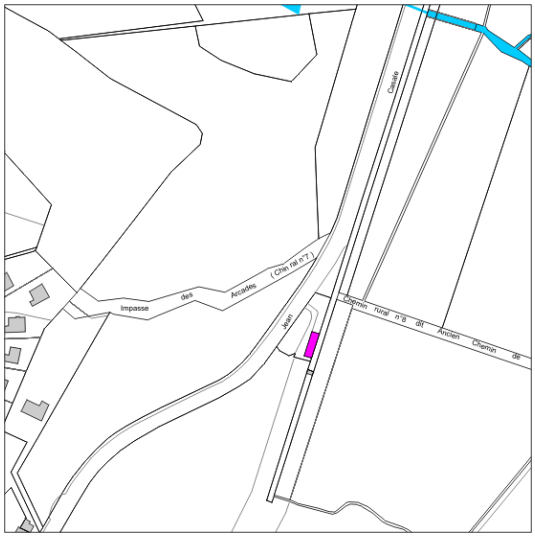




Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ■ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	*- Château et domaine de la Sauvegarde –* Situé en fond de vallée, le domaine, aujourd'hui campus de Buc Ressources, a connu plusieurs aménagements successifs sous l'Ancien Régime. Le cadastre napoléonien suggère l'existence d'un parc paysager avec une grande allée (dite des Philosophes) et un plan d'eau comportant une vaste île. Ce grand domaine appelé le « ru aux bœufs » est acheté en 1862 par Pierre Charles Huguier, chirurgien en chef de l'hôpital Beaujon à Paris. Le château est achevé en 1863. A cette époque, le parc s'étendait de la rue des Lavandières jusqu'aux Arcades. Le château est d'inspiration classique avec un parti pris de simplicité, voire d'austérité, la modénature s'y caractérise par des jeux d'enduits colorés. Le volume des toitures, à deux étages, qui atteste une nombreuse domesticité, accentue l'effet de verticalité de la façade dont la seule fantaisie relative est concentrée sur la ferronnerie de la terrasse qui court devant les pièces de réception. On en retrouve l'écho dans le bel escalier néo-classique qui se trouve à l'arrière. Endommagé par les bombardements de 1944, il fut en partie reconstruit grâce aux dommages de guerre. Le domaine comprend également des communs construits en 1875 (l'orangerie et les anciennes écuries) et une maison rurale donnant sur la place de la République qui semble être une des plus vieilles demeures de cette partie de la commune.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ensemble du château, y compris le traitement des façades, les décors et la couverture en ardoise. Possibilité de modifications éventuelles concernant le choix des couleurs si un véritable projet de coloration est proposé - Maison rurale : volume, emploi des matériau, menuiseries (volets et ouvertures) - Ancienne orangerie : ensemble du bâtiment y compris le traitement des façades et des encadrements, les décors, les ouvertures en arc - Anciennes écuries : ensemble du bâtiment y compris le traitement des façades et des encadrements, les lucarnes, les décors, les ouvertures en arc

1 avenue Jean Casale (cadastre : B19)

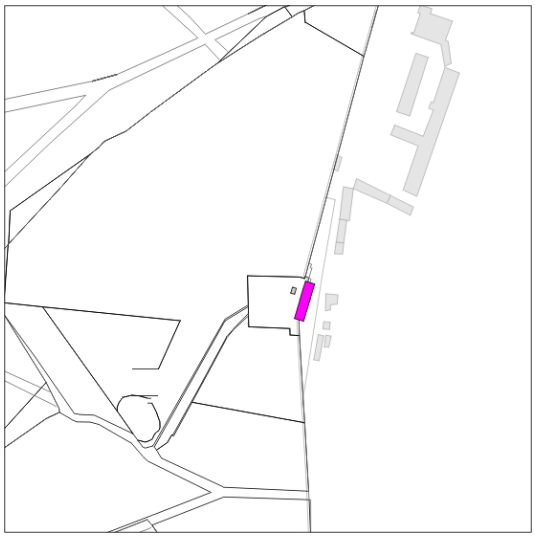




Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ☐ Architectural
Description et composition	*- Maison du garde des eaux -* Ce bâtiment est l'ancienne maison du fontainier de l'aqueduc de Buc (classé monument historique) construite en 1686. Elle est actuellement abandonnée.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Couverture ardoise - Cohérence d'ensemble de la façade y compris les menuiseries (volets) - Corniche et chaînages - Ouvertures en façade en arc

La Boulie (cadastre : A6)





Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ■ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	*- Le château de la Boulie -* Le château de la Boulie se situe à l'orée du Grand Parc de Louis XIV et est implanté sur les deux communes de Buc et de Jouy-en-Josas. Dès le XIe siècle, on trouve des traces du fief de la Boulie. Une porte du mur d'enceinte du Grand Parc en porte le nom. En 1781, Georges-Pierre Verdier, maître de la Poste aux chevaux de Versailles, après avoir acheté toutes les maisons et les terres de la Boulie, entreprit d'y créer une grande exploitation agricole.Il fit démolir tous les petits bâtiments épars et construire une maison d'habitation, des granges, des étables et écuries. Il fit planter un potager et un jardin d'agrément à l'anglaise. En 1796, il rajouta une partie de l'ancien domaine de l'Etoile. Le pape Pie XII s'y rendit en 1904 et le domaine fut occupé par les Allemands pendant la 2e guerre mondiale. Une grande emprise de l'ancien domaine sert aujourd'hui au golf de la Boulie.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ensemble du château, y compris le traitement des façades, les décors, les formes de toiture et la couverture en ardoise.

7 rue Louis Massotte (cadastre : AD159)

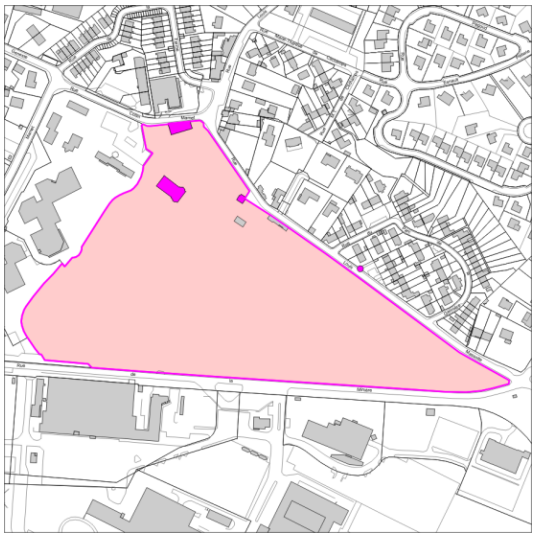




Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	Ancienne maison rurale caractérisée par une composition régulière et l'utilisation des matériaux traditionnels : moellons et tuiles plates de terre cuite. Volumes et proportions simples correspondant à la typologie dominante du village. L'implantation à l'alignement sur voie et en limite séparative délimite un tronçon de l'espace public.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Matériau des façades apparent - Couverture en tuiles plates de terre cuite

20 rue Louis Massotte (cadastre : AE2)





Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ■ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	*- Le château du Haut-Buc, ses dépendances et son parc -* Le château (1864) est une reconstruction du château initial que fit construire Louis XIV vers 1696 pour le comte de Toulouse, enfant légitimé qu'il eut de Madame de Montespan, et qui fut démoli en 1741 sous les ordres de Louis XV. De cette époque ne subsistent que quelques statues et la maison du gardien à l'entrée du parc. Très endommagé durant la seconde guerre mondiale, le château fut vendu à l'Education Nationale en 1954 puis racheté par la commune en 1987. Réhabilité, il accueille actuellement l'école de musique, une salle des mariages et des salles de réunion et de réception. Le parc du château fut élaboré vraisemblablement dans les années 1920 avec le souci d'y créer des perspectives, des bassins rappelant, toute proportion gardée, ceux de Versailles. Des statues furent disposées, un temple d'Amour fut érigé pour donner à ce parc un caractère antique. Le parc a été réaménagé en 1993.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ensemble du château et des dépendances, y compris le traitement des façades, les décors, les encadrements et les ouvertures - La préservation du parc ne s'oppose pas à sa recomposition paysagère - Clôture du parc : ferronneries des portails, piliers, maçonneries en pierre

23 rue Louis Massotte (cadastre : AD29)





Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	Cette maison de caractère, en meulière, fait face au parc du château du Haut Buc. Il s'agit probablement d'une construction associée à l'ancien domaine de la Guérinière. La volumétrie et les proportions de la façade et de la toiture sont intéressantes. L'architecture, quoique modeste (absence de décor de façade), est marquée par l'emploi des matériaux traditionnels : moellons calcaires et meulières, tuiles plates de terre cuite, bois,… L'implantation de la maison, à l'alignement de la voie, et intégrée au mur de clôture assure la continuité de la vue. Le paysage urbain est marqué par la présence des murs de clôture maçonnés en meulière.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Matériaux des façades et du mur de clôture sur rue apparents - Volets persiennes

3 rue Collin Mamet (cadastre : AE15)





Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	Maison d'architecture de style néo-régionaliste (faux pans de bois) datant probablement du début du XXe siècle. La volumétrie est simple, les proportions harmonieuses. Le décor est intéressant, ainsi que les éléments tels que les souches de cheminée en briques appareillées. La maison est implantée en retrait de l'alignement sur voie, la façade étant parallèle à l'alignement qui est marqué par le haut mur de clôture en moellon de meulière. La continuité urbaine est ainsi assurée.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Décor des façades - Volets bois - Souches de cheminée en briques appareillées - Cohérence d'ensemble et symétrie des façades et des ouvertures (y compris les menuiseries)

6 rue Collin Mamet (cadastre : AK103)





Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	Maison habitée par la fille de Louis Blériot, Madame Sirot. L'implantation de la maison n'a pas de référence par rapport aux tracés des voies. La maison est posée au milieu de la parcelle. La volumétrie de base, d'origine, et les proportions sont intéressantes. L'architecture modeste de référence rurale est marquée par l'emploi de moellons de meulières. Une lucarne quadruple a éventré récemment la toiture. La continuité urbaine est assurée par la clôture de châtaignier doublée et surmontée d'une haie de troènes.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Caractéristiques de la clôture (hauteur, bois ou meulière) - Ne pas rajouter de percement de baies, ni modifier les proportions des baies - Volets bois - Laisser apparent les matériaux de façade, notamment les moellons de meulières

3 chemin de la Geneste (cadastre : AK101)

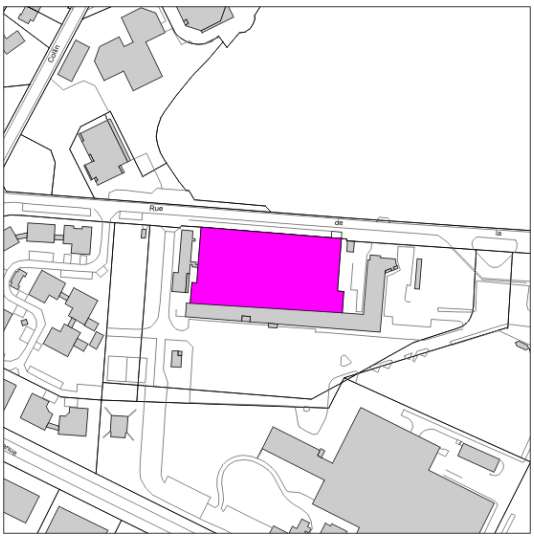




Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	Maison qui pourrait dater de 1930/1940. L'implantation de la maison en léger retrait d'alignement par rapport au chemin de la Geneste, en retrait de limites séparatives, est caractéristique des constructions pavillonnaires. La volumétrie de base est intéressante par son hétéroclisme : lucarne et auvent semblent avoir été apportés ultérieurement. Mélange des matériaux utilisés : meulière, bois, brique. La continuité urbaine est assurée par une clôture maçonnée, relativement basse, constituée par un mur bahut en meulière doublé d'une haie de troènes.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Caractéristiques de la clôture - Cohérence des ferronneries (clôture, gardes corps) - Matériaux de façade apparents - Décors de façade

551 rue de la Minière (cadastre : AE25)





Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ■ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	*- Hangars de l'aérodrome Louis Blériot -* Les premiers hangars sont construits dès 1911 sur l'aérodrome de Louis Blériot. Ils sont en charpente métallique légère et façades en bois. Les portes de moins de 15 mètres sont adaptées à la taille des monoplans et biplans de l'époque. Les trois hangars métalliques qui existent encore aujourd'hui offrent des portées beaucoup plus grandes (30 mètres) nécessitées par la production aéronautique qui se développe entre les deux guerres mondiales. Ils auraient été construits vers 1927-1928. Ils possèdent une charpente métallique dont la particularité provient de ses pièces d'assemblage.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Volumes et charpentes métalliques (laisser apparentes)

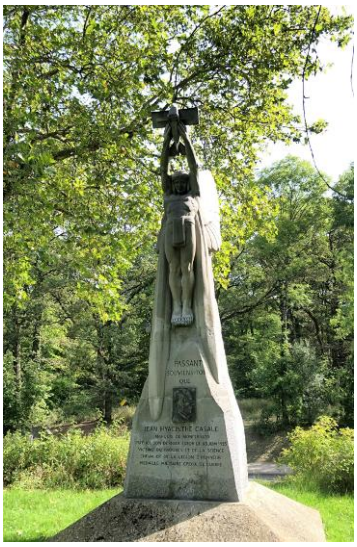
Rond-point Jean Casale





Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ■ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ☐ Architectural
Description et composition	- *Porte de l'aérodrome Louis Blériot*- Louis Blériot s'installa à Buc après la traversée victorieuse de la Manche le 25 juillet 1909. Il acquit 200 ha de terre au détriment de la ferme du Haut Buc. Il utilisa ce plateau dénudé pour y faire voler et améliorer les avions construits dans ses usines de Suresnes. En 1913, l'aéroparc comprenait une école de pilotage, un hôtel, des hangars et une tribune. La porte monumentale, partiellement réhabilitée récemment, marquait l'entrée principale de manière majestueuse de l'aérodrome Blériot.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ensemble du dispositif à conserver - Vue dégagée autour des portes

Rond-point Jean Casale

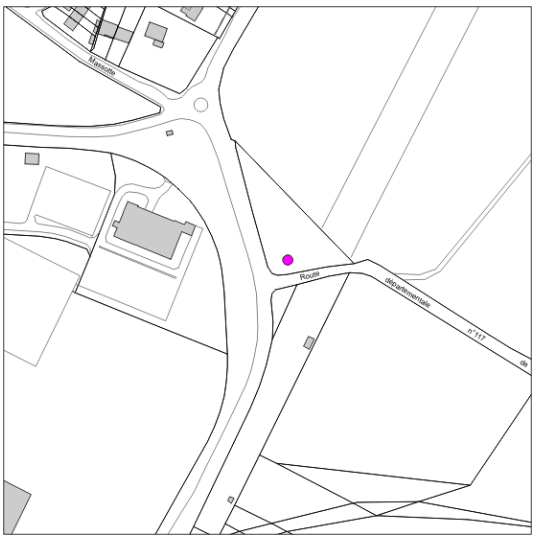




Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ■ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ☐ Architectural
Description et composition	*- Monument jean Casale -* Le monument a été élevé en 1925 à la mémoire de Jean Casale (1893-1923), pilote pionnier de l'aviation et as de la Première Guerre mondiale, et est l'œuvre du sculpteur François Bazin.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ensemble du dispositif à conserver - Peut être relocalisé ailleurs sur la commune

Avenue Jean Casale / Route des Loges (cadastre : ZC15)





Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ■ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ☐ Architectural
Description et composition	Avion de reconnaissance, Mirage IIIR, offert à la ville par la société SECAMIC en 2009. Situé en entrée de ville, à proximité de l'ancien aéroparc Blériot, il symbolise la présence de Marcel Bloch, devenu Dassault, sur l'aéroparc en 1930.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ensemble du dispositif à conserver - Peut être relocalisé ailleurs sur la commune

Le 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	*- Cœur de Louis Massotte -* Pilote d'essai et chef pilote aux établissements Louis Blériot, Louis Massotte (1906-1937) se spécialisa dans les épreuves de vitesse et battit de nombreux records. Il se tua le 15 juin 1937 à Buc en essayant un prototype de chasse. Sur le lieu même de l'accident, les ouvriers de « Chez Blériot » réalisèrent un cœur pour ne pas oublier que Louis Massotte était « l'as de cœur » des 4 as de la patrouille des établissements Louis Blériot.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ensemble du dispositif à conserver

Rue Louis Massotte





Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ■ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ☐ Architectural
Description et composition	*- Monument Louis Massotte -* Pilote d'essai et chef pilote aux établissements Louis Blériot, Louis Massotte (1906-1937) se spécialisa dans les épreuves de vitesse et battit de nombreux records. Il se tua le 15 juin 1937 à Buc en essayant un prototype de chasse. Ses camarades, ouvriers aux établissements Louis Blériot, gravèrent une plaque de cuivre pour honorer sa mémoire. Cette plaque commémorative située d'abord sur l'aérodrome fut déplacée et installée définitivement vers 1968 le long de la rue qui porte son nom depuis 1938.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ensemble du dispositif à conserver - Peut être relocalisé ailleurs sur la commune

Rue Louis Blériot





Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ■ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ☐ Architectural
Description et composition	Stèle commémorative située rue Louis Blériot, à la sortie du Village et en lisière du bois des Gonards. Elle a été érigée en mémoire de Louis Chabot, fusillé par les Allemands le 24 août 1944, alors qu'il était âgé de 23 ans.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ensemble du dispositif à conserver - Peut être relocalisé ailleurs sur la commune

Ruelle du Grand Lavoir (cadastre : AD222)

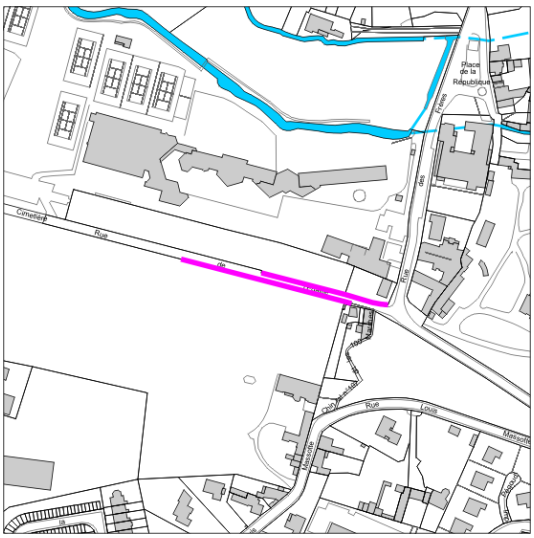




Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ■ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ☐ Architectural
Description et composition	*- Ancien lavoir communal -* Il y aurait eu sur la commune près de 200 sources, provenant de Satory ou du plateau. L'ancien lavoir communal, réhabilité en 2016, est situé au bout de la ruelle du Grand Lavoir et a été utilisé jusqu'à la dernière guerre. Seul le bassin rectangulaire subsiste aujourd'hui et est alimenté par une source, dite de Louis XIV. L'arrivée de la source était couverte par la pierre tombale du maire-adjoint Jean-Claude Fabre (1744-1820). Celle-ci a aujourd'hui disparu.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ensemble du dispositif à conserver dont l'emploi des matériaux

Rue de l'Egalité (cadastre : AC40-41-42-47)

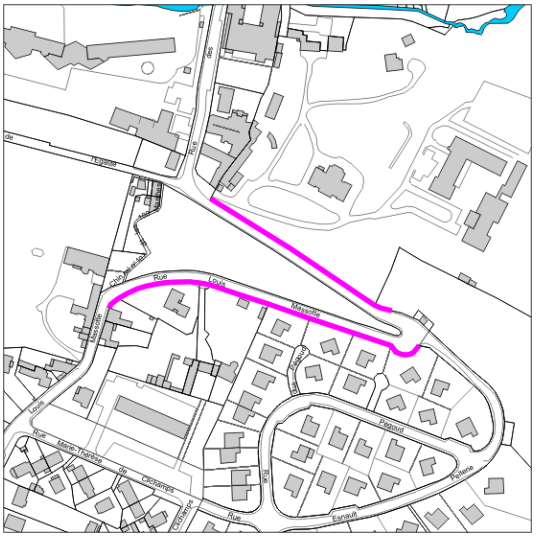




Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ■ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	Mur en meulière qui ferme le cimetière sur la rue de l'Egalité. Le mur, côté opposé, délimite la propriété du Parc de Buc, en contrebas du coteau.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ne pas couvrir les matériaux (enduit, peinture, etc.) - Maintenir l'alignement - Possibilité de création d'une seule ouverture par terrain dans le mur dès lors qu'aucun autre accès voiture ne permet de desservir le terrain. Cette ouverture a une largeur au plus égale à 3 mètres. Dans ce cas, harmoniser les poteaux de clôtures avec les caractéristiques du mur.

Rue Louis Massotte (cadastre : AD145-160-161-240-277-304)





Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ■ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	Murs en meulière.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ne pas couvrir les matériaux (enduit, peinture, etc.) - Maintenir l'alignement - Possibilité de création d'une seule ouverture par terrain dans le mur dès lors qu'aucun autre accès voiture ne permet de desservir le terrain. Cette ouverture a une largeur au plus égale à 3 mètres. Dans ce cas, harmoniser les poteaux de clôtures avec les caractéristiques du mur.

Rue Collin Mamet (cadastre : AE2-4-5-15-16)





Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ■ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	Portions de mur qui ceinturait le parc du château du Haut Buc.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ne pas couvrir les matériaux (enduit, peinture, etc.) - Maintenir l'alignement - Ne pas créer de nouvelles ouvertures

Chemin de la Geneste (cadastre : AC174-229-230-233-234-235)

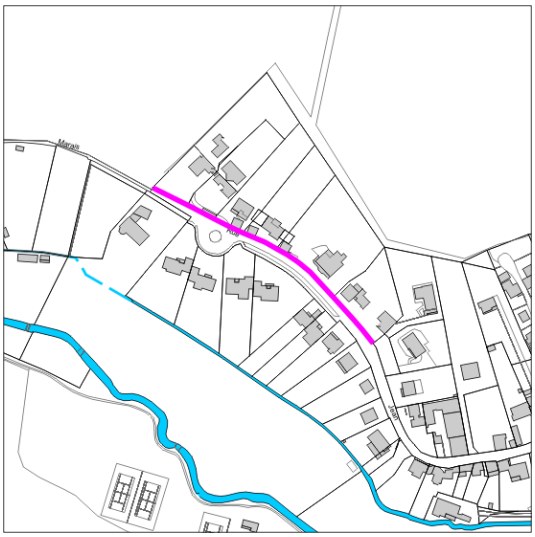




Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ■ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	Portions de mur qui ceinturait l'ancien domaine du Parc de Buc, dans sa partie sud.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ne pas couvrir les matériaux (enduit, peinture, etc.) - Maintenir l'alignement - Possibilité de création d'une seule ouverture par terrain dans le mur dès lors qu'aucun autre accès voiture ne permet de desservir le terrain. Cette ouverture a une largeur au plus égale à 3 mètres. Dans ce cas, harmoniser les poteaux de clôtures avec les caractéristiques du mur.

Rue Jean Jaurès (cadastre : AB3-5-8-10-206-207)

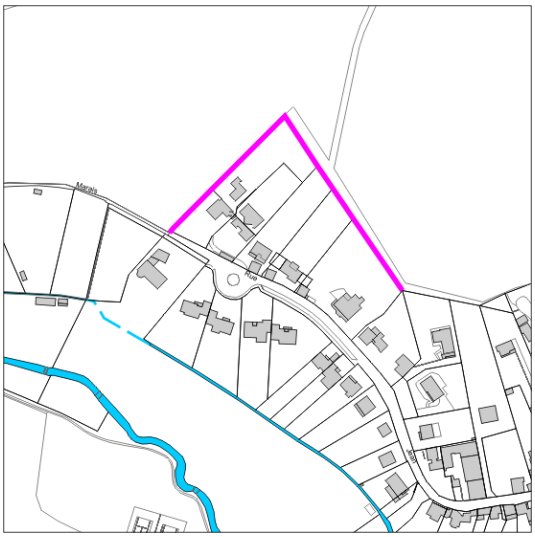




Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ■ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	Mur en meulière qui devait délimiter la propriété de l'ancienne villa Sainte-Marie.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ne pas couvrir les matériaux (enduit, peinture, etc.) - Maintenir l'alignement - Possibilité de création d'une seule ouverture par terrain dans le mur dès lors qu'aucun autre accès voiture ne permet de desservir le terrain. Cette ouverture a une largeur au plus égale à 3 mètres. Dans ce cas, harmoniser les poteaux de clôtures avec les caractéristiques du mur.

Bois de la Couronne – Val Myriam (cadastre : AB3-5-8-10-206-207)

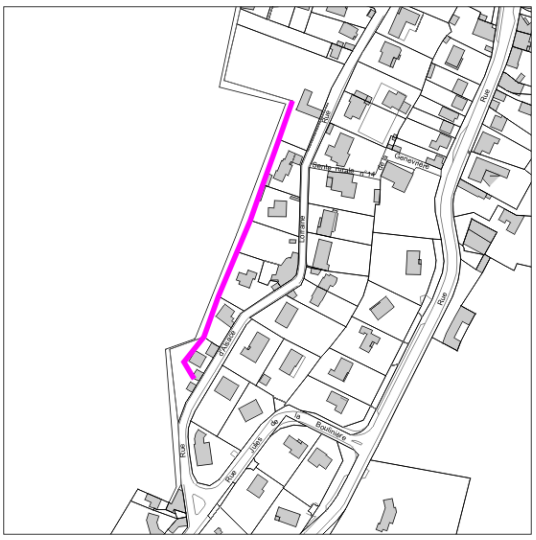




Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ■ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	Mur en meulière qui délimitait la propriété du Val Myriam du bois de la Couronne.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ne pas couvrir les matériaux (enduit, peinture, etc.) - Maintenir l'alignement - Ne pas créer de nouvelles ouvertures

Bois de la Couronne – Genevrière (cadastre : AA103 / AB170-173-192-209-211-212)





Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ■ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	Mur en meulière qui devait séparer la propriété de la Genevrière du bois de la Couronne.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ne pas couvrir les matériaux (enduit, peinture, etc.) - Maintenir l'alignement - Ne pas créer de nouvelles ouvertures

Bois du Cerf-Volant – Petit Parc de Versailles (cadastre : AA1-2-4-8-9-11-13-15-16-18-20-21-24-25-26-27-32-34-35-38-39-40-41-43-45-47-233-241-248-288)	
 	
Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ■ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	Mur qui entourait le domaine royal et qui formait le Petit Parc (par opposition au Grand Parc). Aujourd'hui ce mur sépare les communes de Versailles et de Buc.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ne pas couvrir les matériaux (enduit, peinture, etc.) - Maintenir l'alignement - Ne pas créer de nouvelles ouvertures

Rue Alsace-Lorraine – Sente de la Genevrière (cadastre : AA94-95-99-100-101-103-115-120-122-125-135-136-138-220-238-239 / AB170-173-192-209-211-212)

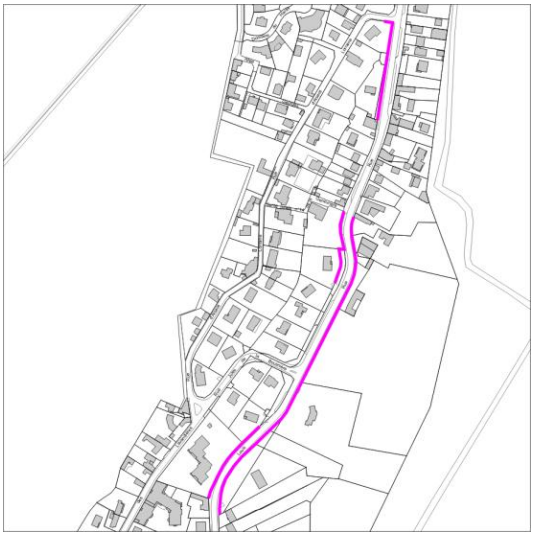




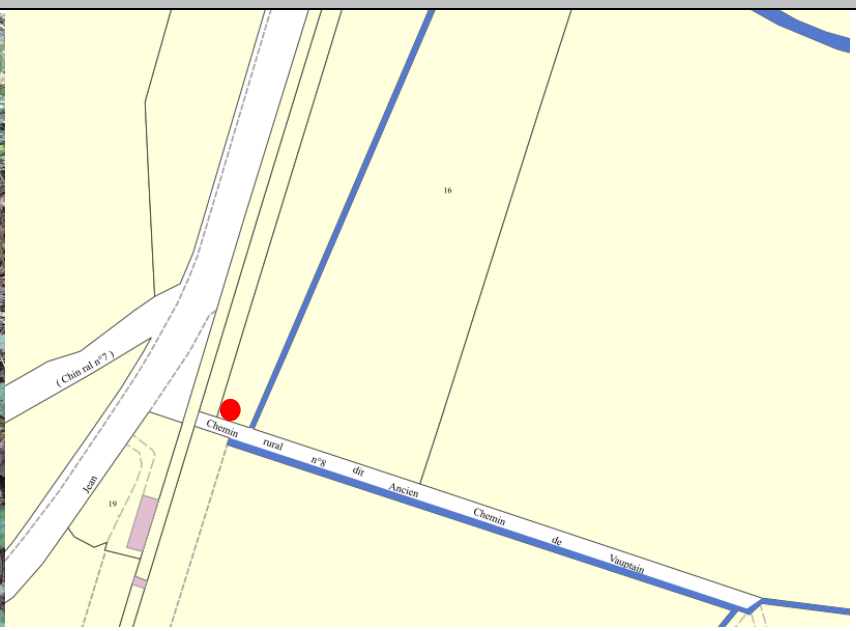
Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ■ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	Murs en meulière qui devaient délimiter les propriétés du Petit Château et de la Genevrière.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ne pas couvrir les matériaux (enduit, peinture, etc.) - Maintenir l'alignement - Possibilité de création d'une seule ouverture par terrain dans le mur dès lors qu'aucun autre accès voiture ne permet de desservir le terrain. Cette ouverture a une largeur au plus égale à 3 mètres. Dans ce cas, harmoniser les poteaux de clôtures avec les caractéristiques du mur.

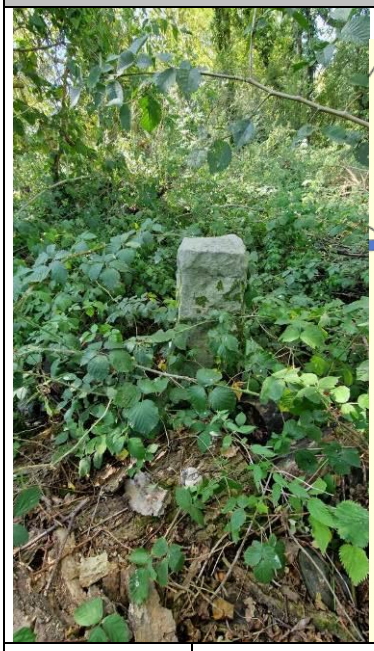
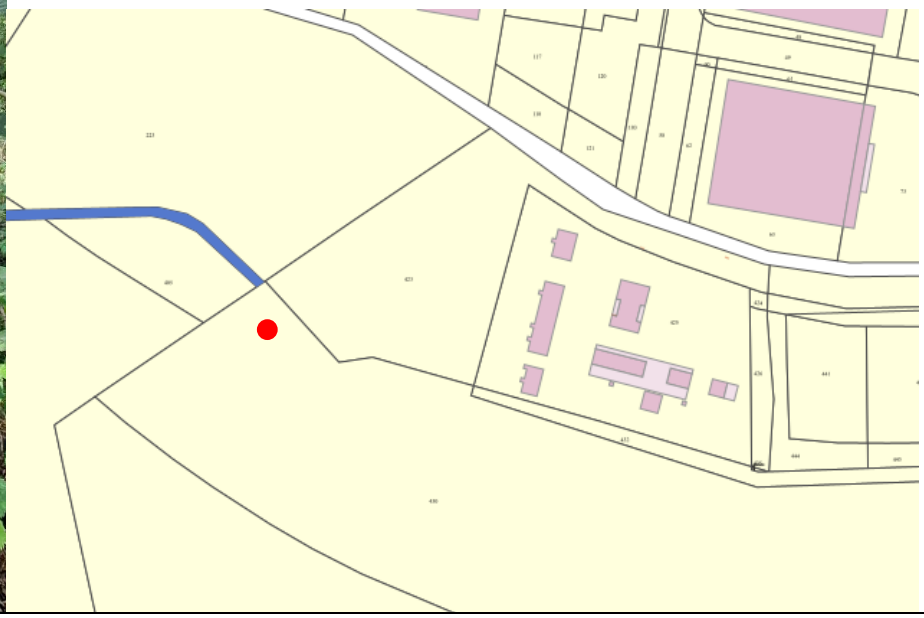
Rue Louis Blériot (cadastre : AA115-116-119-183-184 / AB70-71-140-142-144-145-147-148-150-151-217)





Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ■ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	Côté impair (Ouest), ce mur reprend les anciennes limites des anciens domaines du Petit Château et du Château de la Vallée. Toutefois, ces murs sont visibles de manière discontinue. Le portail du Petit Château existe toujours. Côté pair (Est), ce mur de soutènement en meulière a été érigé pour séparer le domaine de la Juvinière, en surplomb, de la rue Louis Blériot (ancienne Grand Rue).
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Ne pas couvrir les matériaux (enduit, peinture, etc.) - Maintenir l'alignement - Possibilité de création d'une seule ouverture par terrain dans le mur dès lors qu'aucun autre accès voiture ne permet de desservir le terrain. Cette ouverture a une largeur au plus égale à 3 mètres. Dans ce cas, harmoniser les poteaux de clôtures avec les caractéristiques du mur.

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

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

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)

925 rue Louis Blériot (cadastre : AA127)

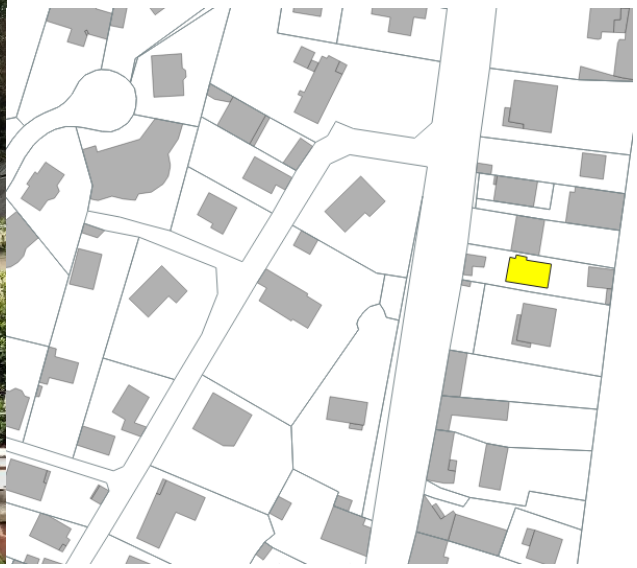




Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ■ Architectural
Description et composition	Pavillon du début du XXème siècle de style néo-régionnaliste. Forme architecturale similaire au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

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 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

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

8 rue Jean Jaurès (cadastre : AB16)

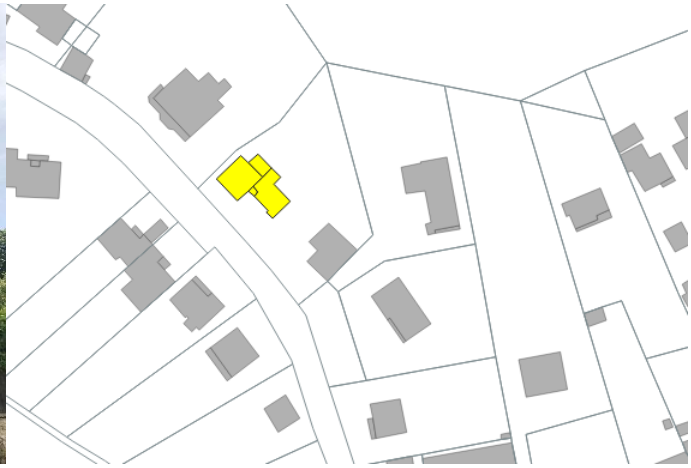




Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	Cette ancienne ferme alimentait en lait tout le bas du village. Monsieur Noël, puis Monsieur Miteul, 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

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

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

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

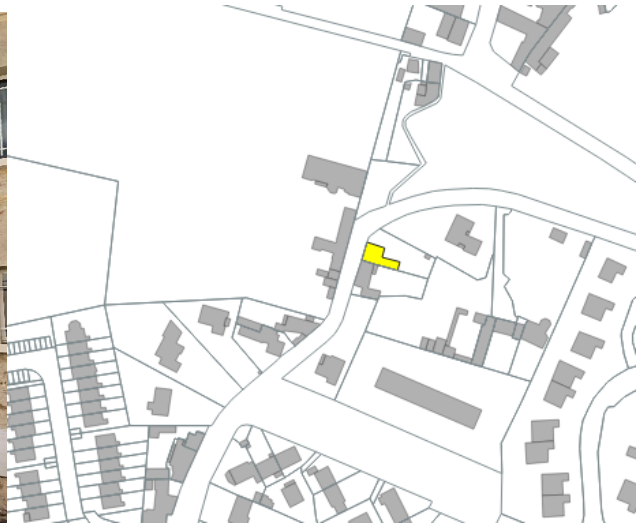




Occupation / Typologie	■ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ■ Historique ■ Architectural
Description et composition	Cette propriété, aménagée à partir de 1851 pour le chimiste Edme Frémy, membre de l'Institut, montre 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

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

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

PARTIE 4
LES ARBRES REMARQUABLES REPERES

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

L'arbre apporte de nombreux services écosystémiques :

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

Fondement de la protection

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

Identification des arbres remarquables

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

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

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

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

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

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

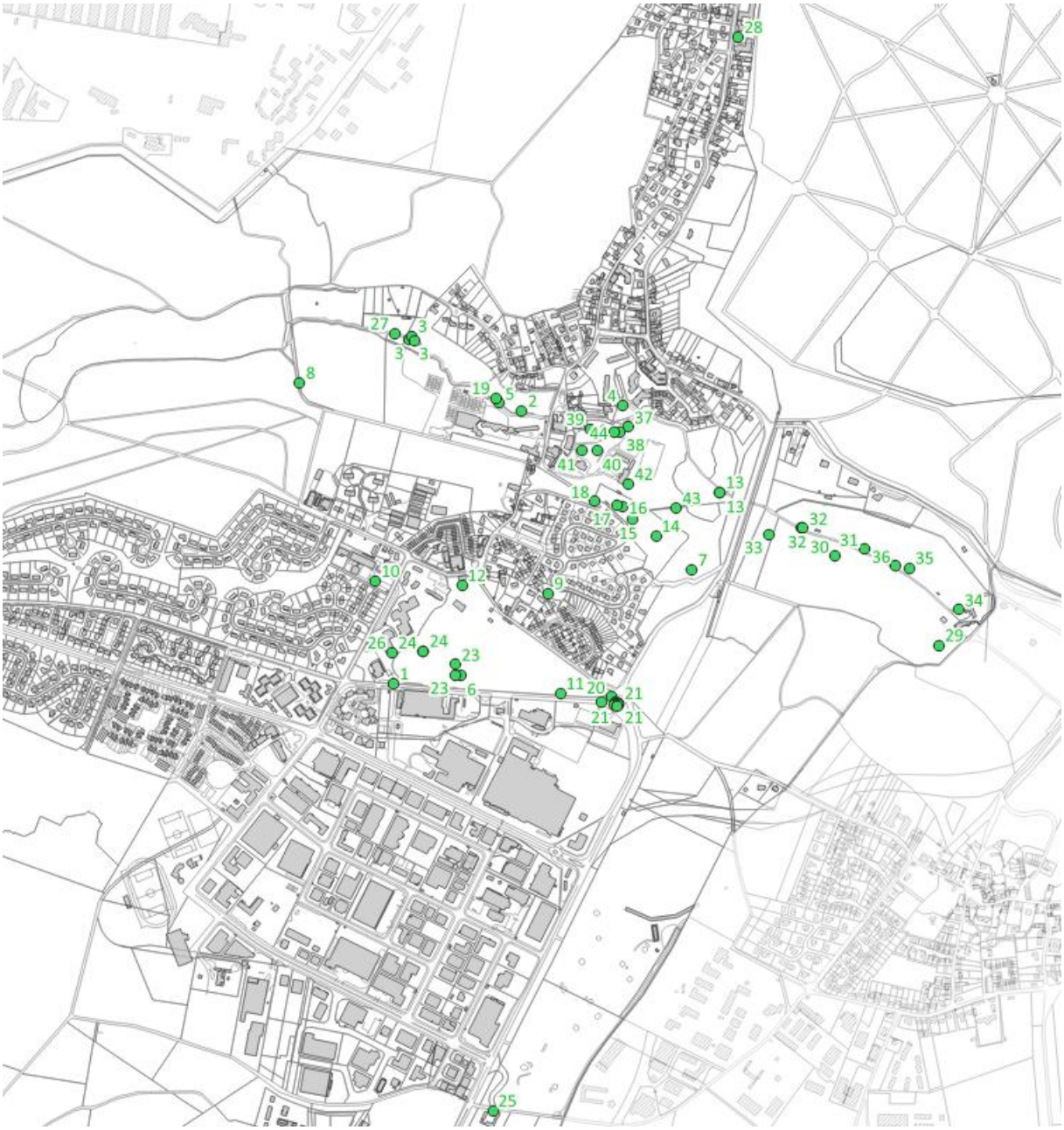
Ce barème s'appliquera à tous les arbres qui se trouvent être sous la responsabilité de la Ville (domaine communal public et privé).

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

L'outil se décline autour de deux volets :

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

Plan des arbres identifiés



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
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

N°	Nom taxonomique	Nom commun
39	Salix babylonica	Saule pleureur
40	Cedrus atlantica	Cèdre bleu de l'atlas
41	Aesculus hippocastanum	Marronnier
42	Fraxinus excelsior	Frêne
43	Acer pseudoplatanus	Erable sycomore
44	Sassafras albidum	Sassafras officinal

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.

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.

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 « têtard » pour la production d'osier. 2 des 3 individus de ce groupe ont un tronc couché au-dessus du cours d'eau.

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.

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.

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

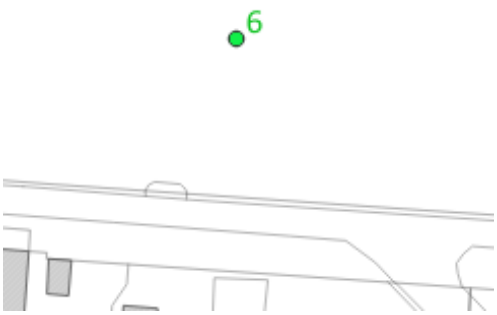
Circonférence du tronc (en m) : 3,2

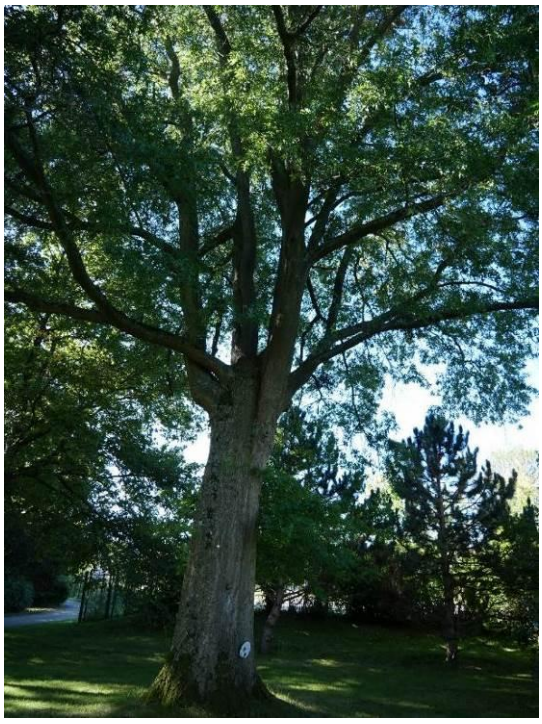
Stade de développement : Adulte

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.





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.

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.

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

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.

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.

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



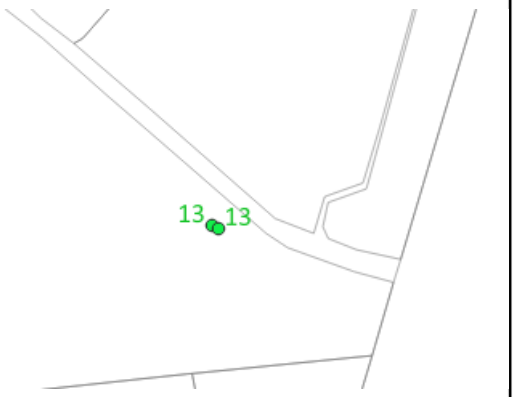
Commentaire :

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.

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



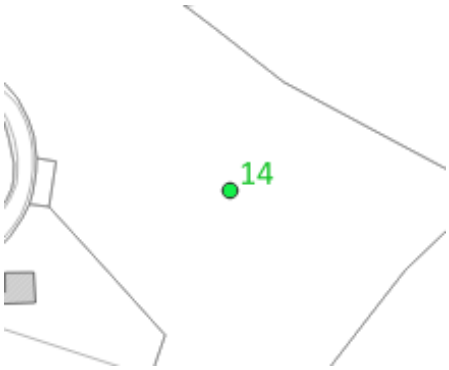
Commentaire :

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.

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



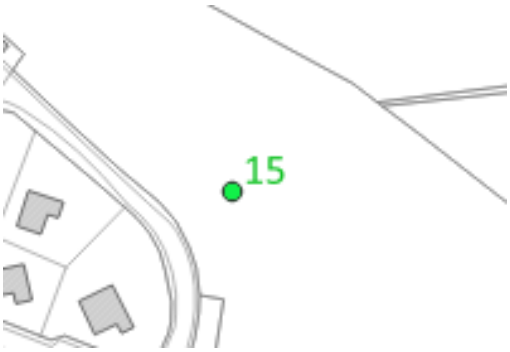
Commentaire :

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 ».

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



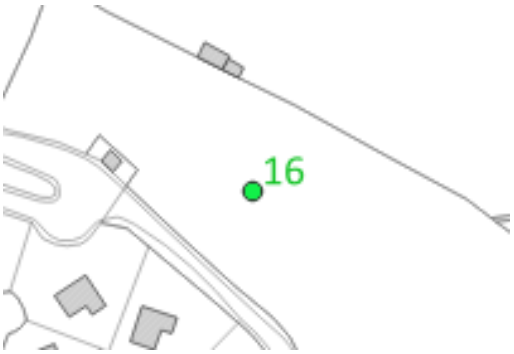
Commentaire :

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

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.

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



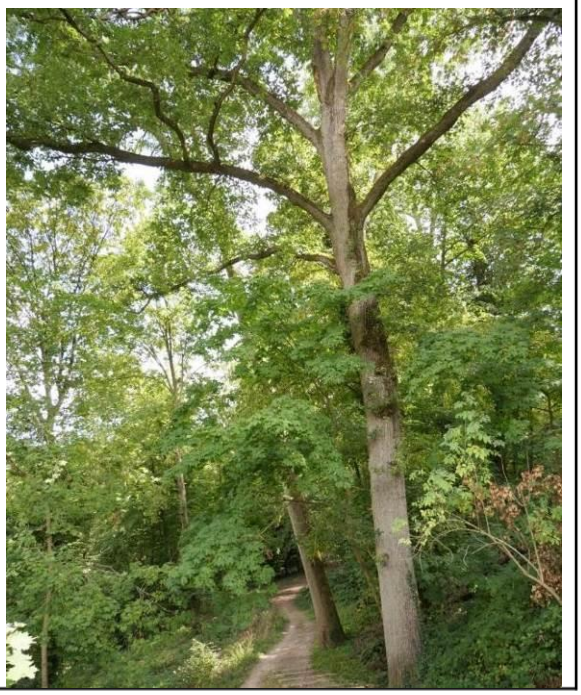
Caractéristique de l'arbre :

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.

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 !





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



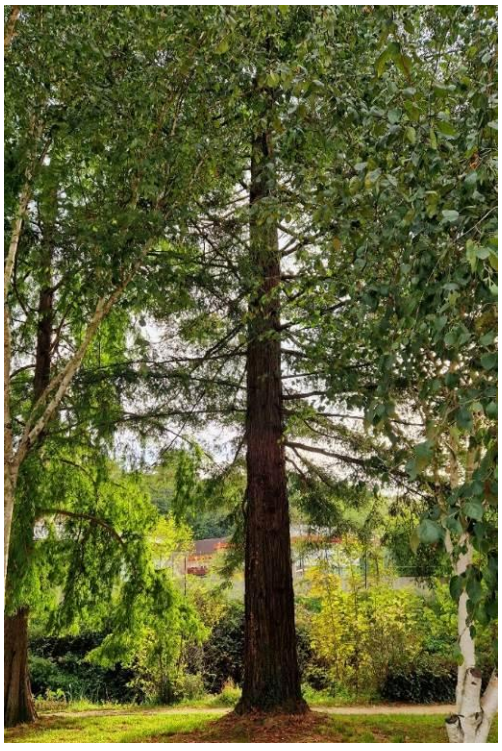
Caractéristique de l'arbre :

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.

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

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)



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



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.

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.

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

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



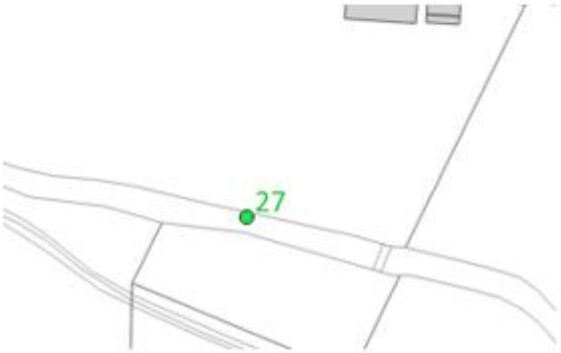
Commentaire :

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.

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

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

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



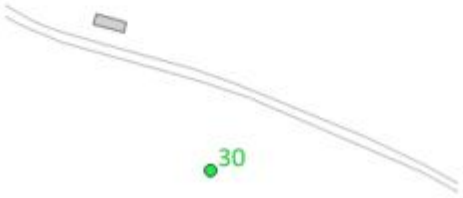
Commentaire :

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

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

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

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



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

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



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



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



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



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

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

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

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

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

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 :

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 :

ANNEXE
LISTE DES ESPECES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES

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

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								
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		–						

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
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								

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	**Prunelier**	1-4 m		avril-mai								
Pyrus communis[1]	**Aigrin**	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								

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	50-100 cm		mai-août								
Ulmus minor	Petit orme	30-35 m		mars-avril	–							
Viburnum lantana	Viorne lantane	1-2 m		avril-mai	–	–						
Viburnum opulus	Viorne obier	2-4 m		mai-juin						–		
Vicia sepium	Vesce des haies	30-80 cm		mai-septembre								