

**ANNEXE 1 à la délibération n°2016-07-07/03 du 7 juillet 2016**

DÉPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE BUC

# PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT



APPROUVE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL DU 23 AVRIL 2007  
PROJET DE REDACTION DE LA ZONE 1N

# ZONE 1N

Elle comprend un secteur 1Na, 1Nb et 1Nc

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1N 2

### **ARTICLE 1N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et qu'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ait été constatée :

- les équipements sportifs et de loisirs ainsi que leurs annexes
- les équipements pour la restauration des personnes
- l'extension mesurée des constructions existantes et la construction d'annexes contiguës ou non, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement
- la reconstruction d'un immeuble sinistré ou dont la démolition est autorisée. L'emprise au sol ne pourra pas dépasser celle des bâtiments précédents.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois
- les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation des milieux naturels s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement, pique-nique, sanitaires, postes d'observation ...)
- les équipements publics ou d'intérêt collectif
- les logements liés au gardiennage des équipements

#### ***Secteur 1Na***

- les équipements d'enseignement

#### ***Secteur 1Nb***

- les constructions d'habitation à condition de disposer d'un terrain d'une superficie de 8 000 m<sup>2</sup> minimum

#### ***Secteur 1Nc***

- les constructions à destination d'habitation dont les logements sont financés par des prêts aidés par l'Etat
- les équipements publics ou d'intérêt collectif

### Protection, risques et nuisances

#### *Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de transports terrestres*

Nom de la voie	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
RN 286	Totalité	1	300 m	Tissu ouvert
RD 120	Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
RD 938	Totalité	3	100 m	Tissu ouvert
Av. Roland Garros	Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
Rue de la Marinière	RD 938 à rue Collin Mamet	4	30 m	Tissu ouvert
	Rue Collin Mamet à la rue de Pommeraie	5	10 m	Tissu ouvert
Av. Morane Saulnier	Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
Déviations de la RD 938	Totalité	3	100 m	Tissu ouvert
Voie ferrée 990	Totalité	2	250 m	Tissu ouvert

Dans une bande telle qu'indiquée ci-dessus, de part et d'autre de la voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10/10/2000 (*voir annexes réglementaires*).

#### *Risque d'inondation*

Un périmètre de zone inondable existe le long de la Bièvre, classé en zone B par l'arrêté préfectoral du 02/11/1992 (*voir annexes réglementaires*).

Après examen d'une étude géologique et hydraulique demandée par le service de police des eaux toute délivrance de permis de construire ou de lotir pourra s'accompagner de prescriptions spéciales de façon à ne pas aggraver les risques d'inondation.

Le premier plancher habitable doit être situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (PHEC).

Le volume occupé par la construction et les remblais éventuels doit être compensé par un volume de déblais équivalent.

Si le projet comporte un sous-sol, il devra être étanche et son accès situé au-dessus du niveau des PHEC.

### *Protection des paysages*

Au titre de la loi paysage, les constructions et édifices figurant en annexe pourront être interdits de démolition. Toutefois lesdites constructions et édifices pourront être réhabilités, rénovés, agrandis ou aménagés selon les prescriptions spécifiques définies dans l'autorisation.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1N 3 ACCÈS ET VOIRIE**

#### Accès

Tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

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

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et de randonnée, les voies express et les autoroutes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Les aires de stationnement doivent être disposées de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les portes et accès à des cours existantes seront maintenus dans leur emplacement et leur axe de pénétration, sauf si l'opération vise à améliorer la sécurité globale de l'accès.

#### 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 devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Elles ne devront pas excéder 50 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les sentes et passages publics ou privés existants mesurant plus de 2,50 m de large seront considérés comme des voies carrossables. A défaut, ils seront considérés comme cheminements piétons, inaccessibles aux véhicules.

Toute construction, si elle n'est pas desservie directement par une voie publique carrossable, doit être desservie par une voie existante ou prévue, en bon état de viabilité.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

#### **ARTICLE 1N 4      DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### Eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### Assainissement

##### *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si l'assainissement en mode collectif n'est pas possible, le système d'assainissement autonome devra respecter la réglementation en vigueur et tenir compte de la géologie du terrain et du réseau hydraulique des eaux superficielles

##### *Eaux pluviales*

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. La régulation des eaux pluviales pour toute opération immobilière (existant et extension) d'une SHON supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> devra limiter le débit spécifique à 0,7 litre par seconde et par hectare pour une protection d'occurrence 50 ans. Pour les opérations d'une SHON inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, des techniques alternatives devront être mises en œuvre. Les rejets seront conformes aux normes de la classe IB des eaux superficielles.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Il en est de même pour tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules.

##### Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront ensevelis.

#### **ARTICLE 1N 5      CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pour toute extension ou nouvelle construction, le terrain pourvu d'un assainissement autonome devra être de taille suffisante pour assurer un fonctionnement correct du dispositif.

Toute construction nouvelle devra disposée d'un terrain d'une superficie de 8 000 m<sup>2</sup> minimum.

#### **ARTICLE 1N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un recul de 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

Pour l'application du présent article, les distances sont comptées en tout point de la construction.

##### **Secteur 1Nc**

Les constructions doivent respecter un recul de 3m par rapport à l'alignement de la voie.

Cas particulier :

Au croisement de deux voies, les constructions peuvent être à l'alignement ou en retrait sans distance minimum et cela sur un retour de 6 m de façades de part et d'autre de l'angle.

##### *Exceptions*

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- aux locaux destinés au stockage des déchets
- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants

#### **ARTICLE 1N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieur à 6 m.

Dans tous les cas, les constructions neuves ou les extensions devront préserver le système racinaire des arbres d'intérêt des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Pour l'application du présent article, les distances sont comptées en tout point de la construction.

##### **Secteur 1Nc**

Les constructions doivent respecter un recul de 7m par rapport aux limites séparatives.

##### *Exceptions*

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées

**ARTICLE 1N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 6 m.

**Secteur 1Nc**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 8m (exception faite des locaux annexes tels que locaux vélos, locaux techniques, locaux communs OM et pré collecte).

Pour l'application du présent article, les distances sont comptées en tout point de la construction.

*Exceptions*

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées

**ARTICLE 1N 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne devra pas excéder 5 % de la surface du terrain.

**Secteur 1Na**

L'emprise au sol ne devra pas excéder 15% de la surface du terrain

**Secteur 1Nb**

L'emprise au sol ne devra pas excéder 3 % de la surface du terrain en cas de construction nouvelle.

**Secteur 1Nc**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

*Exceptions*

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ~~lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.~~

**ARTICLE 1N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 m.

### **Secteurs 1Na et 1Nb**

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 m.

### **Secteur 1Nc**

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 m.  
Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux éléments de constructions nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment notamment sécurité incendie.

#### *Exceptions*

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ~~lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.~~

## **ARTICLE 1N 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

### Principes généraux

L'autorisation d'utilisations du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porte atteinte :

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

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Sont interdits :

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

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements ...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins / vides
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et



couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée, s'inscrit harmonieusement dans sa séquence urbaine.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les maçonneries en meulières tout comme celles en pierres appareillées ou en briques sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouverts d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouverts d'enduit.

#### *Exceptions*

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1N 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

#### *Pour les constructions à usage d'habitation*

- 2 emplacements par logement
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette en cas d'extension

#### *Pour les constructions à usage de restauration*

- 1 place de stationnement par tranche complète de 10m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

#### *Pour les constructions à usage sportif, de loisirs et de promenade*

- 1 place de stationnement par tranche complète de 10m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

### **Secteur 1Na**

#### *Pour les constructions à usage d'enseignement*

- 2 places de stationnement par classe

#### *Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement*

#### *Exceptions*

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Secteur 1Nc**

**Le stationnement n'est pas réglementé.**

#### Modalités d'application

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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 le voisinage immédiat, à moins de 300 m de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat
- obtention d'une concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat
- participation financière en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues à l'article R. 332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant la construction ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation, ou de susciter un stationnement excessif sur les voies publiques. Le pétitionnaire pourra néanmoins être soumis aux dispositions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme (alinéas 3, 4, 5).

#### Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction.

## **ARTICLE 1N 13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

### Espaces boisés classés

Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés (EBC) sont des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce 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. A part des dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit d'une autorisation de défrichement au titre de l'article L. 311-1 du Code Forestier.

Tout élagage en espace boisé classé pouvant entraîner indirectement et à terme les mêmes conséquences qu'une coupe devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Maire.

L'imperméabilisation au droit des masses boisées recensées est interdite. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de la même famille.

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation sera proscrite à moins de 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.

### Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure.

Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus. Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalente.

Tout élagage pouvant entraîner indirectement et à terme les mêmes conséquences qu'une coupe devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Maire.

Elles seront convenablement entretenues.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins 4 places de stationnement. Ces plants seront comptés en supplément de ceux imposés pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les voies d'accès et parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former écran.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles existantes non enterrées situées dans les cours, les jardins, seront entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant. Elles seront interdites pour toute nouvelle construction.

Les terrains situés au Nord et au Sud de la déviation de la RD 938 feront l'objet de reboisement.

### **Secteur 1Nc**

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont compris dans ce total les arbres destinés aux aires de stationnements extérieurs.

Les voies d'accès et parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former écran.

### Éléments de paysage à préserver

Dans les ensembles paysagers repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme; seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. La destruction partielle de ces ensembles peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente.

Les projets de constructions neuves ou d'extension devront préserver le système racinaire des arbres d'intérêt des massifs forestiers ou des arbres isolés.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1N 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

