

ANNEXE 2 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 MODIFICATION DE LA ZONE UGa

ARTICLE UG 11

Principes généraux

L'autorisation d'utilisation 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 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

Dans les lotissements et résidences, toute modification extérieure devra se faire 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.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure 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

Les murs

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.

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, Fibrociment, béton, enduit ciment gris ...
- les matériaux inflammables

Les percements en façade

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme. Dans la mesure du possible elles devront être axées par rapport aux baies inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.

Tous les éléments en bois seront 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.

Les toitures

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.

A l'exception des vérandas, les toitures des bâtiments principaux doivent avoir des pentes comprises entre 35° à 40°.

Elles seront couvertes de tuiles plates, 22 au m² minimum, sauf cohérence architecturale avec le bâti existant.

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

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun chocolat comme les rouge trop vifs et les flammés trop marqués sont interdits.

Les tuiles béton de coloris vieilli brun sont autorisées si elles s'harmonisent avec les constructions environnantes.

Les percements en toiture seront constitués soit pas des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière, les lucarnes sous rampants) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Les châssis vitrés sur toiture seront limités à deux maximum par pan de toiture.

Sont interdits :

- les toitures terrasse
- les toitures à la Mansard
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, en rez de chaussée, accolées au bâtiment principal)
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions
- les couvertures en tôles plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être posés en toiture, être encastrés, de même teinte que la couverture et de même module que les châssis de toit

Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, et conformément aux lois du 31 décembre 1913 modifiée relative à la protection des monuments historiques et du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque, une demande d'autorisation préalable doit être présentée à la commune pour lui permettre de recueillir l'avis nécessaire de l'Architecture des Bâtiments de France.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Les annexes

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

Les balcons, terrasses et vérandas

Les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront s'intégrer de manière satisfaisante avec l'architecture initiale du bâtiment, notamment pour ce qui est des couleurs et des matériaux employés.

Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

Les couleurs

Les couleurs tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer 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 devra être trouvée 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.

Les teintes choisies devront figurer, sous forme d'échantillons, dans les dossiers de permis de construire ou déclaration de travaux. Elles devront respecter le nuancier défini par la commune.

Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité.

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 existantes devront être maintenues dans leurs formes et hauteurs initiales. Les parties menuisées devront impérativement être peintes (porte, portail, barreaudage ...). Les bois traités (lasure, vernis ...) sont à proscrire.

Les clôtures nouvelles devront comporter un mur bahut d'une hauteur ne dépassant 0,70 m. Leur hauteur totale sera au maximum de 1,80 m.

Le mur bahut sera en pierre meulière, pierre taillée appareillée, moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il sera couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques ou maçonné.

Le mur bahut pourra être surmonté :

- d'une grille peinte de couleur sombre
- d'un grillage doublé d'une haie
- d'un barreaudage en bois plat, à claire voie, peint

Dans le cas de constructions anciennes ou de constructions diffuses, les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Les clôtures des constructions diffuses devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur.

En dehors de cette exception concernant les hauteurs, toutes les clôtures devront respecter les règles suivantes :

- Matériaux interdits :
plaques de béton entre poteaux, plaques de plastique ou tôle ondulé, grillage à poule, canisses, amiante ciment, les matériaux d'imitation et associations de matériaux hétéroclites, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, l'enduit ciment gris ...
- Matériaux déconseillés :
Ouvrages d'entrées et ferronneries ondulants, faussement décoratifs, compliqués, les lisses en PVC
- Portes et portails :
Les portes et portails seront de même nature que les clôtures ; les piliers qui les accompagnent seront en maçonnerie de même nature que le mur bahut et n'excéderont pas 1,80 m

Les clôtures en limites séparatives, seront constituées par une haie, un grillage, une grille, une palissade de châtaignier, un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques ou parpaings enduits). Leur hauteur n'excédera pas 2m.

Secteur UGh

Les clôtures devront être conformes au cahier des charges de l'Association Syndicale Libre "Le Breuil" du 9 mars 2007.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

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, remplacements 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 l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur 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 pierre 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 recouvert 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 recouvertes d'enduit.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rue.

Secteur UGa

Toute modification, extension et /ou surélévation devra être conforme au cahier des charges de la copropriété ou aux protocoles particuliers visés au PLU. Le Président du Comité Syndical pourra être sollicité pour avis dans les autres cas.

En cas de surélévation, afin d'harmoniser l'aspect des constructions, les façades devront être ravalées dans leur intégralité.

Secteur UGb

Toute modification, extension et /ou surélévation devra être conforme au cahier des charges de la copropriété ou aux protocoles particuliers visés au PLU. Le Président du Comité Syndical pourra être sollicité pour avis dans les autres cas.

En cas de surélévation, afin d'harmoniser l'aspect des constructions, les façades devront être ravalées dans leur intégralité.

Secteur UGc

- **Résidence Les Hauts de Buc**

Les murs extérieurs des constructions seront obligatoirement couverts d'un enduit de coloris blanc cassé clair.

Les fenêtres, obligatoirement à croisées, vantaux, portes fenêtres et portes d'entrées seront d'aspect à petits carreaux et bois exotique comme à l'origine.

Les volets seront exécutés en bois ou barres et écharpe et traités bois vernie.

Les persiennes, balustrades, rampes, barres d'appuis des fenêtres devront conserver leur forme et leurs couleurs primitives.

La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celle des clôtures. La largeur ne doit pas dépasser 1,20 m pour les portes et portillons et 3 m pour les portails.

Les clôtures en façade sur les voies seront assurées soit par deux lisses de même nature (ou portillons de même nature comportant une boîte aux lettres) soit par une haie végétale qui pourra être doublée d'un grillage à mailles fines, plastifié vert posé à l'intérieur du lot. La hauteur ne pourra être supérieure à 0,90 m.

L'édification de clôtures entre lots n'est autorisée que dans le cas d'une haie de végétaux ou d'un grillage à mailles fines plastifié, encadré des deux côtés par une haie de végétaux. Dans les deux cas, la hauteur sera limitée à 0,80 m.

- **Résidence Les Buccollines**

Toute modification, extension et /ou surélévation devra être conforme au cahier des charges de la copropriété ou aux protocoles particuliers visés au PLU. Le Président du Comité Syndical pourra être sollicité pour avis dans les autres cas.

Secteur UGd

Toute modification, extension et /ou surélévation devra être conforme au cahier des charges de la copropriété ou aux protocoles particuliers visés au PLU. Le Président du Comité Syndical pourra être sollicité pour avis dans les autres cas.

En cas de surélévation, afin d'harmoniser l'aspect des constructions, les façades devront être ravalées dans leur intégralité.

Secteur UGf

Toute modification, extension et /ou surélévation devra être conforme au cahier des charges de la copropriété ou aux protocoles particuliers visés au PLU. Le Président du Comité Syndical pourra être sollicité pour avis dans les autres cas.

En cas de surélévation, afin d'harmoniser l'aspect des constructions, les façades devront être ravalées dans leur intégralité.

Secteur UGh

Toute modification, extension et /ou surélévation devra être conforme au cahier des charges de la copropriété (en date du 9 mars 2007) ou aux protocoles particuliers visés au PLU. Le Président du Comité Syndical pourra être sollicité pour avis dans les autres cas.

En cas de surélévation, afin d'harmoniser l'aspect des constructions, les façades devront être ravalées dans leur intégralité.

Secteur UGj

Toute modification, extension et /ou surélévation devra être conforme au cahier des charges de la copropriété (en date du 29 novembre 2006) visé au PLU ou aux protocoles particuliers visés au PLU. Le Président du Comité Syndical pourra être sollicité pour avis dans les autres cas.

Exceptions :

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics et notamment à l'EHPAD.

ARTICLE UG 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 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.

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.

La superficie d'espaces verts doit être au moins égale à 50 % de la superficie totale de la propriété.

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 équivalentes.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement. Ces plants seront comptés en supplément de ceux imposés pour 100 m² de terrain libre.

Dans les lotissements, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aires de jeux comportant un mobilier urbain adapté (bancs, corbeilles, candélabres, etc ...).

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 parcelles situées le long des rues Quatremare et Guynemer devront conserver un rideau d'arbres entre les voies et les habitations, afin de protéger ces dernières des nuisances dues à la circulation. Les constructions édifiées sur des coteaux doivent obligatoirement avoir des plantations d'arbres de haute tige devant la façade pour les cacher d'une vue lointaine.

Exceptions :

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics et notamment à l'EHPAD.