

# Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales

Commune de Saclay



Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

# Le mot du Maire



# Les objectifs du livre blanc

## Pourquoi un livre blanc ?

La commune de Saclay étant couverte par de nombreux périmètres de protection, mais aussi par une OIN, un périmètre occupé par le CEA et un secteur militaire.

La maîtrise de l'urbanisation de la ville par la commune est donc un enjeu majeur pour son avenir, que ce soit au travers d'opérations de renouvellement, de projets de rénovation, ou d'extension urbaine.

La commune a donc à cœur de préserver son identité urbaine et architecturale. Le LIVRE BLANC intervient donc dans ce contexte comme :

- Un outil participant au respect de l'identité patrimoniale et architecturale** de la commune
- Un moyen pour **accompagner et orienter les projets architecturaux et urbanistiques** à venir
- Et un moyen pour assurer une cohérence et une intégration** des projets entre eux et avec le déjà là

## Orienter les projets :

Qu'il s'agisse d'un projet de rénovation, de transformation de l'existant ou de construction neuve, il s'agira de l'inscrire dans une démarche environnementale en cohérence avec le contexte de la commune de Saclay :

- Maintenir l'identité du bâti ancien** en préservant ses qualités architecturales
- Insuffler des éléments architecturaux et urbains inspirés du bourg dans les opérations à venir pour assurer une pérennité de l'identité de la commune
- Intégrer les enjeux de changements climatiques** dans la transformation de la ville
- Respecter **une palette végétale** en cohérence avec le territoire et permettant de limiter les espèces invasives.

## Sensibiliser et accompagner :

Ce Livre Blanc est un **document de sensibilisation** visant à **promouvoir les qualités** d'une ville et à **donner des conseils** pour les projets à venir.

**Il ne se substitue pas au règlement du PLU et n'a pas de caractère réglementaire.**

Il s'agit d'un **document pédagogique** permettant de **guider** les projets à venir. Il fixe des **niveaux d'exigences** selon les différents secteurs urbains de la commune et définit des orientations au service de **l'identité de la ville.**

Par l'analyse des **formes urbaines et architecturales historiques**, il vise à **identifier** et à assurer le **maintien** des éléments identitaires de la ville. Il propose également **des lignes directrices qualitatives pour l'avenir.**

**A noter :** Les équipements d'intérêt collectif et service public, à l'exception des autres équipements recevant du public (définis au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme) ne sont pas soumis aux recommandations détaillées ci-après sous réserve de leur bonne insertion urbaine, paysagère et architecturale, suivant les différentes ambiances décrites par secteur.

# Les objectifs du livre blanc

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

## Prise en main du document :

Des fiches de recommandations applicables à l'ensemble de la ville :

Enjeux climatiques

Intégration du végétal

Agir sur l'existant



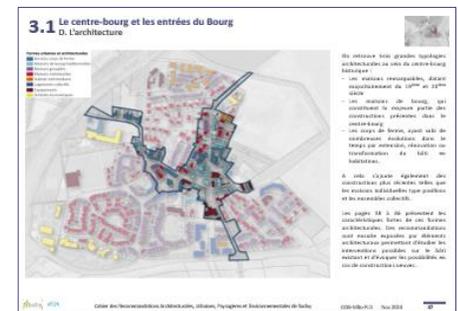
### Palette végétale



Des fiches de contexte par secteur, illustrées et rédigées, permettant de préciser les formes urbaines et architecturales identifiées :

Formes urbaines

Formes architecturales



Des fiches de recommandations propres à chaque secteur :

Observations de l'existant et des éléments identitaires du secteur

Indication du secteur concerné par les recommandations et renvoyant vers le sommaire en cliquant dessus

**Page type**

**3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg**  
**C. Le traitement des limites**

**C1. L'interface publique/privée**

Au sein du bourg historique, l'interface publique/privée est majoritairement traitée directement par le bâti. Cependant en cas d'implantation en retrait, un mur en pierre d'une hauteur proche de 2m vient marquer la limite avec généralement l'apposition d'un portail ou d'une grille.

On retrouve également des murs en pierre plus bas, surmontée d'une clôture type grille en métal ou palissade bois, ou bien doublé d'une haie dépassant les 2m de hauteur.

**Recommandations :**

- Privilégier l'alignement du bâti à la rue et aux constructions voisines. Maintenir les murs en pierre existants.
- En cas d'implantation en retrait, traiter l'alignement à la rue par l'implantation d'un mur en pierre d'une hauteur de plus ou moins 2m pour assurer une continuité avec le bâti existant.
- Un muret plus bas (inférieur à 1,20m, en pierre ou enduit) peut aussi être envisagé si celui-ci est complété par une grille métallique (grillage, traverses bois ou clôture plastique interdites) ou une haie diversifiée (entre 3 et 5 essences minimum, suivant les préconisations indiquées en pages 20 à 22).
- L'implantation en retrait devra cependant être limitée pour préserver une densité bâtie au cœur du bourg historique et le long des axes principaux.

**À éviter :**

- En cas d'implantation du bâti en retrait de l'alignement, et hormis dans le cas d'une cour desservant plusieurs habitations, les points suivants sont à proscrire :
  - Ne pas prévoir de traitement de la limite publique/privée (pas de murs, ni de clôture, ni de haie).
  - Prévoir uniquement un muret bas, ou laisser des ouvertures de grandes dimensions sans l'ajout d'un portail.
  - Prévoir un mur lisse/enduit d'une hauteur dépassant 1,20m
  - Planter une haie monospécifique.

Recommandations liées aux observations énoncées

Éléments à éviter ou à ne pas reproduire pour maintenir l'identité du bourg

# Sommaire synthétique

<b>01</b>	<b>Introduction</b>	Page 10	
	Mémoires de Saclay <i>(par Michel Cantal-Dupart)</i>		
	Contexte paysager et entités urbaines		
	Découpage des secteurs urbains		
<b>02</b>	<b>Les recommandations communes</b>	Page 18	
<b>03</b>	<b>Recommandations par secteurs urbains</b>	Page 24	
	<b>3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg</b>	Page 25	
	A. Les formes urbaines		
	B. Paysage et nature		
	C. Le traitement des limites		
	D. L'architecture		
	E. Les éléments singuliers		
	<b>3.2 Les extensions urbaines du centre historique</b>	Page 48	
	A. Les formes urbaines		
	B. Paysage et nature		
	C. Le traitement des limites		
	D. L'architecture		
	E. Les éléments singuliers		
	<b>3.3 Le Val d'Albian</b>	Page 65	
	A. Les formes urbaines		
	B. Paysage et nature		
	C. Le traitement des limites		
	D. L'architecture		
	E. Les éléments singuliers		
	<b>3.4 Le futur quartier Est du bourg</b>	Page 83	
	A. Les formes urbaines à privilégier		
	B. Paysage et nature		
	C. Le traitement des limites		
	D. L'architecture à privilégier		
	<b>3.5 Le secteur du Christ</b>	Page 93	
	A. Les formes urbaines		
	B. Paysage et nature		
	C. Le traitement des limites		
	D. L'architecture		
	E. Les éléments singuliers		
	<b>3.6 Les zones d'activités</b>	Page 103	
	A. Les formes urbaines		
	B. Paysage et nature		
	C. Le traitement des limites		
	D. L'architecture		
	<b>3.7 Les fermes et les domaines isolés</b>	Page 111	
	A. Les formes urbaines		
	B. Paysage, nature et traitement des limites		
	C. L'architecture		

# Sommaire détaillé

## 03 Recommandations par secteurs urbains Page 18

### Recommandations communes

#### 3.1 Le centre-bourg et ses entrées Page 25

##### A. Les formes urbaines Page 26

- A1. Les entrées de ville
- A2. Typologie de rues et d'espace public
- A3. Densité de construction
- A4. L'implantation des constructions
- A5. L'intégration du stationnement

##### B. Paysage et nature Page 32

- B1. Présence du végétal sur l'espace public
- B2. Emprise au sol des constructions et surface de pleine terre

##### C. Le traitement des limites Page 35

- C1. L'interface publique/privée
- C2. Les limites séparatives

##### D. L'architecture Page 37

- D1. Les formes architecturales
- D2. Les façades
- D3. Les toitures
- D4. Palette chromatique
- D5. Les ouvertures
- D6. Les occultations, modénatures et garde-corps
- D7. les volumes secondaires, décrochés, balcons
- D8. Les extensions/surélévations/annexes
- D9. Les constructions neuves

##### E. Les éléments singuliers Pages XX

## 3.2 Les extensions urbaines du centre historique Page 48

### A. Les formes urbaines Page 49

- A1. Les typologies de rues et d'espace public
- A2. Densité de construction
- A3. L'implantation des constructions
- A4. L'intégration du stationnement

### B. Paysage et nature Page 53

- B1. Présence du végétal sur l'espace public
- B2. Emprise au sol des constructions et surface de pleine terre

### C. Le traitement des limites Page 54

- C1. L'interface publique/privée
- C2. Les limites séparatives

### D. L'architecture Page 56

- D1. Les formes architecturales
- D2. Les façades
- D3. Les toitures
- D4. Palette chromatique
- D5. Les ouvertures
- D6. Les occultations, modénatures et garde-corps
- D7. les volumes secondaires, décrochés, balcons
- D8. Les extensions/surélévations/annexes
- D9. Les constructions neuves

# Sommaire détaillé

<b>3.3 Le Val d'Albian</b>	Page 65
<b>A. Les formes urbaines</b>	Page 66
A1. Les entrées de ville	
A2. Les typologies de rues et d'espace public	
A3. Densité de construction	
A4. L'implantation des constructions	
A5. L'intégration du stationnement	
<b>B. Paysage et nature</b>	Page 71
B1. Présence du végétal sur l'espace public	
B2. Emprise au sol des constructions et surface de pleine terre	
<b>C. Le traitement des limites</b>	Page 72
C1. L'interface publique/privée	
C2. Les limites séparatives	
<b>D. L'architecture</b>	Page 74
D1. Les formes architecturales	
D2. Les façades	
D3. Les toitures	
D4. Palette chromatique	
D5. Les ouvertures	
D6. Les occultations, modénatures et garde-corps	
D7. les volumes secondaires, décrochés, balcons	
D8. Les extensions/surélévations/annexes	
D9. Les constructions neuves	
<b>E. Les éléments singuliers</b>	Pages 82

<b>3.4 Le futur quartier Est du bourg</b>	Page 83
<b>A. Les formes urbaines à privilégier</b>	Page 84
A1. Les entrées de ville	
A2. Typologies de rues et d'espace public	
A3. Densité de construction	
A4. L'implantation des constructions	
A5. L'intégration du stationnement	
<b>B. Paysage et nature</b>	Page 88
B1. Présence du végétal sur l'espace public	
B2. Emprise au sol des constructions et surface de pleine terre	
<b>C. Le traitement des limites</b>	Page 89
C1. L'interface publique/privée	
C2. Les limites séparatives	
<b>D. L'architecture à privilégier</b>	Page 90
D1. Les formes architecturales	
D2. Les façades	
D3. Les toitures	
D4. Les matériaux et couleurs	
D5. Les ouvertures	
D6. Les occultations, modénatures et garde-corps	
D7. les volumes secondaires, décrochés, balcons	

# Sommaire détaillé

## 3.5 Le secteur du Christ

Page 93

### A. Les formes urbaines

Page 94

- A1. Les entrées de ville
- A2. Typologies de rues et d'espace public
- A3. Densité de construction
- A4. L'implantation des constructions
- A5. L'intégration du stationnement

### B. Paysage et nature

Page 97

- B1. Présence du végétal sur l'espace public
- B2. Emprise au sol des constructions et surface de pleine terre

### C. Le traitement des limites

Page 98

- C1. L'interface publique/privée
- C2. Les limites séparatives

### D. L'architecture

Page 99

- D1. Les formes architecturales
- D2. Les façades
- D3. Les toitures
- D4. Palette chromatique
- D5. Les ouvertures
- D6. Les occultations, modénatures et garde-corps
- D7. les volumes secondaires, décrochés, balcons

### E. Les éléments singuliers

Page 102

## 3.6 Les zones d'activités

Page 103

### A. Les formes urbaines

Page 104

- A1. Les typologies de rues
- A2. Implantation des constructions

### A3. L'intégration du stationnement

### B. Paysage et nature

Page 106

- B1. Présence du végétal sur l'espace public
- B2. Emprise au sol des constructions et surface de pleine terre

### C. Le traitement des limites

Page 107

- C1. L'interface publique/privée
- C2. Les limites séparatives

### D. L'architecture

Page 108

- D1. Les formes architecturales
- D2. Les façades, toitures, matériaux
- D3. Les extensions/surélévations/annexes
- D4. Les constructions neuves

## 3.7 Les fermes et domaines isolés

Page 111

### A. Les formes urbaines

Page 112

- A1. implantation des constructions
- A2. Intégration du stationnement

### B. Paysage, nature et traitement des limites

Page 113

### C. L'architecture

Page 114

- D1. Les formes architecturales
- D2. Les façades, toitures, matériaux
- D3. Les ouvertures
- D4. Palette chromatique
- D5. Les extensions/surélévations/annexes

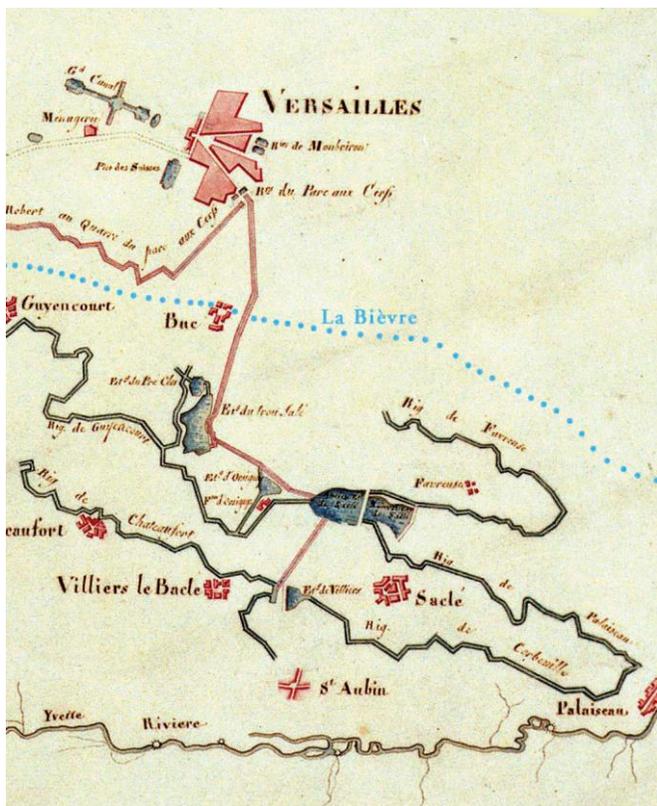
# 01 Introduction

## Mémoires de Saclay – par Michel Cantal-Dupart

# 01 Introduction : Une identité villageoise à retrouver

## Mémoires de Saclay

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



La commune de SACLAY était la **porte d'entrée** du Plateau qui porte son nom.

Longtemps ce plateau est de **tradition agricole** et présente des terres très fertiles. Depuis l'antiquité ce plateau fut développé pour l'agriculture, exploitée par des communautés religieuses.

Ce sont autour de grosses fermes que ce sont agglomérées les communes qui forment les franges de ce plateau. Une est remarquable c'est le **château de la Martinière** qui est au cœur du plateau, il dépend de la commune. Aujourd'hui, c'est aussi un EHPAD, et un centre de soins pour militaires.

Durant les « trente glorieuses » (1945-1975) la commune était une tête de pont, un **carrefour**. C'est la route (N 118) qui relie l'Ouest parisien à l'Atlantique, à la route de Chartres.

Elle est aussi le **carrefour des eaux**. Au XVII<sup>ème</sup> siècle pour alimenter les fontaines de Versailles, l'ingénieur Thomas Gobert eu l'idée de drainer le plateau par un réseau de fossés, les RIGOLES, qui convergent vers l'étang Vieux et l'étang Neuf. Une RIGOLE passe par le centre de Saclay, la Rigole Domaniale.

Au début du XX<sup>ème</sup> siècle Robert Esnault-Pelterie, Henri Farman et Louis Blériot implantent sur le plateau un **terrain d'aviation** et des hangars de constructions aéronautiques à Toussus-le-Noble et Buc.

En 1945 le général de Gaulle crée le COMMISSARIAT À L'ENERGIE ATOMIQUE qui s'installe à Saclay. Ses missions actuelles travaillent trois domaines : La Défense, la sécurité et les énergies bas carbone.

C'est bien à Saclay et sur son plateau que trois initiatives innovantes et uniques au monde se développent dans le domaine de **l'EAU, l'AIR et l'ENERGIE**.

# 01 Introduction : Une identité villageoise à retrouver

## Mémoires de Saclay

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



Le schéma du RER, Réseau Express Régional mis en place qui poursuit la ligne de Sceaux rendant ce Sud francilien accessible et facilite les transferts universitaires vers le plateau, suit le **cours des rivières qui le borde**, l'Yvette et la Bièvre délaissant les dessertes rapides du plateau.

La **départementalisation** de l'Île de France et la **division du département** de Seine et Oise en Yvelines et Essonne pénalisent encore le site territorial de la commune de Saclay. Par le réseau des rigoles et de ses étangs elle était dans le système Versailles et elle en est administrativement séparée.

La ligne 18 du métro qui reliera Versailles à l'aéroport d'Orly traverse de façon diagonale le plateau selon un mode aérien. Un des arrêts sera sur la commune. Il est prévu qu'il porte le nom « de Saint Aubin- CEA » ! La géographie et le site devrait lui donner légitimement pour nom : **Saclay-CEA**.

Que ce soit dans le cadre d'un schéma de transport, d'une délimitation administrative ou même d'une appellation sur son territoire, la commune de **Saclay et son identité** ont constamment **subi et été pénalisées** par un manque de reconnaissance.

# 01 Introduction : Une identité villageoise à retrouver

## Mémoires de Saclay

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



En 1959 E.P. Jacob, l'auteur des bandes dessinées qui mettent en scène Blake et Mortimer publie un album « S.O.S. Météores ». L'aventure se passe sur le Plateau de Saclay entre Buc et la ferme de Vauplain. Aventures prémonitoires Mortimer s'inquiète des phénomènes météorologiques d'une alarmante ampleur bouleversant la vie de millions de gens, hiver meurtrier, pluies torrentielles, inondations ...

**La commune a fait le choix dans une précédente étude de valoriser sa RURALITE.** À moins de 20 km de Paris c'est un pari. La loi de 2010 sur le Grand Paris crée une Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière. C'est une décision originale qui protège des terres agricoles dans une zone d'urbanisation forte. C'est un atout qui justifie le choix communal.

La ferme et le château de la Martinière doivent être les témoins visibles de cette ruralité.

L'expression de ce pari doit **se manifester par une vision et des actes d'aménagements qui valorisent L'EAU, L'AIR et L'ÉNERGIE, fonctions qui ont fondé cette ville.**

Avec une **identité constamment masquée** au sein d'un secteur stratégique, aujourd'hui, la commune cherche à **affirmer son identité** et retrouver sa place sur le plateau.

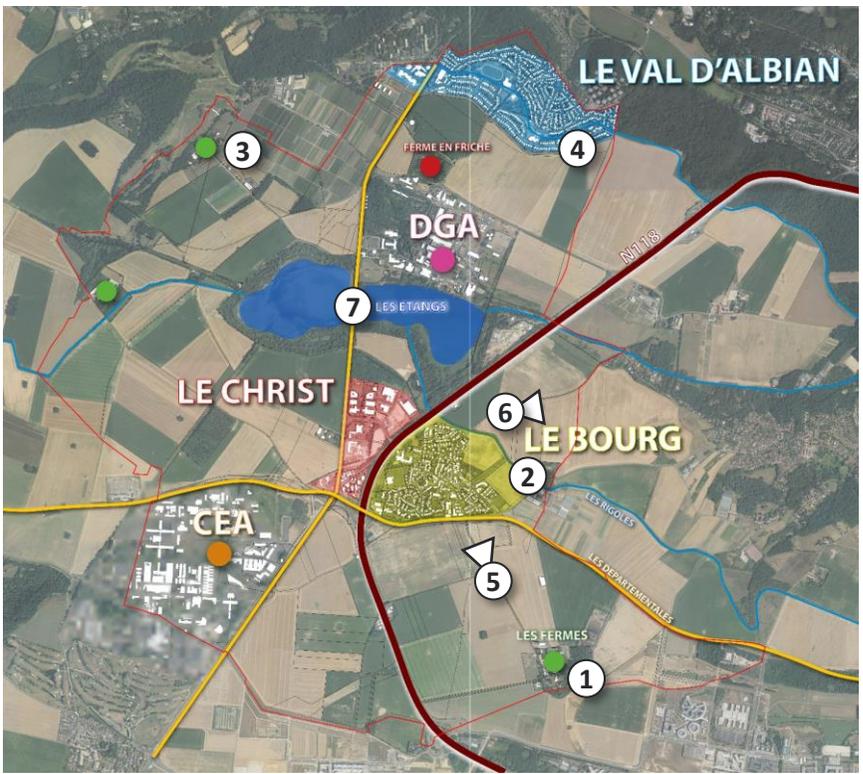
*\_Par Michel-Cantal-Dupart - Architecte-Urbaniste*

# 01

## Introduction : Une identité villageoise à retrouver

### Contexte paysager et entités urbaines

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



1

Le château de la Martinière

**Un patrimoine à préserver et valoriser à l'échelle du territoire rural saclaysien :**

Du château de la Martinière, aux mares et étangs, et aux lisières boisées, la commune est ponctuée d'éléments singuliers et historiques qu'il convient d'observer, de préserver, de valoriser et d'accompagner au sein des aménagements futurs, que ce soit en considérant la place de la nature et de l'eau en ville, ou en reprenant des codes urbains et architecturaux propre à la ville.



3

Les hameaux et corps de ferme



2

Les rigoles et leurs ponts en pierres



5

Les routes qui traversent les cultures avec des vues sur les lisières et vues sur le clocher du bourg



4

Les mares



7

Les étangs, le pavillon royal et l'observation ornithologique



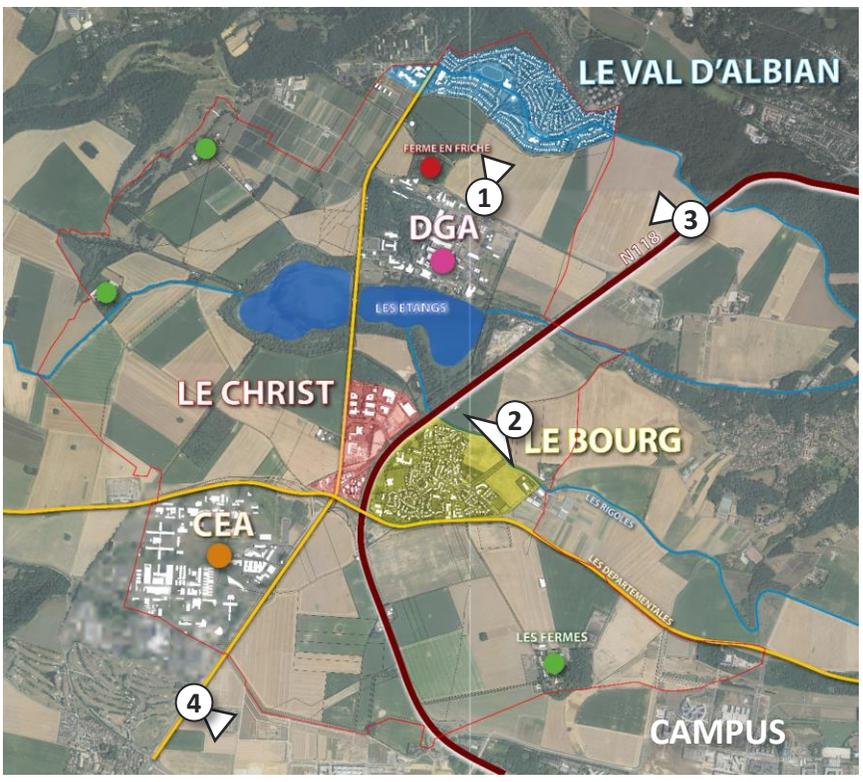
6

Les chemins de randonnées et le paysage rural

# 01 Introduction : Une identité villageoise à retrouver

## Contexte paysager et entités urbaines

Accusé de réception en préfecture  
 091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
 Date de télétransmission : 20/12/2024  
 Date de réception en préfecture : 20/12/2024



Observations des mutations récentes : Des linéaires pavillonnaires qui viennent en rupture avec le cadre historique, et l'effacement progressif de la lisière boisée qui entoure le bourg historique. Un constat qui montre la nécessité d'encadrer les futures opérations par la mise en place d'éléments tel que le présent cahier de recommandations permettant d'établir une analyse fine de l'identité de la ville pour assurer la pérennité de celle-ci.



1 Val d'albian , linéaire homogène sur le plateau, aucune transition. Banalisation du paysage du plateau et interruption de la couronne boisée



2 Bourg Est : frontalité maximale des nouvelles habitations. Problématique de nuisances sonores



2 Bourg Est : des nouveaux gabarits bâtis, avec des hauteurs plus importantes renforcent le sentiment de rupture du paysage



3 DGA et installations électriques



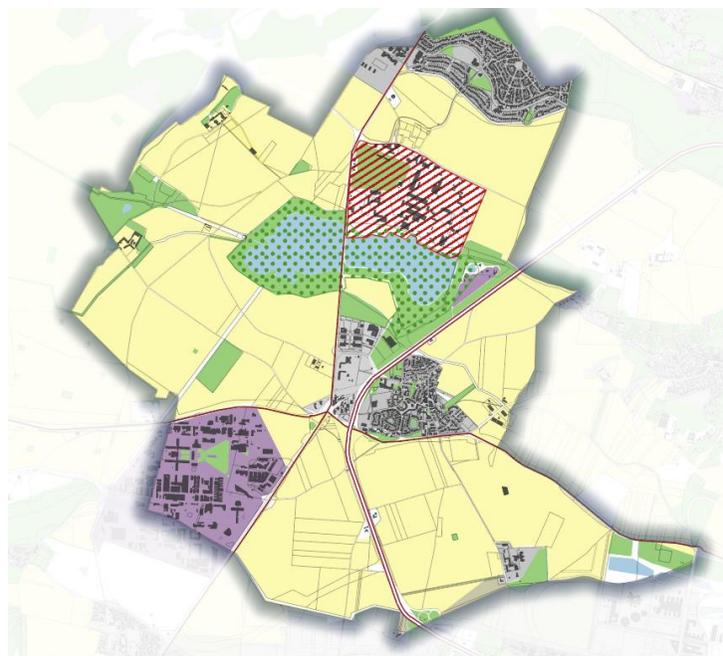
4 Châteaux d'eau

Construction des campus universitaires

# 01

## Introduction : Une identité villageoise à retrouver Des entités urbaines singulières au sein d'un écrin agricole et paysager

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



-  Espace urbanisé
-  Espaces agricoles
-  Espaces naturels
-  ZNIEFF
-  Hydrographie
-  Zone militaire
-  Espaces industriels

Aujourd'hui la ville de Saclay est une commune densément peuplée, avec une part importante de terres agricoles. Entre les zones de protection du paysage, l'OIN et la zone militaire, la ville est limitée dans son étalement urbain et se développe autour de trois entités urbaines :

- **Le Bourg**
- **Le Christ**
- **Et le Val d'Albian**

Elle compte également plusieurs fermes historiques qui ponctuent le paysage agricole, à l'exception de la ferme Villeras, aujourd'hui en friche.

**Le bourg** représente le cœur historique de la commune. Identifié depuis 1750 comme un petit village, il maintient aujourd'hui un caractère patrimonial important composé de bâtiments remarquables tels que des corps de fermes, des pavillons, des maisons de notable, des châteaux...

**Le Christ** marque quant à lui le croisement d'axes majeurs historiques. La route d'Arpajon (D446), la route de Versailles à Arpajon (N118), et la route de Chevreuse à Paris (D306) à partir du 19<sup>ème</sup> siècle. Il s'agit aujourd'hui d'un espace un peu enclavé par les axes routiers qui se sont développés. Le projet de métro actuellement en construction et de nouveau quartier en lien avec l'OIN impose de se questionner sur les formes urbaines et architecturales à venir tout en gardant un lien avec le bourg.

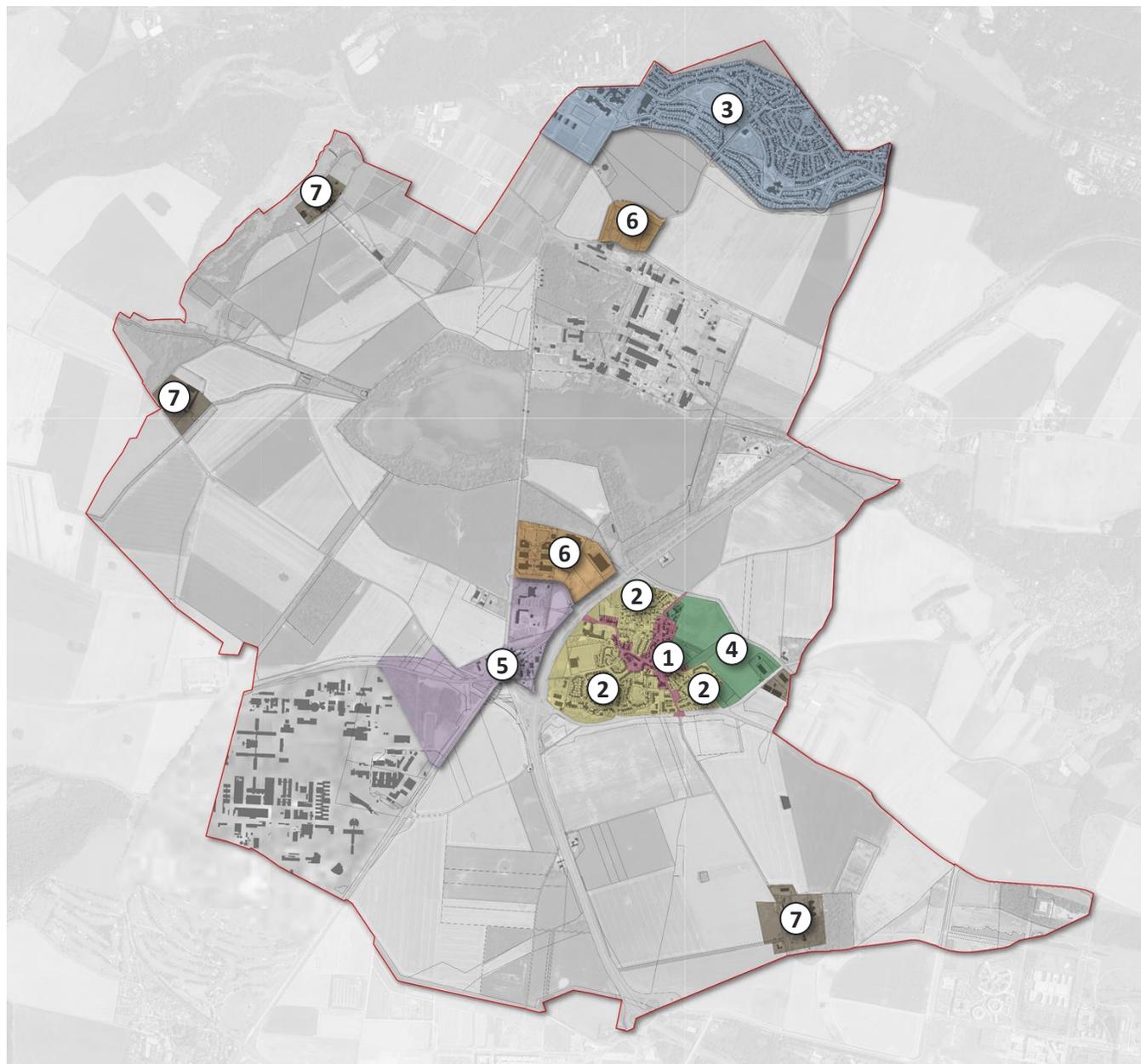
**Le Val d'Albian**, secteur résidentiel pavillonnaire implanté en limite de la ville et se rattachant aujourd'hui plus aisément à la ville de Jouy-en-Josas ou Bièvres, débute son urbanisation à partir des années 1930, suivant les courants architecturaux de l'époque avec les prémices de ce qui deviendra les lotissements pavillonnaires.

Dans les années 1950, l'arrivée du CEA, une entité urbaine à part entière par ses fonctions et caractéristiques spécifiques et profitant de l'existence de grands terrains libres en périphérie de Paris, favorise un nouveau développement urbain avec la construction d'extension urbaine autour du bourg historique et le renforcement du Val d'Albian.

En 2003, la ZAC de la Mare aux Saules vient compléter la tranche sud du Val d'Albian.



## Un découpage permettant de définir des niveaux d'exigences pour la qualité architecturale, urbaine et paysagère des espaces



Dans l'élaboration du LIVRE BLANC des secteurs urbains ont été définis, permettant de fixer des degrés d'exigences en termes de préconisations et également d'affirmation de l'identité de chacun des secteurs.

On retrouve ainsi trois secteurs déjà urbanisés et faisant l'objet de recommandations plutôt orientées sur les évolutions possibles du bâti et des formes urbaines existantes :

- ① Le centre-bourg et les entrées du Bourg
- ② Les extensions urbaines du centre historique, situé dans le Bourg
- ③ et le Val d'Albian

Deux secteurs concernent des périmètres sujets à urbanisation future et faisant donc l'objet de recommandations visant à maintenir l'identité de la commune sur des formes urbaines et architecturales plus contemporaines :

- ④ Le futur quartier Est du bourg
- ⑤ Le Christ, intégrant le périmètre du futur quartier de la gare

Enfin, considérant les entités urbaines singulières de la ville, deux font l'objet de préconisations plus ciblées :

- ⑥ Les zones d'activités
- ⑦ Les fermes et domaines isolés

# 02 Les recommandations communes

# 02 Les recommandations communes

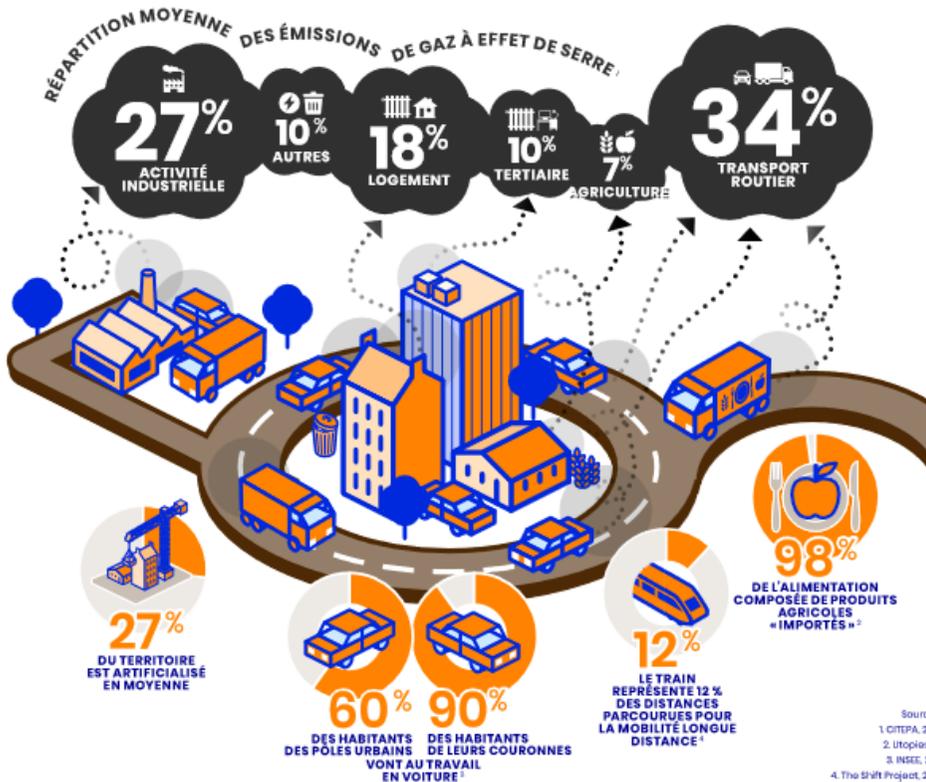
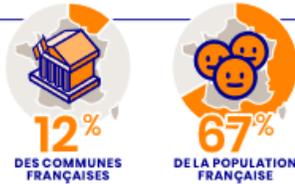
## Recommandations applicables sur l'ensemble de la commune

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

### Prise en compte des changements climatiques :

## **PORTRAIT DES TERRITOIRES URBAINS**

Si leur diversité réclame des solutions spécifiques, les territoires urbains se caractérisent par leur forte et inexorable dépendance à des territoires tiers pour assurer leur approvisionnement et leur fonctionnement.

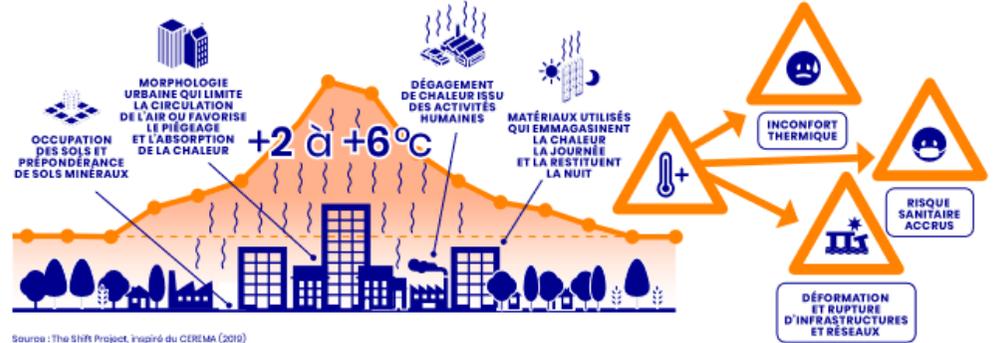


Face au réchauffement climatique et la crise de la biodiversité, il convient de développer **des stratégies en faveur de la transition écologique et du bien-être en ville**. L'adaptation de la ville passe par autant de démarches collectives qu'individuelles avec notamment la **rénovation des bâtiments**, le **renouvellement urbain**, l'intégration de la nature en ville, la valorisation des **productions locales**, le **réemploi**, la **réduction de l'usage de la voiture**, etc...

Les éléments ci-contre et ci-dessous, issus du Shift Project, permettent de contextualiser la situation des villes aujourd'hui.

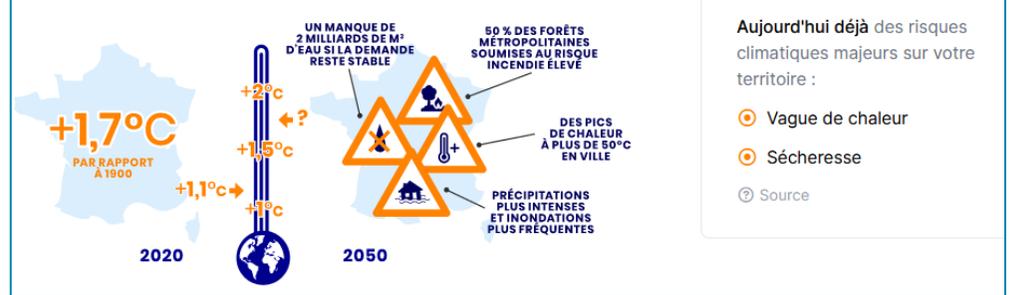
### Les îlots de chaleurs, facteurs de vulnérabilité des territoires urbains

En milieu urbain, la chaleur s'accumule plus qu'en milieu rural, accroissant les risques pour les populations.



Sources : <https://theshiftproject.org/les-cahiers-territoires/>

Le réchauffement climatique atteint déjà 1,7 °C en France. Le proche avenir climatique du pays est déjà écrit. Le Ministre de la Transition Écologique invite à anticiper un réchauffement à 4°C pour la France. Adapter les territoires est une nécessité et une urgence.



Pour aller plus loin : <https://territoiresaufutur.org/commune/91534>

Sources : <https://theshiftproject.org/les-cahiers-territoires/>

# 02 Les recommandations communes

## Recommandations applicables sur l'ensemble de la commune

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

### Intégrer le végétal en ville :

La nature en ville contribue fortement à la réduction des îlots de chaleur urbaine et au maintien de la biodiversité. L'agence régionale de la biodiversité en île de France a réalisé en novembre 2019 un guide définissant la stratégie à développer sur le territoire en faveur de la préservation de la biodiversité et de la nature.

Il fixe un cadre d'actions territoriales à travers 4 orientations majeures : améliorer la santé et le bien-être de tous les Franciliens grâce à la nature, faire de la biodiversité un atout économique et d'innovation, placer la biodiversité au cœur de l'aménagement de nos territoires, protéger la nature, notre capital commun.

### Laisser pousser !

Avant de planter ou semer, il est important de s'intéresser à la végétation spontanée. Celle-ci est naturellement adaptée aux conditions locales et n'induit pas de coût financier ou environnemental. Une gestion adaptée, en éliminant les espèces invasives, permettra avec le temps d'arriver au type de milieu souhaité : une prairie, un bosquet...

### Diversifier pour favoriser la biodiversité

Pour le maintien et la préservation de la biodiversité il est important de diversifier aussi bien les espèces que les ambiances et les strates (herbacées, arbustives, arborées). Les haies monospécifiques sont à proscrire, une variation de 3 à 5 essences locales, suivant la palette végétale recommandée est à développer.

Il est également important de considérer l'ensemble des milieux naturels : espaces boisés, ou alignement d'arbres, milieux humides, mares, pelouses, bosquets sur l'espace public, jardins privés... Sont autant de milieux propices au développement de la nature en ville et autour de celle-ci.

*Préserver, restaurer et développer des espaces pour la nature que ce soit dans les zones urbaines, cultivées, ou dans des espaces moins anthropisés, forêts, étangs, prairies, cours d'eau etc... S'avère indispensable pour enrayer l'érosion de la biodiversité et lui permettre de retrouver sa dynamique spatiale, évolutive et écologique. [...] Un jardin, une friche, un bois, un cours d'eau, sont des espaces de nature qui contribuent au maintien, voire au développement de la biodiversité dans les zones urbanisées. Leur rôle dans les continuités écologiques urbaines est évident, tout comme le rafraîchissement, la rétention d'eau, la dépollution de l'air... Ils sont ainsi indispensables pour les citoyens, afin de rendre leur quotidien vivable ; le contact de la nature qu'ils y expérimentent est essentiel pour leur santé physique et mentale. »*

*— Avant-propos, guide de l'ARB « Plantons local en île de France »*

### De la végétation à tous les niveaux :

*La plantation en pleine terre est à favoriser autant que possible, les plantations en pot n'apportant que peu de bienfait et nécessitant un entretien beaucoup plus lourd et coûteux.*

#### Les arbres :

La plantation d'arbres, isolé ou d'alignement, remplit plusieurs fonctions : rafraîchir la ville, accompagner le bâti, apporter du vivant dans les espaces, changeant au fil des saisons. En cas d'alignement, il est recommandé de diversifier les essences afin d'éviter la propagation de maladies et d'offrir des habitats ou des ressources variés aux animaux.

#### Les milieux humides :

Le maintien et la préservation des étangs et mares sont un enjeu fort pour Saclay. La végétation qui s'y développe de manière naturelle et sauvage doit être entretenue pour assurer la sauvegarde de ses milieux. (rafraîchissement du territoire, intérêt pour la faune et flore locale, etc...)

**Bon à savoir :** *Contrairement aux idées reçues, les mares ne favorisent pas l'installation des moustiques, ceux-ci étant la proie favorite des habitants des mares...*

#### Les strates basses :

Une gestion différenciée des espaces de pelouses au profit de prairies fleuries et sauvages est à favoriser notamment pour le développement de la petite faune (papillons, abeilles, coléoptères...). Cela permet également de réduire les coûts d'entretiens, de limiter le développement de plantes invasives, et de réduire l'impact des périodes de sécheresses sur le dessèchement des sols !

# 02 Les recommandations communes

## Recommandations applicables sur l'ensemble de la commune

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

### Palette végétale :

Les espèces présentées constituent un échantillon des plantes à favoriser sur la commune. Les changements climatiques à l'œuvre nécessitent de reconsidérer régulièrement les espèces dites « locales » et adaptées à une région. Il est à préciser cependant qu'au regard des changements climatiques que nous connaissons aujourd'hui, il convient d'adapter les espèces à l'évolution du milieu dans lesquelles elles sont implantées.

L'agence Régional de la Biodiversité (ARB) de la région Ile de France a développé de nombreux guides qui permettent d'accompagner et de conseiller sur l'intégration du végétal en ville, la limitation de l'artificialisation des sols, la renaturation, etc... Ces guides sont autant d'éléments sur lesquels s'appuyer pour intégrer le végétal en ville.

**On privilégiera une approche tenant compte de la saisonnalité des plantes afin d'animer le paysage urbain selon chaque temps de l'année (feuillage caduc ou persistant, floraisons, etc...)**

### Les arbres et arbustes



Tilleul à petites feuilles  
*Tilia cordata*



Hêtre  
*Fagus sylvatica*



Chêne pédoncule  
*Quercus robur*



Genêt à balai  
*Cytisus scoparius*



Groseiller rouge  
*Ribes rubrum*



Bourgène  
*Frangula alnus*



Houx  
*Ilex aquifolium*

### Les milieux humides



Epilobe Hérisse  
*Epilobium hirsutum*



Reine des prés  
*Filipendula ulmaria*



Succise des prés  
*Succisa pratensis*



Grande consoude  
*Symphytum officinale*



Saule blanc  
*Salix alba*



Angélique sauvage  
*Angelica sylvestris*



Osier des vanniers  
*Salix viminalis*

### Palette spécifique pour les haies



Charme  
*Carpinus betulus*



Erable champêtre  
*Acer campestre*



Noisetier  
*Corylus avellana*



Cornouiller mâle  
*Cornus mas*



Prunelier  
*Prunus spinosa*



Aubépine monogyne  
*Crataegus monogyna*



Viorne obier  
*Viburnum opulus*

# 02 Les recommandations communes

## Recommandations applicables sur l'ensemble de la commune

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

### Espèces invasives à éviter :

Les espèces présentées constituent un échantillon des plantes à éviter sur la commune.

Le Conservatoire botanique national du Bassin parisien (CBNBP) a développé une liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes (PEE) d'Île-de-France. D'après Thévenot 2010, une plante invasive est une espèce naturalisée d'un territoire qui, par sa prolifération dans un milieu naturel ou semi-naturel, y produit des changements significatifs de comportement, de structure ou de fonctionnement des écosystèmes. Ce document permet de faire une sélection responsable des végétaux plantés afin de protéger les écosystèmes en évitant des effets néfastes sur la biodiversité.

### Espèces exotiques envahissantes avérées : largement implantées et émergentes



**Robinier faux-acacia**  
*Robinia pseudoacacia*



**Vigne-vierge commune**  
*Parthenocissus inserta*



**Cytise faux-ébinier**  
*Laburnum anagyroides*



**Érable negundo**  
*Acer negundo*



**Rhododendron des parcs**  
*Rhododendron ponticum*



**Ailante glanduleux**  
*Ailanthus altissima*



**Sainfoin d'Espagne**  
*Galega officinalis*

### Espèces exotiques envahissantes potentielles : largement implantées



**Raisin d'Amérique**  
*Phytolacca americana*



**Mahonia faux-houx**  
*Berberis aquifolium Pursh*



**Symphorine à fruits blancs**  
*Symphoricarpos albus*



**Vergerette annuelle**  
*Erigeron annuus*



**Buddleia du père David**  
*Buddleja davidii Franch*



**Lyciet commun**  
*Lycium barbarum*



**Laurier-cerise**  
*Prunus laurocerasus*

### Espèces exotiques envahissantes potentielles : liste d'alerte d'espèces absentes ou émergentes



**Herbe à la ouate**  
*Asclepias syriaca*



**Cornouiller soyeux**  
*Cornus sericea*



**Cotonéaster horizontal**  
*Cotoneaster horizontalis*



**Chèvre feuille du Japon**  
*Lonicera japonica Thunb*



**Sumac hérissé**  
*Rhus typhina*



**Noyer du Causase**  
*Pterocarya fraxinifolia*



**Renouée du Turkestan**  
*Fallopia baldschuanica*

# 02 Les recommandations communes

## Recommandations applicables sur l'ensemble de la commune

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

### Rénover et améliorer le confort thermique du bâti existant et ancien :

L'amélioration du confort thermique peut passer par différentes rénovations. L'important est de cibler les travaux à prioriser pour maximiser les résultats sans pour autant dénaturer la construction :

1. Isoler les combles et les plafonds, la chaleur monte, il faut donc faire en sorte de la maintenir par une bonne isolation. A l'inverse, en été l'isolation des combles et plafonds permettra de limiter les entrées de chaleur par la toiture.
2. Changer les fenêtres en optant pour du double ou triple vitrage et/ou renouveler les joints, notamment le pourtour et l'appui. (Attention aux menuiseries étanches qui risquent de provoquer une condensation intérieure, avec à terme des problèmes d'humidité, s'il n'y a pas de ventilation mécanique contrôlée).
3. Assainir et isoler les sols, poser un film contre l'humidité. Si vous possédez une cave, vous pouvez également l'isoler pour limiter les déperditions de chaleur.

#### Pour l'architecture traditionnelle :

Les murs ne sont que la troisième ou quatrième cause de déperdition de chaleur. Il est préférable de les conserver non doublés pour permettre la respiration naturelle des matériaux de type brique ou pierre. Les murs intérieurs peuvent être simplement enduits ou chaulés. La chaux assainit et protège le mur à moindre coût tout en préservant les qualités naturelles des matériaux.

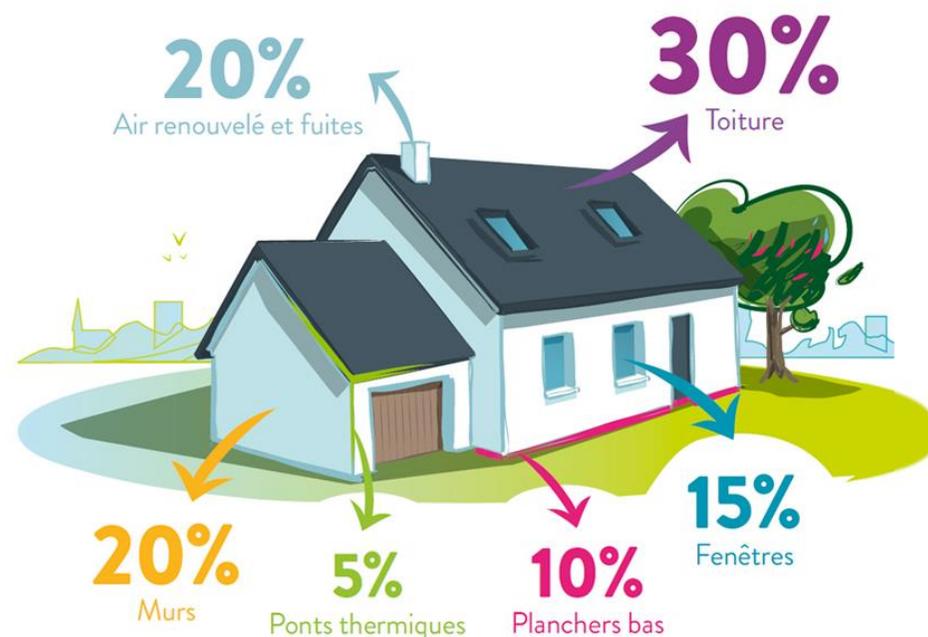
- laisser respirer les murs (pas d'enduit ciment, de peinture ou d'isolant extérieur),
- en dernier lieu, procéder au doublage en prenant garde aux risques d'enfermer l'humidité. Assainir les pieds de façades par des solutions extérieures (drainage).

#### Pour l'architecture récente :

L'isolation des façades des maisons récentes peut se faire par l'intérieur ou par l'extérieur en conservant un rendu fini à l'identique de l'existant.

L'isolation extérieure est la plus efficace car elle enveloppe le bâtiment d'un manteau isolant, à condition d'être réalisée sur la totalité de la construction et de tenir compte des contraintes architecturales (parois vitrées, modénatures, balcons, avancée de toiture...). L'isolation d'un simple pignon ne permet pas de régler les problèmes de ponts thermiques et n'est donc pas efficace.

Le choix du matériau recouvrant l'isolant sera fonction de la situation de la construction et de sa visibilité ou non depuis l'espace public.



# 03 Recommandations par secteurs urbains



# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

## A. Les formes urbaines

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



Une architecture variée avec des éléments et bâtiments reconnus en tant que patrimoine local de la commune, dont notamment :

- L'église Saint Germain du 13<sup>ème</sup> siècle
- La mairie et les anciennes maisons de notables du 19<sup>ème</sup> siècle
- L'école Curie datant de 1914

**Recommandations : valoriser le patrimoine local depuis l'espace public (parvis, signalétique,...)**

**La présence de l'eau, de la végétation et de la pierre** constitue des éléments indissociables de l'identité du bourg.

**Recommandations : Préserver les vues, valoriser la présence de l'eau et renforcer la végétation, les murs en pierre et les pavés à travers l'ensemble des espaces urbains**

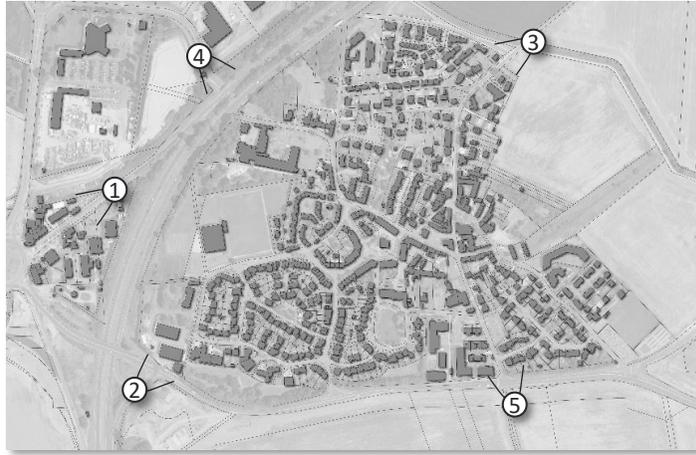
Les **corps de ferme** témoignent du passé agricole. Même si certains bâtiments maintiennent leur état original, nombreux bâtiments ont été modifiés ou reconstruits induisant une perte de qualité architecturale existant auparavant.

**Recommandations : Protéger et conforter les caractéristiques architecturales des corps de ferme (voir p. 39)**

# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

## A1. Les entrées de ville

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



Les **entrées depuis la N118** sont des **espaces décisifs** pour l'image de la commune. La sortie en provenance du nord qui débouche sur le quartier du Christ expose une vitrine dégradée, avec des haies monospécifiques qui encadrent une voirie encombrée par un terre-plein central séparant la piste cyclable de la voie pour véhicules motorisés. L'entrée Sud marque quant à elle une vitrine verdoyante avec le maintien de la lisière boisée comme écrin du bourg historique.

Les **trois entrées du bourg depuis les axes secondaires** présentent des espaces peu qualifiés : traitement routier, cheminements doux et cyclables peu valorisés. Mais avec une présence forte de la végétation.



Sortie N118 en provenance du nord



Sortie N118 en provenance du sud



Entrée de bourg nord



Entrée de bourg ouest



Entrée de bourg sud

# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

## A1. Les entrées de ville

Accusé de réception en préfecture  
 091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
 Date de télétransmission : 20/12/2024  
 Date de réception en préfecture : 20/12/2024



### Recommandations :

- Marquer les entrées de ville par un travail du végétal en ménageant des percées sur la ville et en affirmant la lisière boisée.
- Définir une signalétique à partir d'un élément signal qui se retrouverait à chaque entrée de la ville.
- Valoriser les cheminements doux au sein des espaces publics.
- Privilégier les pavés pour marquer l'arrivée dans le bourg et marquer les cheminements doux.



Sortie N118 en provenance du nord



Sortie N118 en provenance du sud



Entrée de bourg nord



Entrée de bourg ouest



Entrée de bourg sud

# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

## A2. Typologie de rues et d'espace public

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



Le cœur du bourg historique présente un tissu urbain dense et compact. Il s'organise autour d'un réseau de trois places, allant de la mairie à l'église.

Il est desservi par des rues relativement étroites. Des cours, des allées, des sentes et impasses viennent renforcer son caractère de petit village historique et permettent un parcours piéton parfois dissocié de la voiture.



Les trois places rythment le centre-bourg et permettent des dilatations dans l'espace public. Elles constituent des espaces de respiration dans la ville historique dense.

Bénéficiant d'un bon ensoleillement, à l'exception de la place de la République (3) exposée au nord, ces places sont des lieux à mobiliser pour régénérer de la vie en ville.

### Recommandations :

Maintenir un alignement sur les rues principales, que ce soit par le bâti ou par le traitement des clôtures afin de préserver le caractère de bourg historique avec ses artères étroites.

Conserver, valoriser et répéter les principes de cours, impasses et sentes dans l'aménagement des îlots, en tant qu'espaces appropriables par les habitants.

# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



## A3. Densité de construction



Le parcellaire est étroit avec des constructions denses et mitoyennes. Les typologies de constructions sont diverses : entre les corps de ferme, les maisons de notable, les maisons de villes et également des constructions plus récentes.

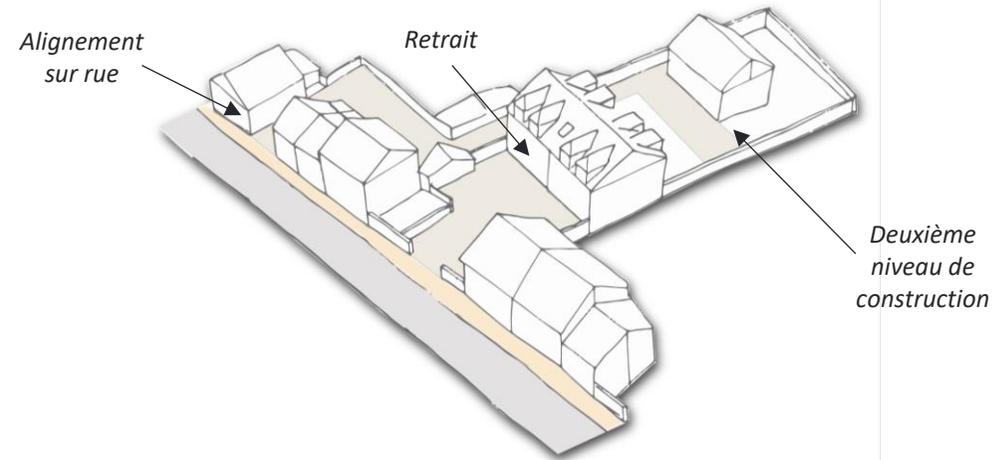
Certains îlots présentent une densité de construction particulièrement élevée puis la densité bâtie diminue progressivement vers les limites du centre-bourg.

Une densité moyenne à environ 150 logts/ha net est identifiée sur ce secteur.

## A4. Implantation des constructions

Les constructions sont implantées soit en alignement sur rue, soit en retrait, l'alignement se définissant alors par le traitement des clôtures et murets.

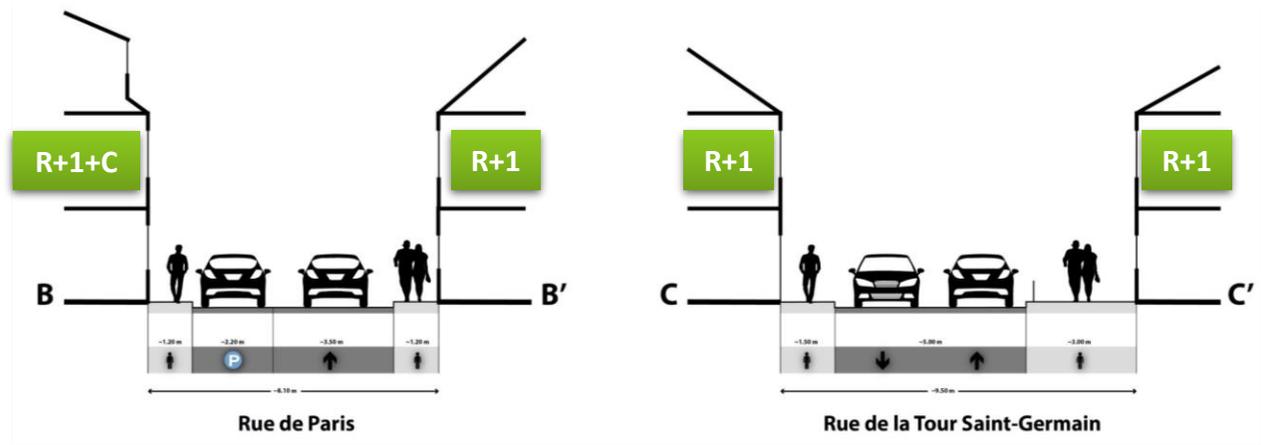
La profondeur des parcelles est souvent mobilisée pour implanter un deuxième niveau de constructions dans la profondeur, notamment avec les corps de ferme, permettant la mise en place d'une petite cour privative.



### Recommandations :

S'inscrire dans les gabarit et l'alignement des constructions existantes : maintenir un alignement à la rue et une hauteur jusqu'à R+1+C voire R+2 pour assurer un encadrement qualitatif des rues relativement étroites du bourg historique et maintenir une densité bâtie forte.

En cas de démolition/reconstruction, il conviendra de maintenir la densité existante en front de rue, et de favoriser des espaces de jardins et/ou de stationnement privées en arrière-cour lorsque les parcelles le permettent afin de maintenir une densité forte en front de rue et des cœurs d'îlots aérés.



# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

## A5. Intégration du stationnement

Accusé de réception en préfecture  
 091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
 Date de télétransmission : 20/12/2024  
 Date de réception en préfecture : 20/12/2024



Stationnement place Jules Ferry



Stationnement place de la Mairie



Parking place de l'église

### Le stationnement public

Les trois places qui ponctuent le centre-bourg sont majoritairement occupées par du stationnement public, de même que le long des voiries à proximité de l'église, de la mairie et des commerces.



Stationnement rue de Paris



Parking d'une résidence privé



Stationnement sur petite cours

### Le stationnement privé

Peu de bâtiments disposent de garage donnant directement sur la rue. Ce sont généralement des cours ou des petites venelles étroites qui desservent des garages installés dans la profondeur des parcelles et limitent ainsi la présence de la voiture sur les axes principaux.

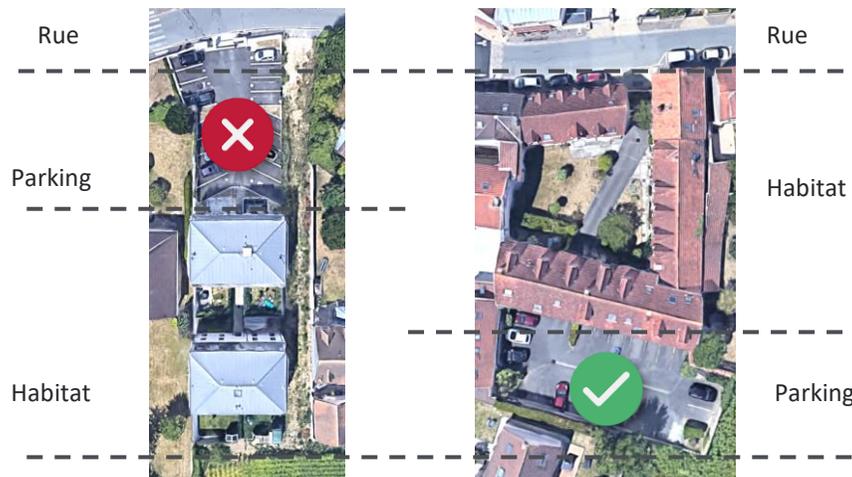
### Recommandations :

Limiter et/ou diminuer la présence de la voiture dans l'espace public, y compris le stationnement privé. En cas d'opération de logements collectifs, le stationnement devra être le moins visible possible depuis la rue, par tous moyens possibles (stationnement en sous-terrain, implantation en arrière-cours, dissimulation par la végétation...).

Favoriser les espaces de stationnements perméables pour réduire l'imperméabilisation des sols.

En cas de garage individuel privatif, ne pas créer de nouveaux garages accessibles directement depuis la rue.

Maintenir le stationnement privé en second plan pour préserver un cadre architectural de qualité en front de rue.



# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

## B. Paysage et nature

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



Le centre bourg, **dense et compacte**, contient peu d'espaces verts publics de qualité. Néanmoins, on y trouve des **alignements d'arbres**, quelques **aires plantées**, des espaces engazonnées et arborées.

On retrouve également par endroit de la végétation, soit spontanée, soit entretenue, en pied de bâtiment. Celle-ci contribue à la biodiversité par le maintien de strates végétales basses.

La **végétation privée et visible** depuis l'espace public, notamment **les arbres de hautes tiges**, jouent un rôle important dans la qualification du cadre de vie.

### Recommandations :

Renforcer la présence d'alignements d'arbres et de plantations au pied des constructions afin de réduire les effets d'îlots de chaleur en ville.

Promouvoir la végétation et les arbres de hautes tiges dans les jardins privés, participant à la qualité du paysage urbain tout en respectant les règles d'urbanisme et du code civil en matière de plantation et d'entretien des arbres et de la végétation au profit d'une bonne entente entre voisins.

### Planter oui, mais en respectant son voisin !

Le code de l'urbanisme et le code civil définissent des règles de base concernant les plantations :

- Un arbre de plus de 2m devra respecter une distance minimale de 2m avec la limite de propriété. (la hauteur se mesure depuis le sol, jusqu'à la cime de l'arbre et la distance depuis le milieu du tronc)
- Un arbre inférieur à 2m devra respecter une distance minimale 0,5m avec la limite de propriété.
- Les arbres, arbustes, arbrisseaux peuvent être plantés en espaliers de chaque côté d'un mur séparatif dès lors qu'ils ne dépassent pas la crête du mur.
- Le propriétaire est responsable de l'entretien de sa végétation. En cas de haies séparatives, il revient à chaque partie d'entretenir son côté.
- Vos plantations ne doivent pas générer un trouble anormal à vos voisins, par exemple attention à l'ombre qu'un arbre de haute tige peut générer...

# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

## B1. Présence du végétal sur l'espace public

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



Place de la Mairie



Place Jules Ferry



Place de la République

**Les places publiques :**  
Les trois places sont aujourd'hui des espaces très minéraux et dominés par la voiture. Seule la place de la mairie présente quelques caractéristiques en faveur d'un espace apaisé (espace ouvert, bancs, fontaine...)



● Alignement d'arbres publics



← ● Vues sur le clocher

### Recommandations :



Maintenir les plantations en pied de bâtiment. Un recul à l'alignement compris entre 0 et 50 cm pourra être accepté en cas de construction nouvelle si cela permet d'aménager une bande plantée plus généreuse en pied de bâtiment. Aménager des espaces de parvis plus qualitatifs et permettant la valorisation des commerces et des bâtiments publics ou monuments (mairie, église).



● Arbres remarquables privés



■ Aires plantées

**Augmenter la présence du végétal en ville :**

- Alignement d'arbres sur les axes routiers
- Espaces paysagers avec différentes strates (haute, intermédiaire et basse) pour cadrer l'architecture patrimoniale tout en apportant du végétal en ville

### À éviter :



Lors de la réfection des voiries, ou de l'entretien des façades, il est important de maintenir la végétation existante, que ce soit en pied de bâtiment, ou pour les arbres remarquables et les alignements d'arbres.

En cas de maladie, ou de nécessité technique, les plantes supprimées doivent être remplacées par des végétaux équivalents (envergure, hauteur et typologie d'espèces) pour à minima conserver la végétation déjà existante.

# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

## B2. Emprise au sol des constructions et surface de pleine terre

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



Centre-bourg historique



Le centre-bourg présente une densité construite élevée. Cela contribue à l'affirmation de son identité en tant que bourg historique.

L'emprise au sol des constructions varie en moyenne entre 50% et 100% de la parcelle.

Les espaces non bâtis constituent quant à eux un réservoir intéressant du point de vue de la biodiversité, de la perméabilité des sols et du rafraîchissement en ville puisqu'il s'agit souvent d'espaces de jardins.

**Densité : 150 lgt/ha net**

**Surface moyenne d'une parcelle d'habitat : 90 m<sup>2</sup>**

**Emprise au sol moyenne à la parcelle: 50-100%**

**Hauteurs: R+C – R+1+C**

**Retrait moyen entre le bâti et l'espace public : 0 m**

**Distance moyenne entre deux constructions : 0 m**

### Recommandations :

En cas de démolition/reconstruction, le maintien d'une emprise au sol similaire sera à privilégier sur les parcelles de faible dimension et celles bordant les rues principales. Les surfaces de pleine terre existantes devront être maintenues au maximum. En cœur d'îlot, on pourra envisager de retrouver des espaces plus ouverts, par suppression d'annexe ou garage.

Sur les emprises non bâties actuelles, un minimum de 30% de surface en pleine terre devra être maintenu.

En cas d'opération de densification, l'emprise bâtie ne devra pas excéder les 60% de l'emprise foncière disponible.

### À éviter :

Permettre une dé-densification du centre-bourg en cas d'opération de démolition/reconstruction serait à l'encontre d'une recherche de maintien de l'identité du bourg historique dense et compact.

# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

## C. Le traitement des limites

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024

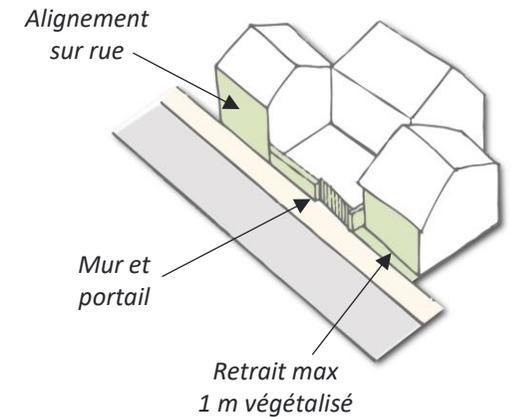


### C1. L'interface publique/privée

Au sein du bourg historique, l'interface publique/privée est majoritairement traitée directement par le bâti. Cependant en cas d'implantation en retrait, un mur en pierre d'une hauteur proche de 2m vient marquer la limite avec généralement l'apposition d'un portail ou d'une grille.  
On retrouve également des murets en pierre plus bas, surmontée d'une clôture type grille en métal ou palissade bois, ou bien doublé d'une haie dépassant les 2m de hauteur.

#### Recommandations :

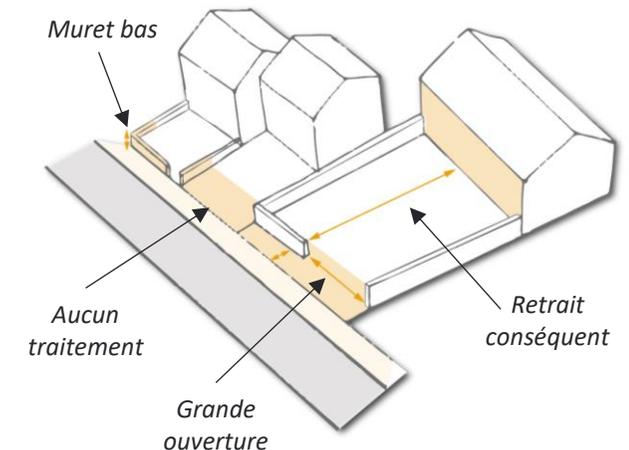
Privilégier l'alignement du bâti à la rue et aux constructions voisines.  
Maintenir les murs en pierre existants.  
En cas d'implantation en retrait, traiter l'alignement à la rue par l'implantation d'un mur en pierre d'une hauteur de plus ou moins 2m pour assurer une continuité avec le bâti existant.  
Un muret plus bas (inférieur à 1,20m, en pierre ou enduit) peut aussi être envisagé si celui-ci est complété par une grille métallique (**grillage, traverses bois ou clôture plastique interdites**) ou une haie diversifiée (entre 3 et 5 essences minimum, suivant les préconisations indiquées en pages 20 à 22).  
L'implantation en retrait devra cependant être limitée pour préserver une densité bâtie au cœur du bourg historique et le long des axes principaux.



#### À éviter :

En cas d'implantation du bâti en retrait de l'alignement, et hormis dans le cas d'une cour desservant plusieurs habitations, les points suivants sont à proscrire :

- Ne pas prévoir de traitement de la limite publique/privée (pas de murs, ni de clôture, ni de haie).
- Prévoir uniquement un muret bas, ou laisser des ouvertures de grandes dimensions sans l'ajout d'un portail.
- Prévoir un mur lisse/enduit d'une hauteur dépassant 1,20m
- Planter une haie monospécifique.



# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

## C. Le traitement des limites

### C2. Les limites séparatives

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



Dans le noyau historique de la ville, les parcelles sont de faibles dimensions et présentent peu ou pas d'espaces extérieurs. La limite entre voisins se faisait donc généralement par le bâti directement. Certains corps de ferme sont également implantés en limite séparative et se poursuivent en murs en pierre le long de la limite.



Dans les parties un peu plus récentes du cœur du bourg, les parcelles disposent d'emprises plus conséquentes avec la présence de jardins. Les limites sont alors matérialisées par des haies ou par des murs, soit en pierre, soit employant d'autres matériaux plus contemporains (palissade bois, mur enduit, etc...).

#### Recommandations :

En limite séparative, il convient de maintenir les murs en pierre existants.

En cas de haies, il conviendra de maintenir les haies existantes et de favoriser la diversification des essences.

En cas de division parcellaire, ou d'évolution des limites séparatives, les haies d'essences locales et diversifiées (voir palette végétale pages 20 à 22) seront à privilégier. Les murs en pierre ou clôtures bois seront également permis avec une hauteur limitée à 2m pour éviter de générer des masques d'ombres trop importants pour les parcelles de faibles dimensions.

#### À éviter :

Les clôtures grillagées non doublées d'une haie, ou couvertes par un filet « brise vue » en plastique ou tissée sont peu qualitatives et se dégradent rapidement.

Les murs enduits se tâchent également rapidement avec la pluie et les intempéries, ils sont donc également à proscrire.

Les palissades ou panneaux plastiques et/ou bois pleins sont également à limiter uniquement afin de générer un espace d'intimité dans le prolongement des constructions principales, sans dépasser 5m linéaire et 2m de hauteur.

# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

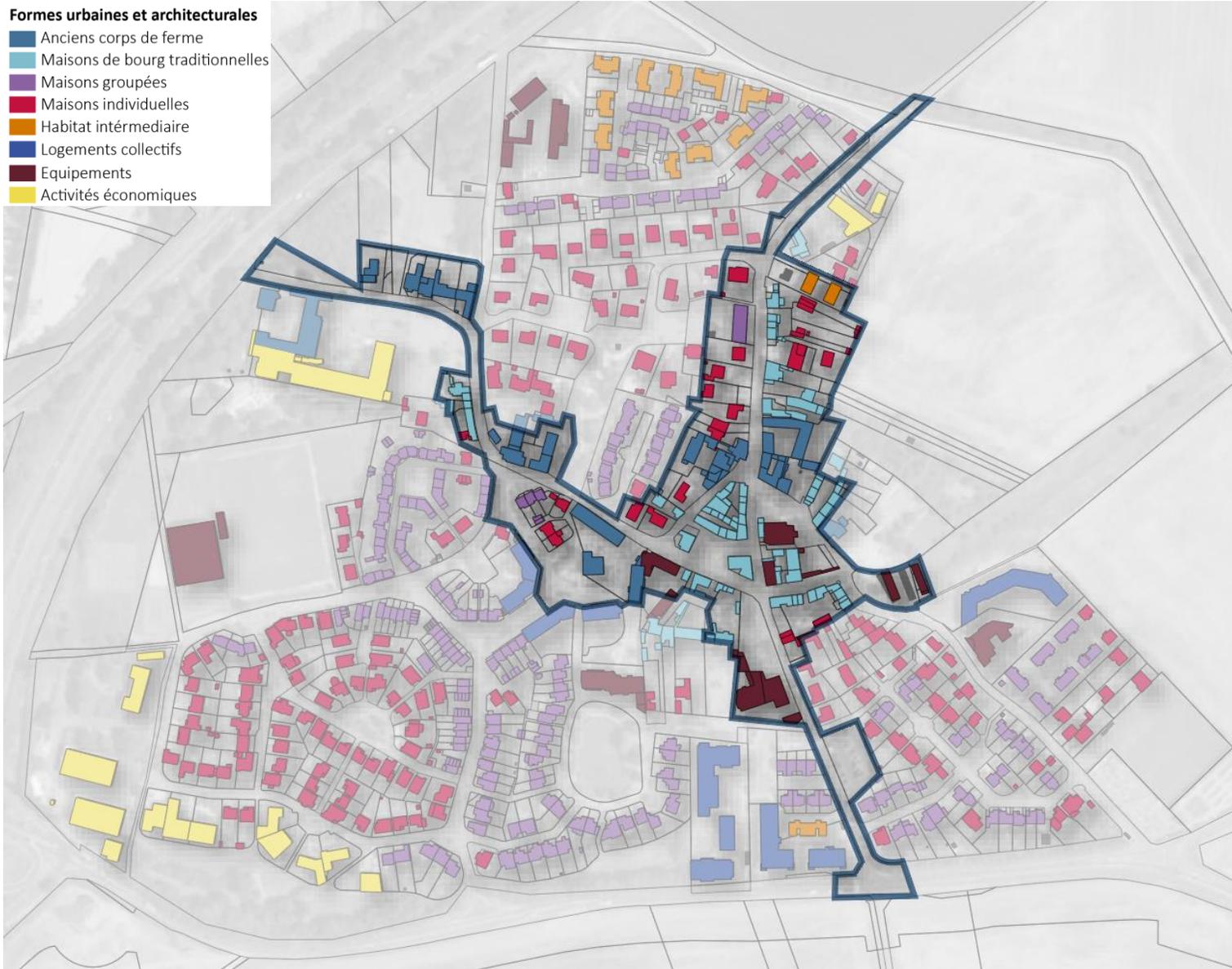
## D. L'architecture

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



### Formes urbaines et architecturales

- Anciens corps de ferme
- Maisons de bourg traditionnelles
- Maisons groupées
- Maisons individuelles
- Habitat intermédiaire
- Logements collectifs
- Equipements
- Activités économiques



On retrouve trois grandes typologies architecturales au sein du centre-bourg historique :

- Les maisons remarquables, datant majoritairement du 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle
- Les maisons de bourg, qui constituent la majeure partie des constructions présentes dans le centre-bourg
- Les corps de ferme, ayant subi de nombreuses évolutions dans le temps par extension, rénovation ou transformation du bâti en habitations.

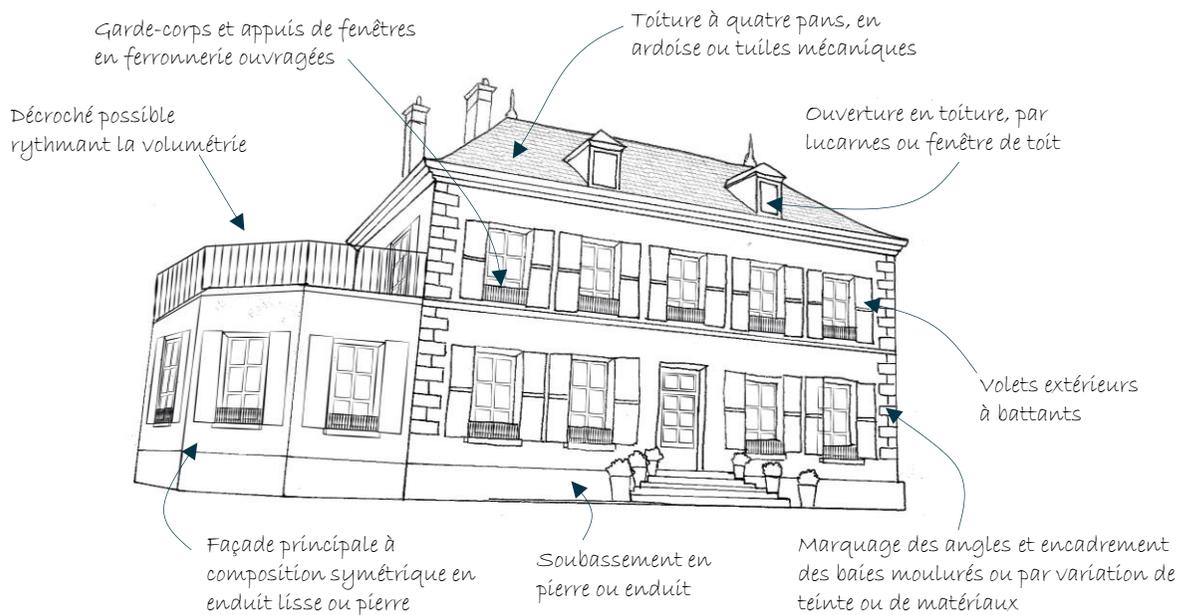
A cela s'ajoute également des constructions plus récentes telles que les maisons individuelles type pavillons et les ensembles collectifs.

Les pages 38 à 46 présentent les caractéristiques fortes de ces formes architecturales. Des recommandations sont ensuite exposées par éléments architecturaux permettant d'étudier les interventions possibles sur le bâti existant et d'évoquer les possibilités en cas de constructions neuves.

# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

## D1. Les formes architecturales

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



### Les maisons remarquables :

Il s'agit de logis de corps de ferme ou de maisons de notables.

Ces maisons sont constituées d'un rez-de-chaussée, d'un étage et peuvent être complétées par des combles aménagés. Elles peuvent présenter un sous-sol semi-enterré permettant de surélever la construction et de marquer l'entrée principale par quelques marches.

Ces maisons historiques disposaient d'un jardin attenant, mais sont pour la plupart aujourd'hui mobilisées par d'autres usages qui ont impacté également les espaces extérieurs (mairie, hôtel, école...).



### Les maisons de bourg :

Il s'agit de maisons constituées d'un rez-de-chaussée et d'un étage, complétées parfois de combles aménagés.

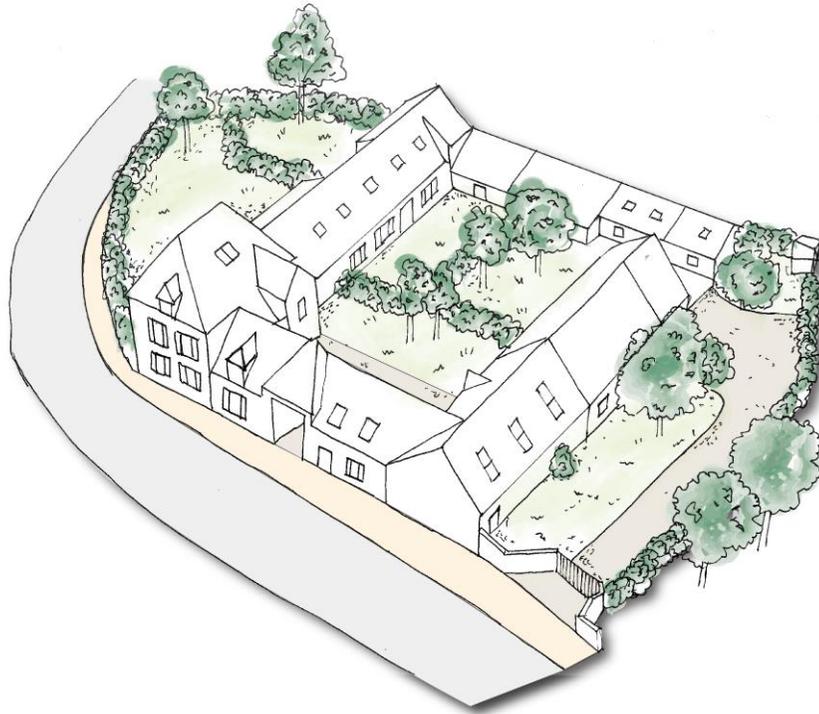
Généralement étroites, avec une volumétrie plus haute que large, elles sont implantées en double mitoyenneté et en alignement à la rue, à l'image de ce que l'on appelle aujourd'hui des maisons de ville.

La plupart de ces maisons dispose soit d'une petite cour commune, soit d'un petit jardin sur l'arrière.

# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

## D1. Les formes architecturales

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



### Les corps de ferme :

Historiquement, Saclay était un village rural et agricole avec des grands corps de ferme qui pour la plupart ont été conservés et reconvertis en habitations.

Ils présentent une architecture en longueur et avec des volumes assez imposants en R+1 présentant des décrochés renforcés par le traitement de la toiture. Celle-ci est généralement à double pans avec une pente forte, renforçant le caractère imposant de la volumétrie globale. Les façades présentent un rythme régulier d'ouvertures présentant un gabarit plus haut que large.

L'évolution d'un usage agricole vers un usage résidentiel a entraîné des modifications nécessaires sur les façades avec notamment la création d'ouvertures et la modification ou suppression de certains bâtiments attenants.

# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



## D2. Les façades

### Recommandations :

En façade, l'enduit ou la pierre naturelle prédomine sur les constructions du centre-bourg. Il convient donc de maintenir et d'entretenir ces façades, avec une attention particulière à la valorisation des murs en pierre qui constituent un élément important pour l'identité architecturale du centre historique.

Sur les façades en pierre, en cas de rénovation ou de travaux d'isolation, la pierre devra être maintenue et rester apparente, à minima sur les façades visibles depuis l'espace public.

Sur les façades enduites, en cas de rénovation ou travaux d'isolation, la teinte et la finition devront reprendre les mêmes caractéristiques que le bâtiment d'origine ou s'inscrire en continuité avec le bâti environnant.

Les modénatures, marquages des angles ou des niveaux, encadrement des menuiseries devront également être maintenus et/ou reproduits à l'identique.

### Les matériaux à favoriser en façade :



### Les matériaux à proscrire ou à limiter exclusivement au traitement de détails architecturaux



L'emploi de matériaux plus contemporains pourra être accepté sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant et/ou dans le cas d'une

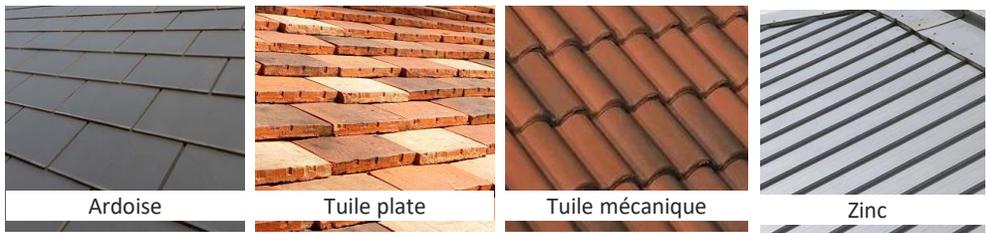
## D3. Les toitures

### Recommandations :

En toiture, deux matériaux traditionnels sont majoritairement présents : l'ardoise et la tuile mécanique. On retrouve également sur les constructions plus récentes ou sur les bâtiments annexes des toitures en bac acier ou zinc mais cela reste anecdotique.

En centre-bourg on retrouve des toitures à 2 ou 4 pans avec une pente comprise entre 25° et 45°. En cas de modification en toiture ou de constructions neuves, il conviendra de reprendre les mêmes caractéristiques que le bâti environnant.

### Les matériaux à favoriser en toiture :



### Les matériaux à proscrire:



*Les toitures terrasses ne sont pas autorisées en centre-bourg, à l'exception des annexes ou extensions non visibles depuis la rue. Elles devront obligatoirement être minéralisées ou végétalisées et tout éléments techniques devra être dissimulés par un acrotère.*

# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

## D4. Palette chromatique : une harmonie d'ensemble à rechercher

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



### Recommandations :

Dans une démarche de qualité architecturale, le projet doit pouvoir intégrer les enjeux suivants : éviter la répétition de volumes identiques, travailler des volumes différenciés, éviter les façades trop lisses et rechercher une cohérence de matériaux et des teintes au niveau du projet.

Les teintes proposées par les architectes seront obligatoirement proposées à la Ville pour validation, avant dépôt des demandes de permis de construire. Elles devront rechercher **avant tout une harmonie et une qualité d'ensemble du quartier.**

**En façade** (les coloris d'enduits devront être identiques ou similaires aux références des fabricants Parexlanko, ou Weber pour faciliter la lecture) :



**Toiture** (en cas de tuiles on privilégiera un panachage des teintes):



**Menuiseries** (des teintes similaires, plus soutenues ou plus claires seront également acceptés, en limitant toutes teintes vives) :



**Clôtures/garde-corps :**



**Volets** (on privilégiera des tons pastel, en limitant toutes teintes vives) :



# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

## D5. Les ouvertures

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



### Recommandations :

#### Caractéristiques à respecter :

Les ouvertures en façades sont plus hautes que larges et présentent un rythme de meneaux réguliers.

Les baies vitrées et fenêtres bandeaux ne font pas parties des typologies propres au centre-bourg et sont donc à proscrire. Elles pourront cependant être acceptées dans le cas d'une extension sur l'arrière, ou une modification de façade ne donnant pas sur l'espace public et sous réserve d'un traitement architectural de qualité.

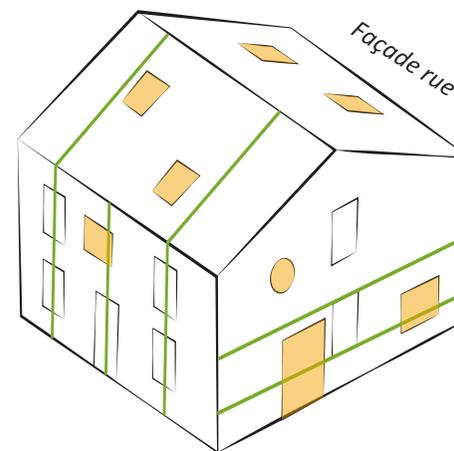
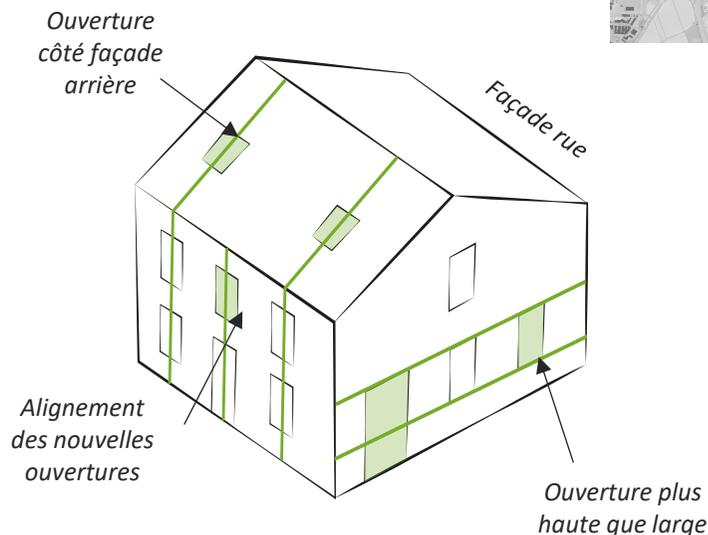
Afin d'augmenter la luminosité de l'habitation ou de faire évoluer les fonctions et usages intérieurs, de nouvelles ouvertures peuvent être créées à condition de respecter les règles suivantes :

#### Modification des ouvertures en façade :

- Ne pas élargir les ouvertures existantes
- Maintenir un alignement horizontal et vertical (en cas d'étage ou de combles aménagés)
- Garder une harmonie, conserver les proportions et l'aspect extérieur des ouvertures (coloris, matériaux, rythme des meneaux...).
- Maintenir à l'identique tous les principes de linteaux, appuis, encadrement par une couleur ou une matérialité différente qui seraient déjà présent sur la construction existante.
- Réinvestir les granges et bâtiments agricoles afin d'augmenter la luminosité et permettre de nouveaux usages de ces grands bâtiments souvent aveugles.
- Favoriser la création d'ouverture en pignon ou en façade arrière pour limiter les changements sur la façade principale.

#### Modification des ouvertures en toitures :

- En cas de châssis de toit : privilégier des modèles sans surépaisseur par rapport à la toiture
- En cas de création ou modification d'une lucarne : privilégier des formes simples



### À éviter :

La multiplication des formes d'ouvertures, le non-respect d'un alignement, l'emploi de matériaux et teintes dépareillés entre les fenêtres et portes, et entre les volets sont autant d'éléments à proscrire pour assurer la préservation de l'identité architecturale historique

# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

## D6. Les occultations, modénatures et garde-corps

Accusé de réception en préfecture  
 091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
 Date de télétransmission : 20/12/2024  
 Date de réception en préfecture : 20/12/2024

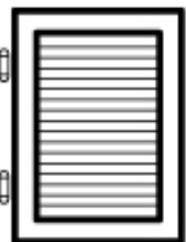


### Les volets :

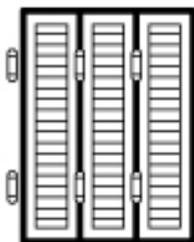
Dans le centre-bourg historique, on privilégiera des volets battants en bois peints, suivant la palette chromatique en page 41. Les volets pliants sont également permis. En absence de volets battants, un travail d'encadrement des fenêtres devra être étudié afin de structurer et donner de l'épaisseur à la façade.

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits que ce soit en construction neuve ou en cas de travaux sur l'existant.

### Exemples à suivre :



Volet battant



Volet pliant



Volet roulant

### Exemples à proscrire :



### Les modénatures :

L'encadrement des fenêtres, le marquage des angles, les corniches marquant les niveaux ou soulignant la toiture font parties des caractéristiques architecturales que l'on retrouve aussi bien sur les maisons remarquables, les maisons de bourg et les corps de fermes.

En cas de rénovation, ravalement de façades, évolution du bâti ou nouvelle construction, il conviendra de maintenir ou d'intégrer ces éléments avec sobriété et de manière cohérente et harmonieuse sur l'ensemble des façades, et en évitant tout élément pastiche.

### Matériaux et finitions recommandés :



Des modénatures très travaillées ou au contraire un traitement sobre et épuré

### À éviter :



Des éléments rapportés en façade qui ne reprennent pas une logique constructive / un effet pastiche

# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024

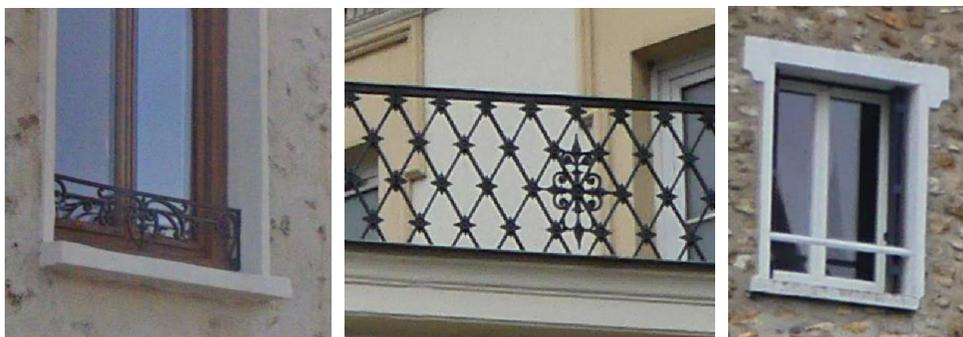


## D6. Les occultations, modénatures et garde-corps

### Les garde-corps/mains courantes :

En pied de fenêtre, sur les balcons, ou en accompagnement des escaliers extérieurs, les garde-corps, ou mains courantes, constituent des détails architecturaux importants. Il convient donc de maintenir une cohérence dans le centre historique.

### Matériaux et finitions recommandés :



Les garde-corps travaillées avec des détails en fer forgé seront à privilégier. A défaut, un dispositif sobre et épuré devra être mis en œuvre.

### À éviter :



On évitera les garde-corps en barreaudage simple, et/ou favorisant l'accroche de brise-vue peu qualitatif

## D7. Les volumes secondaires, décrochés, balcons

Dans le bâti traditionnel on retrouve généralement un volume principal rectangulaire qui peut être complété par un ou plusieurs volumes secondaires ou décrochés/retrait.

Sur les constructions plus récentes on trouvera également des balcons. Ces éléments permettent de rythmer la construction et d'éviter l'effet monobloc.

On évitera la multiplication de décrochés afin de ne pas brouiller la volumétrie globale.

Les retraits et décrochés ne devront pas présenter une emprise plus grande ou une hauteur plus importante que le volume principale.

Dans le cas de balcons, on évitera tout dispositif suspendu qui donnerait l'apparence d'une pièce rapportée à la façade. Ils devront être inclus dans une écriture architecturale harmonieuse et cohérente avec le bâti environnant.



# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

## D8. Les extensions/surélévations/annexes

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



La modification des constructions existantes par extensions, surélévations ou ajout d'annexes doit être pensée de façon à s'intégrer en continuité avec l'architecture d'origine. Cela peut se faire soit par mimétisme soit par contraste avec la construction principale. La multiplication d'extensions, de surélévations ou d'annexes de nature différente n'est pas permise.

La construction d'origine doit rester visible dans sa volumétrie et dans sa composition principale. Ainsi l'extension devra se faire sur l'arrière ou en retrait, et dans un gabarit moindre que celui de la construction principale. En surélévation, une continuité architecturale harmonieuse est exigée notamment avec le prolongement du rythme en façade des ouvertures et modénatures.

Pour une architecture mimétique, les matériaux seront cohérents avec la construction principale et reprendront les mêmes caractéristiques esthétiques (teintes, apparences etc...)

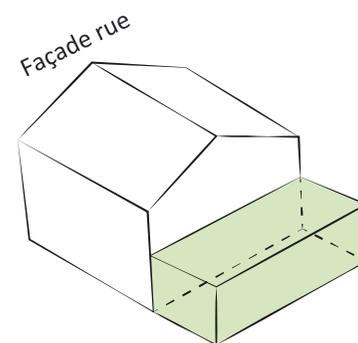
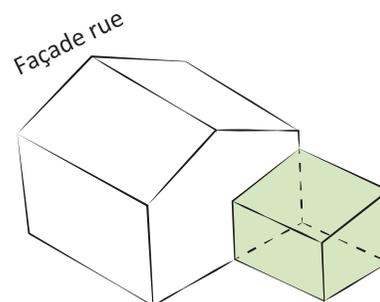
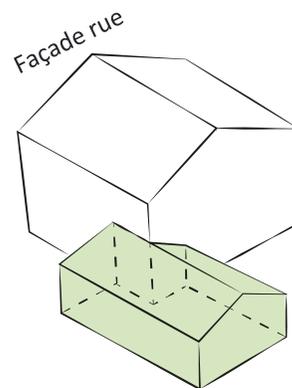
Pour une extension contemporaine, on pourra utiliser le bois, le verre ou le métal (ne pas multiplier les matériaux) sous réserve de non-visibilité depuis l'espace public et à condition qu'ils s'inscrivent en cohérence avec les couleurs, les matériaux et la volumétrie existante. Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

On évitera toute solution préfabriquée, y compris dans le cas de véranda.

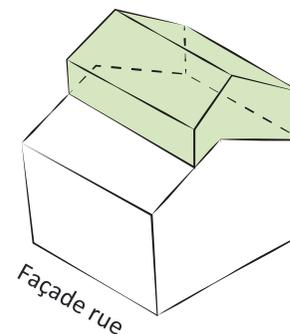
### Ajout d'éléments techniques

Les éléments tels que panneaux solaires thermiques, antennes paraboliques, pompes à chaleur, climatisation..., devront être implantés autant que possible, non-visibles depuis l'espace public. On privilégiera ainsi les implantations sur les façades arrières ou dissimulées derrière un pan de toitures.

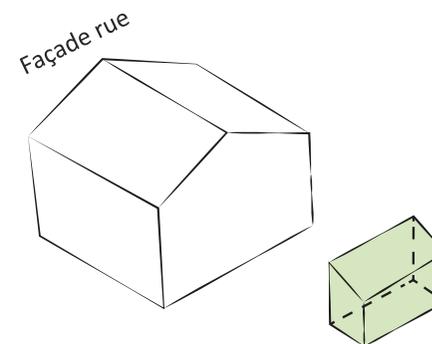
Ces équipements seront limités à la consommation domestique.



Différentes implantations d'une extension



Implantation d'une surélévation



Implantation d'une annexe

# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

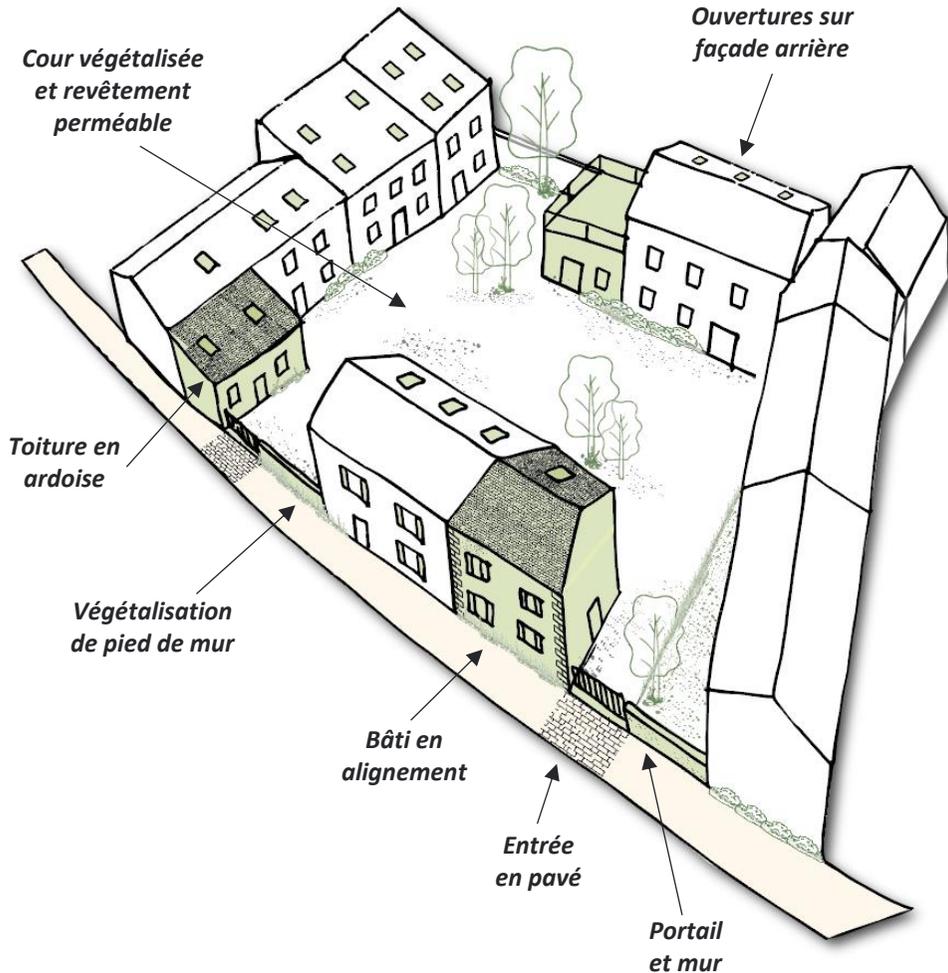
## D9. Les constructions neuves

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024

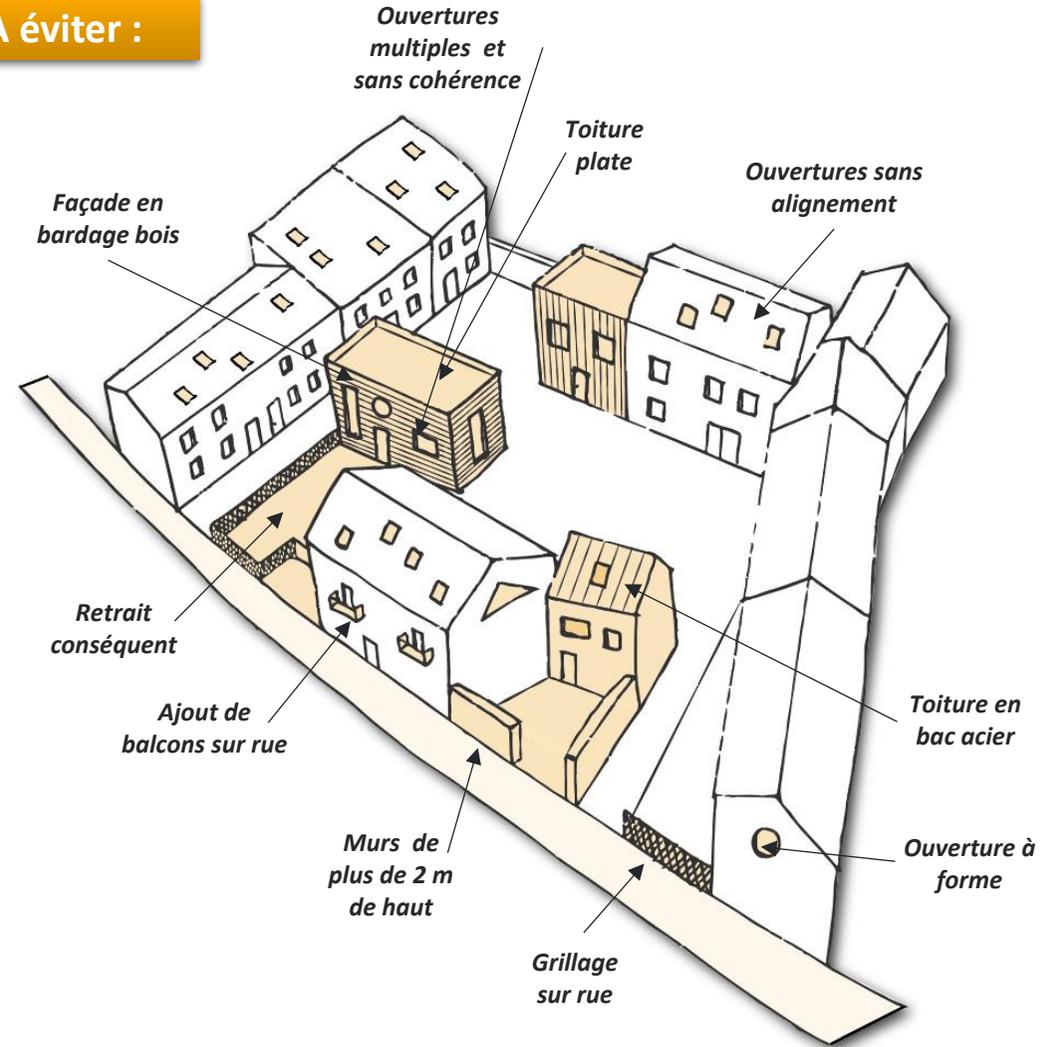


Ci-dessous, nous présentons les conditions favorables pour une construction neuve et les points à éviter ou à proscrire au service de l'identité historique du centre-bourg.

### Recommandations :



### À éviter :



# 3.1 Le centre-bourg et les entrées du Bourg

## E. Les éléments singuliers

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



Au sein du centre-bourg, on retrouve plusieurs bâtiments ou détails architecturaux singuliers. Ces éléments contribuent également fortement à l'identité historique du lieu mais n'appelle pas à une répétition ou à une généralisation sur l'ensemble des constructions du centre-bourg.

On notera notamment les éléments singuliers présentés et illustrés ci-dessous :

### L'échauguette dit « Tour Saint-Germain »



Élément singulier intégré au bâti et marquant le carrefour. Il s'agit d'un élément architectural du patrimoine local et qui participe à l'histoire du lieu.

### Les corps de ferme



Ancien corps de ferme avec une façade principale présentant des ouvertures disparates. Cela renvoie à l'histoire et la fonction historique du bâtiment, il s'agit d'un élément singulier qui raconte une histoire et non d'un choix esthétique.

Les façades des corps de fermes peuvent être amenées à évoluer, notamment en cas de reconversion en habitat. Il s'agira de respecter les recommandations énoncées dans le présent document, notamment en termes de modification des façades et ouvertures.

### La ferme du Colombyer



La volumétrie présente de nombreux décrochés, variations de hauteurs et de toitures qui apportent une composition complexe mais équilibrée à ce corps de ferme. Ce bâtiment en pierre marque l'arrivée dans le cœur historique de la ville et représente une trace forte du passé agricole de la commune.

Reconverti et découpé en plusieurs habitations, sa façade est désormais habillée par des volets et portes de teinte bleue. Afin de préserver et renforcer son caractère de patrimoine local singulier, il conviendra de ne pas généraliser ces particularités (teinte des volets et portes, volumétrie complexe)



## 3.2 Les extensions urbaines du centre historique

# 3.2 Les extensions urbaines du centre historique

## A. Les formes urbaines

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



Les extensions du bourg sont constituées majoritairement de logements individuels et sont organisées autour de micro-centralités, par opérations successives. On trouve également des collectifs et des équipements qui viennent compléter la trame urbaine.

On observe une faible mixité d'habitat, avec une grande majorité d'habitat individuel, quelques collectifs ou logements intermédiaires complètent les opérations les plus récentes notamment en entrée nord et sud du bourg.

Le parcellaire s'organise majoritairement en lanière, avec des parcelles étroites et profondes, à l'exception du lotissement identifié en 1 qui se rapproche plutôt d'une forme de quartier pavillonnaire très diffus.

### Recommandations :

Les parcelles en lanières sont à privilégier pour maintenir une certaine urbanité le long des axes principaux et secondaires.  
Des parcelles comprises entre 300 et 500m<sup>2</sup> seront à privilégier au profit d'une certaine densité urbaine.



# 3.2 Les extensions urbaines du centre historique

## A1. Typologie de rues et d'espace public

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



Les micro-centralités sont surnommées des « nids », les habitations s’organisant autour de manière plus ou moins concentrique. Ils constituent des espaces publics appropriables par les habitants dans les usages du quotidien. (promenade, espace de jeu pour les enfants, bancs pour s’asseoir, etc...)

Ces centralités sont connectées sur plusieurs axes, routiers ou piétons, qui forment un réseau se raccordant au centre historique.

Les voiries qui desservent ces sous-quartiers sont généralement des voies partagées, des impasses, ou des sentes, créant des quartiers apaisés.

### Recommandations :

Préserver, valoriser et reproduire le principe de nids au service d’un cadre de vie qualitatif.

Renforcer la présence du végétal en privilégiant les plantations en pleine terre (éviter les plantations en pot, nécessitant une gestion plus lourde avec entretien des végétaux et contenants, arrosages en période estivale ou de sécheresse) dans ces « nids » afin de valoriser ces espaces de respiration en cœur de quartier.

Permettre et favoriser des usages au sein de ces micro-centralités pour favoriser une idée du vivre ensemble.

Le maillage routier et piétonnier doit être maintenu, valorisé et reproduit avec des aménagements techniques qualitatifs.



Dos d’âne et resserrement de voirie à proximité des équipements



Espace partagé voirie/piéton



Déchroché de voirie favorisant le ralentissement

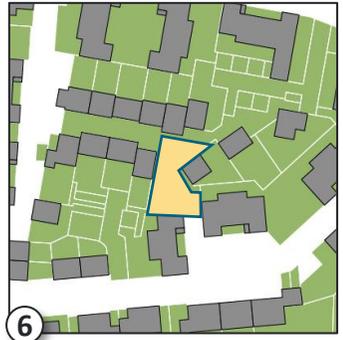
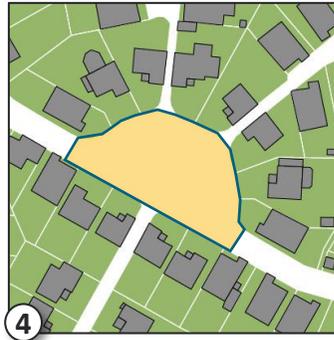
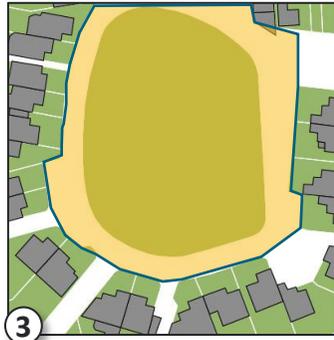
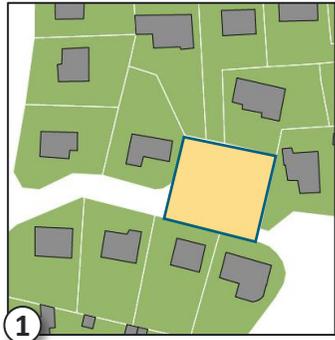


Parcours piéton dissocié des voitures

# 3.2 Les extensions urbaines du centre historique

## A1. Typologie de rues et d'espace public

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



1 1975-1978

2 1975-1978

3 1984-1986

4 1984-1986

5 1985

6 2019

**Densité : 15 lgt/ha net**  
**Surface moyenne d'une parcelle d'habitat : 700 m<sup>2</sup>**  
**Emprise au sol moyenne à la parcelle: 20%**  
**Hauteurs: R – R+C**  
**Retrait moyen entre le bâti et l'espace public : 5-10 m**  
**Distance moyenne entre deux constructions : 10 m**  
**Surface d'espace de centralité public : 800 m<sup>2</sup>**

**Densité : 45 lgt/ha net**  
**Surface moyenne d'une parcelle d'habitat: 150 m<sup>2</sup>**  
**Emprise au sol moyenne à la parcelle: 40%**  
**Hauteurs: R+1**  
**Retrait moyen entre le bâti et l'espace public : 0 m**  
**Distance moyenne entre deux constructions : 0 m**  
**Surface d'espace de centralité public : 850 m<sup>2</sup>**

**Densité : 40 lgt/ha net**  
**Surface moyenne d'une parcelle d'habitat: 285 m<sup>2</sup>**  
**Emprise au sol moyenne à la parcelle: 40%**  
**Hauteurs: R+C – R+1**  
**Retrait moyen entre le bâti et l'espace public : 3-6 m**  
**Distance moyenne entre deux constructions : 0-3 m**  
**Surface d'espace de centralité public : 5750 m<sup>2</sup>**

**Densité : 30 lgt/ha net**  
**Surface moyenne d'une parcelle d'habitat: 325 m<sup>2</sup>**  
**Emprise au sol moyenne à la parcelle: 25%**  
**Hauteurs: R+C – R+1+C**  
**Retrait moyen entre le bâti et l'espace public : 0-10 m**  
**Distance moyenne entre deux constructions : 2-4 m**  
**Surface d'espace de centralité public : 5750 m<sup>2</sup>**

**Densité : 30 lgt/ha net**  
**Surface moyenne d'une parcelle d'habitat : 350 m<sup>2</sup>**  
**Emprise au sol moyenne à la parcelle: 30%**  
**Hauteurs: R+C – R+1+C**  
**Retrait moyen entre le bâti et l'espace public : 0 m**  
**Distance moyenne entre deux constructions : 0-4 m**  
**Surface d'espace de centralité public : 500 m<sup>2</sup>**

**Densité : 82 lgt/ha net**  
**Surface moyenne d'une parcelle d'habitat: 245 m<sup>2</sup>**  
**Emprise au sol moyenne à la parcelle: 35%**  
**Hauteurs: R+C – R+2**  
**Retrait moyen entre le bâti et l'espace public : 0-4 m**  
**Distance moyenne entre deux constructions : 0-6 m**  
**Surface d'espace de centralité public : 300 m<sup>2</sup>**



# 3.2 Les extensions urbaines du centre historique

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



## A2. Densité de construction

Le bourg constitue le cœur de ville de Saclay avec une densité relativement élevée permettant d'affirmer son urbanité dans le paysage rural qui l'entoure.

Les secteurs d'extensions qui entourent le centre historique présentent des densités variables, permettant de dégager des espaces de jardins privés plus ou moins conséquents.

Dans ce secteur, une densité moyenne à 50 logts/ha net est à maintenir et à privilégier.

## A3. Implantation des constructions

Majoritairement implantées en mitoyenneté, les constructions marquent un front bâti sur rue. Un retrait, partiel avec des décrochés, ou total est souvent présent afin de positionner une entrée charretière et/ou un jardin d'agrément en front de rue.

## A4. Intégration du stationnement

Le stationnement public, en faible quantité, est intégré le long des voiries. Des entrées charretières simples ou doubles desservent les maisons individuelles. Pour les opérations de logements collectifs et les équipements, des poches de stationnement sont prévues en arrière des constructions et/ou camouflées par la végétation, ou bien intégrées en sous-sol.

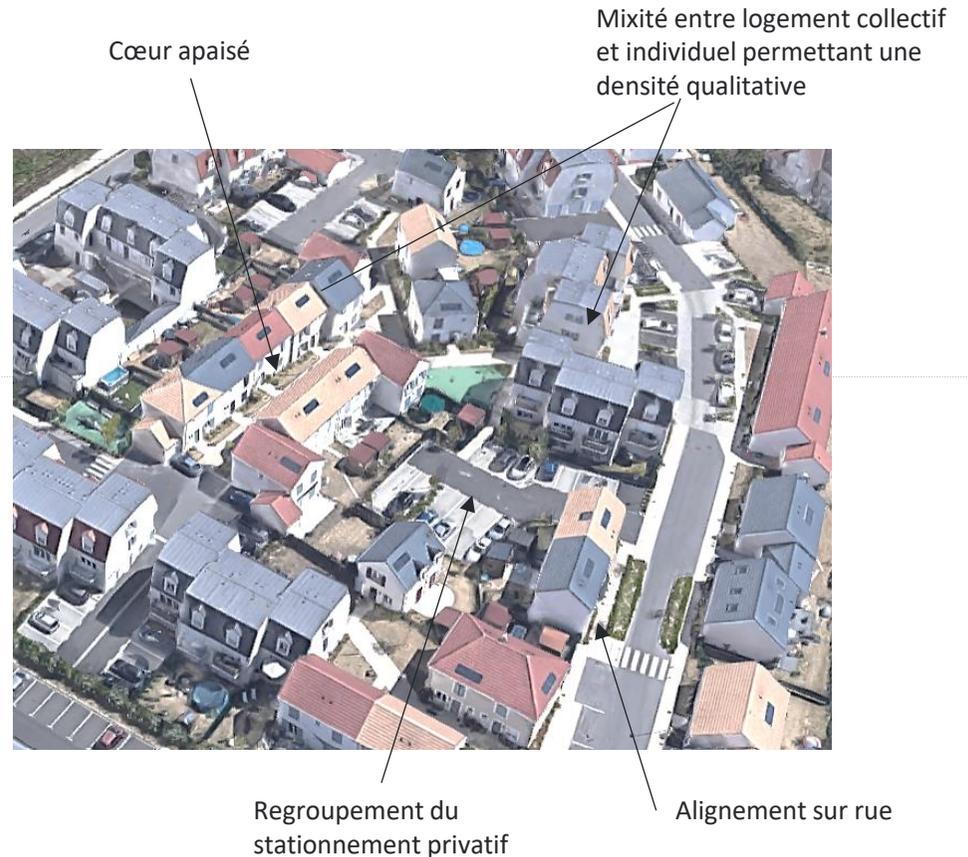
D'une manière générale on privilégiera des revêtements perméables ou de couleur claire.

### Recommandations :

S'inscrire dans les gabarits et l'alignement des constructions existantes : maintenir les alignements et une hauteur jusqu'à R+1+C ou attique voire R+2 pour ne pas dénaturer le cadre urbain et paysager.

Limiter et/ou diminuer la présence de la voiture dans l'espace public.

En cas de démolition/reconstruction et/ ou subdivision parcellaire, il conviendra de maintenir ou augmenter la densité existante, et d'assurer une bonne intégration du stationnement depuis la rue (végétation, décroché, carport, etc...)



# 3.2 Les extensions urbaines du centre historique

## B. Paysage et nature

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



### B1. Présence du végétal sur l'espace public



Alignement d'arbres permettant des parcours piétons ombragés à maintenir et renforcer



Plantations ponctuant les voies de circulation ou en pied de construction  
À maintenir et renforcer



« nid » planté, arboré et valorisant la présence de l'eau en ville. Un exemple à suivre dans toute nouvelle opération, valorisant la place de l'eau, générant un îlot de fraîcheur et un espace apaisé en cœur de quartier.

### B2. Emprise au sol des constructions et surface de pleine terre

En continuité avec les densités et volumétries des constructions existantes il conviendra de respecter :

- Une emprise au sol de 50% maximum
- Une surface de pleine terre de minimum 30%
- Un arbre planté tous les 100m<sup>2</sup>
- Favoriser les revêtements perméables pour le stationnement, les terrasses, entrées charretières, etc...

### Recommandations :

Renforcer la présence d'alignements d'arbres et de plantations au pied des constructions ou le long des voiries afin de réduire les effets d'îlots de chaleur en ville et de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Promouvoir la végétation et les arbres de hautes tiges dans les jardins privés, participant à la qualité du paysage urbain tout en respectant les règles d'urbanisme et du code civil en matière de plantations et d'entretien des arbres et de la végétation au profit d'une bonne entente entre voisins.

### Planter oui, mais en respectant son voisin !

Le code de l'urbanisme et le code civil définissent des règles de base concernant les plantations :

- Un arbre de plus de 2m devra respecter une distance minimale de 2m avec la limite de propriété. (la hauteur se mesure depuis le sol, jusqu'à la cime de l'arbre et la distance depuis le milieu du tronc)
- Un arbre inférieur à 2m devra respecter une distance minimale 0,5m avec la limite de propriété.
- Les arbres, arbustes, arbrisseaux peuvent être plantés en espaliers de chaque côté d'un mur séparatif dès lors qu'ils ne dépassent pas la crête du mur.
- Le propriétaire est responsable de l'entretien de sa végétation. En cas de haies séparatives, il revient à chaque partie d'entretenir son côté.
- Vos plantations ne doivent pas générer un trouble anormal à vos voisins, par exemple attention à l'ombre qu'un arbre de haute tige peut générer...

# 3.2 Les extensions urbaines du centre historique

## C. Le traitement des limites

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



### C1. L'interface publique/privée

Les constructions marquent soit un alignement, par la façade principale ou le pignon, sur la rue, soit un retrait.

Le retrait permet différents usages :

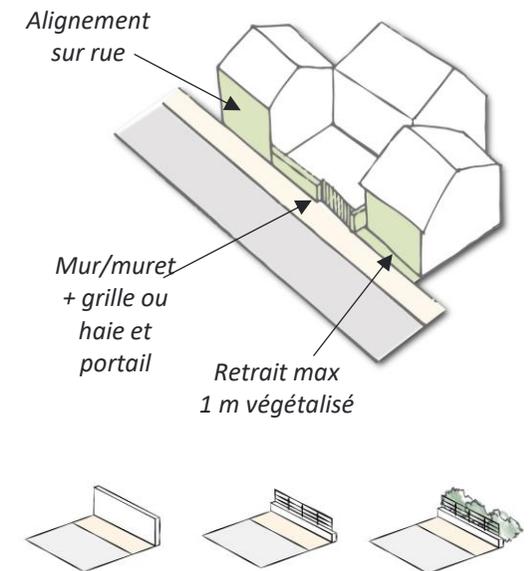
- Retrait < à 1m : cela permet de planter en pied de bâtiment
- Retrait compris entre 1m et 6m : permet l'implantation d'une entrée charretière et d'un jardin d'agrément.
- Retrait supérieur : à éviter

#### Recommandations :

Privilégier l'alignement du bâti à la rue et aux constructions voisines tout en permettant un rythme par décroché compris entre 1 et 3m.

En cas d'implantation en retrait, traiter l'interface publique/privée par les recommandations suivantes :

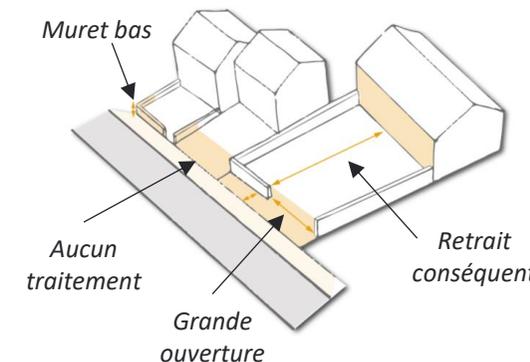
- Pour les retraits < à 1m : dédier cet espace pour la plantation de végétations basses et/ou arbustives
- Pour les retraits > à 1m : Limiter l'imperméabilisation du sol avec des revêtements perméables pour l'entrée charretière ou le stationnement. En cas de clôtures, privilégier une haie d'essences locales (minimum 3 essences différentes), pouvant être complétée d'un muret bas (maximum 1,20m) en pierre ou enduit s'accordant avec la construction.
- Un muret plus bas (inférieur à 1,20m, en pierre ou enduit) peut aussi être envisagé si celui-ci est complété par une grille métallique (**grillage, traverses bois ou clôture plastique interdites**) ou une haie diversifiée (entre 3 et 5 essences minimum, suivant les préconisations indiquées en pages 20 à 22)



#### À éviter :

En cas d'implantation du bâti en retrait de l'alignement, les points suivants sont à proscrire :

- Ne pas prévoir de traitement de la limite publique/privée (pas de murs, ni de clôture, ni de haie).
- Prévoir un mur lisse/enduit d'une hauteur dépassant 1,20m
- Les clôtures grillagées non doublées d'une haie ou implantées directement sur rue
- Planter une haie monospécifique.



# 3.2 Les extensions urbaines du centre historique

## C2. Les limites séparatives

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



Entre voisins, on retrouve généralement un grillage doublé d'une haie. Certaines limites sont aussi traitées uniquement par grillage, par des palissades ou encore des filets brise-vue sont ajoutés sur des grillages rigides.

Pour ce secteur les mêmes préconisations que pour le centre historique s'applique en faveur d'une approche de cohérence d'ensemble.



### Recommandations :

En limite séparative, il convient de maintenir les murs en pierre existants.

En cas de haies, il conviendra de maintenir les haies existantes et de favoriser la diversification des essences.

En cas de division parcellaire, ou d'évolution des limites séparatives, les haies d'essences locales et diversifiées (voir palette végétale pages 20 à 22) seront à privilégier. Les murs en pierre ou clôtures bois seront également permis avec une hauteur limitée à 2m pour éviter de générer des masques d'ombres trop important pour les parcelles de faibles dimensions.

### À éviter :

Les clôtures grillagées non doublées d'une haie, ou couvertes par un filet « brise vue » en plastique ou tissée sont peu qualitatives et se dégradent rapidement.

Les murs enduits se tâchent également rapidement avec la pluie et les intempéries, ils sont donc également à proscrire.

# 3.2 Les extensions urbaines du centre historique

## D. L'architecture

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



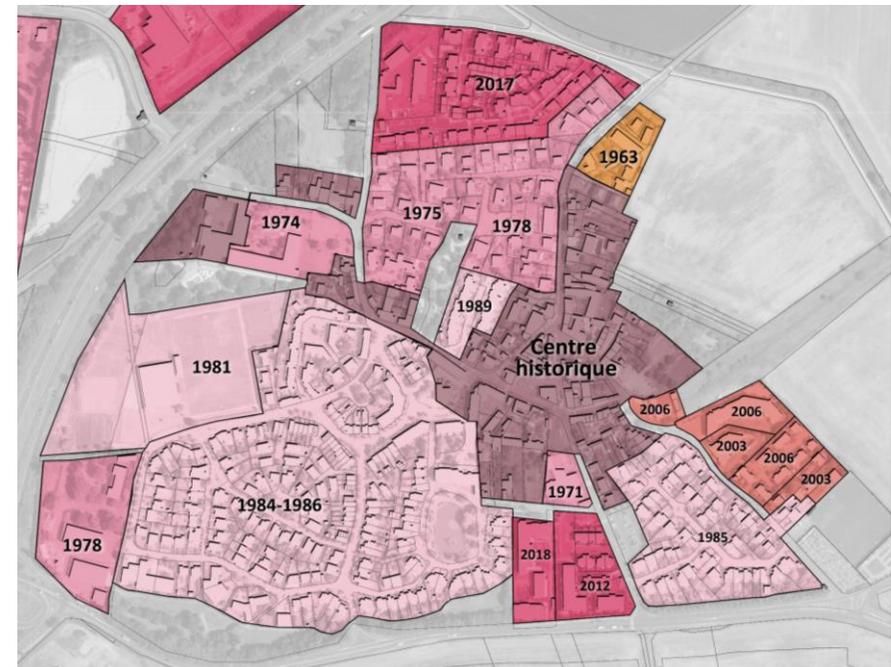
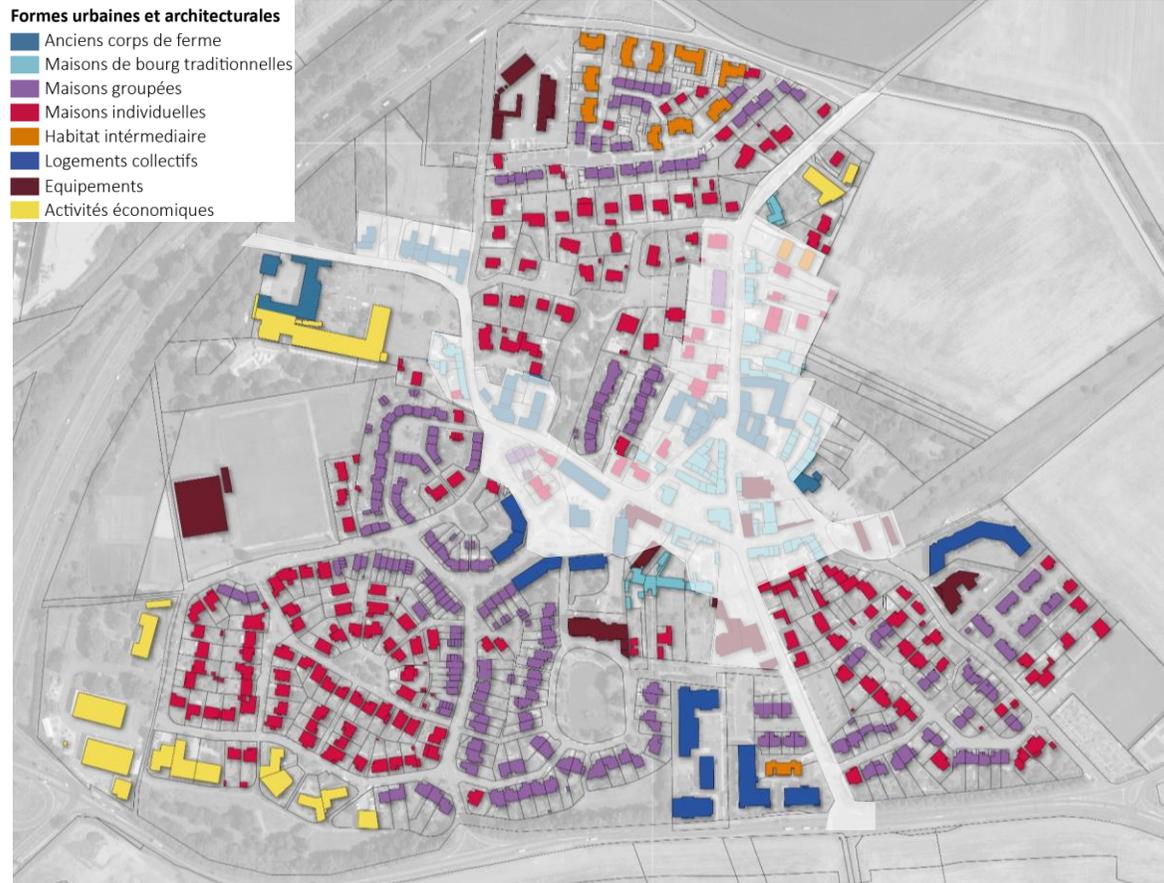
On retrouve trois grandes typologies architecturales au sein de ce secteur :

- Les maisons individuelles isolées
- Les maisons mitoyennes ou maisons en bandes
- Les logements collectifs

Chaque quartier correspond à une période de construction, avec ses particularités propres. L'objectif des préconisations qui suivent est de permettre de recréer une forme d'unité et de cohérence avec le centre historique.

Les pages 57 à 63 présentent les caractéristiques fortes de ces formes architecturales.

Des recommandations sont ensuite exposées par éléments architecturaux permettant d'étudier les interventions possibles sur le bâti existant et d'évoquer les possibilités en cas de construction neuve.



# 3.2 Les extensions urbaines du centre historique

## D1. Les formes architecturales

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

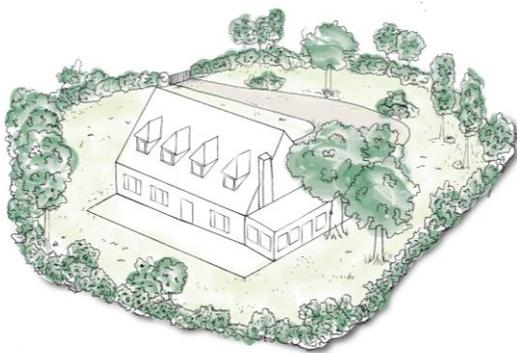


### Les maisons individuelles isolées :

Ces maisons sont constituées d'un rez-de-chaussée et d'un étage pouvant être sous combles. Elles peuvent présenter un sous-sol permettant d'implanter le garage et/ou une cave. Une toiture à 2 ou 4 pans complète une volumétrie simple.

Elles disposent généralement d'un grand terrain autour et sont implantées à distance des limites séparatives.

Le jardin fait généralement l'objet d'un traitement particulièrement soigné avec la plantation d'une haie et/ou de bosquets fleuris visible depuis la rue. Un espace de stationnement extérieur est également présent. Une clôture avec un muret bas surmonté d'un dispositif à clairevoie (bois, grille métallique) et doublée d'une haie entoure le terrain et un portail s'alignant avec la clôture sécurise l'accès.



### Les maisons en bandes :

Il s'agit généralement d'opération groupée avec une répétition de maisons identiques. La mitoyenneté peut être gérée par le volume principal ou le garage. Des décrochés, ou différence de matérialités ou teintes en façade viennent rythmés le front de rue.

On trouve majoritairement des toitures à 2 pans. Elles disposent d'un rez-de-chaussée et d'un étage pouvant être sous-combles.

Ici également on retrouve un jardin et, selon l'implantation du bâti, une entrée charretière à l'avant de la construction.



### Les logements collectifs

Les logements collectifs reprennent les formes et volumétrie des constructions historiques : Un rez-de-chaussée, un 1<sup>er</sup> étage et un deuxième sous-combles ou en attique. Ils intègrent des décrochés et/ou des balcons.

Le traitement des toitures, clôtures et du stationnement est variable selon les opérations. Il conviendra donc de s'inscrire dans une logique de cohérence et d'unification de propositions en respectant les recommandations détaillées dans les pages suivantes.



# 3.2 Les extensions urbaines du centre historique

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



## D2. Les façades

### Recommandations :

En façade, l'enduit prédomine sur les constructions. Il convient donc de maintenir et d'entretenir ces façades. La présence de matériaux plus noble tels que la pierre doit faire l'objet d'une attention particulière.

Sur les façades en pierre, en cas de rénovation ou de travaux d'isolation, la pierre devra être maintenue et rester apparente, à minima sur les façades visibles depuis l'espace public.

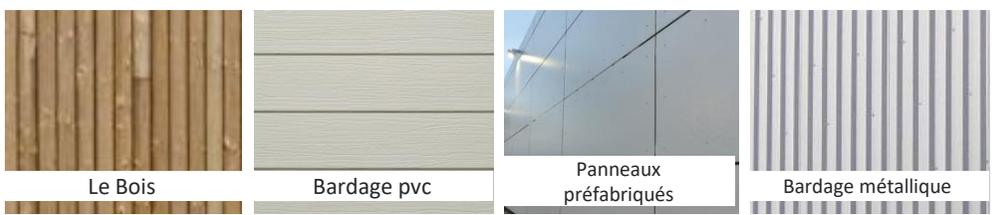
Sur les façades enduites, en cas de rénovation ou travaux d'isolation, la teinte et la finition devront reprendre les mêmes caractéristiques que le bâtiment d'origine ou s'inscrire en continuité avec le bâti environnant.

Les modénatures, marquages des angles ou des niveaux, encadrement des menuiseries devront également être maintenus et/ou reproduit à l'identique.

### Les matériaux à favoriser en façade :



**Les matériaux à proscrire ou à limiter** exclusivement au traitement de détails architecturaux (en modénature, pour marquer un élément architectural, etc...)



*L'emploi de matériaux plus contemporains pourra être accepté sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant et/ou dans le cas d'une approche bioclimatique forte.*

## D3. Les toitures

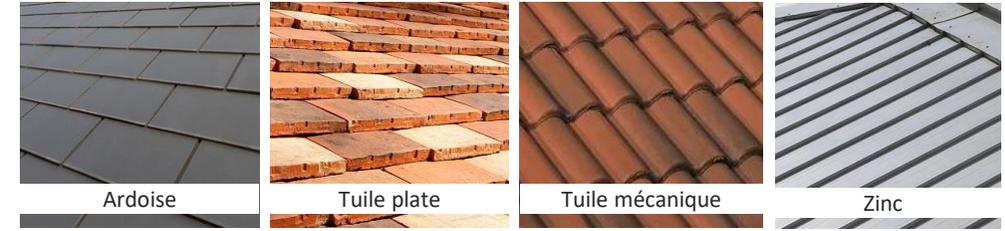
### Recommandations :

En toiture, deux matériaux traditionnels sont majoritairement présents : l'ardoise et la tuile mécanique. On retrouve également sur les constructions plus récentes ou sur les bâtiments annexes des toitures en bac acier ou zinc mais cela reste anecdotique.

On retrouve des toitures à 2, 3 ou 4 pans avec une pente comprise entre 25° et 45°. Au nord du bourg on trouve également des toitures à la Mansart, reprenant le style de certaines maisons remarquables.

En cas de modification en toiture ou de construction neuve, il conviendra de reprendre les mêmes caractéristiques que le bâti environnant.

### Les matériaux à favoriser en toiture :



### Les matériaux à proscrire ou à limiter au traitement des annexes et dépendances



*Les toitures terrasses ne sont pas autorisées, à l'exception de volumes secondaires, des annexes ou extensions non visibles depuis la rue. Elles devront obligatoirement être minéralisées ou végétalisées et tout élément technique devra être dissimulés par un acrotère.*

# 3.2 Les extensions urbaines du centre historique

## D4. Palette chromatique : une harmonie d'ensemble à rechercher

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



### Recommandations :

Dans une démarche de qualité architecturale, le projet doit pouvoir intégrer les enjeux suivants : éviter la répétition de volumes identiques, travailler des volumes différenciés, éviter les façades trop lisses et rechercher une cohérence de matériaux et des teintes au niveau du projet.

Les teintes proposées par les architectes seront obligatoirement proposées à la Ville pour validation, avant dépôt des demandes de permis de construire. Elles devront rechercher **avant tout une harmonie et une qualité d'ensemble du quartier.**

**En façade** (les coloris d'enduits devront être identiques ou similaires aux références des fabricants Parexlanko, ou Weber pour faciliter la lecture) :



**Toiture** (en cas de tuiles on privilégiera un panachage des teintes):



**Clôtures/garde-corps :**



**Menuiseries** (des teintes similaires, plus soutenues ou plus claires seront également acceptés, en limitant toutes teintes vives) :



**Volets** (on privilégiera des tons pastel, en limitant toutes teintes vives) :



# 3.2 Les extensions urbaines du centre historique

## D5. Les ouvertures

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



### Recommandations :

#### Caractéristiques à respecter :

Les ouvertures en façades sont plus hautes que larges et présentent un rythme de meneaux réguliers.

Les baies vitrées et fenêtres bandeaux ne font pas parties des typologies propres au centre-bourg et sont donc à proscrire. Elles pourront cependant être acceptées dans le cas d'une extension sur l'arrière, ou une modification de façade ne donnant pas sur l'espace public et sous réserve d'un traitement architectural de qualité.

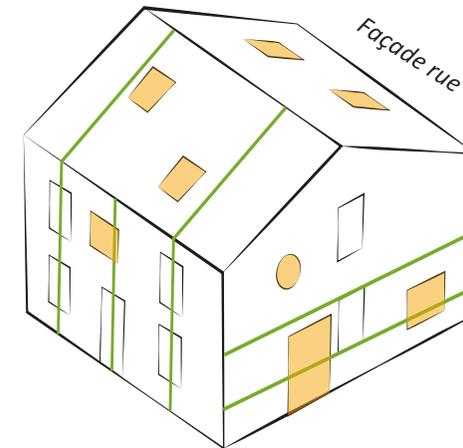
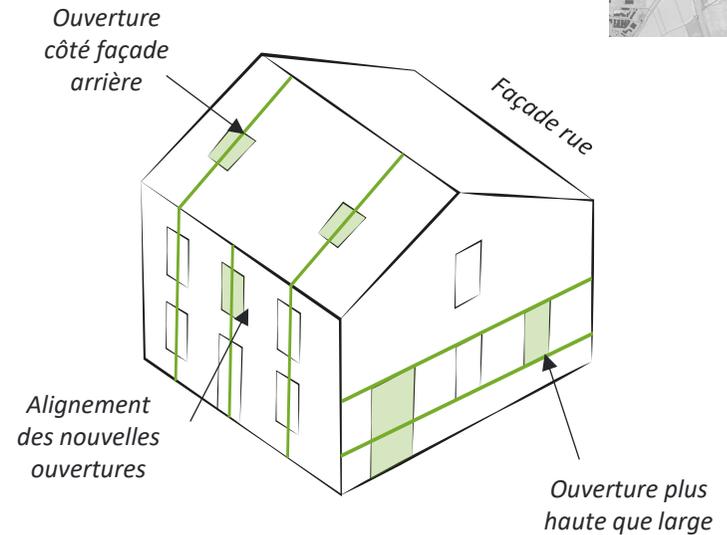
Afin d'augmenter la luminosité de l'habitation ou de faire évoluer les fonctions et usages intérieurs, de nouvelles ouvertures peuvent être créées à condition de respecter les règles suivantes :

#### Modification des ouvertures en façade :

- Ne pas élargir les ouvertures existantes
- Maintenir un alignement horizontal et vertical (en cas d'étage ou de combles aménagés)
- Garder une harmonie, conserver les proportions et l'aspect extérieur des ouvertures (coloris, matériaux, rythme des meneaux...).
- Maintenir à l'identique tous les principes de linteaux, appuis, encadrement par une couleur ou une matérialité différente qui seraient déjà présents sur la construction existante.
- Réinvestir les granges et bâtiments agricoles afin d'augmenter la luminosité et permettre de nouveaux usages de ces grands bâtiments souvent aveugles.
- Favoriser la création d'ouverture en pignon ou en façade arrière pour limiter les changements sur la façade principale.

#### Modification des ouvertures en toitures :

- En cas de châssis de toit : privilégier des modèles sans surépaisseur par rapport à la toiture
- En cas de création ou modification d'une lucarne : privilégier des formes simples



### À éviter :

La multiplication des formes d'ouvertures, le non-respect d'un alignement, l'emploi de matériaux et teintes dépareillés entre les fenêtres et portes, et entre les volets sont autant d'éléments à proscrire pour assurer la préservation de l'identité architecturale historique.

# 3.2 Les extensions urbaines du centre historique

## D6. Les occultations, modénatures et garde-corps

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception en préfecture : 20/12/2024



### Les volets :

Suivant le bâti existant, on privilégiera des volets battants en bois peints, suivant la palette chromatique en page X. En absence de volets extérieurs, un travail d'encadrement des fenêtres devra être envisagé afin de structurer et donner de l'épaisseur à la façade.

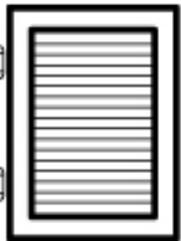
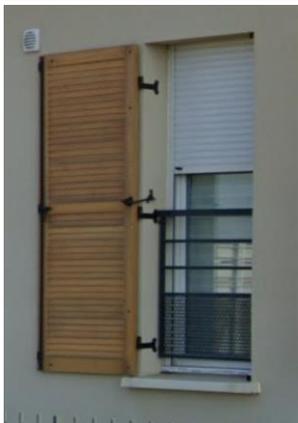
Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits que ce soit en construction neuve ou en cas de travaux sur l'existant.

### Les modénatures :

L'encadrement des fenêtres, le marquage des angles, les corniches marquant les niveaux ou soulignant la toiture font parties des caractéristiques architecturales que l'on retrouve aussi sur les maisons remarquables, les maisons de bourg et les corps de fermes.

En cas de rénovations, ravalement de façades, évolution du bâti ou nouvelle construction, il conviendra de maintenir ou d'intégrer ces éléments avec sobriété et de manière cohérente et harmonieuse sur l'ensemble des façades, et en évitant tout élément pastiche.

### Exemples à suivre :



Volet battant

Volet roulant intégré et encadrement de fenêtre en façade

### Exemples à proscrire :



Volet roulant avec caissons apparents

### Matériaux et finitions recommandés :



Des modénatures très travaillées ou au contraire un traitement sobre et épuré

### À éviter :



Des éléments rapportés en façade qui ne reprennent pas une logique constructive / un effet pastiche

# 3.2 Les extensions urbaines du centre historique

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

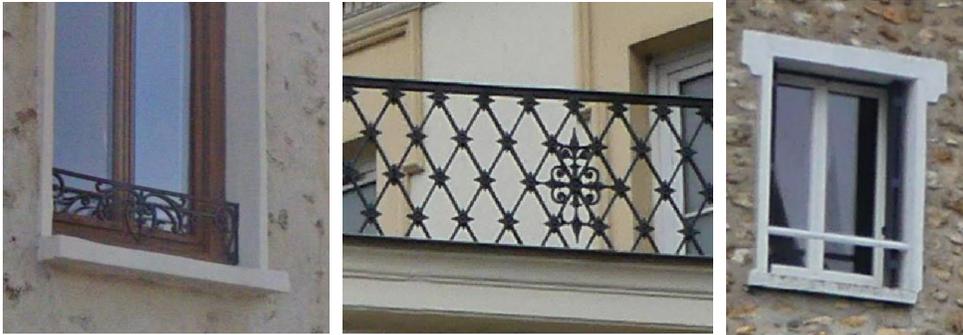


## D6. Les occultations, modénatures et garde-corps

### Les garde-corps/mains courantes :

En pied de fenêtre, sur les balcons, ou en accompagnement des escaliers extérieurs, les garde-corps, ou mains courantes, constituent des détails architecturaux importants. Il convient de les traiter avec une approche qualitative.

### Matériaux et finitions recommandés :



Les garde-corps travaillées avec des détails en fer forgé seront à privilégier. A défaut, un dispositif sobre et épuré devra être mis en œuvre.

### À éviter :



On évitera les garde-corps en barreaudage simple, et/ou favorisant l'accroche de brise-vue peu qualitatif

## D7. Les volumes secondaires, décrochés, balcons

Dans le bâti traditionnel on retrouve généralement un volume principal rectangulaire qui peut être complété par un ou plusieurs volumes secondaires ou décrochés/retrait.

Sur les constructions plus récentes on trouvera également des balcons. Ces éléments permettent de rythmer la construction et d'éviter l'effet monobloc.

On évitera la multiplication de décrochés afin de ne pas brouiller la volumétrie globale.

Les retraits et décrochés ne devront pas présenter une emprise plus grande ou une hauteur plus importante que le volume principale.

Dans le cas de balcons, on évitera tout dispositif suspendu qui donnerait l'apparence d'une pièce rapportée à la façade. Ils devront être inclus dans une écriture architecturale harmonieuse et cohérente avec le bâti environnant.



# 3.2 Les extensions urbaines du centre historique

## D8. Les extensions/surélévations/annexes

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



La modification des constructions existantes par extensions, surélévations ou ajout d'annexes doit être pensée de façon à s'intégrer en continuité avec l'architecture d'origine. Cela peut se faire soit par mimétisme soit par contraste avec la construction principale. La multiplication d'extensions, de surélévations ou d'annexes de nature différente n'est pas permise.

La construction d'origine doit rester visible dans sa volumétrie et dans sa composition principale. Ainsi l'extension devra se faire sur l'arrière ou en retrait, et dans un gabarit moindre que celui de la construction principale. En surélévation, une continuité architecturale harmonieuse est exigée notamment avec le prolongement du rythme en façade des ouvertures et modénatures.

Pour une architecture mimétique, les matériaux seront cohérents avec la construction principale et reprendront les mêmes caractéristiques esthétiques (teintes, apparences etc...)

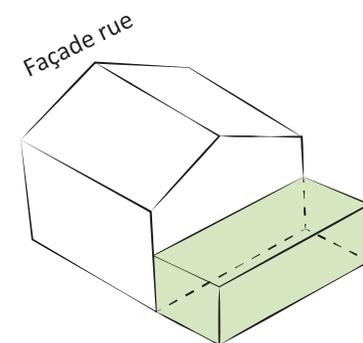
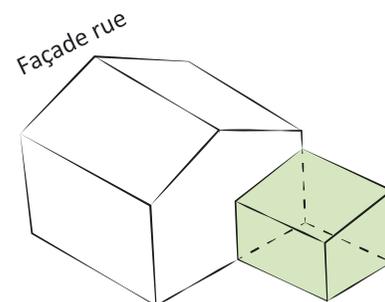
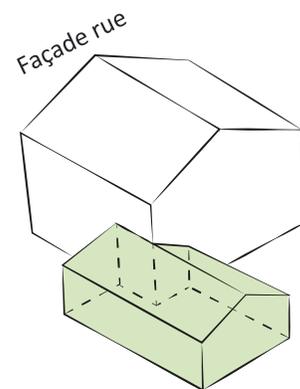
Pour une extension contemporaine, on pourra utiliser le bois, le verre ou le métal (ne pas multiplier les matériaux) sous réserve de non-visibilité depuis l'espace public et à condition qu'ils s'inscrivent en cohérence avec les couleurs, les matériaux et la volumétrie existante. Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

On évitera toute solution préfabriquée, y compris dans le cas de véranda.

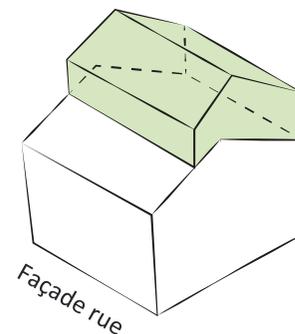
### Ajout d'éléments techniques

Les éléments tels que panneaux solaires thermiques, antennes paraboliques, pompes à chaleur, climatisation..., devront être implantés autant que possible, non-visibles depuis l'espace public. On privilégiera ainsi les implantations sur les façades arrières ou dissimulées derrière un pan de toitures.

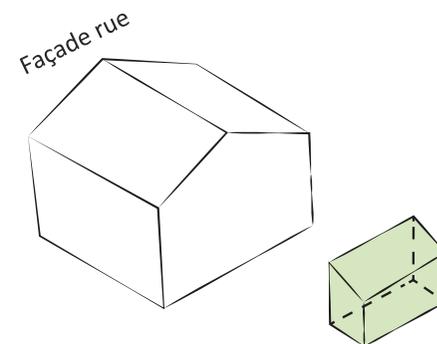
Ces équipements seront limités à la consommation domestique.



Différentes implantations d'une extension



Implantation d'une surélévation



Implantation d'une annexe

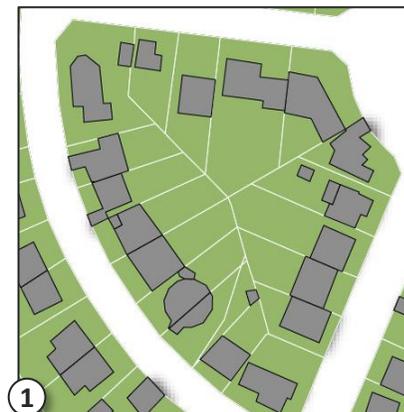


## 3.3 Le Val d'Albian

# 3.3 Le Val d'Albian

## A. Les formes urbaines

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

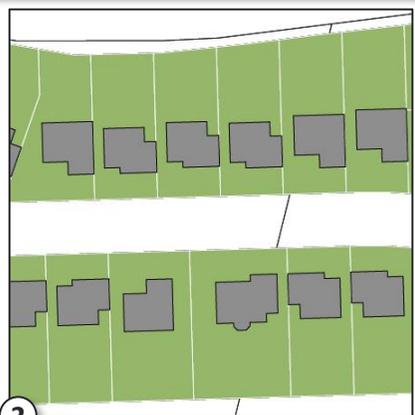


**Densité :** 35 lgt/ha net  
**Surface moyenne d'une parcelle d'habitat :** 300 m<sup>2</sup>  
**Emprise au sol moyenne à la parcelle :** 30%  
**Hauteurs :** R – R+2+C  
**Retrait moyen entre le bâti et l'espace public :** 2-8 m  
**Distance moyenne entre deux constructions :** 0-10 m

Deux ambiances sont identifiables au sein du Val d'Albian, la première est un lotissement **radio-concentrique** du Val d'Albian viabilisé en étoile à partir de 1930. Les rues suivent la topographie naturelle qui concentre les eaux pluviales vers le Square Racine, un réservoir couvert depuis les années 1960.



De l'autre côté de la coulée verte qui suit le tracé de la rigole de Favreuse et qui accueille des équipements publics (gymnase, écoles, maisons des loisirs), on trouve la ZAC de « La Mare-aux-Saules, » viabilisé de façon **linéaire** à partir de 2003. Les deux quartiers sont isolés l'un de l'autre ayant qu'une liaison routière et quelques traversées douces à travers la coulée verte. Les densités varient entre les deux quartiers, allant du simple au double.



**Densité :** 15 lgt/ha net  
**Surface moyenne d'une parcelle d'habitat :** 600 m<sup>2</sup>  
**Emprise au sol moyenne à la parcelle :** 20%  
**Hauteurs :** R+1 – R+1+C  
**Retrait moyen entre le bâti et l'espace public :** 6 m  
**Distance moyenne entre deux constructions :** 4-10 m

**Recommandations :** Diminuer l'impact visuel du pavillonnaire de la ZAC sur le paysage agricole en traitant sa frange.  
Maintenir des formes architecturales homogènes au service d'une cohérence d'ensemble entre ces deux entités urbaines.

# 3.3 Le Val d'Albian

## A1. Les entrées de ville

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



Le quartier du Val d'Albian étant situé à l'écart du Bourg et du reste de la ville, il est souvent considéré comme une entité à part, ne faisant pas partie de la ville de Saclay.

Les entrées de ville depuis Jouy-en-Josas par la D446 et la rue Massenet, et depuis Bièvres par le chemin des Charbonniers doivent faire l'objet d'un traitement singulier tout en s'inscrivant dans la continuité des entrées du Bourg.

### Recommandations :

- Marquer les entrées de ville par un travail du végétal en ménageant des percées sur la ville et en affirmant la lisière boisée.
- Valoriser les cheminements doux au sein des espaces publics.
- Définir une signalétique à partir d'un élément signal qui se retrouverait à chaque entrée de la ville.
- Privilégier les pavés pour marquer l'arrivée dans le bourg et marquer les cheminements doux :



1 Entrée depuis la D446



2 Entrée depuis la rue Massenet



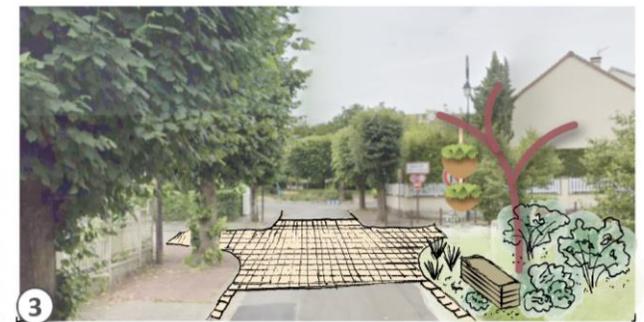
3 Entrée depuis le chemin de Charbonniers



1 Entrée depuis la D446



2 Entrée depuis la rue Massenet



3 Entrée depuis le chemin de Charbonniers

Entrée depuis le chemin de Charbonniers

# 3.3 Le Val d'Albian

## A2. Typologie de rues et d'espace public

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



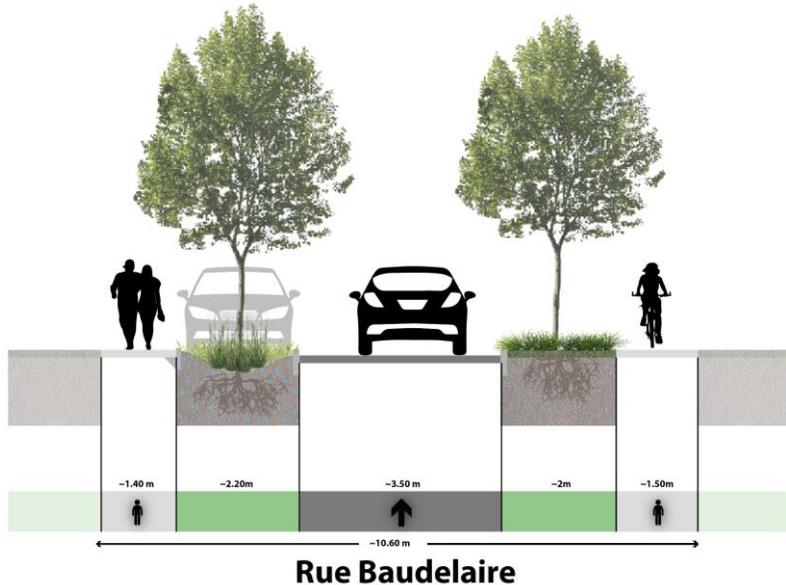
### Les typologies de rues

Les rues, de types secondaires ou tertiaires, sont relativement étroites et permettant une place sécurisée aux piétons avec un trottoir suffisamment large. Dans la partie la plus récente du Val d'Albian, un principe de voiries partagées est proposé, intégrant également du stationnement sur rue et de la végétation.

### Recommandations :

Conserver des typologies de rues étroites, intégrant ponctuellement du stationnement visiteur et de la végétation avec des alignements d'arbres et des bosquets fleuris.

Intégrer les mobilités douces (piétonnes/vélos) par un traitement type voirie partagée permettant d'apaiser les flux de circulation.



### Les espaces publics :

A l'exception du square Racine qui offre du stationnement sur sa périphérie et une emprise majoritairement minéralisée, les espaces publics du Val d'Albian sont pour la plupart bien apaisés, végétalisés et accessibles.



Le Square Racine



La Plaine de jeux



La Rigole de Favreuse



Sente de Mme Sévigné



La Mare de Tonkin

### Recommandations :

Renforcer la qualité environnementale des espaces publics au regard des enjeux climatiques et écologiques (désimperméabilisations des sols, îlots de fraîcheur, présence de l'eau en ville...)

# 3.3 Le Val d'Albian



## A3. Densité de construction

Le parcellaire propose des terrains en lanière (plus long que large) permettant de travailler dans la profondeur avec des jardins privatifs et de garder un front bâti depuis l'espace de la rue.

Les constructions sont majoritairement de l'habitat individuel, et des équipements et commerces viennent compléter le quartier en s'insérant soit en entrée Ouest soit, entre le lotissement nord et la ZAC de la Mare aux Saules.

La densité de construction varie entre 15 et 40 logements/ha net.

## A4. Implantation des constructions

Les constructions marquent un retrait avec la limite d'emprise publique allant de 2 à 8 m permettant soit l'implantation d'un jardin d'agrément, soit laissant un espace suffisant pour le stationnement extérieur des véhicules.

Sur le lotissement historique, les maisons sont généralement mitoyennes des deux côtés, rythmées ponctuellement par des interruptions bâties, des décrochés et des volumes secondaires.

### Recommandations :

S'inscrire dans les gabarits et l'alignement des constructions existantes :

- Maintenir un retrait de minimum 2m avec la rue et s'aligner avec les constructions voisines. On privilégiera un alignement sur la construction la plus proche de l'emprise publique, avec une marge d'environ 1m acceptée.
- La hauteur sera limitée à R+1+C

En cas de démolition/reconstruction, il conviendra de recréer les situations de mitoyenneté, et de favoriser les implantations en limites séparatives afin d'optimiser les emprises foncières et espace de jardins.



Lotissement nord

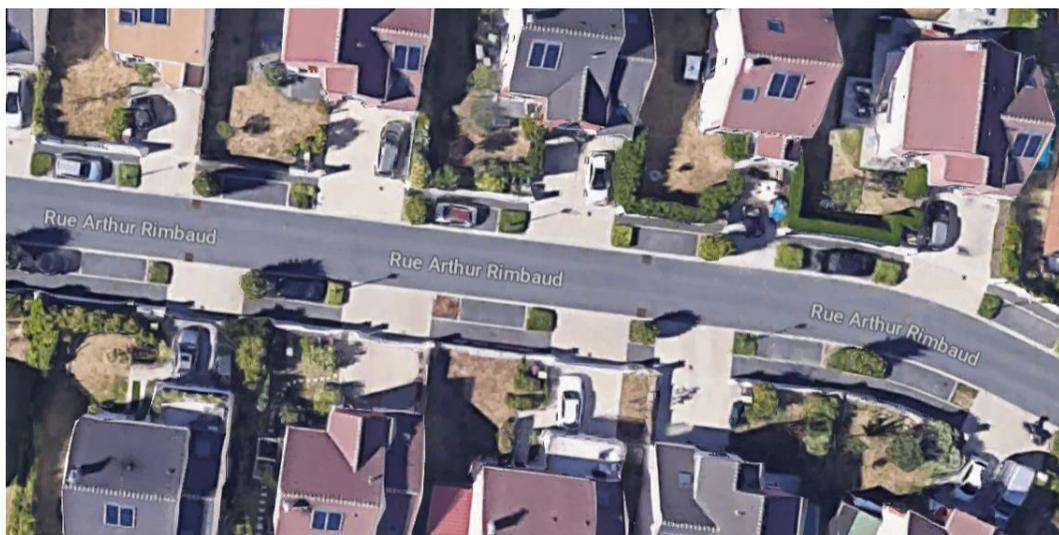


ZAC de la Mare aux Saules

# 3.3 Le Val d'Albian

## A5. Intégration du stationnement

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



### Le stationnement public

L'intégration des places de stationnement se fait principalement sur rue. Une alternance entre places de stationnement et plantations d'arbres s'observe sur le périmètre historique de la ZAC de la Mare aux Saules.

Des poches de stationnement desservent également ponctuellement les équipements et espaces paysagers le long de la rigole de Favreuse.

### Le stationnement privé

Chaque parcelle dispose d'une entrée charretière se poursuivant généralement par un garage intégré dans le volume de la construction principale ou en volume secondaire.

Certaines constructions du lotissement historique, en limite nord, intègrent également des garages en sous-sol.

### Recommandations :

Limiter et/ou diminuer la présence de la voiture dans l'espace public, y compris le stationnement privé. En cas d'opération de logements collectifs, le stationnement devra être le moins visible possible depuis la rue, par tous moyens possibles (stationnement en sous-terrain, implantation en arrière-cours, dissimulation par la végétation...).

Favoriser les espaces de stationnements perméables pour réduire l'imperméabilisation des sols.

Les parkings des équipements et commerces devront faire l'objet d'un traitement paysager permettant de limiter l'effet « nappe de parking » et de limiter l'imperméabilisation des sols. Ils seront à planter en arrière-plan par rapport à la rue.

En cas de parking le long des voies de circulation, un traitement par haie et alignement d'arbres devra accompagner la voirie.



Stationnement ponctuel, avec alternance de végétation et matériau claire pour les entrées charretières se poursuivant sur l'espace public



Stationnement continu sur voie, sans végétation, omniprésence de la voiture

# 3.3 Le Val d'Albian

## B. Paysage et nature

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



### B1. Présence du végétal sur l'espace public



Alignement d'arbres permettant des parcours piétons ombragés à maintenir et renforcer



Plantations ponctuant les voies de circulation ou intégrées en front de rue par le retrait des constructions

### B2. Emprise au sol des constructions et surface de pleine terre

En continuité avec les densités et volumétries des constructions existantes il conviendra de respecter :

- Une emprise au sol de 35% maximum
- Une surface de pleine terre de minimum 40%
- Un arbre planté tous les 100m<sup>2</sup>
- Favoriser les revêtements perméables pour le stationnement, les terrasses, entrées charretières, etc...

#### Recommandations :

Renforcer la présence d'alignements d'arbres le long des voies circulées et des cheminements doux afin de réduire les effets d'îlots de chaleur et de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Promouvoir la végétation et les arbres de hautes tiges dans les jardins privés, participant à la qualité du paysage urbain tout en respectant les règles d'urbanisme et du code civil en matière de plantation et d'entretien des arbres et de la végétation au profit d'une bonne entente entre voisins.

#### Planter oui, mais en respectant son voisin !

Le code de l'urbanisme et le code civil définissent des règles de base concernant les plantations :

- Un arbre de plus de 2m devra respecter une distance minimale de 2m avec la limite de propriété. (la hauteur se mesure depuis le sol, jusqu'à la cime de l'arbre et la distance depuis le milieu du tronc)
- Un arbre inférieur à 2m devra respecter une distance minimale 0,5m avec la limite de propriété.
- Les arbres, arbustes, arbrisseaux peuvent être plantés en espaliers de chaque côté d'un mur séparatif dès lors qu'ils ne dépassent pas la crête du mur.
- Le propriétaire est responsable de l'entretien de sa végétation. En cas de haies séparatives, il revient à chaque partie d'entretenir son côté.
- Vos plantations ne doivent pas générer un trouble anormal à vos voisins, par exemple attention à l'ombre qu'un arbre de haute tige peut générer...

# 3.3 Le Val d'Albian

## C. Le traitement des limites

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



### C1. L'interface publique/privée

Au sein du lotissement historique, on retrouve différents traitements de l'interface publique/privée. Des murs en pierre, des murets en pierre ou enduit, des clôtures à claire-voie en bois, des grilles et grillages métalliques doublés d'une haie monospécifique ou diversifiée.

Sur la partie plus récente de la ZAC de la Mare aux Saules, le traitement est plus uniformisé : on trouvera majoritairement un mur ou muret enduit de couleur beige clair, doublé d'une grille métallique et d'une haie diversifiée ou monospécifique. Les boîtiers techniques et boîtes aux lettres sont intégrées dans un muret.

Les entrées charretières sont soit fermées par un portail, soit laissées ouvertes depuis la rue.

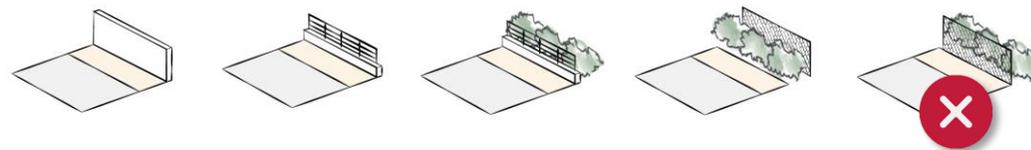


### Recommandations :

Maintenir les murs en pierre existants.

Les dispositifs suivants sont à privilégier :

- La plantation d'une haie diversifiée (entre 3 et 5 essences).
- Un muret plus bas (inférieur à 60cm, en pierre ou enduit) pouvant être complété par une grille métallique (**grillage souple, traverses bois ou clôture plastique interdites**) ou une haie diversifiée (entre 3 et 5 essences minimum, suivant les préconisations indiquées en pages 20 et 22).
- Un mur en pierre naturelle ou de parement.
- En cas de clôture grillagée, celle-ci devra impérativement être doublée d'une haie et implantée en retrait à 80cm de la limite.



### À éviter :

Les points suivants sont à proscrire :

- Ne pas prévoir de traitement de la limite publique/privée (pas de murs, ni de clôture, ni de haie).
- Prévoir un mur lisse/enduit d'une hauteur dépassant 1,20m
- Planter une haie monospécifique.
- Les clôtures grillagées non doublées d'une haie, ou couvertes par un filet « brise vue » en plastique ou tissé

# 3.3 Le Val d'Albian

## C2. Les limites séparatives

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



Entre voisins, les limites sont soit traitées par haies, soit par ajout d'une palissade bois ou d'un grillage rigide ou souple pouvant être doublés d'une haie.

### Recommandations :

En limite séparative, il convient de maintenir les murs en pierre existants.

En cas de haies, il conviendra de maintenir les haies existantes et de favoriser la diversification des essences.

En cas de division parcellaire, ou d'évolution des limites séparatives, les haies d'essences locales et diversifiées (voir palette végétale pages 20 à 22) seront à privilégier.

Les palissades ou panneaux plastiques et/ou bois pleins sont également à limiter uniquement afin de générer un espace d'intimité dans le prolongement des constructions principales, sans dépasser 5m linéaire et 2m de hauteur.

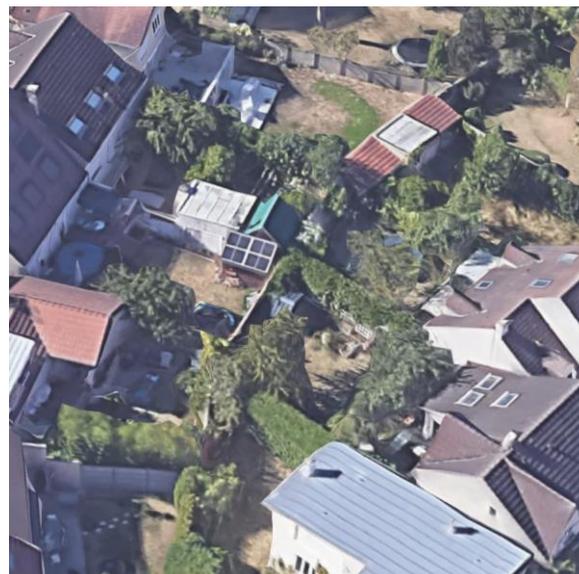
### À éviter :

Les clôtures grillagées non doublées d'une haie, ou couvertes par un filet « brise vue » en plastique ou tissé sont peu qualitatives et se dégradent rapidement.

Les murs enduits se tâchent rapidement avec la pluie et les intempéries, ils sont donc également à proscrire.



**Recommandations :**  
Des haies diversifiées et entretenues avec une hauteur d'environ 2m



**À éviter :**  
Des palissades et murs peu qualitatifs  
Des haies monospécifiques d'une hauteur dépassant les 2m par endroit

# 3.3 Le Val d'Albian

## D1. Les formes architecturales

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

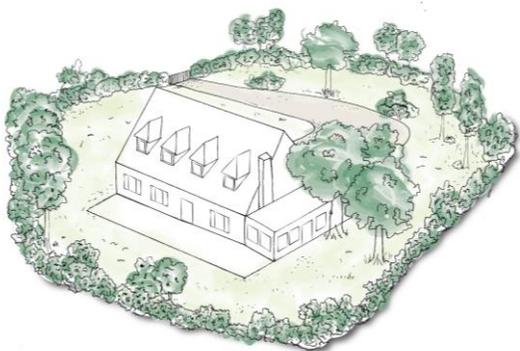


### Les maisons individuelles isolées :

Ces maisons sont constituées d'un rez-de-chaussée et d'un étage pouvant être sous combles ou plein. Elles peuvent présenter un sous-sol permettant d'implanter le garage et/ou une cave. Une toiture à pan simple, 2 ou 4 pans complète une volumétrie simple. Certaines constructions plus récentes présentent des toitures plates.

Elles disposent généralement d'un grand terrain autour et sont implantées à distance des limites séparatives.

Le jardin fait généralement l'objet d'un traitement particulièrement soigné avec la plantation d'une haie et/ou de bosquets fleuris visible depuis la rue. Un espace de stationnement extérieur est également présent. Une clôture avec un muret bas surmonté d'un dispositif à clairevoie (bois, grille métallique) et doublée d'une haie entoure le terrain et un portail s'alignant avec la clôture sécurise l'accès.

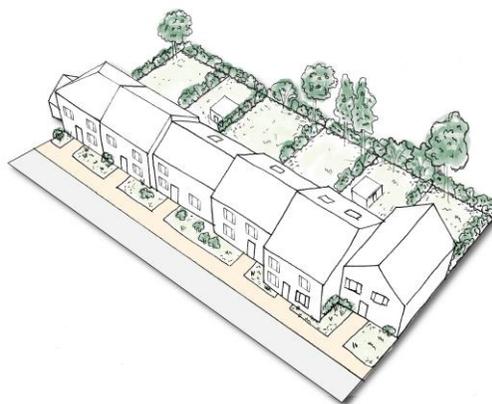


### Les maisons en bandes :

On les trouve dans la partie la plus ancienne du Val d'Albian, avec des lots relativement étroits imposant une double mitoyenneté. Des décrochés, ou différence de matérialité ou teinte en façade viennent rythmer le front de rue.

On trouve majoritairement des toitures à 2 pans. Elles disposent d'un rez-de-chaussée et d'un étage pouvant être sous-combles.

Ici également on retrouve un jardin sur l'arrière et, selon l'implantation du bâti, une entrée charretière à l'avant de la construction et un jardin d'agrément.



### Les logements collectifs

Un ensemble collectif est présent en entrée du Val d'Albian depuis la D446. Les bâtiments reprennent les formes et volumétrie des constructions historiques tout en proposant un étage supplémentaire. Ils intègrent des décrochés et/ou des balcons.

Le traitement des toitures permet d'éviter un effet mono-bloc et de rythmer la façade avec des variations de hauteurs entre pignon, toiture à 2 ou 4 pans et ajout de lucarnes pendantes etc..

Le stationnement est intégré sous des carports avec charpente bois à double pente permettant de créer une continuité avec le bâti.



# 3.3 Le Val d'Albian

## Recommandations :

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



### D2. Les façades

En façade, l'enduit ou la pierre naturelle ou de parement prédomine sur les constructions. Il convient donc de maintenir et d'entretenir ces façades, avec une attention particulière à la valorisation des murs en pierre qui constituent un élément important pour l'identité architecturale du quartier.

Sur les façades en pierre naturelle, en cas de rénovation ou de travaux d'isolation, la pierre devra être maintenue et rester apparente, à minima sur les façades visibles depuis l'espace public.

Sur les façades enduites, en cas de rénovation ou travaux d'isolation, la teinte et la finition devront reprendre les mêmes caractéristiques que le bâtiment d'origine ou s'inscrire en continuité avec le bâti environnant.

Les modénatures, marquages des angles ou des niveaux (hors cornière d'angle sur enduit), encadrement des menuiseries devront également être maintenus et/ou reproduit à l'identique.

#### Les matériaux à favoriser en façade :



**Les matériaux à proscrire ou à limiter** exclusivement au traitement de détails architecturaux (en modénature, pour marquer un élément architectural, etc...)



L'emploi de matériaux plus contemporains pourra être accepté sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant et/ou dans le cas d'une approche bioclimatique forte.

### D3. Les toitures

En toiture, deux matériaux traditionnels sont majoritairement présents : l'ardoise et la tuile mécanique. On retrouve également sur les constructions plus récentes ou sur les bâtiments annexes, des toitures en bac acier ou zinc.

Les toitures présentent 2 ou 4 pans compris entre 25° et 45°.

En cas de modification en toiture ou de construction neuve, il conviendra de reprendre les mêmes caractéristiques que le bâti environnant, en préservant une volumétrie simple, et en évitant les multiplications de formes, matériaux, et angles.

#### Les matériaux à favoriser en toiture :



**Les matériaux à proscrire ou à limiter** au traitement des annexes et dépendances



Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les volumes secondaires ou afin de marquer des volumes en décrochés, ou en cas d'extension non visible depuis la rue, ou sur une annexe. Elles devront obligatoirement être minéralisées ou végétalisées et tout élément technique devra être dissimulé par un acrotère.

# 3.3 Le Val d'Albian

## D4. Palette chromatique : une harmonie d'ensemble à rechercher

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



### Recommandations :

Dans une démarche de qualité architecturale, le projet doit pouvoir intégrer les enjeux suivants : éviter la répétition de volumes identiques, travailler des volumes différenciés, éviter les façades trop lisses et rechercher une cohérence de matériaux et des teintes au niveau du projet.

Les teintes proposées par les architectes seront obligatoirement proposées à la Ville pour validation, avant dépôt des demandes de permis de construire. Elles devront rechercher **avant tout une harmonie et une qualité d'ensemble du quartier.**

**En façade** (les coloris d'enduits devront être identiques ou similaires aux références des fabricants Parexlanko, ou Weber pour faciliter la lecture) :



**Toiture** (en cas de tuiles on privilégiera un panachage des teintes):



**Clôtures/garde-corps :**



**Menuiseries** (des teintes similaires, plus soutenues ou plus claires seront également acceptés, en limitant toutes teintes vives) :



**Volets** (on privilégiera des tons pastel, en limitant toutes teintes vives) :



# 3.3 Le Val d'Albian

## D5. Les ouvertures

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



### Recommandations :

#### Caractéristiques à respecter :

Les ouvertures en façades sont plus hautes que larges et présentent un rythme de meneaux réguliers. Elles doivent être alignées entre elles et on limitera la multiplication des gabarits sur une même façade.

Les baies vitrées et fenêtres bandeaux peuvent également être employées sous réserve d'un traitement architectural de qualité.

Afin d'augmenter la luminosité de l'habitation ou de faire évoluer les fonctions et usages intérieurs, de nouvelles ouvertures peuvent être créées à condition de respecter les règles suivantes :

#### Modification des ouvertures en façade :

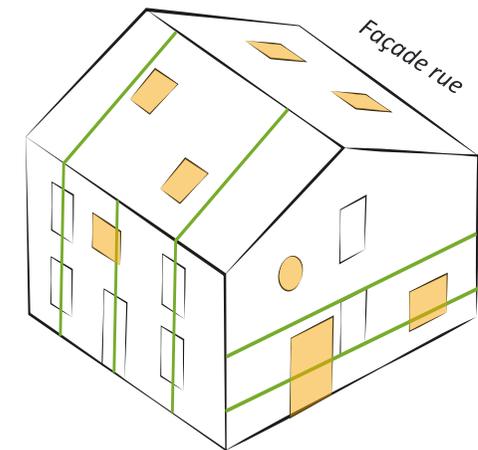
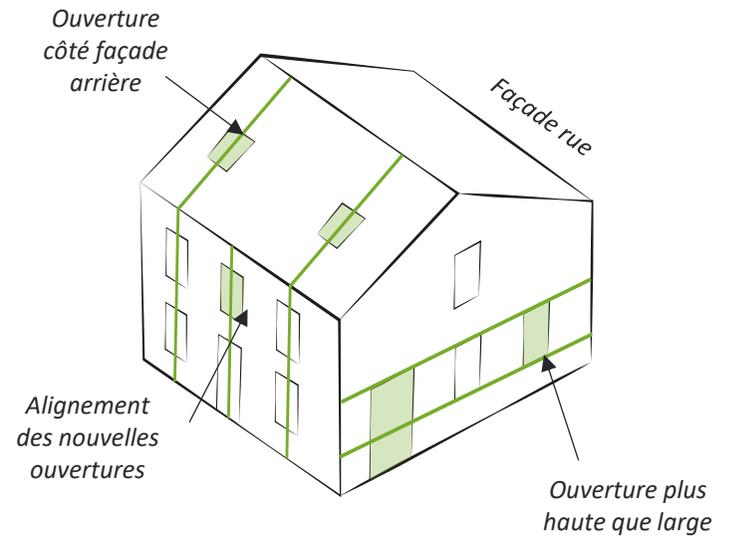
- Maintenir un alignement horizontal et vertical (en cas d'étage ou de combles aménagés)
- Garder une harmonie, conserver les proportions et l'aspect extérieur des ouvertures (coloris, matériaux, rythme des meneaux...).
- Maintenir à l'identique tous les principes de linteaux, appuis, encadrement par une couleur ou une matérialité différente qui seraient déjà présents sur la construction existante.
- Favoriser la création d'ouverture en pignon ou en façade arrière pour limiter les changements sur la façade principale.

#### Modification des ouvertures en toitures :

- En cas de châssis de toit : privilégier des modèles sans surépaisseur par rapport à la toiture.
- En cas de création ou modification d'une lucarne : privilégier des formes simples

### À éviter :

La multiplication des formes d'ouvertures, le non-respect d'un alignement, l'emploi de matériaux et teintes dépareillés entre les fenêtres et portes, et entre les volets sont autant d'éléments à proscrire.



# 3.3 Le Val d'Albian

## D6. Les occultations, modénatures et garde-corps

Accusé de réception en préfecture  
 091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
 Date de télétransmission : 20/12/2024  
 Date de réception préfecture : 20/12/2024



### Les volets :

Dans le Val d'Albian, on privilégiera des volets battants en bois peints, suivant la palette chromatique en page X. En absence de volets battants, un travail d'encadrement des fenêtres devra être étudié afin de structurer et donner de l'épaisseur à la façade.

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits que ce soit en construction neuves ou en cas de travaux sur l'existant.

### Les modénatures :

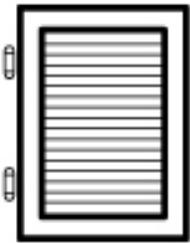
L'encadrement des fenêtres, le marquage des angles, les corniches marquant les niveaux ou soulignant la toiture font parties des caractéristiques architecturales que l'on retrouve sur de nombreuses constructions.

En cas de rénovation, ravalement de façades, évolution du bâti ou nouvelle construction, il conviendra de maintenir ou d'intégrer ces éléments avec sobriété et de manière cohérente et harmonieuse sur l'ensemble des façades, et en évitant tout élément pastiche.

### Exemples à suivre :



### Exemples à proscrire :



Volet battant



Volet roulant

### Matériaux et finitions recommandés :



Des modénatures très travaillées ou au contraire un traitement sobre et épuré

### À éviter :



Des éléments rapportés en façade qui ne reprennent pas une logique constructive / un effet pastiche

# 3.3 Le Val d'Albian

## D7. Les volumes secondaires, décrochés, balcons

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



### D6. Les occultations, modénatures et garde-corps

#### Les garde-corps/mains courantes :

En pied de fenêtre, sur les balcons, ou en accompagnement des escaliers extérieurs, les garde-corps, ou mains courantes, constituent des détails architecturaux importants. Il convient donc de maintenir une cohérence dans le centre historique.

#### Matériaux et finitions recommandés :



Les garde-corps travaillées avec des détails en fer forgé seront à privilégier. A défaut, un dispositif sobre et épuré devra être mis en œuvre.

#### À éviter :



On évitera les garde-corps en barreaudage simple, et/ou favorisant l'accroche de brise-vue peu qualitatif

### D7. Les volumes secondaires, décrochés, balcons

Dans le bâti traditionnel on retrouve généralement un volume principal rectangulaire qui peut être complété par un ou plusieurs volumes secondaires ou décrochés/retrait. Ces éléments permettent de rythmer la construction et d'éviter l'effet monobloc.

On évitera la multiplication de décrochés afin de ne pas brouiller la volumétrie globale.

Les retraits et décrochés ne devront pas présenter une emprise plus grande ou une hauteur plus importante que le volume principale.

Dans le cas de balcons, on évitera tout dispositif suspendu qui donnerait l'apparence d'une pièce rapportée à la façade. Ils devront être inclus dans une écriture architecturale harmonieuse et cohérente avec le bâti environnement.



# 3.3 Le Val d'Albian

## D8. Les extensions/surélévations/annexes

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



La modification des constructions existantes par extensions, surélévations ou ajout d'annexes doit être pensée de façon à s'intégrer en continuité avec l'architecture d'origine. Cela peut se faire soit par mimétisme soit par contraste avec la construction principale. La multiplication d'extensions, de surélévations ou d'annexes de nature différente n'est pas permise.

La construction d'origine doit rester visible dans sa volumétrie et dans sa composition principale. Ainsi l'extension devra se faire sur l'arrière ou en retrait, et dans un gabarit moindre que celui de la construction principale. En surélévation, une continuité architecturale harmonieuse est exigée notamment avec le prolongement du rythme en façade des ouvertures et modénatures.

Pour une architecture mimétique, les matériaux seront cohérents avec la construction principale et reprendront les mêmes caractéristiques esthétiques (teintes, apparences etc...)

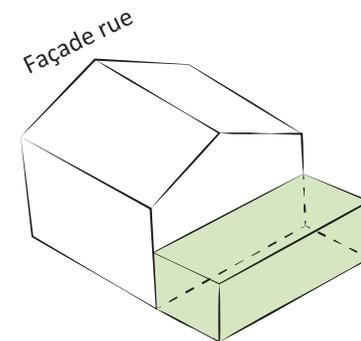
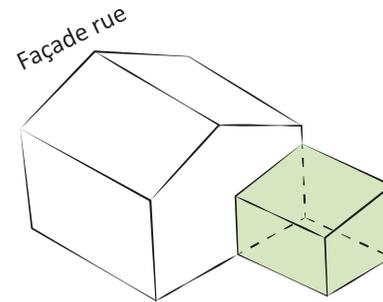
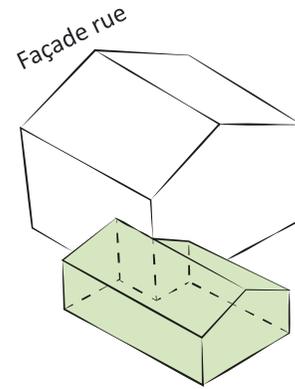
Pour une extension contemporaine, on pourra utiliser le bois, le verre ou le métal (ne pas multiplier les matériaux) sous réserve de non-visibilité depuis l'espace public et à condition qu'ils s'inscrivent en cohérence avec les couleurs, les matériaux et la volumétrie existante. Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

On évitera toute solution préfabriquée, y compris dans le cas de véranda.

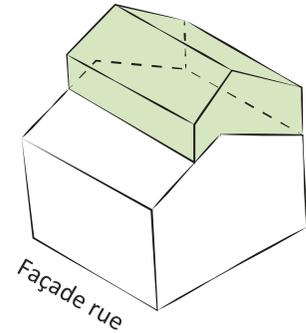
### Ajout d'éléments techniques

Les éléments tels que panneaux solaires thermiques, antennes paraboliques, pompes à chaleur, climatisation..., devront être implantés autant que possible, non-visibles depuis l'espace public. On privilégiera ainsi les implantations sur les façades arrières ou dissimulées derrière un pan de toitures.

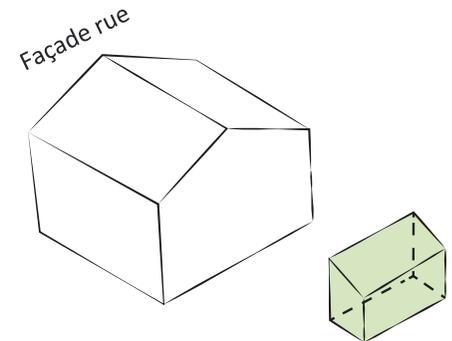
Ces équipements seront limités à la consommation domestique.



Différentes implantations d'une extension



Implantation d'une surélévation



Implantation d'une annexe

# 3.3 Le Val d'Albian

## E. Les éléments singuliers

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



Plusieurs bâtiments présentent un intérêt architectural par leur forme, leur matérialité et leur typologie. Ceux-ci constituent un patrimoine local important à préserver et à conserver dans sa singularité. Toute reproduction pastiche, mimétisme avec des matériaux ou une écriture architecture de qualité moindre est à proscrire. Les maisons suivantes sont un échantillon des éléments singuliers à conserver et valoriser au sein du Val d'Albian :

### La chapelle Saint-Louis



### Repérage non-exhaustif de maisons remarquables et/ou historiques :



# 3.4 Le futur quartier Est du bourg



Les recommandations qui suivent permettront de **guider** la construction du secteur Est du bourg. Elles ne se substituent pas à un règlement d'opération et n'ont pas été rédigé avec une approche opérationnelle du secteur. Elles pourront donc être interpréter en fonction des réalités opérationnelles.

## Recommandation principale :

### **LE PAYSAGE COMME BASE DU PROJET**

- **Partir du paysage**
- **Amplifier le paysage**
- **Investir le paysage**
- **Equiper et habiter le paysage**

# 3.4 Le futur quartier Est du bourg

## A. Les formes urbaines à privilégier

### A1. Les entrées de ville

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



A l'Est du bourg, une emprise d'environ 13 ha est identifiée comme périmètre d'extension du bourg et est couvert par une OAP.

Pour ce secteur en devenir il conviendra de s'inscrire en continuité avec les formes urbaines présentes aussi bien dans le cœur historique que dans les extensions plus récentes du bourg.

Les recommandations qui suivent seront donc à appliquer dans toutes les opérations qui seraient amenées à se développer sur ce secteur.

#### Recommandations :

Les entrées de villes devront marquer l'arrivée en milieu urbain.

La signalétique devra s'inscrire en continuité avec celle déployée sur les autres secteurs.

Un travail sur le végétal devra ménager des percées sur la ville, notamment sur le clocher de l'église, et affirmer une lisière boisée dense en frange agricole.

Un paysage ouvert devra être maintenu en entrée de ville et structurer l'espace par l'aménagement d'un front bâti.

Les murets en pierre existants seront maintenus.

Les pavés pour marquer l'arrivée dans le bourg et marquer les cheminements doux seront à privilégier.



1



2

# 3.4 Le futur quartier Est du bourg

## A2. Typologie de rues et d'espace public

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



Les habitations du bourg s'organisent de manière radioconcentrique autour de micro-centralités. Celles-ci sont surnommées des « nids ». Ils constituent des espaces publics appropriables par les habitants dans les usages du quotidien. (promenade, espace de jeu pour les enfants, bancs pour s'asseoir, etc...)

Ces centralités sont connectées sur plusieurs axes, routiers ou piétons, qui forment un réseau se raccordant au centre historique.

Les voiries qui desservent ces sous-quartiers sont généralement des voies partagées, des impasses, ou des sentes, créant des quartiers apaisés.

### Recommandations :

Le principe de micro-centralité devra être réinterprété et intégré en tant que base dans la conception des nouvelles opérations.

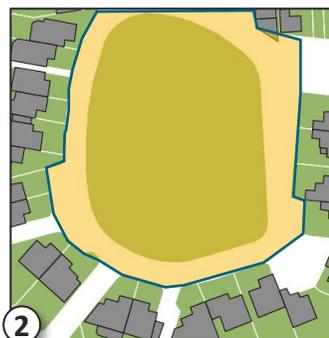
Ce principe est défini par un espace public central autour duquel s'organise les constructions de manière plus ou moins radioconcentrique.

Ces espaces de centralités devront être pensés comme des îlots de fraîcheur accueillant de la végétation en pleine terre et marquant la présence de l'eau en ville.

Ils devront également intégrer des usages et être appropriables par les futurs habitants.



1 Réseau de places dans le centre historique  
Densité au cœur du bourg : 150 logts/ha net



2 Nid – Mare de Saclay  
Densité de logts : 40 logts/ha net



3 Nid arboré  
Densité de logts : 30 logts/ha net

# 3.4 Le futur quartier Est du bourg

## A2. Typologie de rues et d'espace public

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



### Recommandations :

Les nids sont connectés entre eux par des axes routiers secondaires/tertiaires ou en voies partagées et un maillage de cheminements piétons vient compléter le réseau de mobilité.

Le maillage routier et piétonnier devra tenir compte des typologies de voiries qui existent déjà, avec un gabarit de rues relativement étroit, tout en permettant l'intégration d'alignement d'arbres, de petites poches de stationnements et tout en prévoyant une déambulation piétonne aisée et sécurisée.

Les micro-quartiers seront à dominante piétonniers et privilégieront les modes de déplacement doux, avec l'intégration de parcours cyclables à travers l'ensemble du secteur.

A l'intérieur des nids, et afin de limiter vitesse et trafic, des voies en sens unique seront privilégiées. Elles permettront le passage des camions poubelles et pompiers.



**Rue de la Briqueterie**  
Espace partagé  
voirie/piéton



**Rue des Hospitaliers**  
Décroché de voirie favorisant  
le ralentissement, intégrant le  
stationnement et la végétation  
dans le paysage urbain



**Cheminement piéton**  
dissocié de la voiture  
et permettant un  
itinéraire bis arboré  
en ville



**Rue Alphonse Daudet  
(Val d'Albian)**  
Travail de la matérialité  
pour alléger la présence de  
la voirie et intégrer le  
végétal

# 3.4 Le futur quartier Est du bourg

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



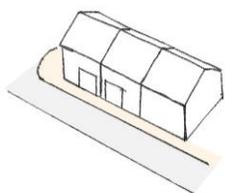
## A3. Densité de construction

Une densité minimale moyenne de 50 logements à l'hectare est à respecter dans ce secteur. Dans une logique de continuité avec les constructions du bourg, une densité plus forte pourra être acceptée en accroche avec les rues existantes, ainsi que sur le nouveau parc à créer. Cette densité supérieure sera à mettre en relation avec des largeurs de voiries en conséquence, évitant des vis-à-vis trop importants.

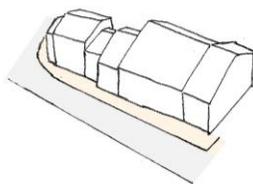
La densité des nids devra trouver un équilibre afin d'accueillir à la fois des maisons individuelles, de l'habitat intermédiaire et de l'habitat collectif.

Un regroupement trop important d'habitat collectif est proscrit.

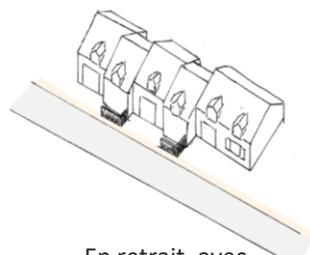
### Recommandations :



Aligné à la rue



Aligné à la rue avec des décrochés rythmant le front bâti

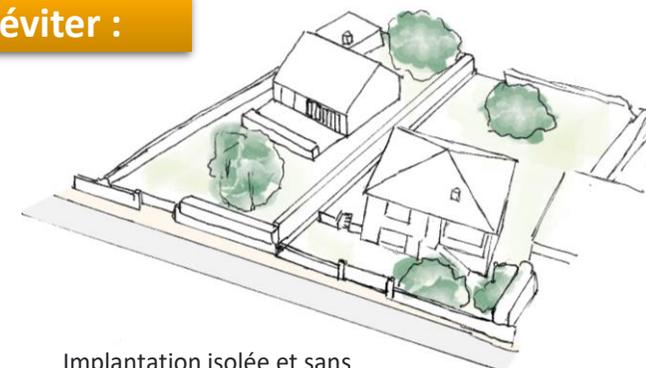


En retrait, avec alignement du bâti générant un front bâti



En accompagnement d'une courbe

### À éviter :



Implantation isolée et sans alignement avec la rue

## A4. Implantation des constructions

Pour marquer les entrées du bourg, et en accroche avec le centre historique, il conviendra de marquer un front bâti. Les constructions seront mitoyennes, avec possibilité de travailler des variations de hauteurs et décrochés ou interruptions paysagères. Elles marqueront un retrait maximum de 5m avec l'emprise publique.

En cœur d'opération on pourra avoir des implantations moins cadrées, en favorisant toujours la mitoyenneté, l'optimisation du foncier et l'orientation solaire des constructions dans une approche bioclimatique. L'implantation des constructions devra cependant tenir compte du principe de nids développé précédemment.

Les constructions devront prendre en compte le nivellement du terrain, et notamment le différentiel de 5m entre l'église et les champs.

Les façades seront disposées de façon à limiter les vis-à-vis et plutôt à favoriser les vues traversantes.

## A5. Intégration du stationnement

Dans les nids, le stationnement résidentiel sera intégré aux constructions (garage dans les maisons, parkings souterrains pour les collectifs et/ou silos architecturalement intégrés). Le stationnement en RDC d'immeubles sera toléré très ponctuellement sous réserve d'une bonne argumentation architecturale. Les parkings extérieurs restants seront regroupés en petites poches végétalisées. Le stationnement pour les visiteurs sera obligatoirement regroupé sur la voie principale traversante, avec des liens piétonniers vers l'intérieur des nids. Ils seront ponctués par de la végétation, et/ou en encoche afin de ralentir les flux de circulation.

En cas de création d'un équipement/commerce, de services, le stationnement dédié devra être positionné en arrière des constructions et fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif. D'une manière générale on privilégiera des revêtements perméables.

# 3.4 Le futur quartier Est du bourg

## B. Paysage et nature

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



Ce secteur s'inscrivant en extension du bourg, sur et en limite de terres agricoles, une approche particulièrement fine devra être portée en faveur de l'intégration de la nature et de l'eau en ville, le maintien des percées visuelles sur le clocher de Saclay et vers le grand paysage rural, la lisière agricole, etc... La végétalisation de la ville représente un enjeu important dans le cadre de la protection de la biodiversité et de l'Environnement en milieu urbain et plus particulièrement en ce qui concerne la qualité de l'air et l'atténuation des effets îlots de chaleur urbain.

### B1. Présence du végétal sur l'espace public

Le paysage sera à la base du projet. **Il sera déterminant dans la structuration et la qualité des espaces. La ruralité est l'une des valeurs fortes de la ville**, qui ne s'oppose ni à la modernité ni à l'innovation. C'est d'abord la valorisation du territoire et de son patrimoine. Cette ruralité est inscrite dans les **gènes de Saclay** d'abord par ses fermes qui forment le vieux bourg, par ses zones naturelles protégées à vocation agricole, et par son développement économique en circuit court aujourd'hui très actif. La ville de demain devra respecter et valoriser cette présence forte de la nature autour et dans la ville.



Alignement d'arbres permettant des parcours piétons ombragés à maintenir et renforcer



Plantations ponctuant les voies de circulation ou en pied de construction à maintenir et renforcer



« Nid » planté, arboré et valorisant la présence de l'eau en ville. Un exemple à suivre dans toute nouvelle opération

### B2. Emprise au sol des constructions

En continuité avec les densités et volumétrie des constructions existantes il conviendra de respecter :

- Une emprise au sol de 50% maximum
- Une surface de pleine terre de minimum 30%
- Un arbre planté tous les 100m<sup>2</sup> sur les parcelles privées
- Favoriser les revêtements perméables pour le stationnement, les terrasses, entrées charretières, etc...

### Recommandations :

D'une manière générale il conviendra de :

- Renforcer la présence d'alignements d'arbres et de plantations au pied des constructions ou le long des voiries afin de réduire les effets d'îlots de chaleur en ville.
- Favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales et renforcer la présence de l'eau en ville.
- Favoriser des revêtements perméables et/ou de couleur claire pour les espaces publics, cheminement piéton, espace de stationnement.
- Promouvoir la végétation et les arbres de hautes tiges dans les jardins privés, participant à la qualité du paysage urbain tout en respectant les règles d'urbanisme et du code civil en matière de plantation et d'entretien des arbres et de la végétation au profit d'une bonne entente entre voisins.

### B3. Végétalisation des toitures

La végétalisation des toitures apporte un confort thermique et acoustique indéniable pour un bâtiment, cependant la végétalisation d'une toiture reste technique et spécifique et ne doit pas se faire sans une étude de faisabilité réalisée par un professionnel. Elle sera ici envisagée de manière expansive car celle-ci requiert une surcharge et un entretien limités et s'installe facilement sur la plupart des supports. Il sera souhaitable de mettre en place un contrat d'entretien régulier.

### B4. Végétalisation des façades

La végétalisation des façades sera envisagée ici sous la forme de plantes grimpantes. Les structures porteuses sont recommandées sous forme de treillage en bois à protéger par une lasure, ou un treillage métallique (inox, alu ou acier galvanisé). Les essences de plantes seront locales et seront déterminées en fonction de l'exposition et facilité d'entretien.

# 3.4 Le futur quartier Est du bourg

## C. Le traitement des limites

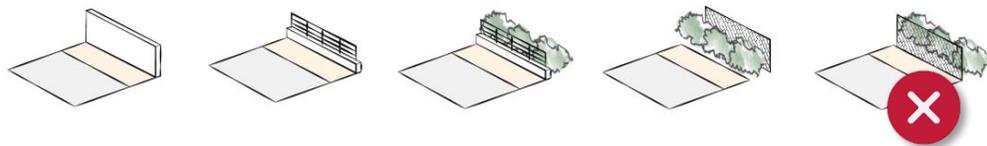


### C1. L'interface publique/privée

#### Recommandations :

En cas d'implantation en retrait, traiter l'interface publique/privée par les recommandations suivantes :

- Pour les retraits < à 1m : dédier cet espace pour la plantation de végétations basses et/ou arbustives
- Pour les retraits > à 1m : Limiter l'imperméabilisation du sol avec des revêtements perméables pour l'entrée charretière ou le stationnement. En cas de clôtures, privilégier une haie d'essences locales (minimum 3 essences différentes), pouvant être complétée d'un muret bas (maximum 1,20m) en pierre ou enduit s'accordant avec la construction.
- Un muret bas (inférieur à 1,20m, en pierre ou enduit) peut aussi être envisagé si celui-ci est complété par une grille métallique (**grillage, traverses bois ou clôture plastique interdites**) ou une haie diversifiée (entre 3 et 5 essences minimum)



#### À éviter :

- Le traitement de la limite publique/privée sans murs, ni clôture, ni haie.
- Les murs lisses ou enduits d'une hauteur dépassant 1,20m.
- Les clôtures grillagées non doublées d'une haie ou implantées directement sur rue, ou couvertes d'un dispositif type « brise-vue » en plastique ou tissé.
- La plantation de haies monospécifiques.

### C2. Les limites séparatives

#### Recommandations :

L'intimité entre les parcelles devra être privilégiée, afin d'éviter la pose ultérieure de procédés inesthétiques par chacun.

En limite séparative, on privilégiera les haies d'essences locales et diversifiées (entre 3 et 5 essences).

En cas de clôture, quel que soit le dispositif choisi, il conviendra de prévoir des passages pour la petite faune.

Les palissades ou panneaux plastique, métallique et/ou bois pleins sont également à limiter uniquement afin de générer un espace d'intimité dans le prolongement des constructions principales, sans dépasser 5m linéaire.

### C3. L'interface avec les espaces collectifs privatifs aux résidences

#### Recommandations :

En limite séparative des espaces privés et des espaces collectifs non rétrocédés à la ville, l'intimité des espaces privatifs sera également à privilégier. Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2,00m, doublées obligatoirement d'une haie d'essences locales (3 minimum) d'une même hauteur.

# 3.4 Le futur quartier Est du bourg

## D. L'architecture – Une harmonie de quartier à privilégier

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



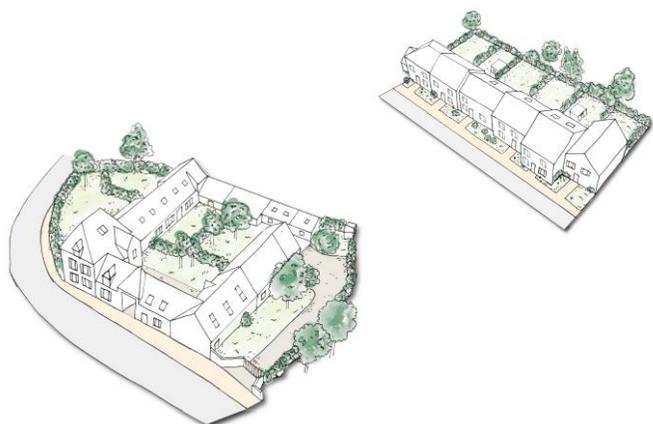
### D1. Les formes architecturales

Dans une logique de continuité avec le bâti existant et poursuivant également un objectif de développement de la commune, ce secteur pourra accueillir aussi bien des maisons isolées, des maisons en bandes, de l'habitat intermédiaire et collectif.

La hauteur sera globalement limitée à R+2+C ou attique. Ponctuellement, notamment sur le nouveau parc, les collectifs pourront avoir une hauteur maximale de R+3+A ou C, sous réserve d'une distance entre immeubles prévue en conséquence, limitant les vis-à-vis et les co-visibilités, et d'une bonne intégration au paysage. Les toitures terrasses seront également autorisées de manière ponctuelle.

Les hauteurs devront être diversifiées, en évitant une ligne de toit uniforme.

Typologies servant d'inspiration :



### D2. Les façades

En façade, la pierre (naturelle ou de parement) et l'enduit sont les deux matériaux à privilégier. Une richesse de traitement des modénatures est attendue. La qualité de composition d'une façade peut passer par le traitement des épaisseurs et/ou l'utilisation de bandeaux, encadrements, traitement des rives, linteaux... Ces éléments peuvent faire l'objet d'un traitement classique ou plus contemporain, sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant et/ou dans le cas d'une approche bioclimatique forte. Eviter les ruissellements localisés pouvant tacher et fissurer enduit et parement est une priorité.

#### Les matériaux à favoriser :



#### Exemples de traitements de façades attendus :



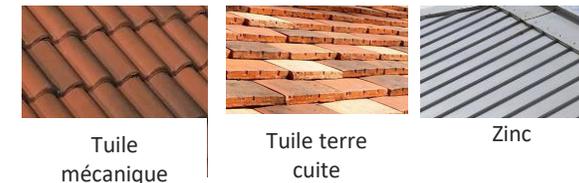
#### Les matériaux proscrits:



### D3. Les toitures

En toiture, la tuile en terre cuite et mécanique sont les deux matériaux à privilégier en priorité. Pour une question d'harmonie générale, les toitures en ardoise ne seront pas autorisées dans ce quartier. Les toitures pourront être à 2 ou 4 pans, compris entre 35° et 45°. Les toitures terrasses seront autorisées ponctuellement pour créer des toitures habitées ou des toitures partagées accessibles. Elles ne devront pas représenter plus de 50% de la surface de toiture d'un immeuble. Tout élément technique en émergence devra être dissimulé par un acrotère ou un pâre-vue.

#### Les matériaux à favoriser :



#### Les matériaux proscrits :



# 3.4 Le futur quartier Est du bourg

## D4. Palette chromatique – Une harmonie d’ensemble à rechercher

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



### Recommandations :

Dans une démarche de qualité architecturale, le projet doit pouvoir intégrer les enjeux suivants : éviter la répétition de volumes identiques, travailler des volumes différenciés, éviter les façades trop lisses et rechercher une cohérence de matériaux et des teintes au niveau du projet.

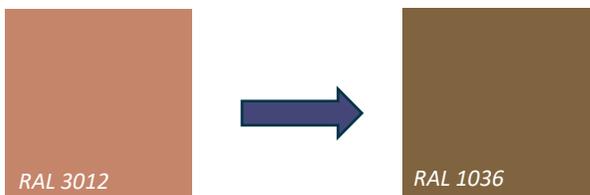
Les teintes proposées par les architectes seront obligatoirement proposées à la Ville pour validation, avant dépôt des demandes de permis de construire. Elles devront rechercher **avant tout une harmonie et une qualité d’ensemble du quartier.**

La palette ci-dessous présente des exemples de teintes qui pourraient être répondre aux attentes de la ville.

**En façade** (les coloris d’enduits devront être identiques ou similaires aux références des fabricants Parexlanko, ou Weber pour faciliter la lecture) :



**Toiture - Des rouges aux bruns :**



**Menuiseries** (des teintes similaires, plus soutenues ou plus claires seront également acceptés, en limitant toutes teintes vives) :



**Clôtures/garde-corps :**



**Volets** (on privilégiera des tons pastel, en limitant toutes teintes vives) :



# 3.4 Le futur quartier Est du bourg

## D. Eléments d'architecture

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



### D5. Les ouvertures

Les ouvertures en façades seront plus hautes que larges et présenteront un rythme de meneaux réguliers. Elles devront être alignées entre elles et on limitera la multiplication des gabarits sur une même façade.

Les pleins et les vides devront être en harmonie. Les façades aveugles donnant directement sur l'espace public seront interdites.

Les baies vitrées et fenêtres bandeaux peuvent également être employées sous réserve d'un traitement architectural de qualité.

#### Traitement des entrées

Les entrées piétonnes des logements seront si possibles à multiplier. Privilégier les entrées différenciées par logement ou groupe de logements plutôt qu'une entrée unique.

Les entrées de stationnement, places de parking extérieures ou portes de garages devront être traitées de manière qualitative. Celles-ci seront discrètes. Les portes intégrées et en matériaux durables (métal, acier, aluminium).

#### **A éviter :**

La multiplication des formes d'ouvertures, le non-respect d'un alignement, l'emploi de matériaux et teintes dépareillés entre les fenêtres et portes, et entre les volets.

Les façades aveugles sur rue ou mal équilibrées entre pleins et vides.

### D6. Les occultations, modénatures et garde-corps

On privilégiera des volets roulants en façades. Les volets battants en bois peints seront plutôt des modénatures, doublés de volets roulants, suivant la palette chromatique en page 91. Un travail d'encadrement des fenêtres devra être envisagé afin de structurer et donner de l'épaisseur à la façade.

Les caissons apparents seront interdits que ce soit en construction neuve ou en cas de travaux sur l'existant.

En pied de fenêtre, sur les balcons, ou en accompagnement des escaliers extérieurs, les garde-corps, ou mains courantes, devront faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les barreaudages métalliques simples seront à éviter.

Concernant les modénatures, il conviendra d'intégrer ces éléments avec sobriété et de manière cohérente et harmonieuse sur l'ensemble des façades, et en évitant tout élément pastiche.

Les descentes d'eau pluviales devront être bien intégrées à la façade, et devront reprendre les eaux de pluie des balcons et loggias. Les barbacanes et pissettes devront être limitées et seront strictement interdites au-dessus des espaces publics ou passants.

### D7. Les volumes secondaires, décrochés, balcons

Les nouveaux volumes pourront être complétés par un ou plusieurs volumes secondaires ou décrochés/retrait. Les façades longues, sans ruptures ou décrochements, seront proscrites. Ces éléments permettront de rythmer la construction et d'éviter l'effet monobloc.

Tout logement bénéficiera d'un espace extérieur privatif, sous la forme d'un jardin, d'un balcon ou d'une terrasse. Les systèmes de loggia pouvant être refermés individuellement par les occupants seront proscrits.

Les balcons filants auront des pare-vues entre logements afin de préserver l'intimité de chacun.

### D8. Les devantures commerciales

Une devanture commerciale participe à la qualité du cadre de vie. La succession des enseignes doit, autant que possible, conserver une cohérence d'ensemble en permettant l'alignement des baies entre étages et des arêtes supérieures, et la conservation de proportions identiques. Une devanture ne pourra pas s'insérer « à cheval » entre deux immeubles.

Les faux vitrages ou verres opaques sont à éviter. L'éclairage sera discret et/ou intégré.

Les enseignes devront respecter le règlement local de publicité.

# 3.5 Le futur quartier Ouest du bourg : Le secteur du Christ



Les recommandations qui suivent permettront de **guider** la construction du secteur Est du bourg. Elles ne se substituent pas à un règlement d'opération et n'ont pas été rédigé avec une approche opérationnelle du secteur. Elles pourront donc être interprétées en fonction des réalités opérationnelles.

## Recommandation principale :

### **LE PAYSAGE COMME BASE DU PROJET**

- **Partir du paysage**
- **Amplifier le paysage**
- **Investir le paysage**
- **Equiper et habiter le paysage**

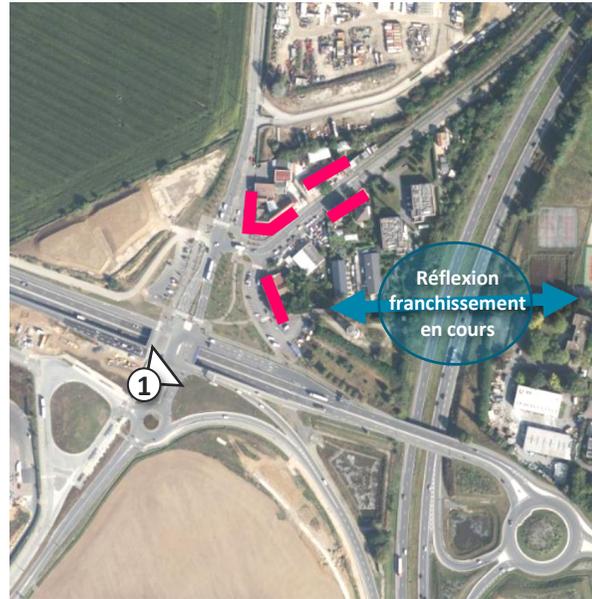
# 3.5 Le secteur du Christ

## A. Les formes urbaines

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



Vue aérienne 1960 : Un alignement bâti qui structure et encadre le rond-point du Christ.



Vue aérienne 2022 : Un secteur enclavé et perdu au milieu des infrastructures structurantes.  
Un bâti diffus de formes et d'usages hétérogène.

Le secteur du Christ constitue le second hameau historique de Saclay avec un regroupement de quelques bâtiments encore préservés aujourd'hui mais enclavé par les infrastructures routières lourde qui l'encadre. Un projet de franchissement est à l'étude pour rattacher ce secteur au Bourg.

Couvert par une Zone de Protection Agricole, Naturelle et Forestière (ZPNAF), il est **aujourd'hui situé dans l'OIN** et ciblé pour le développement du projet Paris-Saclay, en lien avec le Grand paris express, avec notamment l'implantation d'une gare de métro pour desservir le CEA, et la construction d'un nouveau pôle urbain.

Ce secteur constitue aussi bien l'entrée dans la ville de Saclay que l'arrivée sur le campus urbain Paris-Saclay.

### A1. les entrées de ville



### Recommandations :

**Les entrées de villes devront marquer l'arrivée en milieu urbain et permettre de comprendre les différentes entités qui constituent le territoire.**  
**La signalétique devra s'inscrire en continuité avec celle déployée sur les autres secteurs.**

Un travail du végétal sera mené en ménageant des percées sur la ville et en affirmant une lisière boisée en frange agricole.

**La gare devra être perçue comme un repère, une destination, mais non comme un centre urbain.**

# 3.5 Le secteur du Christ

## A2. Typologie de rues et d'espace public

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



**Intégration des axes majeurs du Christ de Saclay**  
La route de Bièvres constitue l'un des axes majeurs et **historiques de ce secteur. Son tracé devra être préservé.**

Les RD446 et RD406 étant des voies très passantes, le nouveau quartier devra à la fois s'en préserver et les intégrer comme des axes urbains à part entière. La nouvelle bretelle de sortie de la RN118 devra être calibrée pour éviter l'engorgement routier du quartier.

Par l'organisation de ses fonctions et usages, ce morceau de ville restructuré devra être très clairement préservé des nuisances de la RN118.

### Recommandations :

Le principe de micro-centralité devra être réinterprété et intégré en tant que base dans la conception des nouvelles opérations.

Ces espaces de centralités devront être pensés comme des îlots de fraîcheur accueillant de la végétation en pleine terre et marquant la présence de l'eau en ville.

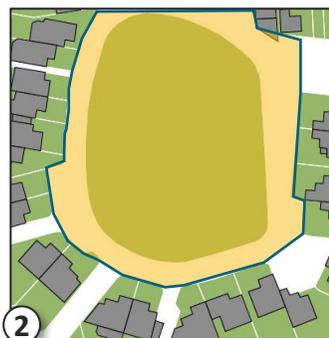
Ils devront également intégrer des usages et être appropriables par les futurs habitants.

Le maillage routier et piétonnier intégrera une végétalisation dense et équipée pour une vie locale axée sur la convivialité et le partage.

Les voies piétonnes et les circulations douces seront mises en valeur. Les stationnements seront prioritairement en sous-sol ou en silos bien intégrés architecturalement.



① Réseau de places dans le centre historique  
Densité au cœur du bourg : 150 logts/ha net



② Nid – Mare de Saclay  
Densité de logts : 40 logts/ha net



③ Nid arboré  
Densité de logts : 30 logts/ha net

# 3.5 Le secteur du Christ

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



## A3. Densité de construction

La densité retenue devra donner une place importante aux espaces végétalisés de pleine terre au sein du futur quartier.

Dans ce cadre, on privilégiera essentiellement l'habitat collectif et intermédiaire.

Le projet devra prendre en compte les environnants dans son développement et sa densification, comme par exemple :

- Une densité plus forte pourra être prévue à proximité de la future gare.
- Une densité plus faible pour traiter de manière plus qualitative la frange agricole.

## A4. Implantation des constructions

A proximité des constructions existantes il conviendra de maintenir une cohérence d'ensemble, sans rupture urbaine.

Sur les opérations nouvelles, il conviendra de marquer un front bâti en entrée de ville. Les constructions seront mitoyennes, avec obligation de travailler des variations de hauteurs et décrochés ou interruptions paysagères.

En cœur d'opération on pourra avoir des implantations moins cadrées, en favorisant toujours la mitoyenneté, l'optimisation du foncier et l'orientation solaire des constructions dans une approche bioclimatique. L'implantation des constructions devra tenir compte du principe de nids développé précédemment.

Les façades seront disposées de façon à limiter les vis-à-vis et plutôt à favoriser les vues traversantes.

## A5. Intégration du stationnement

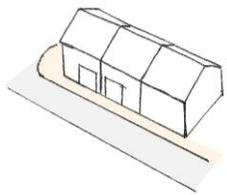
Le stationnement sur les voies principales sera autorisé pour les visiteurs, mais devra faire l'objet d'une bonne intégration, ponctuée par de la végétation, et/ou en encoche afin de ralentir les flux de circulation.

En cas de création d'un équipement/commerce, et de services, le stationnement dédié devra être calibré, de proximité et limité en temps.

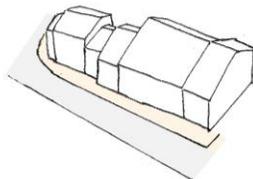
Dans les espaces résidentiels, le stationnement sera regroupé en sous-sol ou en silos bien intégrés architecturalement, pour limiter la présence des voitures en cœur de quartier et au pied des constructions.

D'une manière générale on privilégiera des revêtements perméables ou de couleur claire.

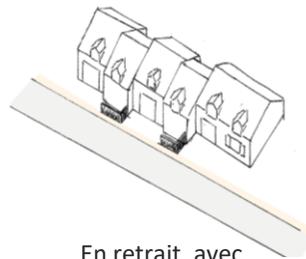
### Recommandations :



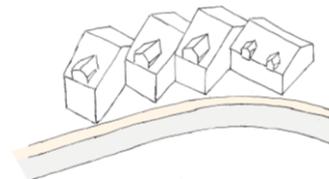
Aligné à la rue



Aligné à la rue avec des décrochés rythmant le front bâti



En retrait, avec alignement du bâti générant un front bâti



En accompagnement d'une courbe

### À éviter :



Implantation isolée et sans alignement avec la rue

# 3.5 Le secteur du Christ

## B. Paysage et nature



D'une manière générale, ce secteur s'inscrivant en extension du bourg, sur et en limite de terres agricoles, une approche particulièrement fine devra être portée en faveur de l'intégration de la nature et de l'eau en ville, le maintien des percées visuelles sur le clocher de Saclay et vers le grand paysage rural, la lisière agricole, etc... La végétalisation de la ville représente un enjeu important dans le cadre de la protection de la biodiversité et de l'Environnement en milieu urbain et plus particulièrement en ce qui concerne la qualité de l'air et l'atténuation des effets îlots de chaleur urbain.

### B1. Présence du végétal sur l'espace public

Le paysage sera à la base du projet. **Il sera déterminant dans la structuration et la qualité des espaces. La ruralité est l'une des valeurs fortes de la ville**, qui ne s'oppose ni à la modernité ni à l'innovation. C'est d'abord la valorisation du territoire et de son patrimoine. Cette ruralité est inscrite dans les **gènes de Saclay** d'abord par ses fermes qui forment le vieux bourg, par ses zones naturelles protégées à vocation agricole, et par son développement économique en circuit court aujourd'hui très actif. La ville de demain devra respecter et valoriser cette présence forte de la nature autour et dans la ville.



Alignement d'arbres permettant des parcours piétons ombragés à maintenir et renforcer



Plantations ponctuant les voies de circulation ou en pied de construction à maintenir et renforcer



« Nid » planté, arboré et valorisant la présence de l'eau en ville. Un exemple à suivre dans toute nouvelle opération

### B2. Emprise au sol des constructions

En continuité avec les densités et volumétrie des constructions existantes il conviendra de respecter :

- Une emprise au sol de 50% maximum
- Une surface de pleine terre de minimum 30%
- Un arbre planté tous les 100m<sup>2</sup> sur les parcelles privées
- Favoriser les revêtements perméables pour le stationnement, les terrasses, entrées charretières, etc...

### Recommandations :

D'une manière générale il conviendra de :

- Renforcer la présence d'alignements d'arbres et de plantations au pied des constructions ou le long des voiries afin de réduire les effets d'îlots de chaleur en ville.
- Favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales et renforcer la présence de l'eau en ville.
- Favoriser des revêtements perméables et/ou de couleur claire pour les espaces publics, cheminement piéton, espace de stationnement.
- Promouvoir la végétation et les arbres de hautes tiges dans les jardins privés, participant à la qualité du paysage urbain tout en respectant les règles d'urbanisme et du code civil en matière de plantation et d'entretien des arbres et de la végétation au profit d'une bonne entente entre voisins.

### B3. Végétalisation des toitures

La végétalisation des toitures apporte un confort thermique et acoustique indéniable pour un bâtiment, cependant la végétalisation d'une toiture reste technique et spécifique et ne doit pas se faire sans une étude de faisabilité réalisée par un professionnel. Elle sera ici envisagée de manière expansive car celle-ci requiert une surcharge et un entretien limités et s'installe facilement sur la plupart des supports. Il sera souhaitable de mettre en place un contrat d'entretien régulier.

### B4. Végétalisation des façades

La végétalisation des façades sera envisagée ici sous la forme de plantes grimpantes. Les structures porteuses sont recommandées sous forme de treillage en bois à protéger par une lasure, ou un treillage métallique (inox, alu ou acier galvanisé). Les essences de plantes seront locales et seront déterminées en fonction de l'exposition et facilité d'entretien.

# 3.5 Le secteur du Christ

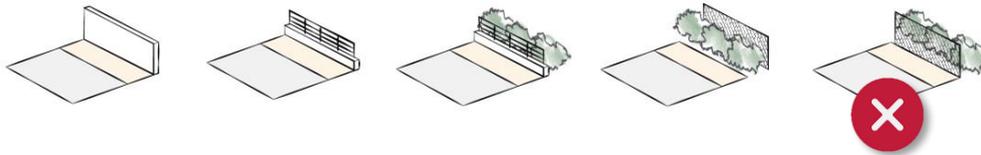
## C. Le traitement des limites



### C1. L'interface publique/privée

#### Recommandations :

- Maintenir les alignements sur rue, et les murs en pierre existants.  
En cas d'implantation en retrait, traiter l'interface publique/privée par les recommandations suivantes :
- Pour les retraits < à 1m : dédier cet espace pour la plantation de végétations basses et/ou arbustives
  - Pour les retraits > à 1m : Limiter l'imperméabilisation du sol avec des revêtement perméables pour l'entrée charretière ou le stationnement. En cas de clôtures, privilégier une haie d'essences locales (minimum 3 essences différentes), pouvant être complétée d'un muret bas (maximum 1,20m) en pierre ou enduit s'accordant avec la construction.
  - Un muret bas (inférieur à 1,20m, en pierre ou enduit) peut aussi être envisagé si celui-ci est complété par une grille métallique (**grillage, traverses bois ou clôture plastique interdites**) ou une haie diversifiée (entre 3 et 5 essences minimum)



#### À éviter :

- Le traitement de la limite publique/privée sans murs, ni clôture, ni haie.
- Les murs lisses ou enduits d'une hauteur dépassant 1,20m.
- Les clôtures grillagées non doublées d'une haie ou implantées directement sur rue, ou couverte d'un dispositif type « brise-vue » en plastique ou tissé.
- La plantation de haies monospécifiques.

### C2. Les limites séparatives

#### Recommandations :

- En limite séparative, on privilégiera les haies d'essences locales et diversifiées (entre 3 et 5 essences).
- En cas de clôture, quel que soit le dispositif choisi, il conviendra de prévoir des passages pour la petite faune.
- Les palissades ou panneaux plastique, métallique et/ou bois pleins sont également à limiter uniquement afin de générer un espace d'intimité dans le prolongement des constructions principales en RDC, sans dépasser 5m linéaire et 2m de hauteur.

### C3. L'interface avec les espaces collectifs privés aux résidences

- En limite séparative des espaces privés et des espaces collectifs non rétrocedés à la ville, l'intimité des espaces privés sera également à privilégier. Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2,00m, doublées obligatoirement d'une haie d'essences locales (3 minimum) d'une même hauteur.

# 3.5 Le secteur du Christ

## D. L'architecture

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



### D1. Les formes architecturales

Poursuivant un objectif de développement de la commune, ce secteur pourra accueillir prioritairement de l'habitat collectif.

La hauteur des constructions sera limitée à R+4+C ou Attique, avec un épannelage permettant de tenir compte du bâti existant pour ne pas créer de masques d'ombres ou de déséquilibre urbain.

La volumétrie des constructions devra permettre de respecter une cohérence d'ensemble du contexte bâti. Le projet pourra proposer une volumétrie similaire aux avoisinants ou s'inscrire dans un volume plus contemporain proposant une réinterprétation contemporaine des gabarits avoisinants.

Les hauteurs devront être diversifiées, en évitant une ligne de toit unique et uniforme.

Les bâtiments « hors échelle », c'est-à-dire monumentaux ou monolithiques, sont proscrits.

Les profils urbains devront trouver un bon équilibre entre le bourg existant, la gare et les champs alentours, afin d'éviter ruptures et contrastes trop forts.

Le Christ de Saclay étant situé au cœur du plateau de Saclay, sur un terrain plutôt plat, les vues générales, proches et lointaines, présentées par les équipes d'urbanistes et d'architectes, seront garantes de cette bonne intégration urbaine au paysage. Celle-ci devra être globale, et non bâtiment par bâtiment.

### D2. Les façades

En façade, la pierre (naturelle ou de parement) et l'enduit sont les deux matériaux à privilégier. Une richesse de traitement des modénatures est attendue. La qualité de composition d'une façade peut passer par le traitement des épaisseurs et/ou l'utilisation de bandeaux, encadrements, traitement des rives, linteaux...

Ces éléments peuvent faire l'objet d'un traitement classique ou plus contemporain, sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant et/ou dans le cas d'une approche bioclimatique forte.

Eviter les ruissèlements localisés pouvant tacher et fissurer enduit et parement est une priorité.

#### Les matériaux à favoriser :



Enduit



Pierre naturelle



Pierre de parement

#### Exemples de traitements de façades attendus :



#### Les matériaux proscrits :



Bardage pvc



Bois



Panneaux préfabriqués



Bardage métallique



Tôle ondulée



Tuile pvc



Le bois



Ardoise

### D3. Les toitures

En toiture, la tuile en terre cuite et mécanique sont les deux matériaux à privilégier en priorité. Pour une question d'harmonie générale, les toitures en ardoise ne seront pas autorisées dans ce quartier.

Les toitures pourront être à double pan, compris entre 25° et 45°. Les toitures terrasses seront autorisées ponctuellement pour créer des toitures habitées ou des toitures partagées accessibles. Elles ne devront pas représenter plus de 50% de la surface de toiture d'un immeuble.

Tout élément technique en émergence devra être dissimulé par un acrotère ou un pâre-vue.

#### Les matériaux à favoriser :



Tuile mécanique



Tuile terre cuite



Zinc

#### Les matériaux proscrits :



Tôle ondulée



Tuile pvc



Le bois



Ardoise

# 3.5 Le secteur du Christ

## D4. Palette chromatique : une harmonie d'ensemble à rechercher

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



### Recommandations :

Dans une démarche de qualité architecturale, le projet doit pouvoir intégrer les enjeux suivants : éviter la répétition de volumes identiques, travailler des volumes différenciés, éviter les façades trop lisses et rechercher une cohérence de matériaux et des teintes au niveau du projet.

Les teintes proposées par les architectes seront obligatoirement proposées à la Ville pour validation, avant dépôt des demandes de permis de construire. Elles devront rechercher **avant tout une harmonie et une qualité d'ensemble du quartier.**

**En façade** (les coloris d'enduits devront être identiques ou similaires aux références des fabricants Parexlanko, ou Weber pour faciliter la lecture) :



**Toiture** (en cas de tuiles on privilégiera un panachage des teintes):



Gamme de RAL « classic » Brun - 8000

**Clôtures/garde-corps :**



**Menuiseries** (des teintes similaires, plus soutenues ou plus claires seront également acceptés, en limitant toutes teintes vives) :



**Volets** (on privilégiera des tons pastel, en limitant toutes teintes vives) :



# 3.5 Le secteur du Christ



## D5. Les ouvertures

Les ouvertures en façades seront plus hautes que larges et présenteront un rythme de meneaux réguliers. Elles devront être alignées entre elles et on limitera la multiplication des gabarits sur une même façade.

Les pleins et les vides devront être en harmonie. Les façades aveugles donnant directement sur l'espace public seront interdites.

Les baies vitrées et fenêtres bandeaux peuvent également être employées sous réserve d'un traitement architectural de qualité.

### Traitement des entrées

Les entrées piétonnes des logements seront si possibles à multiplier. Privilégier les entrées différenciées par logement ou groupe de logements plutôt qu'une entrée unique.

Les entrées de stationnement, places de parking extérieures ou portes de garages devront être traitées de manière qualitative. Celles-ci seront discrètes. Les portes intégrées et en matériaux durables (métal, acier, aluminium).

### **A éviter :**

La multiplication des formes d'ouvertures, le non-respect d'un alignement, l'emploi de matériaux et teintes dépareillés entre les fenêtres et portes, et entre les volets.

Les façades aveugles sur rue ou mal équilibrées entre pleins et vides.

## D6. Les occultations, modénatures et garde-corps

On privilégiera des volets roulants en façades. Les volets battants en bois peints seront plutôt des modénatures, doublés de volets roulants, suivant la palette chromatique en page 91. Un travail d'encadrement des fenêtres devra être envisagé afin de structurer et donner de l'épaisseur à la façade.

Les caissons apparents seront interdits que ce soit en construction neuve ou en cas de travaux sur l'existant.

En pied de fenêtre, sur les balcons, ou en accompagnement des escaliers extérieurs, les garde-corps, ou mains courantes, devront faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les barreaudages métalliques simples seront à éviter.

Concernant les modénatures, il conviendra d'intégrer ces éléments avec sobriété et de manière cohérente et harmonieuse sur l'ensemble des façades, et en évitant tout élément pastiche.

Les descentes d'eau pluviales devront être bien intégrées à la façade, et devront reprendre les eaux de pluie des balcons et loggias. Les barbacanes et pissettes devront être limitées et seront strictement interdites au-dessus des espaces publics ou passants.

## D7. Les volumes secondaires, décrochés, balcons

Les nouveaux volumes pourront être complétés par un ou plusieurs volumes secondaires ou décrochés/retrait. Les façades longues, sans ruptures ou décrochements, seront proscrites. Ces éléments permettront de rythmer la construction et d'éviter l'effet monobloc.

Tout logement bénéficiera d'un espace extérieur privatif, sous la forme d'un jardin, d'un balcon ou d'une terrasse. Les systèmes de loggia pouvant être refermés individuellement par les occupants seront proscrits.

Les balcons filants auront des pare-vues entre logements afin de préserver l'intimité de chacun.

## D8. Les devantures commerciales

Une devanture commerciale participe à la qualité du cadre de vie. La succession des enseignes doit, autant que possible, conserver une cohérence d'ensemble en permettant l'alignement des baies entre étages et des arêtes supérieures, et la conservation de proportions identiques. Une devanture ne pourra pas s'insérer « à cheval » entre deux immeubles.

Les faux vitrages ou verres opaques sont à éviter. L'éclairage sera discret et/ou intégré.

Les enseignes devront respecter le règlement local de publicité.

# 3.5 Le secteur du Christ

## E. Les éléments singuliers

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

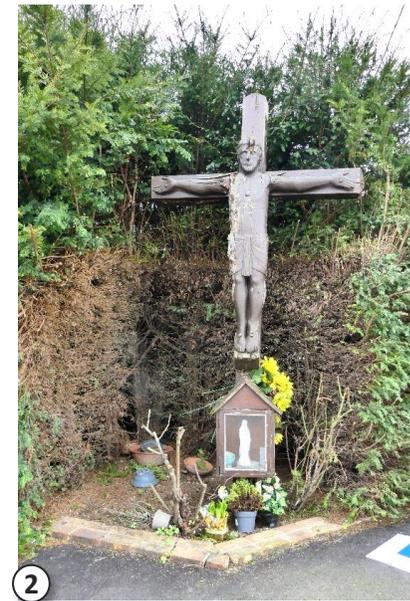


Plusieurs éléments architecturaux sont symboliques sur ce secteur et font partie de son identité. Ils constituent des éléments signaux dans le paysage. Il conviendra de les maintenir, de les intégrer et valoriser en cas d'opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain.

### Le relais, lieu emblématique au carrefour du Christ :



### La réplique du Christ :



### Le château d'eau :





## 3.6 Les zones d'activités

*Les recommandations qui suivent permettront d'encadrer les évolutions sur les zones d'activités existantes et également de guider les projets possibles sur le secteur Villeras. Elles ne se substituent pas à un règlement d'opération et n'ont pas été rédigées avec une approche opérationnelle du secteur et pourront donc être interprétées en fonction des réalités opérationnelles.*

# 3.6 Les zones d'activités

## A. Les formes urbaines

### A1. les typologies de rues

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



Ferme Villeras – Zone d'activités en devenir



Parc d'activités de Saclay



Le parc d'activités s'est développé en plusieurs temps avec des approches variables en termes d'écriture architecturale, d'accroche à l'espace public, et d'intégration dans le paysage.

Les emprises de voiries sont larges et confortables pour permettre le croisement des flux de logistiques, et des employés qui travaillent dans la ZAE.

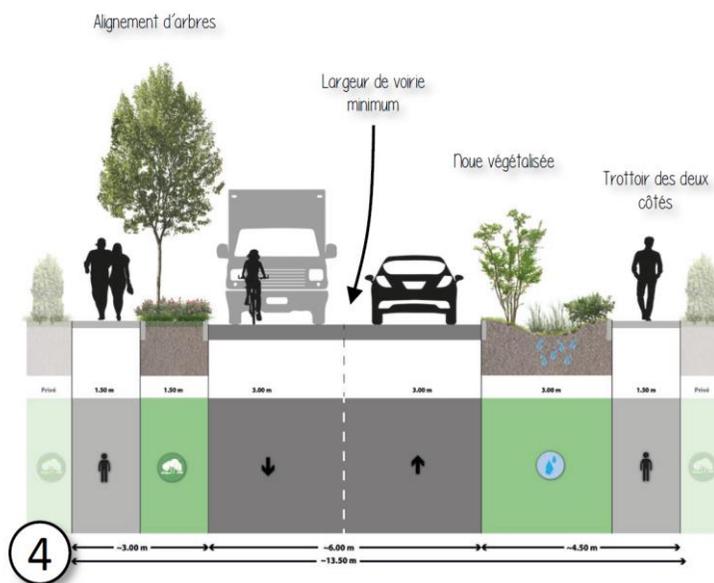
Des pistes cyclables et des terre-pleins plantés sont aménagés.

### Recommandations :

Maintenir la multimodalité des voies.

Préserver et renforcer la présence du végétal sur les rues, contribuant à limiter l'imperméabilisation des sols et à réduire l'effet d'îlot de chaleur.

Les emprises de voiries étant nécessairement large, il conviendra d'intégrer la gestion des eaux pluviales dans la composition des espaces publics. Autant que possible privilégier une gestion par infiltration naturelle.



# 3.6 Les zones d'activités

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



## A2. Implantation des constructions

Les constructions marquent un retrait plus ou moins conséquent avec la rue, mais ces espaces constituent généralement des espaces résiduels liés à l'implantation des constructions

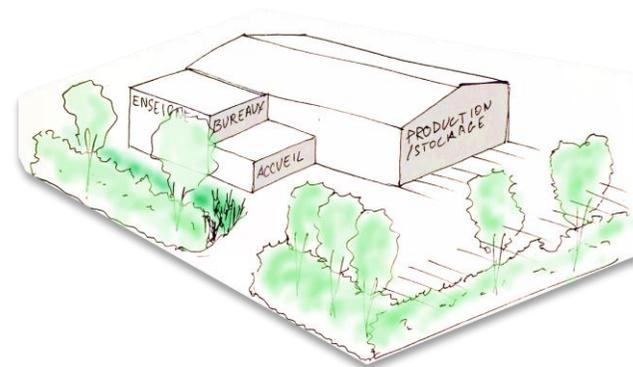
D'une manière générale on retrouve en premier plan les bâtiments sociaux ou pouvant accueillir du public et en second plan les bâtiments de stockage ou de production.

### Recommandations :

Un retrait compris entre 5 et 10m est à respecter avec la rue. Ce retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

Les bâtiments privilégieront une implantation visant la structuration de l'espace public : façades en alignement sur rue notamment.

En cas de construction nouvelle, on gardera le principe d'avoir au premier plan les espaces d'accueil et de bureaux et en second plan le stockage/la production.



## A3. Intégration du stationnement

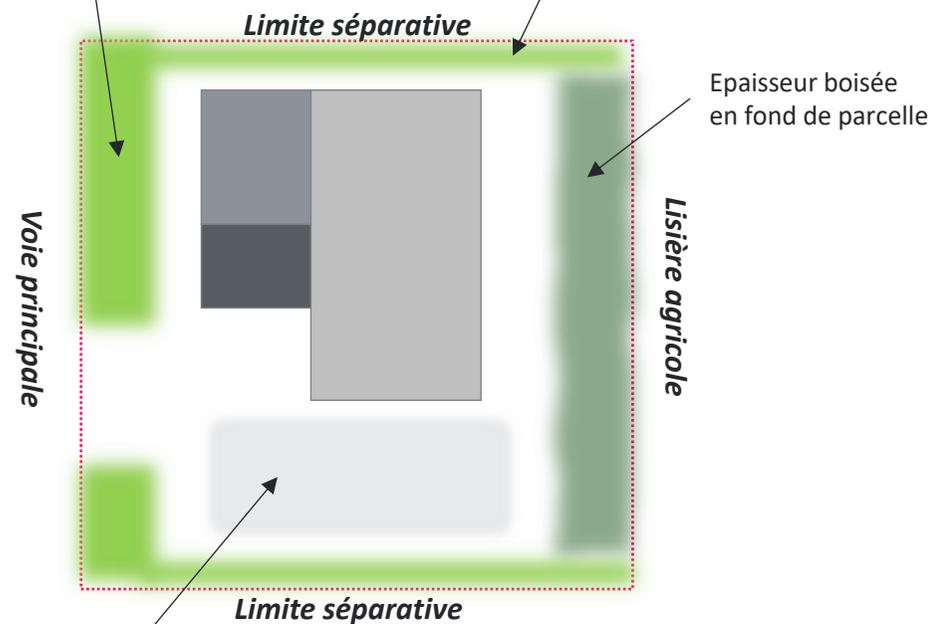
Le stationnement devra faire l'objet d'une bonne intégration avec un traitement paysager qualitatif.

On privilégiera un positionnement en arrière-plan ou sur un côté de la construction principale.

D'une manière générale on privilégiera des revêtements perméables ou de couleur claire.

Traitement paysager / talus ou noue selon contexte

Traitement paysager



Stationnement regroupé sur un côté et masqué par la végétation

# 3.6 Les zones d'activités

## B. Paysage et nature



Une approche particulièrement fine devra être portée en faveur de l'intégration de la nature et de l'eau, et le traitement de la lisière agricole.

### B1. Présence du végétal sur l'espace public



Terre-pleins planté



Lisière boisée bordant la route

### B2. Emprise au sol des constructions et surface de pleine terre

En continuité avec les densités et volumétrie des constructions existantes il conviendra de respecter :

- Une emprise au sol de 50% maximum
- Une surface de pleine terre de minimum 30%
- Un arbre planté tous les 200m<sup>2</sup> sur les parcelles privées
- Favoriser les revêtements perméables pour le stationnement, les terrasses, entrées charretières, etc...

### Recommandations :



D'une manière générale il conviendra de :

- Renforcer la présence d'alignements d'arbres et de plantations le long des voiries afin de réduire les effets d'îlots de chaleur.
- Favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- Favoriser des revêtements perméables et/ou de couleur claire pour les espaces publics, cheminement, espace de stationnement.
- Promouvoir la végétation et les arbres de hautes tiges dans les emprises privées, participant à la qualité du paysage urbain.



# 3.6 Les zones d'activités

## C. Le traitement des limites

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



### C1. L'interface publique/privée

#### Recommandations :

L'interface publique/privée devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Une haie végétale d'essence locale diversifiée (3 à 5 essences) devra accompagner la limite d'emprise publique. Les clôtures grillagées seront implantées en retrait sur la parcelle.



Implantation d'une masse boisée et d'un talus

Haie basse accompagnant l'espace public et ponctuée d'arbres



#### Les enseignes, nom d'entreprises et numéros :

Ils devront être intégrés de manière qualitative au niveau de l'entrée principale. Tout élément pastiche ou de faible qualité devra être retiré.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Sur la construction, les enseignes et logos devront être intégrés à la composition architecturale du bâtiment et resteront compris dans la hauteur générale des façades.

### C2. Les limites séparatives

#### Recommandations :

En limite séparative, on privilégiera les haies d'essences locales et diversifiées (entre 3 et 5 essences).

On évitera tout dispositif de clôture opaque.

En fond de parcelle et en lisière avec les terres agricoles, une frange boisée devra être aménagée permettant de faire un écran végétal avec le paysage agricole.

#### À éviter :

- Ne pas prévoir de traitement de la limite publique/privée (pas de murs, ni de clôture, ni de haie).
- Les clôtures grillagées non doublées d'une haie ou implantées directement sur rue, ou couverte d'un dispositif type « brise-vue » en plastique ou tissé.
- Planter une haie monospécifique.

# 3.6 Les zones d'activités

## D. L'architecture



### D1. Les formes architecturales

#### Volumétrie générale :

Compte tenu de leur situation, les constructions ne doivent pas porter atteintes par leur volumétrie, leurs dimensions, au caractère paysager et agricole environnant.

Une volumétrie simple sera à privilégier, tout en tenant compte des fonctions qui s'y déploieront, et sans toutefois oublier une conception originale et actuelle.

Les décrochés, retraits sur parties de bâtiments et retours devront être minimalistes et répondant à une intention architecturale claire.

#### Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions pourra être variable en fonction de leur activité et destination, ou dans un souci architectural tout en conservant une simplicité de la volumétrie et des façades.

On retiendra une hauteur maximale à 10m pour les constructions à usage de bureaux et d'accueil et jusqu'à 20m pour les constructions destinées à l'industrie.

#### Superstructures techniques :

Les superstructures techniques, comme les transformateurs électriques, les capteurs solaires, les antennes de réceptions ou d'émissions, les cheminées de ventilation ou d'aération devront participer à la définition du volume bâti et faire partie de la réflexion architecturale. Quand l'intégration complète ne sera pas possible, un traitement architectural volontariste sera proposé par le concepteur pour assurer une bonne relation entre ces organes et la volumétrie générale, ou le cas échéant faire partie des projets de clôture et d'aménagement paysager.

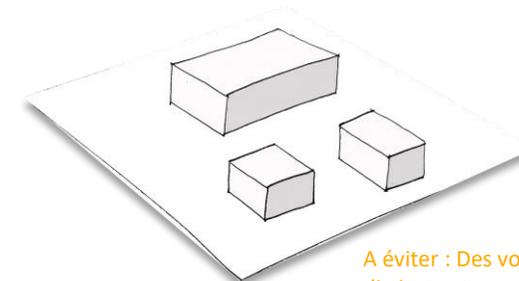
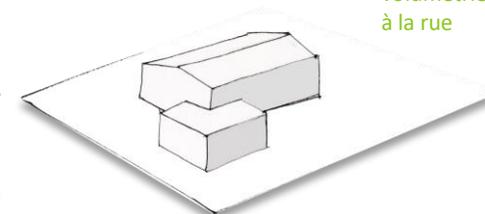
**La modification des constructions existantes par extensions, surélévations ou ajout d'annexes doit être penser de façon à s'intégrer en continuité avec l'architecture d'origine.** Cela peut se faire soit par mimétisme soit par contraste avec la construction principale. La multiplication d'extensions, de surélévations ou d'annexes de nature différente n'est pas permise.

En surélévation, une continuité architecturale harmonieuse est exigée notamment avec le prolongement du rythme en façade des ouvertures et modénatures, sans dépasser les hauteurs maximums autorisées.

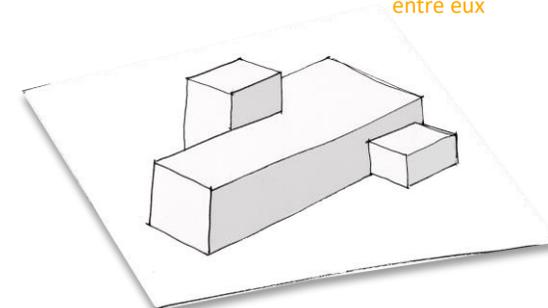
Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

On évitera toute solution préfabriquée.

Exemple à suivre : Une volumétrie simple et alignée à la rue



A éviter : Des volumes distincts et sans implantation cohérence entre eux



A éviter : Des volumes trop imposants et une multiplication des décrochés

# 3.6 Les zones d'activités

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



## D2. Les façades, toitures et matériaux

**En façade et en toiture les matériaux retenus respecteront tant que possible les préoccupations suivantes :**

- Assurer une durée de vie des produits, systèmes et procédés
- Choisir des procédés constructifs facilitant l'entretien de l'ouvrage
- Favoriser l'utilisation de matériaux recyclés, ou présentant des facilités de recyclage, et/ou privilégiant les filières locales

**Les toitures pourront être à double pans, ou plates.**

L'implantation d'éléments techniques devra être intégrée et le moins visible possible depuis l'espace public (implantation en retrait et limitation de la hauteur).

Les sorties de ventilation ou d'aération (VMC ou tout autre édicules) devront être concentrées et alignées afin d'obtenir une toiture propre et s'intégrer à l'architecture du bâtiment.

**La définition des matériaux est laissée à l'appréciation des concepteurs.** Les matériaux mis en œuvre sur chaque projet seront limités à 3 maximum. On évitera les matériaux suivants en tant que matériau principal : bois, acier corten, verre.

En cas de toiture terrasse, on privilégiera une végétalisation ou une minéralisation, tout en tenant compte des contraintes techniques. Les garde-corps et éléments techniques propre à l'entretien des équipements techniques en toiture devront être rabattable et/ou intégrés à l'architecture.

**En façade** (les coloris d'enduits devront être identiques ou similaires aux références des fabricants Parexlanko, ou Weber pour faciliter la lecture) :



**Toiture** (en cas de tuiles on privilégiera un panachage des teintes):

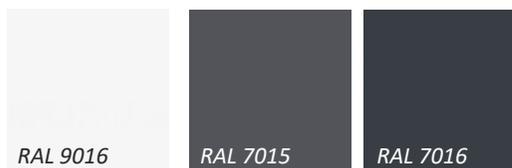


Gamme de RAL « classic » Brun - 8000

**Menuiseries** (des teintes similaires, plus soutenues ou plus claires seront également acceptés, en limitant toutes teintes vives) :



**Clôtures/garde-corps**



# 3.6 Les zones d'activités

## D4. Les constructions neuves

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



Ci-dessous, nous présentons un échantillon de références permettant d'illustrer les exemples à suivre et ceux à éviter de reproduire.

### Recommandations :



Une toiture double pente et des volumes aux proportions équilibrées



Un mélange de matérialité pour souligner une écriture architecturale sobre et équilibrée



Des volumes permettant de comprendre les fonctions

### À éviter :



Des façades entièrement bois



Une volumétrie trop atypique



Des éléments d'enseignes trop imposants



## 3.7 Les fermes et domaines isolés

# 3.7 Les fermes et domaines isolés

## A. Les formes urbaines

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



Trois fermes, ou domaines, sont identifiées à l'écart des zones urbanisées de la ville de Saclay. Il s'agit du Domaine de la Martinière, du domaine de Grand Viltain, et de la ferme d'Orsigny. C'est trois entités font parties de l'histoire et du patrimoine de la ville.

Les recommandations suivantes visent donc à contribuer à la préservation, la valorisation et au maintien de ces ensembles bâtis.



### A1. Implantation des constructions

Historiquement les constructions étaient organisées en forme de hameau, avec un accès depuis la route principale desservant une ou plusieurs cours centrales.

Un bâtiment principal et ses annexes ou dépendances encadrent la cour. Depuis la rue les bâtiments marquent un alignement avec un léger retrait.

Une maison remarquable complète l'ensemble des bâtiments, un peu à l'écart des bâtiments agricoles.

Hormis au domaine de la Martinière avec l'EHPAD, peu de constructions récentes ont été ajoutés. En cas de nouvelle construction, celle-ci devra s'implanter en retrait de la voie d'accès, dans la profondeur des parcelles afin de ne pas impacter l'aspect général depuis la route ou le paysage agricole.

### A2. Intégration du stationnement

Le stationnement devra faire l'objet d'une bonne intégration, ponctuée par de la végétation. Il devra être positionné en arrière des constructions et fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif

D'une manière générale on privilégiera des revêtements perméables ou de couleur claire.

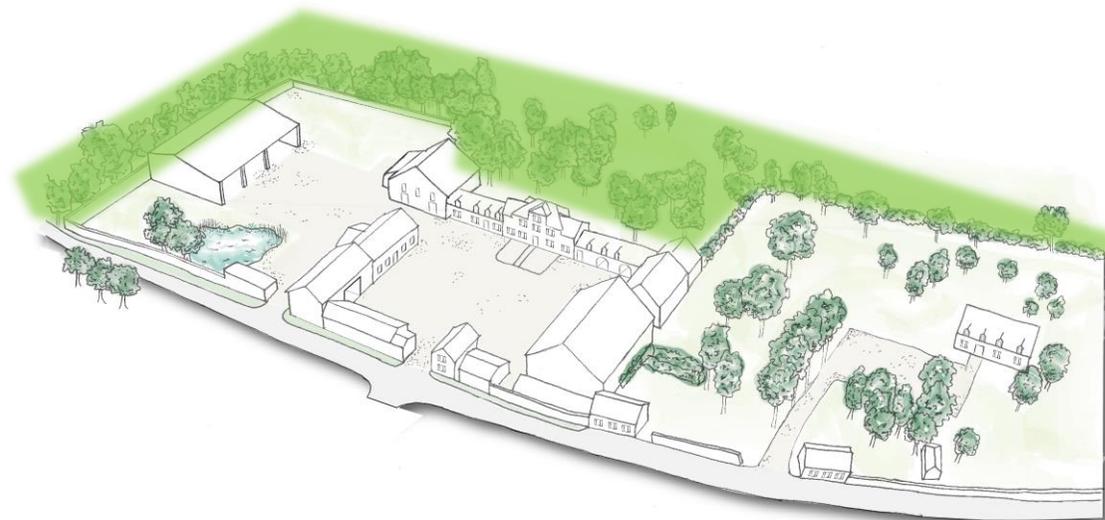
# 3.7 Les fermes et domaines isolés

## B. Paysage, nature et traitement des limites

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



Les fermes et domaines isolés font partie du paysage rural et agricole et doivent donc être préservés autant que possible dans leur état actuel, par entretien, rénovation ou réhabilitation dans le respect des formes bâties existantes.



En continuité avec les densités et volumétries des constructions existantes et en cas de nouvelles constructions, il conviendra de respecter :

- Une emprise au sol de 50% maximum
- Une surface de pleine terre de minimum 30%
- Favoriser les revêtements perméables pour le stationnement, les terrasses, entrées charretières, etc...

### Recommandations :

D'une manière générale il conviendra de :

- Renforcer la présence d'alignements d'arbres et de lisière boisée en limite de propriété pour assurer les continuités écologiques et favoriser la faune et flore locale
- Favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales
- Limiter d'imperméabiliser les sols, que ce soit dans les espaces de stationnement, d'accueil du public (en cas de vente à la ferme ou dans le cas du domaine de la Martinière), ou d'aménagement extérieur
- Promouvoir la végétation et les arbres de hautes tiges, participant à la qualité du paysage.
- Maintenir les alignements sur rue et les murs en pierre.

### À éviter :

- Ne pas prévoir de traitement de la limite publique/privée (pas de murs, ni de clôture, ni de haie).
- Prévoir un mur lisse/enduit d'une hauteur dépassant 1,20m
- Les clôtures grillagées non doublées d'une haie ou implantées directement sur rue, ou couverte d'un dispositif type « brise-vue » en plastique ou tissé.
- Planter une haie monospécifique.

# 3.7 Les fermes et domaines isolés

## D. L'architecture

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



### D1. Les formes architecturales

Les constructions présentent une volumétrie simple, en longueur, avec une hauteur en R+1+C pour les bâtiments à vocation résidentielle et une hauteur variable pour les bâtiments à usages agricole.

Il conviendra de maintenir et de préserver au maximum les volumes existants.

En cas de nouvelle construction, celle-ci reprendra les codes architecturaux des constructions historiques en termes de volumétrie, de traitement des façades et toitures et de matérialité.

En cas d'arrêt des fonctions agricoles, il conviendra de maintenir les bâtiments et d'accompagner au processus de reconversion à l'image de la Ferme du Colombier en centre-bourg. Les corps de ferme pourront par ailleurs être une opportunité au développement d'habitat participatif ou intergénérationnel, et/ou d'un lieu culturel.

### D2. Les façades, toitures et matériaux

En façade, la pierre (naturelle ou de parement) et l'enduit sont les deux matériaux à privilégier.

Des modénatures, marquages des angles ou des niveaux, encadrement des menuiseries, pourront être mis en œuvre sous réserve d'une qualité architecturale.

L'emploi de matériaux plus contemporains pourra être accepté sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant et/ou dans le cas d'une approche bioclimatique forte.

#### Les matériaux à favoriser :



#### Les matériaux proscrits:



En toiture, la tuile en terre cuite et mécanique sont les deux matériaux à privilégier en priorité. Pour une question d'harmonie générale, les toitures en ardoise ne seront pas autorisées dans ce quartier.

Les toitures pourront être à 2 ou 4 pans, compris entre 35° et 45°. Les toitures terrasses seront autorisées ponctuellement pour créer des toitures habitées ou des toitures partagées accessibles. Elles ne devront pas représenter plus de 50% de la surface de toiture d'un immeuble.

Tout élément technique en émergence devra être dissimulé par un acrotère ou un pâre-vue.

#### Les matériaux à favoriser :



#### Les matériaux proscrits :



# 3.7 Les fermes et domaines isolés

## D3. Les ouvertures

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

### Recommandations :

#### Caractéristiques à respecter :

Les ouvertures en façades sont plus hautes que larges et présentent un rythme de meneaux réguliers.

Les baies vitrées et fenêtres bandeaux ne font pas parties des typologies propres au centre-bourg et sont donc à proscrire. Elles pourront cependant être acceptées dans le cas d'une extension sur l'arrière, ou une modification de façade ne donnant pas sur l'espace public et sous réserve d'un traitement architectural de qualité.

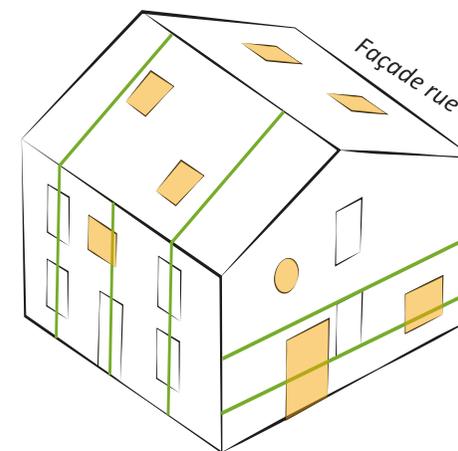
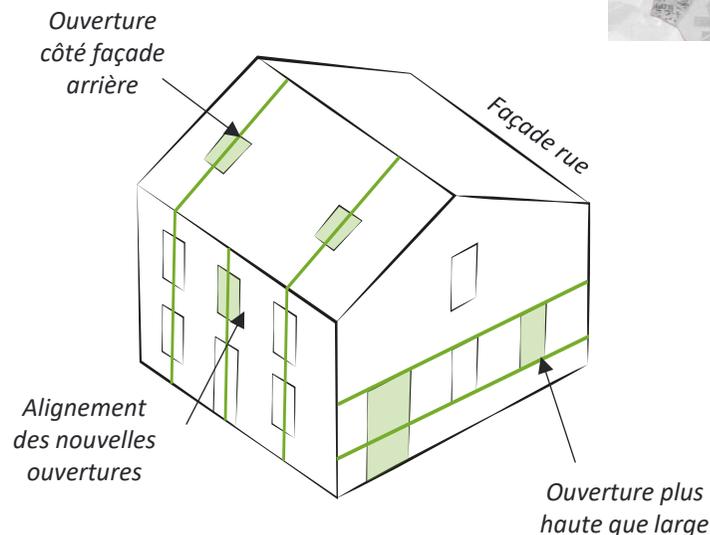
Afin d'augmenter la luminosité de l'habitation ou de faire évoluer les fonctions et usages intérieurs, de nouvelles ouvertures peuvent être créées à condition de respecter les règles suivantes :

#### Modification des ouvertures en façade :

- Ne pas élargir les ouvertures existantes
- Maintenir un alignement horizontal et vertical (en cas d'étage ou de combles aménagés)
- Garder une harmonie, conserver les proportions et l'aspect extérieur des ouvertures (coloris, matériaux, rythme des meneaux...).
- Maintenir à l'identique tous les principes de linteaux, appuis, encadrement par une couleur ou une matérialité différente qui seraient déjà présent sur la construction existante.
- Réinvestir les granges et bâtiments agricoles afin d'augmenter la luminosité et permettre de nouveaux usages de ces grands bâtiments souvent aveugles.
- Favoriser la création d'ouverture en pignon ou en façade arrière pour limiter les changements sur la façade principale.

#### Modification des ouvertures en toitures :

- En cas de châssis de toit : privilégier des modèles sans surépaisseur par rapport à la toiture
- En cas de création ou modification d'une lucarne : privilégier des formes simples



### À éviter :

La multiplication des formes d'ouvertures, le non-respect d'un alignement, l'emploi de matériaux et teintes dépareillés entre les fenêtres et portes, et entre les volets sont autant d'éléments à proscrire pour assurer la préservation de l'identité architecturale historique

# 3.7 Les fermes et domaines isolés

## D4. Palette chromatique

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



### Recommandations :

Dans une démarche de qualité architecturale, le projet doit pouvoir intégrer les enjeux suivants : éviter la répétition de volumes identiques, travailler des volumes différenciés, éviter les façades trop lisses et rechercher une cohérence de matériaux et des teintes au niveau du projet.

Les teintes proposées par les architectes seront obligatoirement proposées à la Ville pour validation, avant dépôt des demandes de permis de construire. Elles devront rechercher **avant tout une harmonie et une qualité d'ensemble du quartier.**

**En façade** (les coloris d'enduits devront être identiques ou similaires aux références des fabricants Parexlanko, ou Weber pour faciliter la lecture) :



**Toiture** (en cas de tuiles on privilégiera un panachage des teintes):



Gamme de RAL « classic » Brun - 8000

**Clôtures/garde-corps :**



**Menuiseries** (des teintes similaires, plus soutenues ou plus claires seront également acceptés, en limitant toutes teintes vives) :



**Volets** (on privilégiera des tons pastel, en limitant toutes teintes vives) :



# 3.7 Les fermes et domaines isolés

## D5. Les extensions/surélévations/constructions neuves

Accusé de réception en préfecture  
091-219105343-20241220-2024-07-05-2-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024



La modification des constructions existantes par extensions, surélévations ou ajout d'annexes doit être pensée de façon à s'intégrer en continuité avec l'architecture d'origine. Cela peut se faire soit par mimétisme soit par contraste avec la construction principale. La multiplication d'extensions, de surélévations ou d'annexes de nature différente n'est pas permise.

La construction d'origine doit rester visible dans sa volumétrie et dans sa composition principale. Ainsi l'extension devra se faire sur l'arrière ou en retrait, et dans un gabarit moindre que celui de la construction principale. En surélévation, une continuité architecturale harmonieuse est exigée notamment avec le prolongement du rythme en façade des ouvertures et modénatures.

Pour une architecture mimétique, les matériaux seront cohérents avec la construction principale et reprendront les mêmes caractéristiques esthétiques (teintes, apparences etc...)

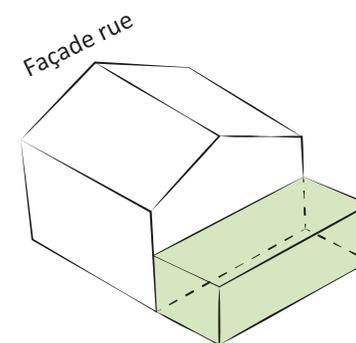
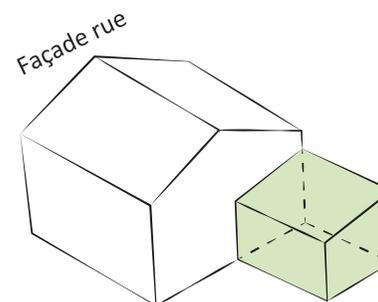
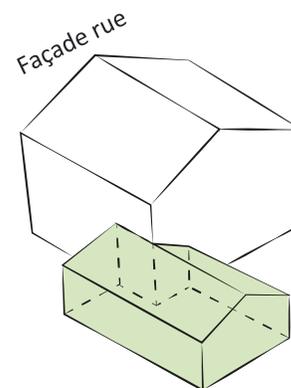
Pour une extension contemporaine, on pourra utiliser le bois, le verre ou le métal (ne pas multiplier les matériaux) sous réserve de non-visibilité depuis l'espace public et à condition qu'ils s'inscrivent en cohérence avec les couleurs, les matériaux et la volumétrie existante. Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

On évitera toute solution préfabriquée, y compris dans le cas de véranda.

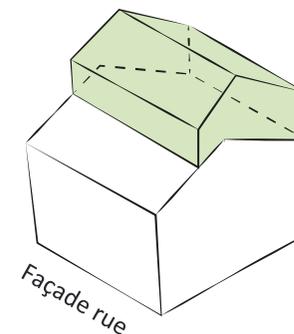
### Ajout d'éléments techniques

Les éléments tels que panneaux solaires thermiques, antennes paraboliques, pompes à chaleur, climatisation..., devront être implantés autant que possible, non-visibles depuis l'espace public. On privilégiera ainsi les implantations sur les façades arrières ou dissimulées derrière un pan de toitures.

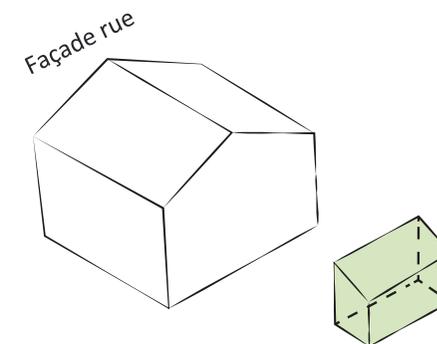
Ces équipements seront limités à la consommation domestique.



Différentes implantations d'une extension



Implantation d'une surélévation



Implantation d'une annexe

# Contact

## Équipe projet VE2A

### Personnes à contacter

Christelle  
*Oghia*



**Directrice générale**  
Fondatrice et gérante  
associée

c.oghia@ve2a.com  
+33 6 63 86 11 34

Maryse  
*Bouyeure*



**Cheffe de projets**  
Architecte Urbaniste

m.bouyeure@ve2a.com  
+33 6 40 86 60 32

Pierre-Loup  
*Durand*



**Chargé de projet**  
Urbaniste Paysagiste

p-l.durand@ve2a.com

#### SARL VE2A - Siège Social

Moulin Marc d'Argent  
3 rue des petites eaux de  
Robec -76000 ROUEN  
Tel.: 09 72.33.32.84  
contact@ve2a.com

#### Agence Paris

Le « cinq »  
5 Rue de Savoie - 75006 PARIS  
+33 1 43 26 66 39

#### Agence Océan Indien

Cour de l'Usine  
La Mare  
97438 Sainte-Marie