

## Vernouillet



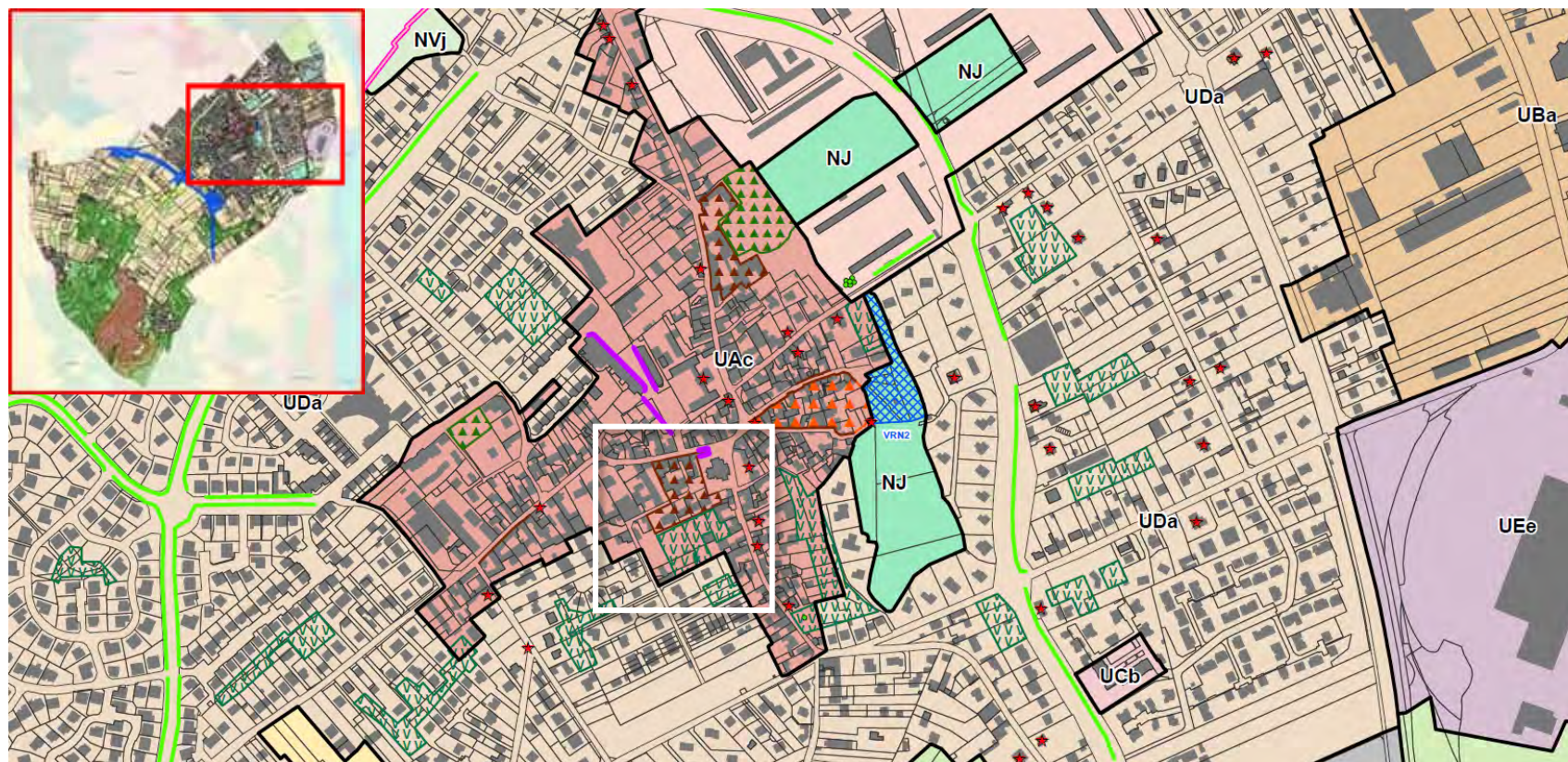
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

# N°1-VRN – MODIFICATION DE L'ADRESSE ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE RUE DU CLOS THONESSE



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Vernouillet
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

## Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

## Contenu de la modification

La **fiche patrimoniale 78463\_PAT\_063** identifie le 1 rue du Clos Thonesse au sein d'un ensemble bâti. Toutefois, sont concernés par le plan de zonage les **constructions sises au 1, 3, 5 et 7 rue du Clos Thonesse**. **La modification corrige cette erreur matérielle et complète la fiche pour une meilleure prise en compte des caractéristiques de la construction existante.**

L'objectif de cette **démarche patrimoniale** est la **mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.

Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.

Pour les ensembles bâtis (EB), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**. De même, les espaces libres (cours communes et jardins) sont **maintenus et préservés dès lors qu'ils sont constitutifs de la qualité urbaine et paysagère**.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de corrections d'erreurs matérielles, portant sur des fiches descriptives non réglementaires, la modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement. Elle permet toutefois une meilleure appréciation de la règle s'appliquant à l'élément de patrimoine.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

### Fiche de protection patrimoniale

**PLUi** PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Vernouillet**



Ensemble bâti  
78643\_PAT\_063

Nom : Ensemble bâti

---

Typologie : Ensemble bâti  
1 RUE DU CLOS THONESSE

Etat : Bon et transformé **PROTECTION : Remarquable**

Genèse	Non renseigné		
Période de construction	Non renseigné	Intérêt	Historique : OUI Architectural : Paysager :

## APRÈS

### Fiche de protection patrimoniale

**PLUi** PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Vernouillet**



Ensemble bâti  
78643\_PAT\_063

Nom : Ensemble bâti

---

Typologie : Cour commune  
1, 3, 5, 7 RUE DU CLOS THONESSE

Etat : Bon et transformé **PROTECTION : Remarquable**

Genèse	Le 1 place Concha a été acheté par la mairie en 1892, le conseil municipal décide de l'affecter au logement de l'instituteur en 1907. Le 3 place Concha est un ancien presbytère.		
Période de construction	1800, 1895 et 1934	Intérêt	Historique : Oui Architectural : Oui Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
Dispositions particulières	<i>Non renseigné</i>	
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

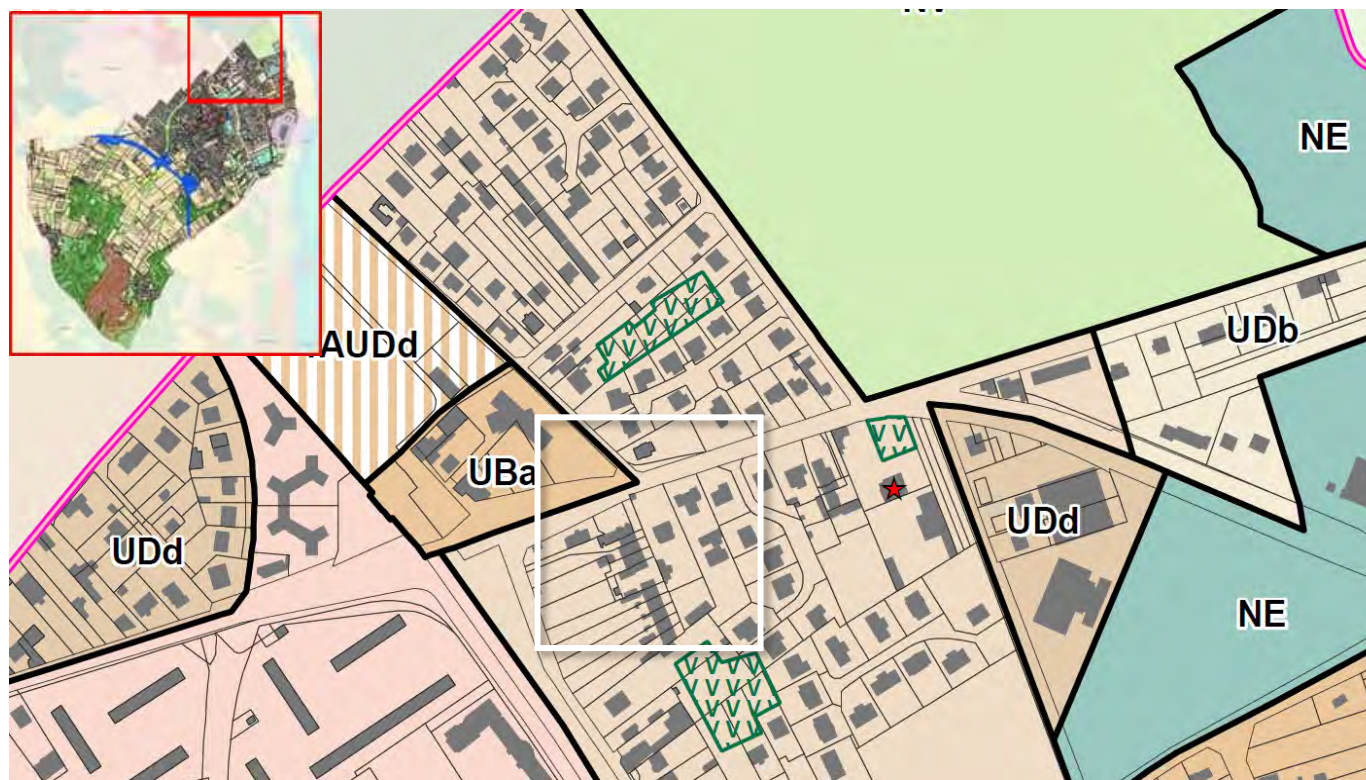
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non concerné	
	Gabarit : R+1+C	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : tuiles mécaniques
Dispositions particulières	Homogénéité des constructions (morphologie, implantation), caractéristiques architecturales du bâti (composition, matériaux).	
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

## N°2-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 8 AVENUE DE TRIEL



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Vernouillet
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune  
IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

## Contenu de la modification

La construction sise 8 avenue de Triel est située en zone UDa au PLUi approuvé. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et historique, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.

Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.

Pour les édifices patrimoine urbain et rural (EPUR), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi


### AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78643 PAT 069

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

### APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78643 PAT 069

 **PLU**  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

---

Vernouillet

Edifice patrimoine urbain et rural  
78643\_PAT\_069

Nom : La Bastide

---

Typologie : Villa

8 AVENUE DE TRIEL

Etat : Bon et transformé    PROTECTION :  
Remarquable

---

Genèse    Premier hôtel restaurant installé à côté de la gare, reconverti à ce jour.

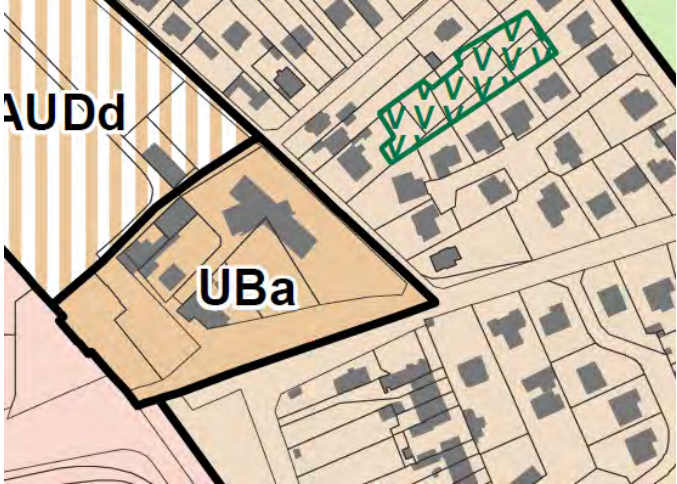
---

Période de construction	1880	Intérêt	Historique : Oui
			Architectural : Oui
			Paysager :

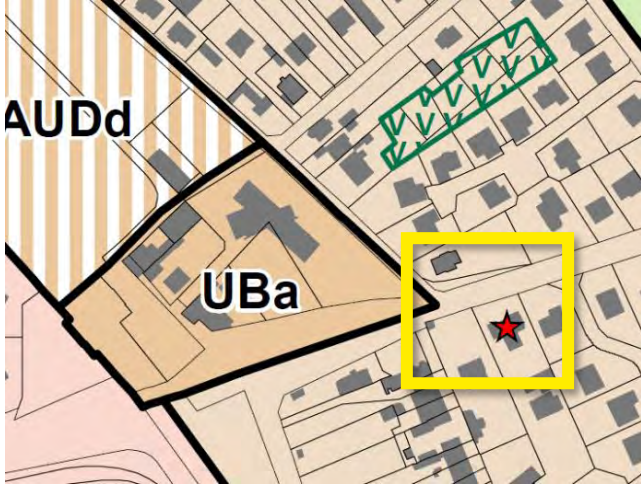


PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Non visible
	Dispositions particulières	Epis de faîtage, grille d'entrée
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

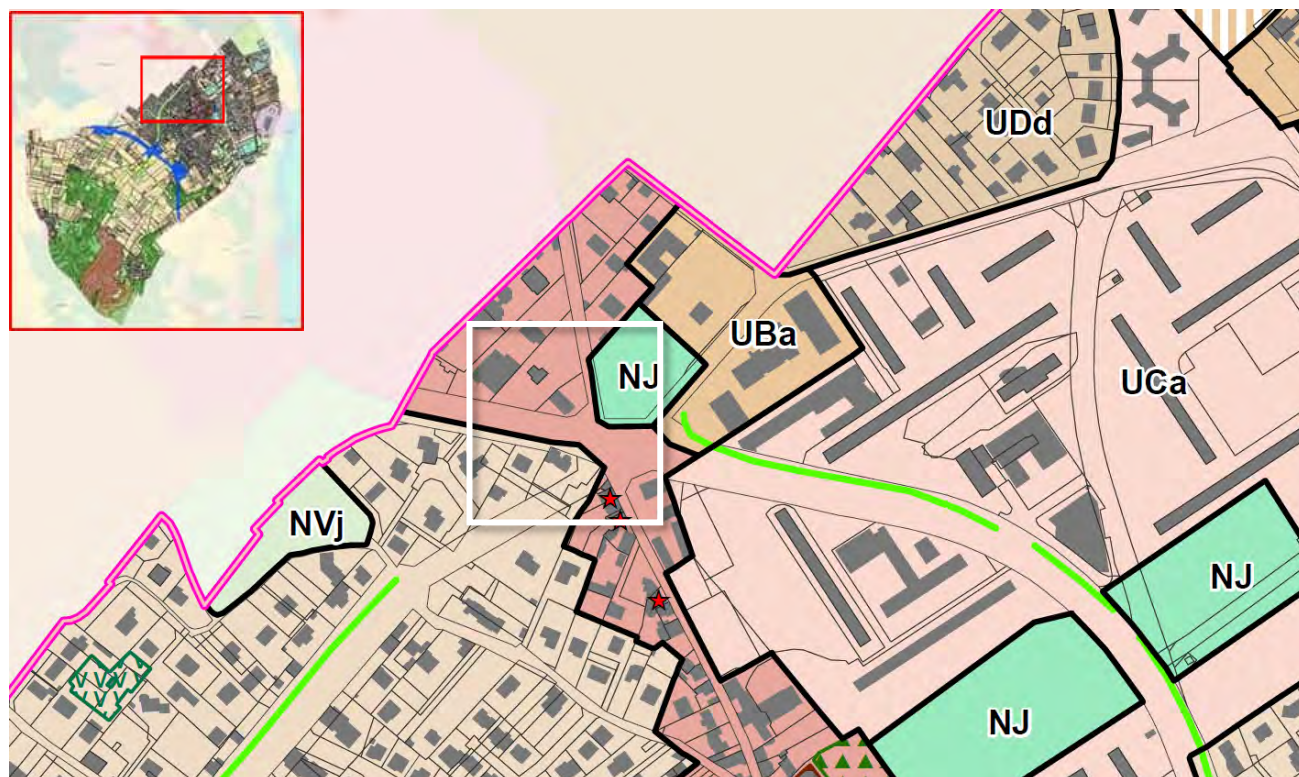


## N°3-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA AU 65 RUE PAUL DOUMER



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Vernouillet
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune  
IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

## Contenu de la modification

La construction sise 65 rue Paul Doumer est située en zone UAc au PLUi approuvé. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.

Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.

Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

*Nota bene : la modification identifie également des EPUR aux 1 grande rue de Verneuil et 2 boulevard de l'Europe (se reporter aux fiches N°4-VRN et 7-VRN) et étend la continuité paysagère rue Georges Clémenceau (se reporter à la fiche N°9-VRN).*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78643 PAT\_065

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

## APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78643I PAT\_065

**PLUi** PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



**Vernouillet**

Edifice patrimoine urbain et rural  
78643\_PAT\_065

Nom : Villa

Typologie : Villa  
65 RUE PAUL DOUMER

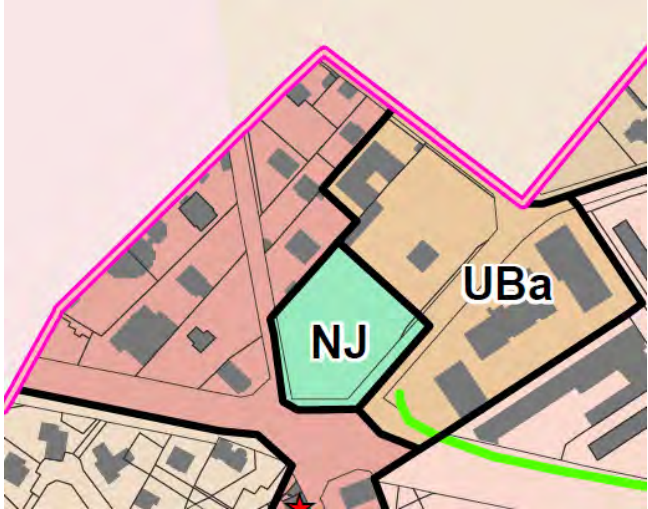
Etat : Bon et authentique    PROTECTION : Remarquable



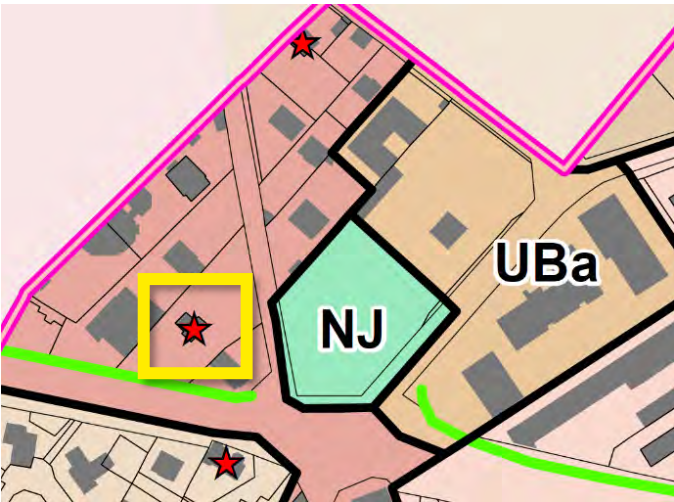
Genèse	Non renseigné		
Période de construction	1898	Intérêt	Historique : Architectural : Oui Paysager : Oui

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Non renseigné
	Dispositions particulières	Colombage, lucarnes, gabarit des ouvertures
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

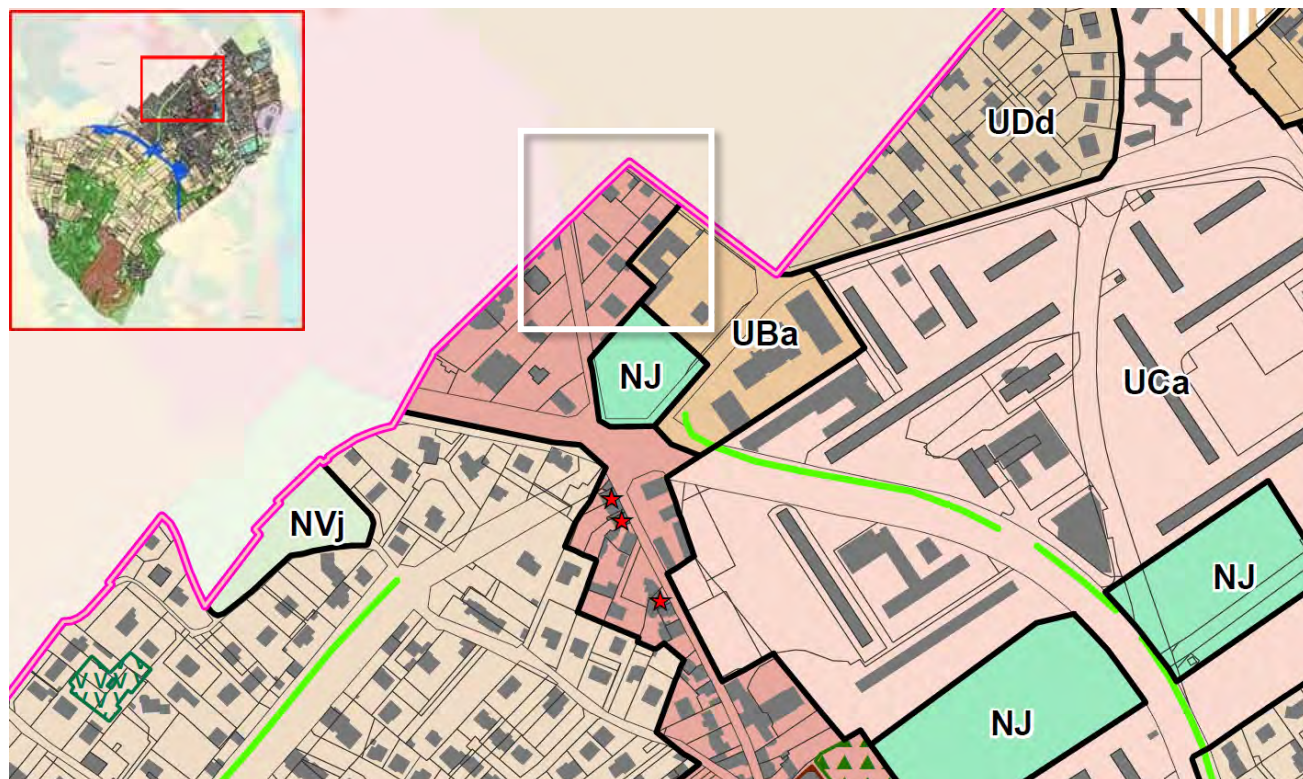


## N°4-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 1 GRANDE RUE DE VERNEUIL



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Vernouillet
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune  
IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

## Contenu de la modification

La construction sise 1 grande rue de Verneuil est située en zone UAc au PLUi approuvé. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.

Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.

Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor à **prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

*Nota bene : la modification identifie également des EPUR aux 65 rue Paul Doumer et 1 grande rue de Verneuil (se reporter aux fiches N° 3-VRN et 7-VRN) et étend la continuité paysagère rue Georges Clémenceau (se reporter à la fiche N°9-VRN).*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78643 PAT 066

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

## APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78643 PAT 066



**PLU** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Vernouillet

Edifice patrimoine urbain et rural  
78643\_PAT\_066

Nom : Villa

Typologie : Villa  
1 GRANDE RUE DE VERNEUIL

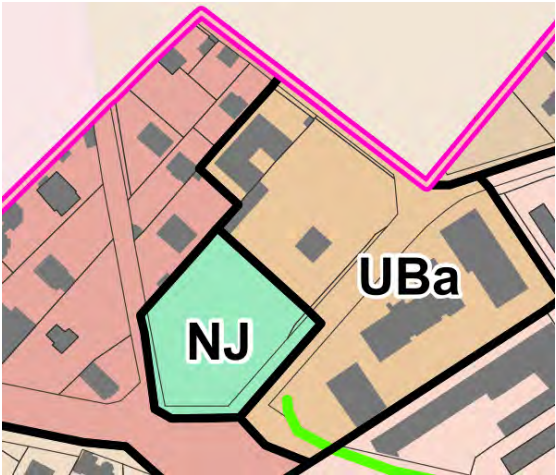
Etat : Bon et transformé PROTECTION : Remarquable

Genèse	Non renseigné		
Période de construction	1940	Intérêt	Historique : Architectural : Oui Paysager : Oui

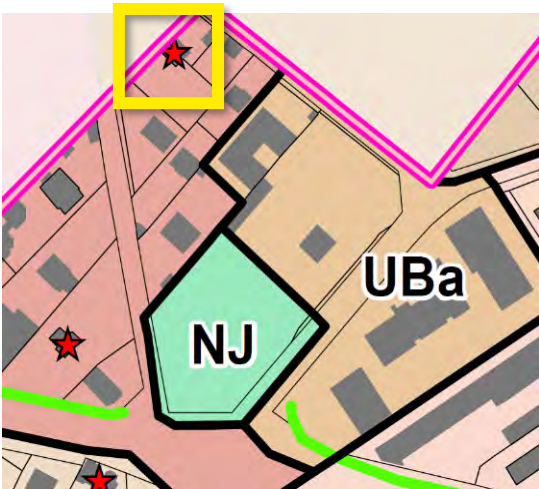


PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucun limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 4 pans
		Matériaux : Tuiles mécaniques
	Dispositions particulières	Escalier, corniche, lucarnes
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

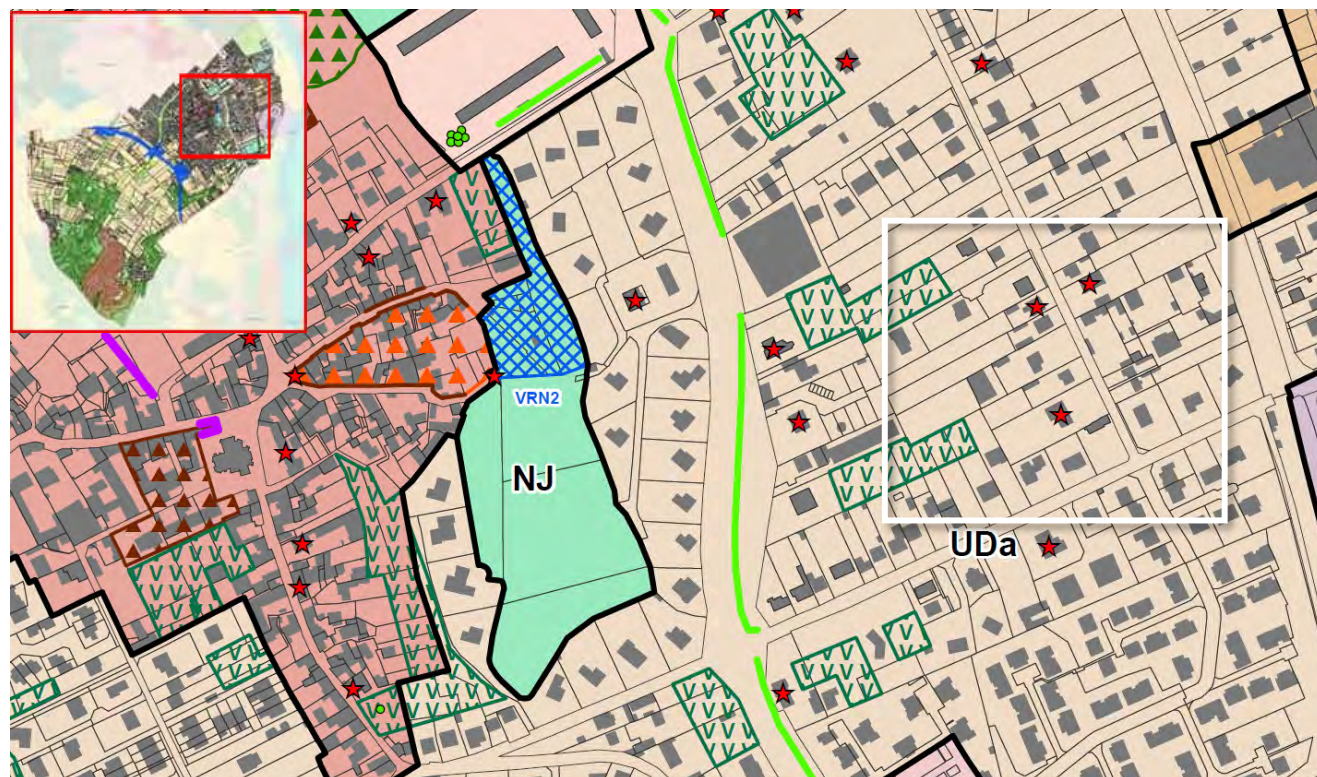


## N°5-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LE PAVILLON SIS 3BIS RUE MAURICE BERTEAUX



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Vernouillet
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune  
IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

## Contenu de la modification

La construction sise 3bis rue Maurice Berteaux est classée en zone UDa au PLUi approuvé. Elle se situe dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction de type « pavillon » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.

Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.

Pour les édifices patrimoine urbain et rural (EPUR), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi


### AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78643 PAT 067

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

### APRES

Fiche de protection patrimoniale 78643 PAT 067

 **PLUi**  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

---



**Vernouillet**

Edifice patrimoine urbain et rural  
78643\_PAT\_067

Nom : Pavillon

---

Typologie : Pavillon  
3 BIS RUE MAURICE BERTEAUX



Etat : Bon et authentique    PROTECTION : Remarquable

---

Genèse	Non renseigné		
--------	---------------	--	--

---

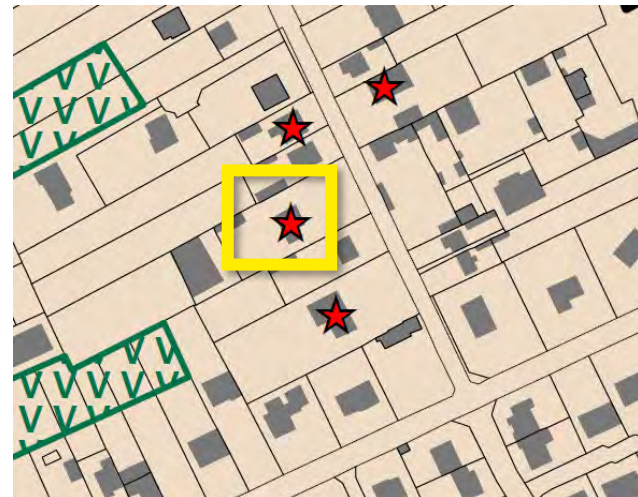
Période de construction	XXème siècle	Intérêt	Historique : Architectural : Oui Paysager :
-------------------------	--------------	---------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Pierre meulière
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuiles mécaniques
	Dispositions particulières	Linteaux cintrés, brique bi-couleur, garde-corps en bois, débord de toiture, forme du toit, épi de faitage
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

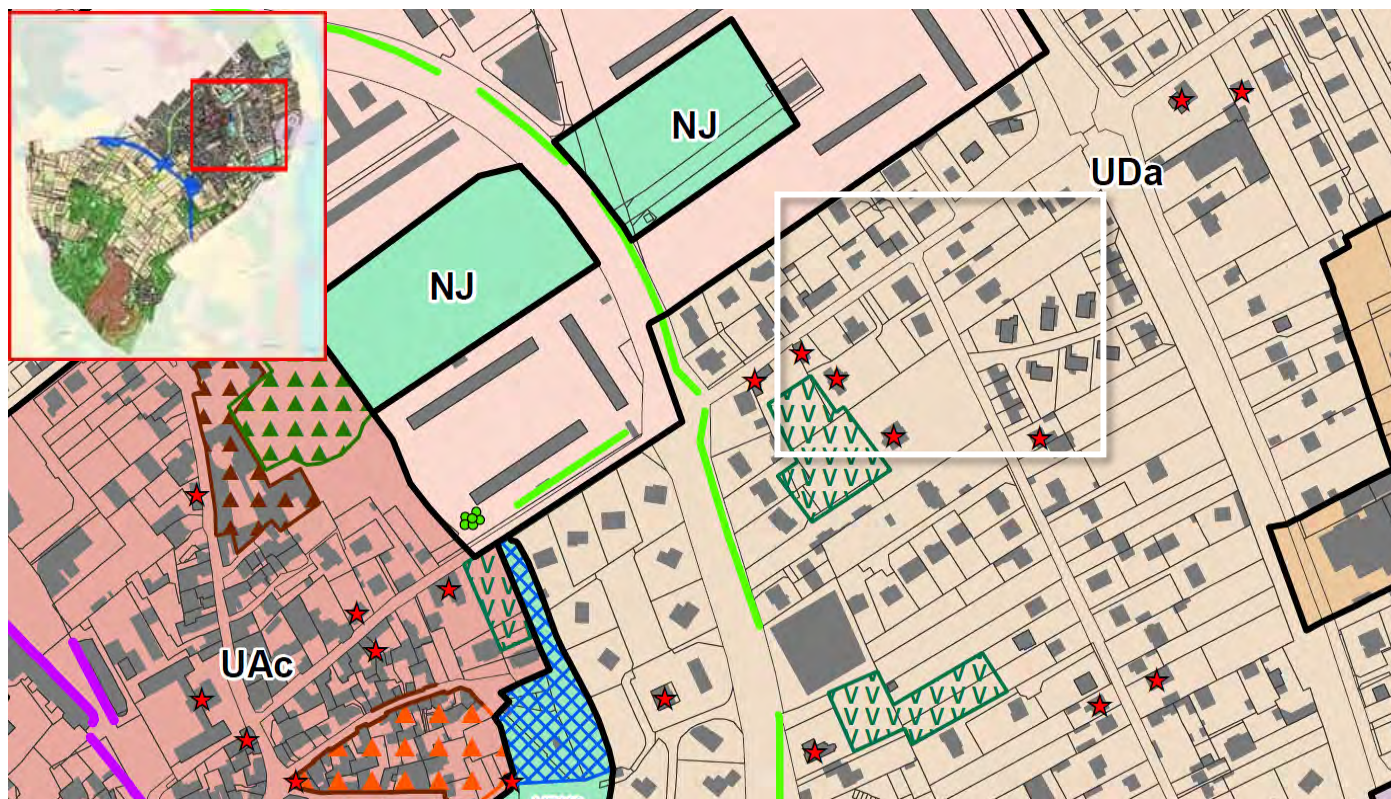


## N°6-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 34 RUE MAURICE BERTEAUX



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Vernouillet
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune  
IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

## Contenu de la modification

La construction sise 34 rue Maurice Berteaux est classée en zone UDa. Elle se situe dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.

Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.

Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78643 PAT 068

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

## APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78643 PAT 068



**Vernouillet**

Edifice patrimoine urbain et rural  
78643\_PAT\_068

Nom : Villa

---

Typologie : Villa  
34 RUE MAURICE BERTEAUX

Etat : Bon et transformé      PROTECTION : Remarquable



<b>Genèse</b>	Non renseigné		
<b>Période de construction</b>	1880	<b>Intérêt</b>	Historique : Architectural : Oui Paysager : Oui

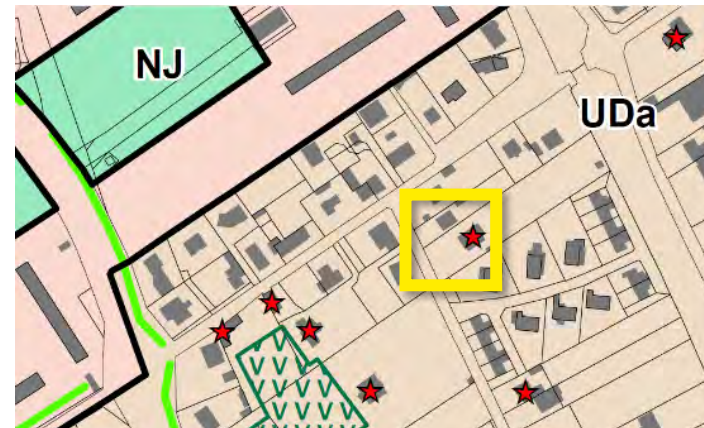


PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Oculus, décors débord toit en bois, marquise, escalier en pierre, garde-corps, linteaux, chaînage d'angle
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

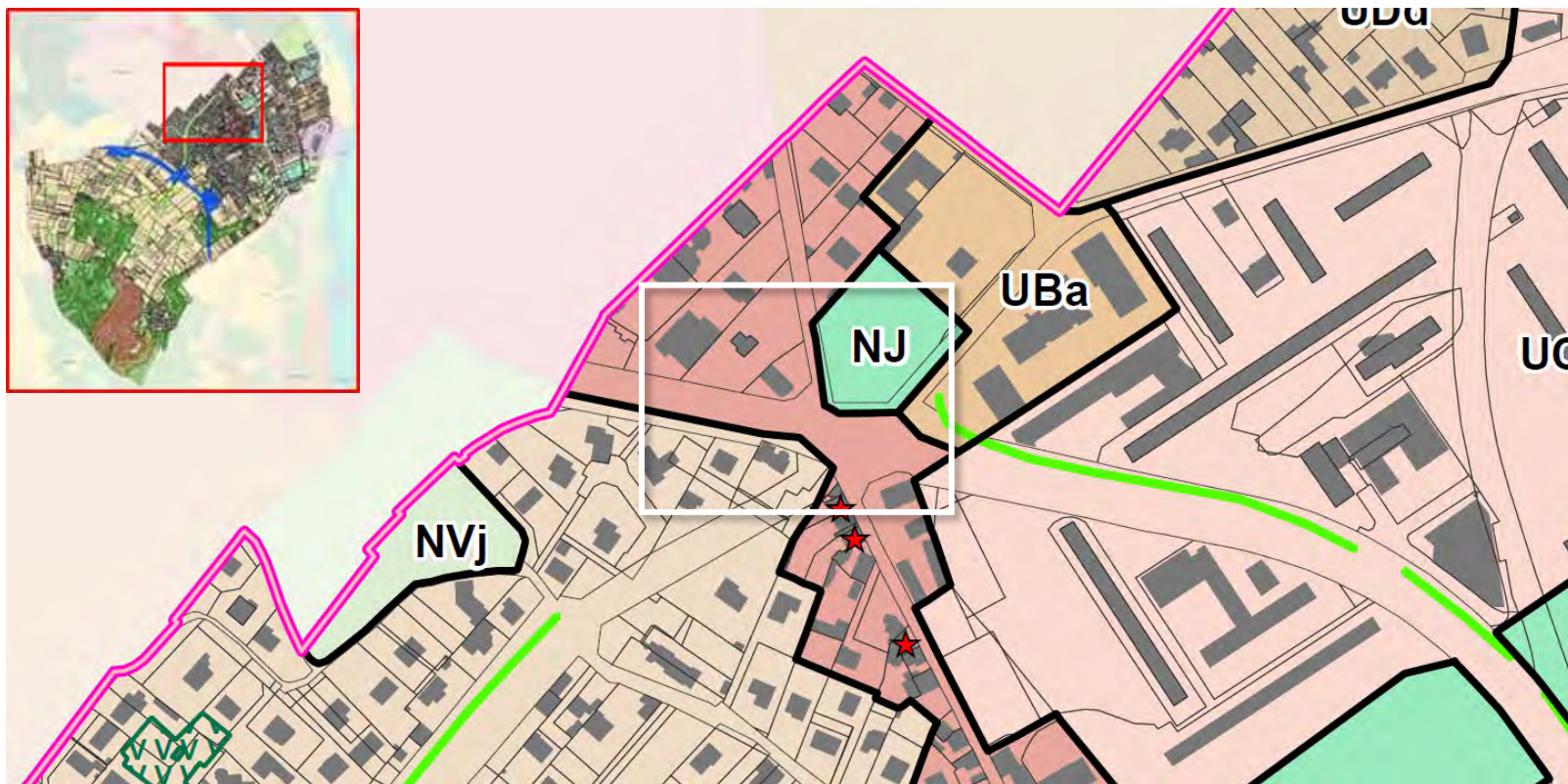


## N°7-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA MAISON DE BOURG SISE 2 BOULEVARD DE L'EUROPE



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Vernouillet
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune  
IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

### Localisation de la modification



## Contenu de la modification

La construction sise 2 boulevard de l'Europe est classée en zone UAc. Elle se situe dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et historique, cette construction de type « maison de bourg » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.

Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.

Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor à **prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

*Nota bene : la modification identifie également des EPUR aux 65 rue Paul Doumer et 1 grande rue de Verneuil (se reporter aux fiches N°3-VRN et 4-VRN) et étend la continuité paysagère rue Georges Clémenceau (se reporter à la fiche N°9-VRN).*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78643 PAT 064

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

## APRES

Fiche de protection patrimoniale 78643 PAT 064

**PLU** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Vernouillet**

Edifice patrimoine urbain et rural  
78643\_PAT\_064

Nom : Le Clos Hamelet

Typologie : Maison de bourg  
2 BOULEVARD DE L'EUROPE

Etat : Bon et transformé    PROTECTION : Remarquable

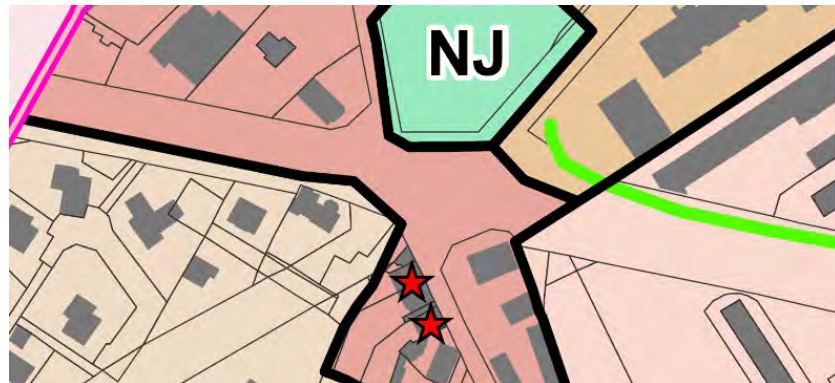


**Genèse** Ancienne maison du Marquis de Girardin qui y mourut en 1808.  
A l'origine de la construction, la véranda et les deux extensions (une devant et une autre à l'arrière) n'existaient pas.

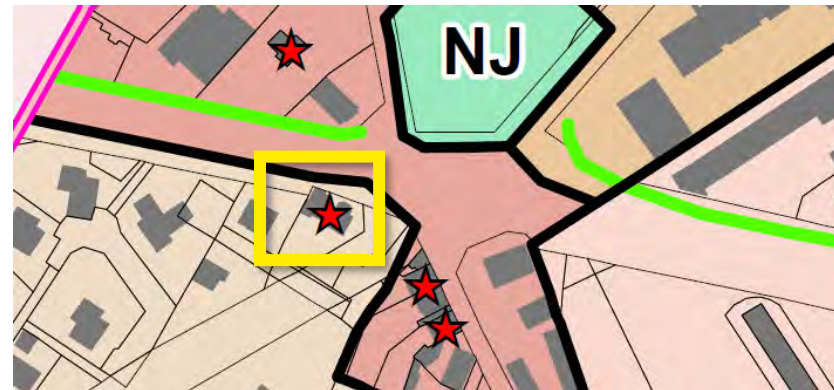
<b>Période de construction</b>	1803	<b>Intérêt</b>	Historique : Oui Architectural : Oui Paysager :
--------------------------------	------	----------------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Décors linteau, bow-window, volets bois, garde corps en ferronnerie, lucarne
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

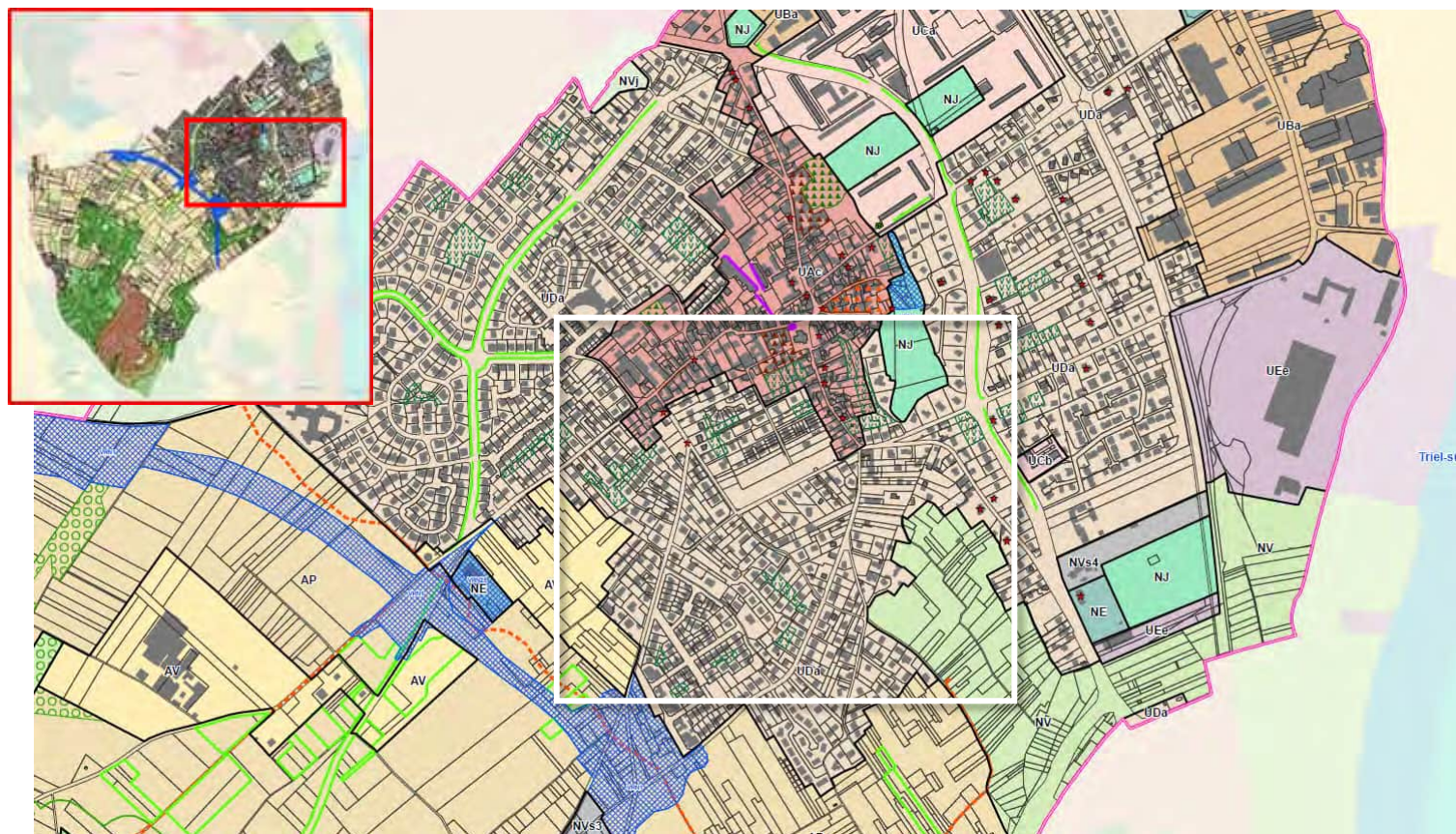


## N°8-VRN – CRÉATION DE CINQ CŒURS D'ÎLOTS (CIL)



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Vernouillet
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

### Localisation de la modification



## Contenu de la modification

Les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire. Plusieurs terrains, rue de Breteuil, rue de Marsinval, rue Eugène Bourdillon et rue Paul Doumer sont situés en zone UDa au PLUi approuvé. Les fonds de jardins de ces terrains répondent aux caractéristiques des cœurs d'îlots. Dans un objectif de préservation de la biodiversité en ville et de lutte contre les îlots de chaleur, **la modification crée cinq cœurs d'îlot (CIL)** à ces endroits.



*L'image est extraite de Google Maps.*

Comme indiqué dans le chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement, les cœurs d'îlots identifiés au titre de la trame verte urbaine font l'objet de dispositions spécifiques certains aménagements sous des conditions précises :

- une reconfiguration de l'espace est possible en conservant une surface végétalisée identique en continuité avec les compositions végétales environnantes ;
- des cheminements doux, des places de stationnement, des piscines et des constructions annexes peuvent y être réalisés dès lors que 60% de l'espace demeurent végétalisés.

En outre, dans les cœurs d'îlots comme dans les lisières est autorisée l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation principale. Toutefois, dans les lisières de jardins, une extension ne doit pas être réalisée vers la limite extérieure de la lisière (en général le fond de terrain) afin que le rôle de transition de la lisière ne s'en trouve pas altéré.

Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

La modification ajoute **cinq nouveaux cœurs d'îlots au plan de zonage du PLUi**, conformément aux extraits du plan de zonage ci-après.

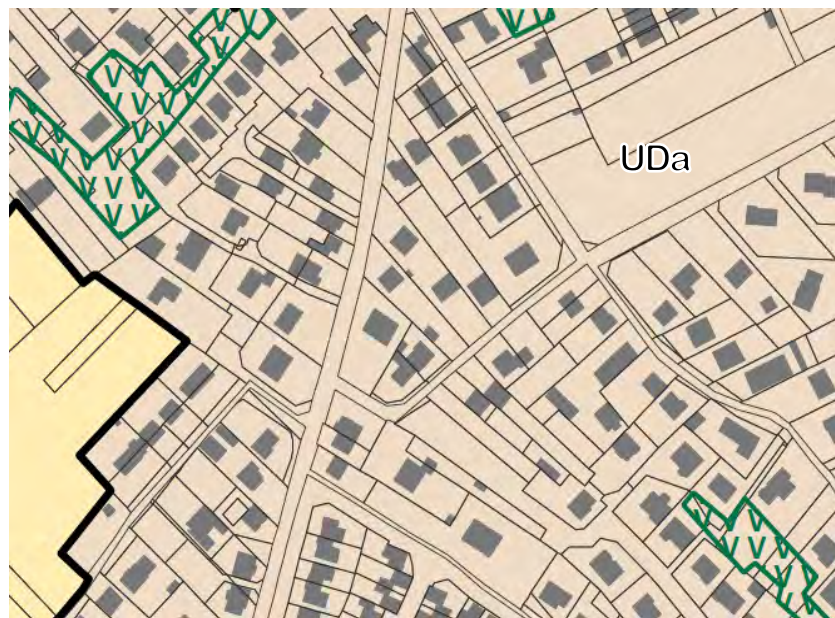
## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en ajoutant cinq nouvelles protections des espaces végétalisés en cœur d'îlots, renforçant ainsi le déploiement des outils préservant la trame verte urbaine.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

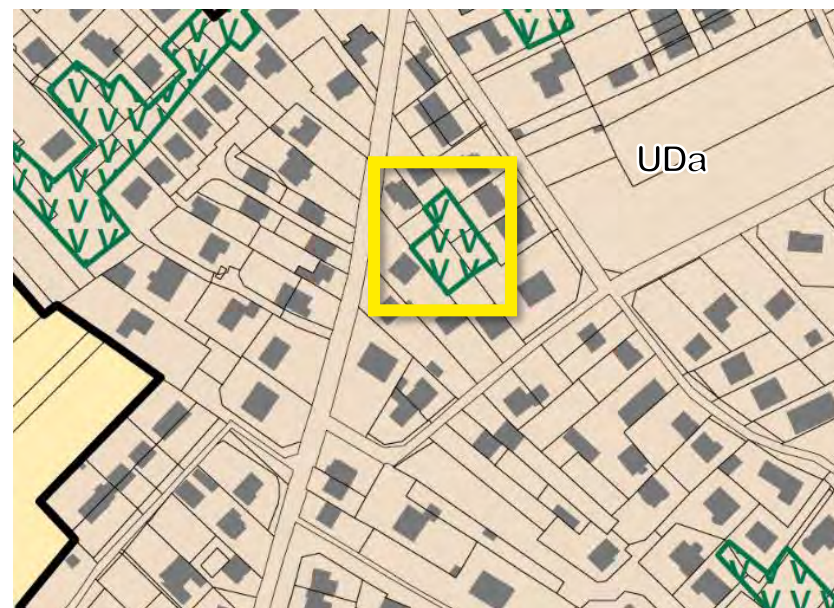
Plan de zonage de la commune



## APRÈS

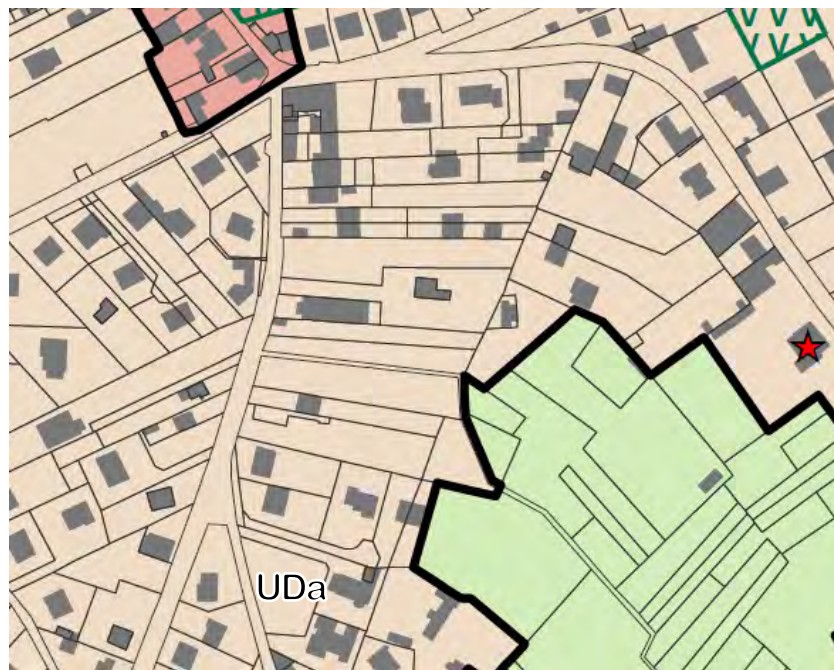
Plan de zonage de la commune

*Ajout d'un cœur d'îlot sur le secteur de Breteuil, des gloriettes et sente des petites gloriettes*



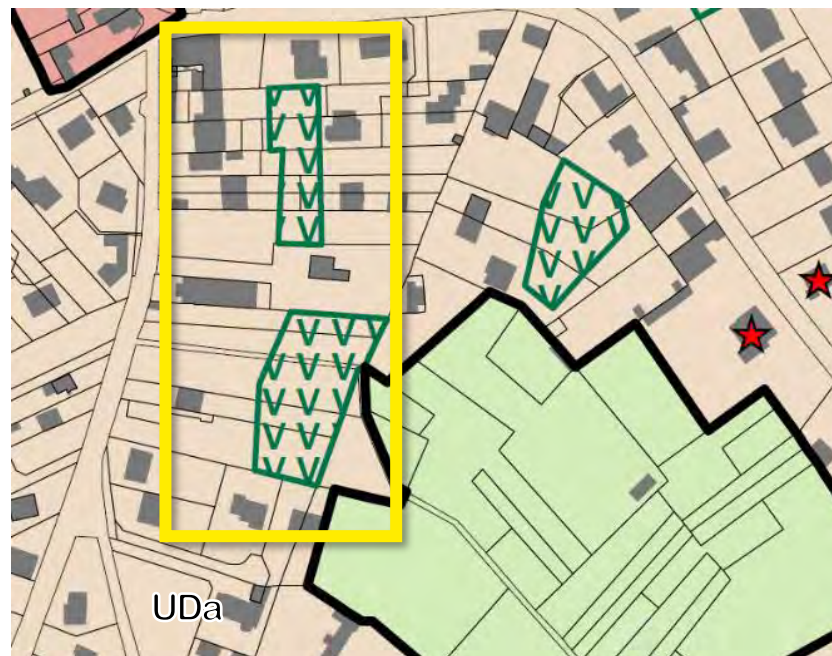


Plan de zonage de la commune

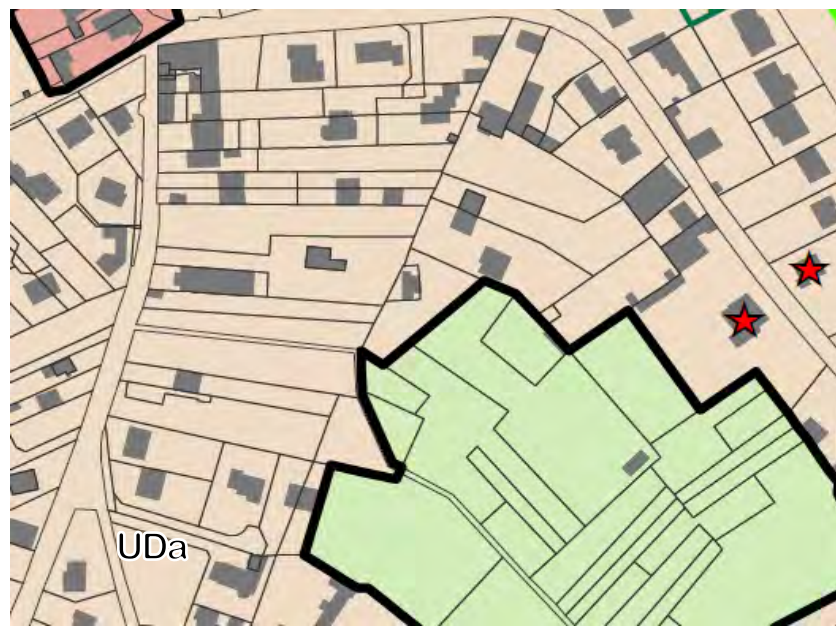


Plan de zonage de la commune

*Ajout de deux cœurs d'îlots rue de Marsinval*

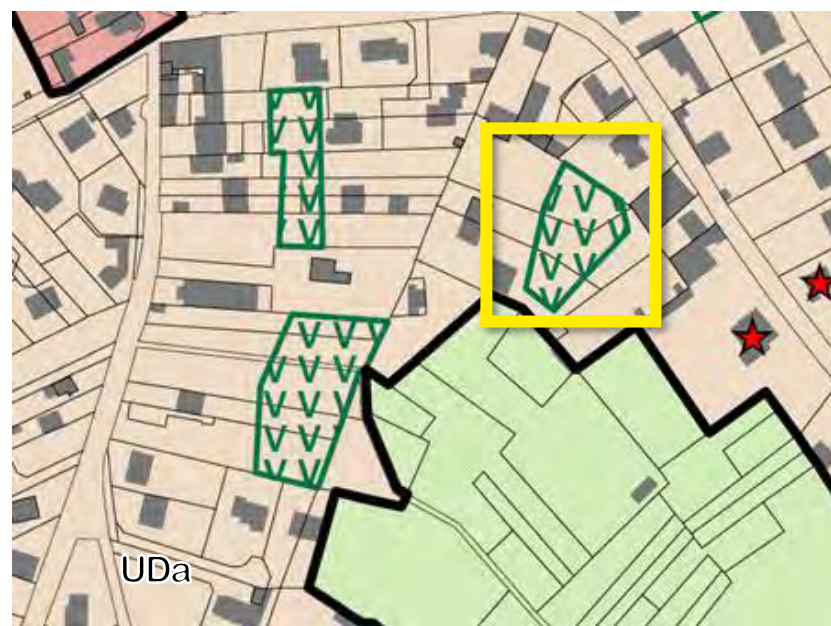


Plan de zonage de la commune

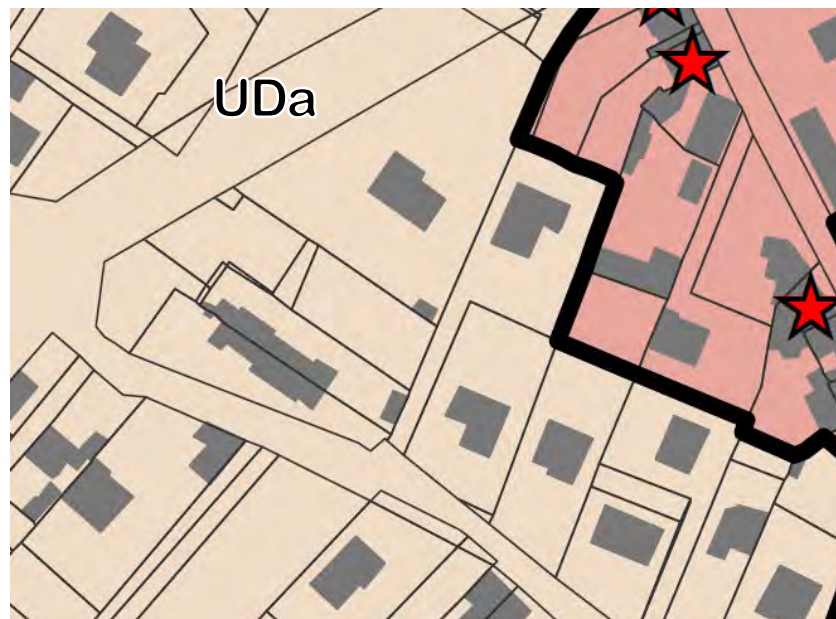


Plan de zonage de la commune

*Ajout d'un cœur d'îlot sur le secteur Eugène Bourdillon et impasse Aristide Briand*

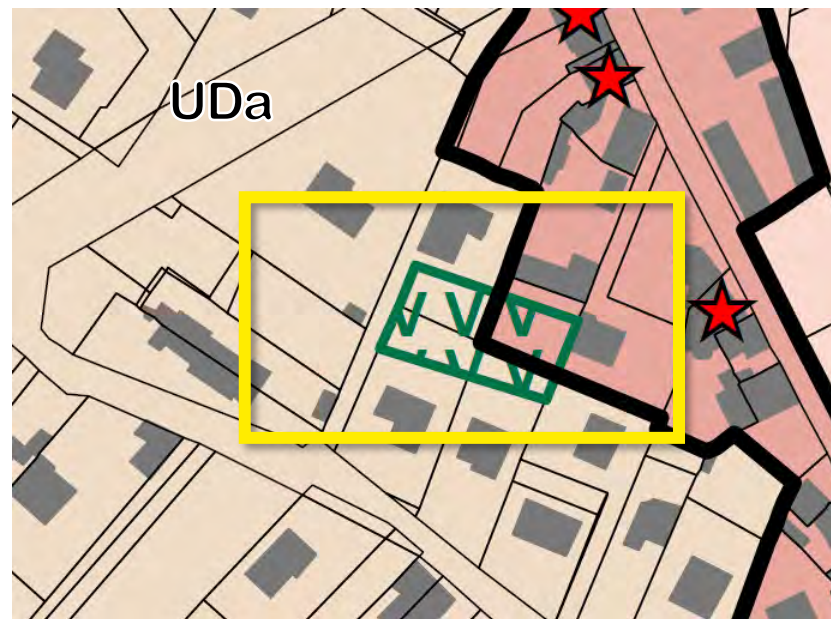


Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

*Ajout d'un cœur d'îlot rues Paul Doumer, Montaigne et Noël Gilles*

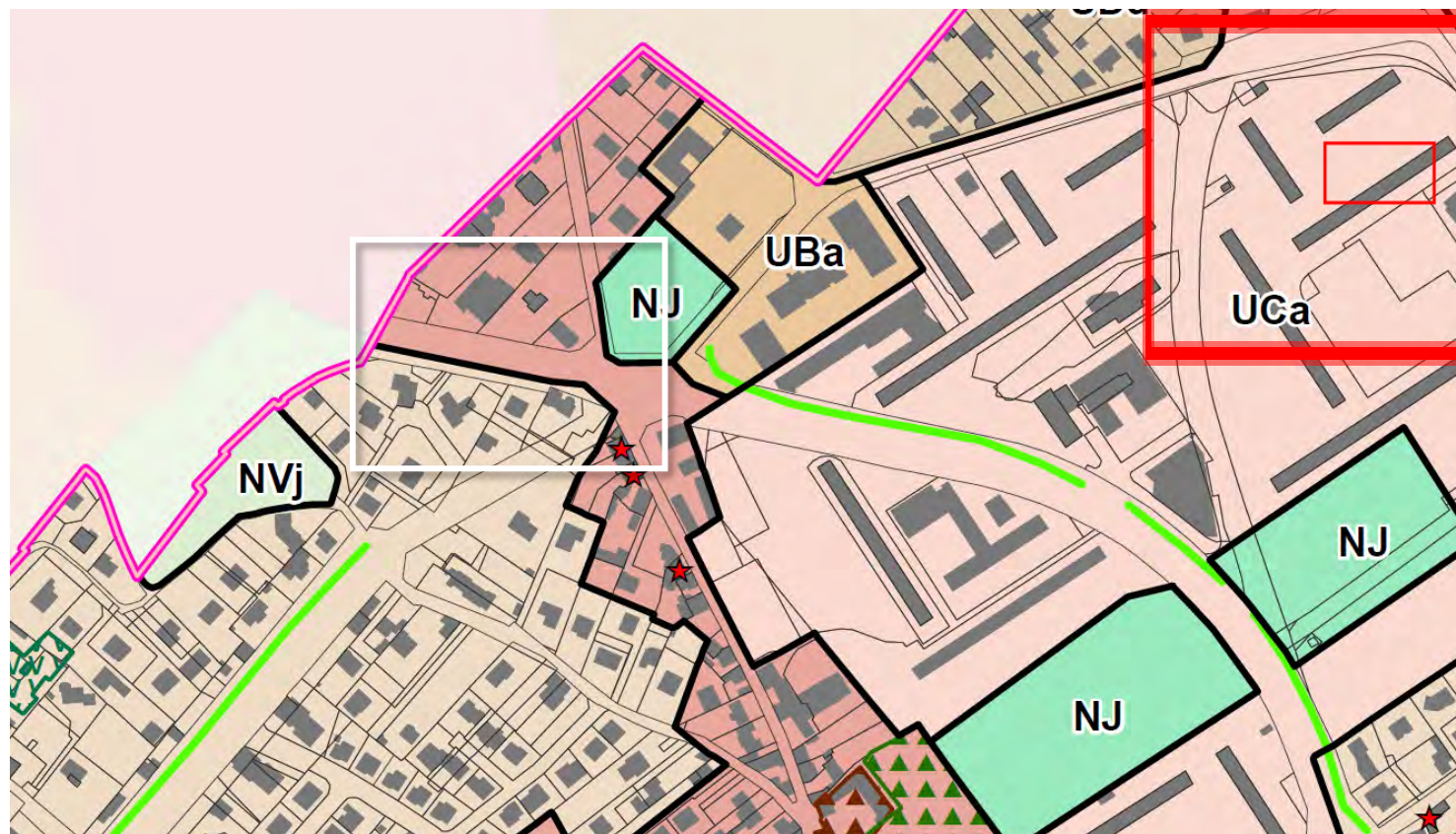




## N°9-VRN – EXTENSION D'UNE CONTINUITÉ PAYSAGÈRE RUE GEORGES CLEMENCEAU

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Vernouillet
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

## Contenu de la modification

L'alignement d'arbres entre le boulevard de l'Europe et le rond-point de l'Europe est significatif et marque le paysage urbain. Une continuité paysagère (alignement d'arbres) est identifiée sur le boulevard de l'Europe mais n'est pas prolongée après le rond-point de l'Europe. **La modification étend la continuité paysagère correspondant à un alignement d'arbres existant entre le rond-point de l'Europe et la limite de la commune.**

Comme indiqué dans le chapitre 3.2.3. 4 de la partie 1 du règlement, les continuités paysagères identifiées au titre de la trame verte urbaine font l'objet de dispositions spécifiques. Outre le régime d'autorisation particulier auquel sont soumis ces espaces, toutes les constructions ou les travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation. Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. Un alignement d'arbres ou une continuité paysagère peuvent être ponctuellement détruits pour créer un accès dans le cas où aucune autre solution n'est possible. Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.



*L'image est extraite du module Google Street View.*

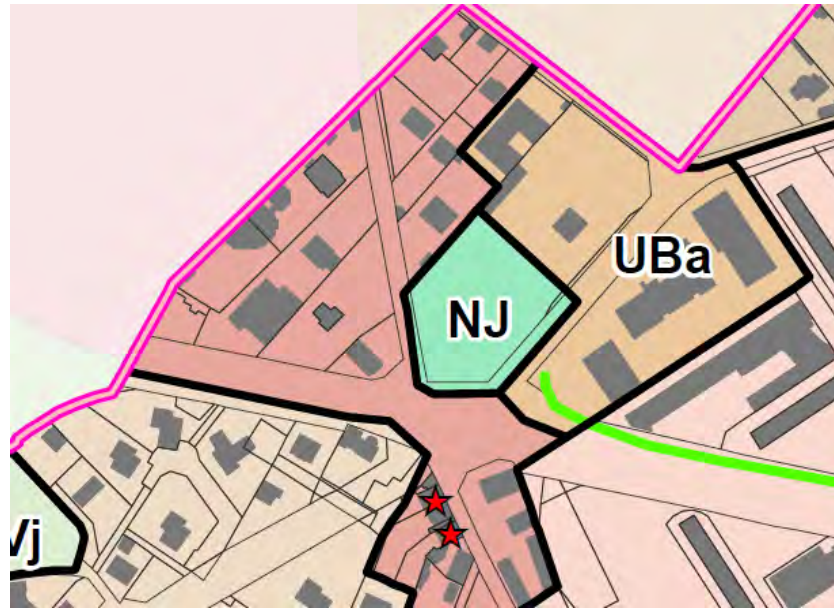
## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en renforçant une protection édictée en faveur de la protection d'éléments de la trame verte urbaine.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune

