



III - A.

RÈGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME - PLU

VERSION POUR APPROBATION

COMMUNE DE
JOUARS-PONTCHARTRAIN

RÉVISION N°2

PRESCRIPTION : 15 OCTOBRE 2020

ARRÊT : 6 MARS 2025

ENQUÊTE PUBLIQUE : 18 JUIN 2025 - 25 JUILLET 2025

APPROBATION : 25 SEPTEMBRE 2025



commune de Jouars -
Pontchartrain



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
Lexique.....	9
Définitions et dispositions communes au règlement	23
I. Champ d'application du présent règlement	25
II. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	25
II.1. Ce qui demeure applicable sur le territoire communal	25
II.2. Prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols et qui s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme	27
III. Division du territoire en zones	28
IV. Organisation du règlement	29
V. Règles dérogatoires.....	30
VI. Droits de préemption.....	32
VII. Les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme	33
VII.1. Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager	34
VII.2. Eléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	36
VII.3. Protections spécifiques du cadre naturel et de ses ressources ...	38
VII.4. Prise en compte des risques existants sur le territoire	44
VIII. Equipements, réseaux.....	46
VIII.1. Desserte par les voies publiques ou privées	46
VIII.2. Equipements	49
VIII.3. Desserte par les réseaux.....	50
IX. Lignes de transport électrique	55
.....	55
X. Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement.....	55
10.1. Ensoleillement des constructions adjacentes	55
10.2. Terrasses – emprise au sol	55

10.3. Balcons.....	56
10.4. Les antennes classiques ou paraboliques.....	56
10.5. Énergies renouvelables et performances énergétiques des constructions	56
10.6. Etat initial du site – sol pollué	58
XI. Dispositions communes concernant les toitures	59
XI.1. Pente des toitures.....	59
11. Formes des toitures acceptées :	59
12. Matériaux et aspect des toitures	59
XI.2. Les ouvertures	60
XII. Dispositions communes concernant les clôtures	61
XII.1. En zones urbaines	62
XII.2. Clôtures implantées en limites de zones agricoles ou naturelles	68
XIII. Dispositions communes concernant le stationnement	69
XIII.1. Dimensions	69
XIII.2. Normes à respecter.....	73
Dispositions applicables à la zone Urbaine UA	77
I. Usage des sols et destination des constructions	81
I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	82
I.2. Mixité fonctionnelle et sociale.....	84
II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	84
II.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	84
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	91
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	95
II.4. Stationnement.....	96
III. Equipements, réseaux.....	96
Dispositions applicables à la zone Urbaine UE	97
I. Usage des sols et destination des constructions	99
I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	101

I.2. Mixité fonctionnelle et sociale.....	102
II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	102
II.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	102
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	103
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (UE5).....	104
II.4. Stationnement.....	105
III. Equipements, réseaux.....	105

Dispositions applicables à la zone Urbaine UG 107

Tableau récapitulatif des principales règles de la zone UG 111

IV. Usage des sols et destination des constructions	112
1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	113
1.2 Mixité fonctionnelle et sociale.....	115
I. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	116
2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	116
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	124
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	128
2.4 Stationnement.....	129
II. Equipements, réseaux.....	130

Dispositions applicables à la zone Urbaine UH..... 131

I. Usage des sols et destination des constructions	136
I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	137
I.2. Mixité fonctionnelle et sociale.....	138
II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	139
II.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	139
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	148
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	152
II.4. Stationnement.....	152
III. Equipements, réseaux.....	153

Dispositions applicables à la zone Urbaine UR	155
I. Usage des sols et destination des constructions.....	158
1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	159
1.2 Mixité fonctionnelle et sociale.....	160
II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	160
2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	160
II.1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	166
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	169
II.4. Stationnement.....	170
III. Equipements, réseaux.....	170

Dispositions applicables aux zones Agricoles	171
I. Usage des sols et destination des constructions.....	175
Vocation de la Zone A :	175
I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	179
1.2 Mixité sociale :	182
II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	183
II.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	183
13. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	185
II.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	186
II.3. Stationnement.....	187
III. Equipements, réseaux.....	187

Dispositions applicables aux zones Naturelles.....	189
I. Usage des sols et destination des constructions.....	194
Vocation de la Zone N :	194
Vocation de la Zone NGdv :	195
1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	196
1.2 Mixité sociale :	198
II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	199

II.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	199
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	201
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	202
II.4. Stationnement.....	203
III. Equipements, réseaux.....	203
Annexes	205
I. Annexe n°1 : Liste des emplacements réservés	207
II. Annexe n°2 : Destinations des constructions	208
III. Annexe n°3 : Outils de calcul du coefficient de biotope.....	213
III.1. Instructions	213
III.2. Zone UA.....	214
III.3. Zone UE	215
III.4. Zones UG et UGa	216
III.5. Zones UH et UHs.....	217
III.6. Zone UR.....	218
IV. Annexe n°4 : Zones inondables	219
IV.1. Schéma de Gestion des Eaux Pluviales	219
IV.2. Arrêté préfectoral du 2 novembre 1992.....	222
V. Annexe 5 : Règlement de voirie.....	223
VI. Annexe n°6 : Patrimoine protégé au titre de l'article L. 151-19 Code de l'Urbanisme	281
VI.1. Liste des éléments protégés	281
Patrimoine laïque.....	281
Moulins – Fermes.....	282
Bâtiments	282
VI.2. Annexe Patrimoniale	284
VII. Annexe n°7 : Liste du patrimoine paysager.....	303
VII.1. Alignements d'arbres	303
VII.2. Jardins et parcs	303
VII.3. Zones naturelles	303
VII.4. Sentes remarquables	303
VII.5. Rivières – Etangs – Pièces d'eau	304

VIII.	Annexe n°8 : Liste des essences végétales locales	305
IX.	Annexe n°9 : Inventaire des éléments du patrimoine naturel et paysager	315

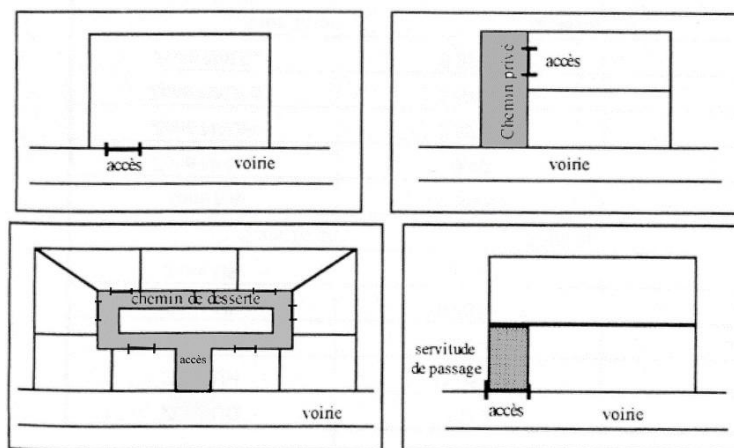
LEXIQUE

Les définitions adoptées ci-dessous viennent compléter les définitions posées par le lexique national d'urbanisme, consultable via le lien :

https://outil2amenagement.cerema.fr/sites/outils2am/files/fichiers/2024/02/fiche_technique_lexique_national_de_l_urba_-27_juin_2017_cle17f2cd.pdf

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur un fond voisin reliant la construction. Il doit être aménagé sur une voie ouverte à la circulation des véhicules et présentant des caractéristiques de desserte suffisantes. Faute de quoi, le terrain sera inconstructible. (Cf définition « desserte »)

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



Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : voirie, réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, etc.

Acrotère : L'acrotère est défini comme un couronnement en bordure d'un toit plat ou toit-terrasse. Il pourra ainsi être une balustrade si la terrasse est aménagée.

Affouillement de sol (hors zones humides) : Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Alignement : Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie (la voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie par servitude d'alignement ou emplacement réservé, ce sont ces futures limites qui s'imposent.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale et doit être implantée selon un éloignement restreint avec celle-ci afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale, avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Arbre de haute tige :

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

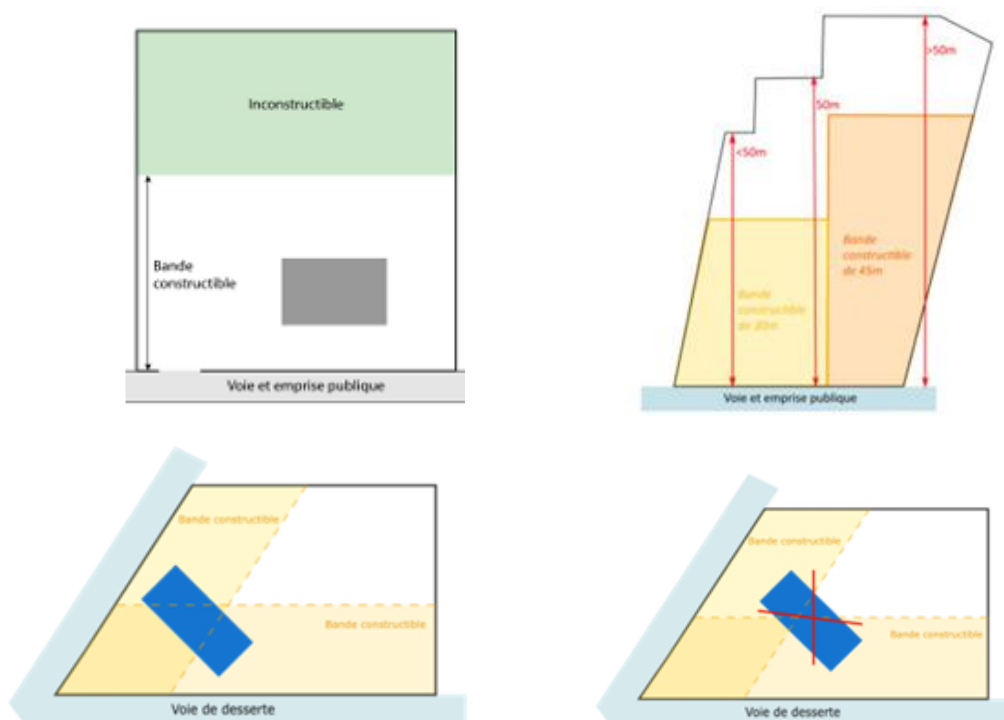
- Tout résineux qui a un périmètre de tronc d'au moins 18 cm et une hauteur de 1,50 m du sol ;
- Tout feuillu qui a un périmètre de tronc d'au moins 18 cm et une hauteur de 1,50 m du sol.

Aspect traditionnel : Terme qui concerne l'architecture et l'aspect extérieur des constructions et bâtiments présents sur la commune et qui arborent des tons, couleurs, formes et matériaux qui respectent les codes historiques des constructions anciennes caractéristiques de la Haute Vallée de Chevreuse. Lorsqu'il est employé par le règlement qui suit, le terme « d'aspect traditionnel » ou plus globalement celui de « traditionnel » fait référence au « *Guide des couleurs et matériaux du bâti* » établi par le PNR HVC et annexé au dossier de PLU (cf. Annexe 4L.). Il renvoie également aux caractéristiques décrites dans l'annexe Patrimoniale.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, desservie par une ou plusieurs portes-fenêtres et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande constructible : La bande constructible délimite une largeur de terrain mesuré perpendiculairement depuis l'alignement dans laquelle les autorisés l'édification des constructions.

- Pour les parcelles bordées de part et d'autre par des voies de desserte, la bande de constructible sera calculée à partir d'une des voies des servants l'unité foncière.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies les constructions s'implanteront à l'intérieur des bandes constructibles. La profondeur du terrain sera calculée perpendiculairement à la voie de desserte et en tous point vis-à-vis de celle-ci, comme sur le schéma suivant :



Bâtiment : Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Bâtiment agricole : Un bâtiment agricole est une construction couverte et potentiellement close utilisée pour l'activité agricole (élevage, stockage divers, ...). On distingue deux types de bâtiments agricoles : les bâtiments d'élevage et leurs annexes, et les constructions à usage agricole, comme les hangars de stockage (récoltes, produits et matériel), les bâtiments de conditionnement etc.

Changement de destination : Consiste à modifier l'affectation d'origine ou actuelle de l'immeuble pour une nouvelle destination, par exemple d'une habitation à un commerce.

Clôture : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété peut constituer une clôture. Une clôture peut être de différentes formes : en maçonnerie, en serrurerie (ferronnerie, ...) ou végétale. Un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture. Il peut être édifié :

- sur les limites donnant sur les voies publiques ou privées, ou en recul de celles-ci ;
- sur les limites donnant sur les emprises publiques ;
- sur les limites séparatives ;

Un mur de soutènement n'est pas considéré comme une clôture.

Clôture pleine : une clôture pleine est opaque et sans perméabilité, notamment pour laisser la libre circulation des eaux de pluie et de la faune.

Clôture à claire-voie : une clôture à claire-voie implique une proportion de vide et de plein, avec au maximum 75 % de plein. La claire-voie peut être réalisée à l'horizontal ou à la verticale.

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de la partie de terrain concernée.

Comble : Les combles sont une partie de la maison située entre le toit et le plafond du dernier étage qui surplombent le reste de la construction. Ils sont ainsi définis comme le sommet d'un bâtiment c'est-à-dire l'espace compris entre la charpente et la toiture. Ils peuvent être **aménagés ou non** et sont également partie prenante de l'espace intérieur de la construction.

Construction : La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment ; celles-ci ont un caractère pérenne. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

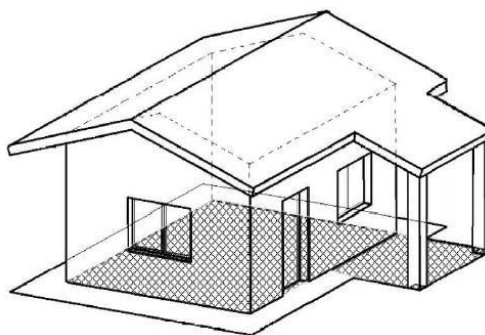
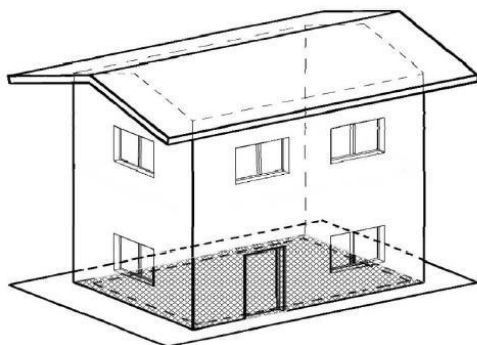
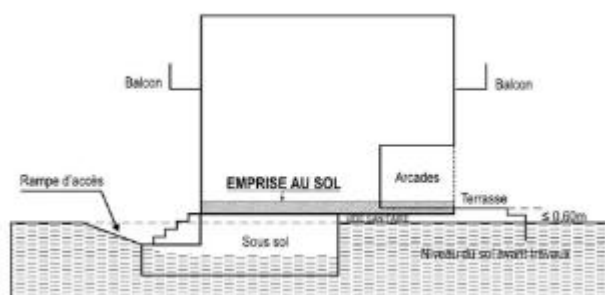
Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence) qui ne peut pas être considérée comme une construction existante (Cf définition : « reconstruction à l'identique »). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Desserte : la desserte est constituée par la voie publique ou la voie privée ouverte à la circulation du public qui arrive aux abords immédiats du projets.

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et un accès ouvert à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie, et en bon état de viabilité notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Egout du toit : Limite basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie et dont l'inclinaison sur le niveau est supérieure à 90°.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Pour plus de renseignements : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2868>

Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Entrepôt : Recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison, ou de livraison et de retrait d'achat au détail commandés par voie télématique, ainsi que les centres hébergeant les centres de données.

Equipements collectifs : Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, culturel, sécuritaire et scolaire.

Exhaussement de sol : Action qui vise à rehausser la hauteur du niveau d'un terrain. Il doit fait l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement). L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Exploitation agricole : Une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle qui recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. L'exploitation est dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalant à au moins la moitié de la surface minimale d'installation (SMI) définie par le Schéma Directeur Départemental des structures agricoles et par arrêté ministériel du 19 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence applicables aux productions hors sol.

Façade : Correspond à l'ensemble des parois extérieures hors toiture. Elles intègrent les éléments structurels, tels que les vues, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Une façade comporte ou non des vues directes. Un pignon est considéré comme étant une façade sans vue.

Sont considérées comme des façades sans vues directes, les façades comportant :

- des ouvertures placées à plus de 1,90 m ;
- des portes d'entrée pleines ou avec châssis fixes et verre translucide ;
- des châssis fixes et verre translucide ;
- des pavés de verre.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées (*voir : hauteur de construction*).

Habitat individuel : L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment (pas de partie commune). La notion d'habitat individuel a été précisée par le Conseil d'Etat dans un arrêt du 22 Juillet 1992 « Comité de sauvegarde de Maurepas Village ».

Habitat collectif : Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout

bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

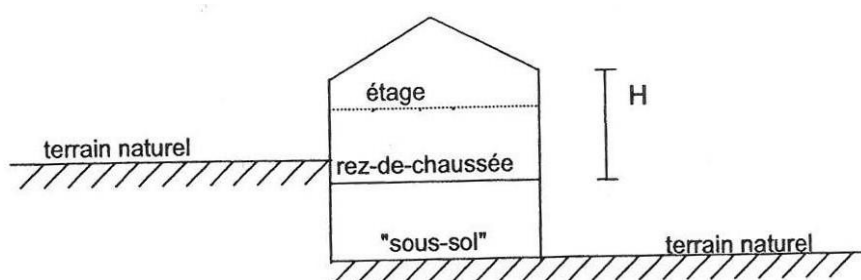
Hauteur de construction : Altitude limite que doivent respecter les constructions neuves. La hauteur des constructions (H) est la moyenne des hauteurs suivantes :

- h1 : hauteur mesurée à partir de la cote altimétrique la plus élevée du sol naturel, mesurée sur le périmètre de l'emprise de la construction jusqu'à l'égout du toit ;
- h2 : hauteur mesurée à partir de la cote altimétrique la plus basse du sol naturel, mesurée sur le périmètre de l'emprise de la construction jusqu'à l'égout du toit.

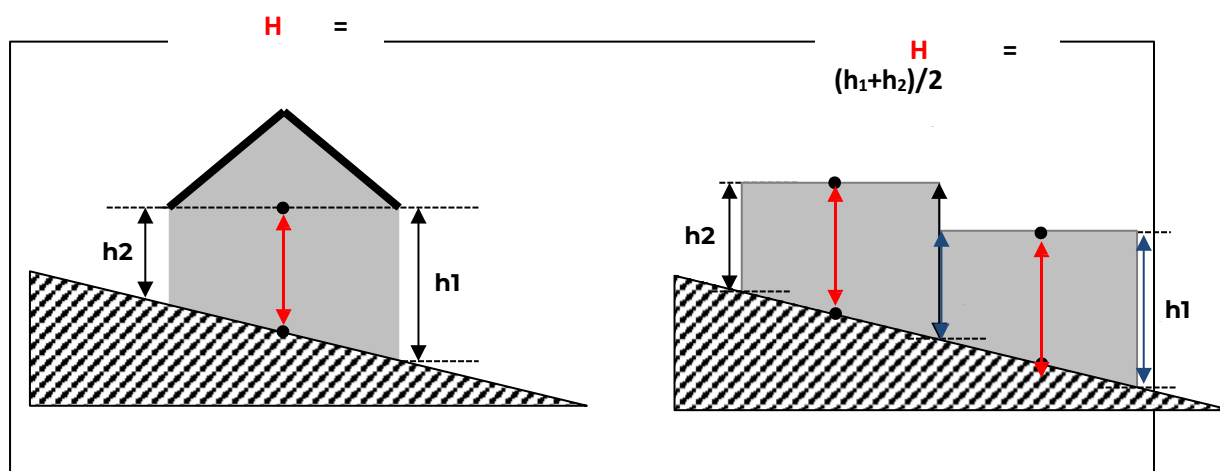
Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. (Cheminées, antennes, etc.)

La hauteur H définit ainsi la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit.

Cas des constructions existantes : si le bâtiment présente des accès sur des niveaux de terrain naturel différents, le point O de référence sera celui du plancher du rez-de-chaussée dudit bâtiment.



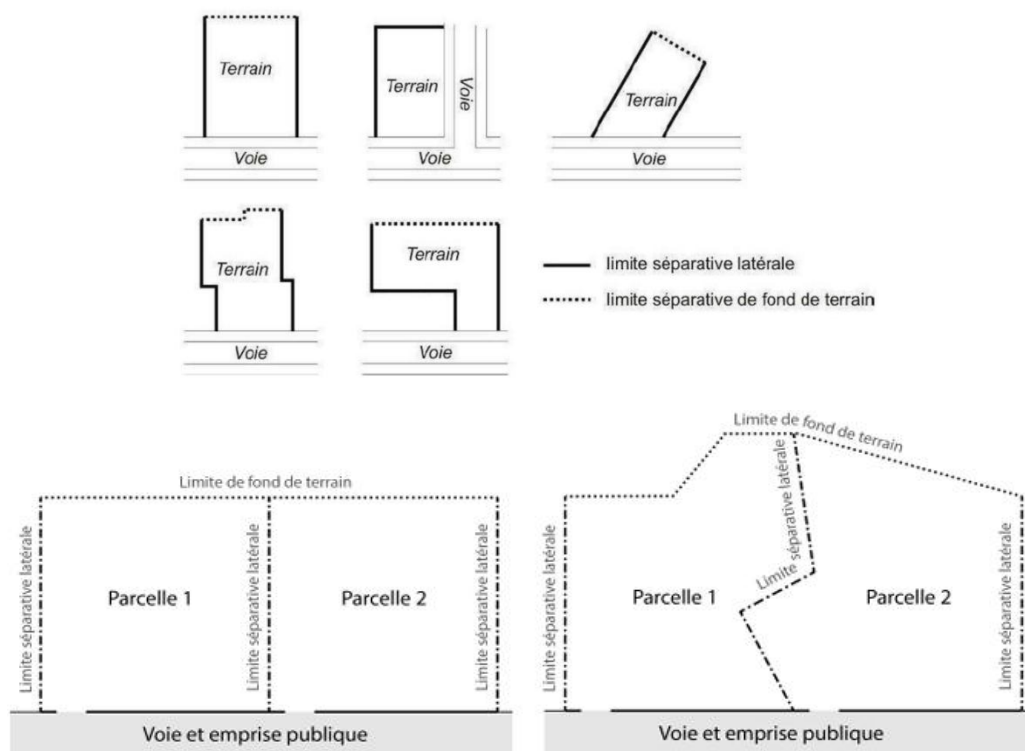
En cas de construction avec plusieurs volumes :



Pour les façades avec pignons, le niveau le plus élevé est celui de l'égout du toit.

Pour les constructions avec toiture plate ou en terrasse, la hauteur de la façade est mesurée au sommet de l'acrotère.

Limite séparative : Une limite séparative a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle). Sont également considérées comme des limites séparatives, les limites d'une parcelle jouxtant une voie privée. Elles peuvent être distinguées en deux types : limites latérales (qui joignent l'alignement à la voie) et les limites de fond de terrain (qui ne joignent pas l'alignement. En sont exclus les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques qui constituent l'alignement.



Logement individuel : Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un logement.

Matériaux qualitatifs : Les matériaux qualitatifs sont des matériaux d'origine traditionnelle (brique, pierre, moellon, fer forgé, bois ...) utilisés localement.

Modénature : Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur bahut : Muret ou mur bas surmonté d'un ouvrage venant compléter le rôle de clôture de l'ensemble.

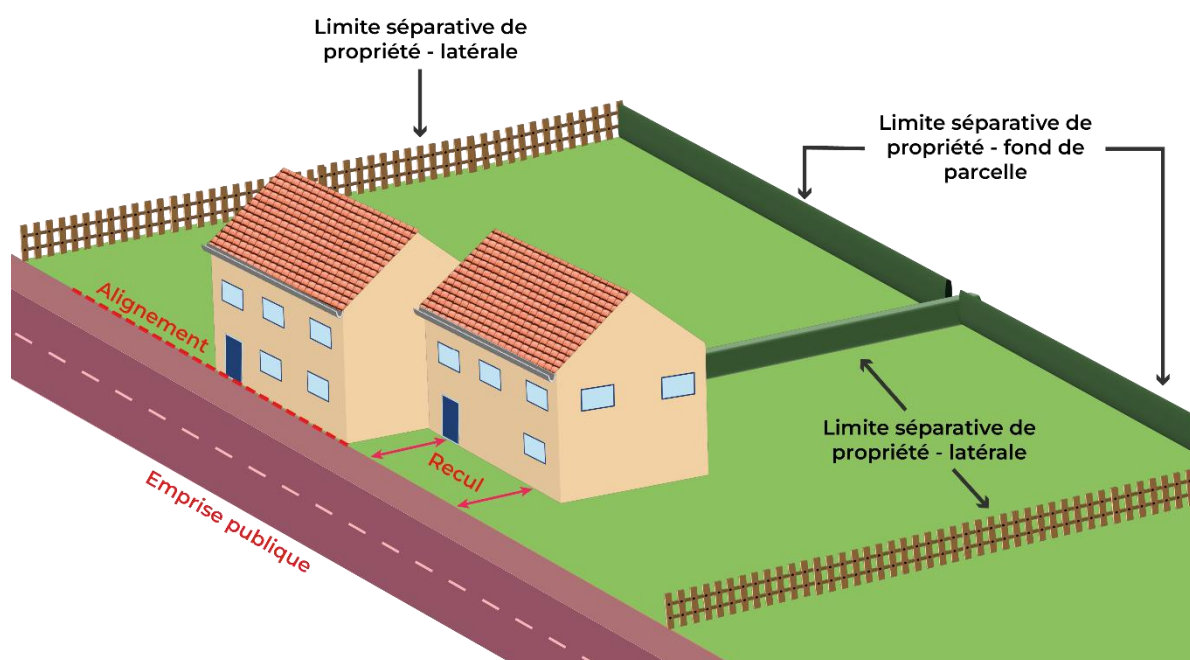
Perrés : Revêtement en pierre sèche ou liée au mortier aménagé au pied ou sur le flanc d'un talus sujet à des glissements.

Pleine terre : La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. Le sol de pleine terre n'a pas forcément d'équivalent en milieu naturel. L'application d'un minimum de surfaces de pleine terre à préserver doit servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir la biodiversité en milieu urbanisé.

Les surfaces de pleine terre sont constituées des surfaces hors emprises bâties et sous-sols (emprise au sol des constructions, principales et annexes, piscines incluses). Ils comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.) autour des constructions.

Pignon : Partie haute et triangulaire d'un mur, entre les deux versants d'un toit.

Prospect : C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.



Reconstruction à l'identique : Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée malgré toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ». La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent, par exemple, au terrain concerné un coefficient inférieur). Les ruines ne sont pas concernées par cette disposition. (Cf définition : « Construction existante »).

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Retrait (ou marge d'isolement, recul ou encore bande inconstructible) :

Il s'agit de l'éloignement d'une construction par rapport à une « ligne » fictive, par exemple, la ligne divisoire de deux fonds voisins. Le retrait d'un bâtiment par rapport à la limite est calculé « en tout point », c'est-à-dire en prenant en compte tous les éléments en saillie.

Saillie : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface commerciale : Surface d'accueil du public.

Sous-sol : Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher : La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surfaces perméables : Surfaces naturelles ou artificielles qui comprennent l'ensemble des zones dont la nature et la composition permettent l'infiltration des eaux pluviales (*espaces cochés en vert dans les exemples ci-dessous*). Elles sont ainsi constituées des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions, principales et annexes, piscines incluses), sauf en cas de toiture végétalisée dont la surface est alors intégrée aux espaces perméables.

Celles-ci se composent des zones plantées et/ou laissées en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.) autour des constructions, des surfaces

gravillonnées, des noues d'infiltration, etc. Les accès aux constructions et les zones dédiées au stationnement des véhicules sont inclus dans les espaces perméables à condition de rendre possible l'infiltration des eaux pluviales.

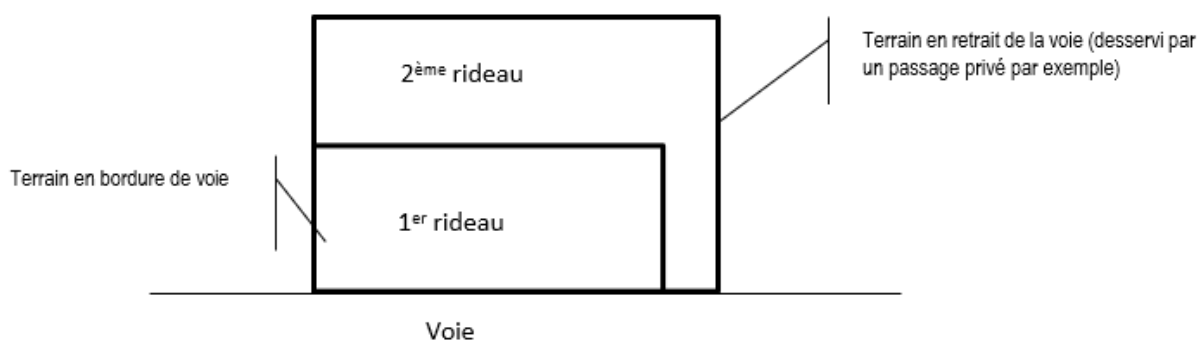
Les photographies suivantes illustrent les occupations du sol et revêtements qui relèvent des espaces perméables (éléments cochés d'une pastille verte) et ceux qui constituent des espaces imperméables (éléments cochés d'une pastille rouge).



Terrain : Le terrain est constitué par le terrain d'assiette du projet c'est-à-dire par une unité foncière d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales délimitées par les emprises publiques et voix et les autres propriétés qui le cernent.

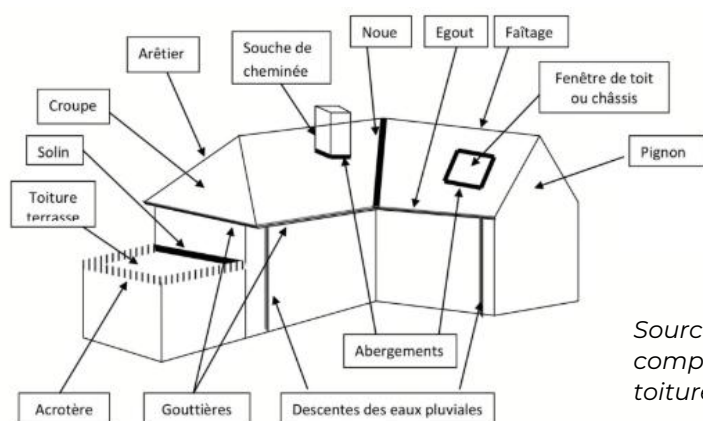
Terrain naturel : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :



Notion de deuxième rideau et au-delà : cas des parcelles situées en arrière du premier rideau.

Toiture : Ensemble des éléments qui composent le toit, comprenant la charpente des combles et la couverture faite généralement d'un lattis recouvert de tuiles, d'ardoises ou d'autres matériaux.



Source : Lexique toiture : bien comprendre le schéma technique d'une toiture

Unité foncière : Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou emprise publique : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie ou voirie : Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.

DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

I. Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Jouars-Pontchartrain.

II. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public ci-dessous qui demeurent applicables sur le territoire communal.

II.1. Ce qui demeure applicable sur le territoire communal

Articles L. 111-1 à L. 111-25 à l'exception des articles L. 111-3 à L. 111-5 et L. 111-22

Article R. 111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique

Article R. 111-4 relatif aux sites ou vestiges archéologiques

Article R. 111-5 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules

Articles R. 111-21 et R. 111-22 relatifs à la densité des constructions et à la surface de plancher des constructions

Articles R. 111-23 et R. 111-24 relatifs aux performances environnementales et énergétiques

Article R. 111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement

Article R. 111-26 relatif au respect du Code de l'Environnement (Articles 110-1 et 110-2)

Article R. 111-27 relatif à l'intégration du projet dans son site

Articles R. 111-31 à R. 111-50 relatifs au camping, à l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, à l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et de caravanes

Article R. 111-51 relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

S'appliquent malgré les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les articles législatifs du Code de l'urbanisme suivants :
 - L 111.9 et L 421.4 relatifs aux périmètres de déclaration de projets ;

- L 111.6 relatif aux périmètres de travaux public ;
 - L 421.5 relatif à la réalisation de réseau.
- Les servitudes d'Utilité Publique (SUP) annexées au plan des servitudes.
Tout projet devra respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire communal .
- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatives :
 - Aux espaces naturels sensibles ;
 - A la protection des Monuments Historiques ;
 - Au droit de préemption urbain ;
 - Aux zones d'aménagement différé ;
 - Aux zones d'aménagement concerté.
- Les règlements des lotissements déjà approuvés :
 - Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement ;
 - En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.
- Les dispositions, dans un rapport de compatibilité :
 - Du Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF-e) ;
 - Du Schéma de Cohérence Ecologique d'Île-de-France (SRCE) ;
 - Du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ;
 - Du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre ;
 - Les dispositions de la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNR HVC) ;
 - Du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) ;
 - Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Île-de-France ;
 - Le Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (Article L. 410-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- Le Plan de Gestion Risques Inondations (PGRI) Seine Normandie ;
- La Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures des transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces voies.

Autorisation des sols et desserte par les réseaux

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux projetés, des travaux portant sur les réseaux

publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. (Article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme).

II.2. Prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols et qui s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme

Démolitions de construction

Par délibération en date du 9 novembre 2007, le Conseil Municipal a soumis à permis de démolir les démolitions sur l'ensemble du territoire communal.

Edification de clôtures

Par délibération en date du 9 novembre 2007, le Conseil Municipal a soumis à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire communal.

Exhaussement de sol

Tout exhaussement de sol dont la hauteur excède 2 m et qui porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² doit être précédé d'une déclaration préalable.

Vestiges

Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (article 14 de la loi du 27/09/1941).

Stationnement pour les logements aidés

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat (Loi de lutte contre les exclusions – Juillet 2000).

Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

L'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 (*cf. Annexe 4.I du dossier de PLU*) fixe le classement des infrastructures routières source de nuisances sonores sur la

commune de Jouars-Pontchartrain. Cet arrêté est annexé au présent règlement.
A la date d'arrêt du PLU, il est en cours d'actualisation par les services préfectoraux.

III. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles et ou forestières à préserver (N).

Zones	Secteurs	Pages	Vocation
Urbaines	UA	57 à 76	Il s'agit du secteur urbain aggloméré dense du centre-ville avec une forte densité et des constructions formant ordinairement un front bâti à l'alignement ou avec des jardins devant les maisons. Les dispositions applicables visent à édifier les futures constructions en harmonie avec le bâti actuel et à renouveler le centre-ville en permettant des mutations en renforçant son attractivité.
	UE	77 à 85	Il s'agit de secteur où sont implantés des équipements d'intérêt collectif et de services publics.
	UEs		Il s'agit d'un secteur unique où est implanté un parking de covoiturage avec un objectif d'amélioration de la Trame Verte et Bleue.
	UG	87 à 112	Il s'agit des zones périphériques de Pontchartrain, à vocation principalement résidentielle, sans objectifs de densification.
	UGa		Il s'agit des zones centrales historiques les plus denses des hameaux d'Ergal, des Mousseaux et de Chennevières, correspondant à un habitat principalement individuel.
	UH	113 à 134	Il s'agit des zones majoritairement pavillonnaires et peu denses des franges sud de Pontchartrain, d'Ergal, des Mousseaux, ainsi que l'entièreté du hameau de La Dauberie.
	UHs		Il s'agit d'une zone pavillonnaire du hameau de Chennevières. La densité y est très modérée afin de préserver le paysage actuel et de contenir toute imperméabilisation supplémentaire.
	UR	135 à 149	Il s'agit des secteurs d'OAP où est planifiée la densification urbaine.
Agricoles	A	151 à 166	Il s'agit des espaces agricoles. Seules les constructions strictement liées à l'activité agricole y sont admises.

	AB		Il s'agit d'un secteur dans lequel la constructibilité et l'évolution des constructions existantes ont vocation à être encadrées dans un but de préservation de l'interface sensible qui existe entre la zone urbanisée des Mousseaux et l'espace agricole.
	AGdv		Il s'agit d'un secteur isolé en zone agricole dans lequel la constructibilité a vocation à être destinée uniquement à l'habitat des gens du voyage, tout en veillant à préserver l'impact paysager des constructions et à limiter leur emprise au sol.
	AP		Il s'agit d'une zone agricole protégée pour ses propriétés et ses ouvertures paysagères. Elle est strictement inconstructible.
Naturelles	N	167 à 180	Il s'agit des zones naturelles à caractère écologique qui englobent les espaces boisés, prairies dans les fonds de vallée, espaces paysagers à conforter. Seules les extensions mesurées des constructions existantes y sont autorisées afin de conserver la qualité des paysages naturels et de sauvegarder les milieux de la faune et de la flore.
	NGdv		Il s'agit d'un secteur dans lequel la constructibilité a vocation à être destinée uniquement à l'habitat des gens du voyage, tout en veillant à préserver l'impact paysager des constructions et à limiter leur emprise au sol.

IV. Organisation du règlement

Les règles du Plan Local d'Urbanisme de Jouars-Pontchartrain se substituent à celles du chapitre premier, section I, II, et III, du Livre Premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R.111-1, dans sa rédaction issue du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, a conféré un caractère d'ordre public.

Le présent règlement se structure de la façon suivante. Chaque zone (Urbaine, Agricole et Naturelle) possède un règlement distinct organisé par secteur en trois sections :

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- 1.1 Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
- 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
- 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété, emprise au sol et hauteur)

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43) (coefficient de pleine terre, de biotope et perméabilité)

2.4 Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)

III. Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)

3.2 Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

V. Règles dérogatoires

Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans.

Le règlement ne s'oppose pas à la règle concernant la reconstruction à l'identique.

En application de l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions différentes du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles.

Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur (Façades et toitures)

Pour le bâti ancien ou remarquable, l'aspect d'origine doit être maintenu.

Pour le reste du bâti, en application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, déroger aux règles définies ci-après et relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas de plus de 0,30 m les hauteurs et les prospects fixés dans chaque secteur.

La rénovation thermique d'une construction traditionnelle (autre que le béton) et/ou antérieure à 1948 doit participer à la conservation des matériaux traditionnels et permettre la restitution des éléments de modénatures (appuis maçonneries, débords de toiture lorsqu'il est insuffisant, bandeaux, corniches, encadrements de baies, volets battants ...) pour veiller au maintien des qualités architecturales caractéristiques du lieu et éviter la banalisation de l'architecture.

Affouillements et exhaussements du sol

Sauf dispositions contraires du règlement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dispositions relatives aux économies d'énergie

Conformément aux articles L.111-16 et L. 111-17 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production

d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont permises malgré les dispositions du présent PLU à l'exception des travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques ou dans un périmètre délimité, après avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, en évitant les superpositions.

Les opérations d'aménagement devront respecter les dispositions suivantes :

- Une consommation énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- Une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil.

Se reporter à l'OAP thématique : Nature et Résilience (Pièce n°5.B du dossier de PLU).

VI. Droits de préemption

Par délibération en date de l'approbation du présent PLU, la commune a institué un droit de préemption urbain (DPU) renforcé portant sur les zones classées U (urbaines).

La municipalité de Jouars-Pontchartrain dispose également de la possibilité d'intervenir en zones naturelle et agricole (via le droit de préemption de la SAFER et de la délégation du droit de préemption des Espaces Naturels et Sensibles du Département – cf. annexes, document 4M.).

Par délibération en date 19 avril 2017, la commune a par ailleurs instauré un droit de préemption commercial.

VII. Les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme

Servitudes et emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme



Emplacement réservé



Secteur en attente d'un projet d'aménagement global (L.151-41, 5° CU)

Le règlement du PLU réserve les emplacements nécessaires :

- Aux voies et ouvrages publics ;
- Aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Aux espaces verts à créer ou à modifier et aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Aux emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- **Des servitudes interdisant pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la Commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 200 m². Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.**

Les réservations foncières portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite.

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 443-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain. Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune. La Collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer ;
- Conserver et jouir de son bien, tant que la Collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.

En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordée pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce de transfert de propriété. Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Il existe également des emplacements réservés ayant pour effet d'imposer sur les terrains concernés, la réalisation d'un programme d'habitation dont tout ou une partie est destiné à recevoir des logements ou hébergements financés par des prêts aidés par l'Etat. Cette servitude a aussi pour effet d'ouvrir un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés. Pour chaque emplacement réservé, est définie la part du programme, en nombre de logements ou d'hébergements, devant être financée par l'Etat par des prêts aidés.

Les emplacements réservés sont repérés dans le règlement graphique. Ils sont énumérés en annexe n°1 du présent règlement.

VII.1. Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager

Tout défrichement, hors forêt de protection et EBC, nécessite une demande d'autorisation qui doit être adressée à la Direction Départementale des Territoires des Yvelines qui se charge ensuite de l'instruire et de la délivrer.

Toute autorisation donnera lieu à des compensations (replantation, entretien de plantation ou versement financier).

Enfin, toutes les coupes prévues dans les massifs, hors forêt de protection et EBC, nécessitent une demande de coupe au titre de l'article L.124-5 du Code Forestier. La demande doit être faite si la coupe est supérieure à 1 ha et prélève plus de la moitié des arbres de futaie. L'instruction et la délivrance dépend du préfet.

Les coupes d'arbres, même isolés, sur la totalité du territoire communal sont soumises à déclaration préalable (article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme).

Dans les secteurs de protection autour des monuments historiques, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France est un avis conforme.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Bâtiments anciens

Les bâtisses anciennes (antérieures à 1940) qui constituent l'ossature historique du village et du cœur des hameaux doivent conserver leur aspect d'origine, sauf impossibilités techniques qu'il conviendra de justifier.

Leurs **modénatures*** et éléments particuliers d'architecture (lucarnes, avancées, cheminées, portails, clôtures, marches, etc.) seront préservés et restaurés.

Les modifications, extensions et restaurations ne doivent pas remettre en cause le caractère historique du bâtiment d'origine par des éléments, matériaux ou proportions hors du répertoire d'origine. Exceptionnellement, les extensions pourront prendre un caractère résolument contemporain.

Une attention particulière sera portée à la préservation des habitats des oiseaux cavicoles dans le cadre de la rénovation du bâti ancien (murs et constructions).

Sont soumis à des conditions particulières

- Voies classées en axes bruyants : cf. *annexe 4.I du dossier de PLU* ;
- Une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.

Tout changement de destination est interdit pour les commerces de détail existants à la date d'approbation du présent PLU s'ils sont concernés par l'application d'un linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique.



Bâtiment pouvant changer de destination (L.151-11, 2° CU)



Protection linéaire commerciale (L.151-16 CU)

Piscines

Une piscine est une construction qu'elle soit couverte ou non. Les piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espaces verts de pleine terre. Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieur à 1,80 m.



Les piscines doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situées à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

VII.2. Éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme



Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L.151-19 CU)

La liste des éléments recensés au titre de l'article L.151-19 du présent règlement figure en annexes du présent PLU (*se référer à l'annexe n°6 du présent règlement – partie « Patrimoine bâti »*). Ces éléments sont localisés sur un plan également annexé.

Les constructions identifiées pour leurs parties anciennes sont des éléments remarquables du patrimoine bâti à préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Pour assurer leur protection, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Les caractéristiques architecturales et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservées et restaurées ;
- Cette protection ne fait pas obstacle à une évolution, un changement d'usage ou de destination des constructions, dans le respect de l'identité patrimoniale de l'édifice ;
- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés sont soumis à déclaration préalable ;
- Les gabarits existants seront conservés ;
- Les modifications de volume, et notamment les surélévations de ces constructions, ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment (restitution de l'esprit de son architecture d'origine, restitution de l'organisation primitive de la parcelle...) ou répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- En cas d'extension ou de surélévation, le volume créé doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal ;

- Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine ;
- Des matériaux identiques ou s'ils ne sont plus disponibles, le plus proches possibles de ceux d'origine devront être utilisés pour les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries ;
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Les capteurs solaires, et panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le paysage et sous réserve de l'acceptation des services de l'UDAP (Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine) en secteur couvert par une servitude ACI ;
- Les PAC (pompes à chaleur) ne doivent pas être visibles du domaine public ;
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments est autorisée selon au moins une des conditions suivantes :
 - La sécurité ou la salubrité publique justifie la démolition ;
 - La démolition a pour objectif la restitution du cachet traditionnel de la construction ou de l'ensemble de constructions de qualité.
- Pour un accès véhicule, l'ouverture (percement) d'un mur en meulière existant est soumis à autorisation et ne doit pas excéder 4 m de large, sauf spécificités techniques particulières liées à la configuration de l'espace public.



D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être étudiées, s'il s'agit de projets relevant d'une architecture contemporaine de qualité, et/ou d'une construction écologique et bioclimatique (neutre, passive, énergie positive).

Toutes constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement (on entend par proximité le principe d'une covisibilité depuis la voie publique entre le terrain d'assiette du projet et l'élément de patrimoine protégé).

Les cours communes recensées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Les cours communes devront rester libres de toutes constructions ou clôtures.

Le revêtement de sol devra rester perméable et unitaire à l'exception des caniveaux, bordures, emmarchements nécessaires. Des arbres de haute tige d'essence locale y sont acceptés. Leurs clôtures périmétriques seront traitées en harmonie entre elles et conformes à celles de l'espace public de la zone concernée.

VII.3. Protections spécifiques du cadre naturel et de ses ressources



Élément du patrimoine naturel à préserver (L.151-23 CU)



Secteur d'encadrement des constructions pour des motifs d'ordre écologique (L.151-23 CU)



Cours d'eau, pièces d'eau, mares et bassins à préserver (L.151-23 CU)



Éléments du patrimoine naturel et paysager (L.151-23 CU)



Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L.151-23 CU)

Les éléments naturels repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage ou selon un motif d'ordre écologique doivent recevoir un traitement respectant les prescriptions détaillées ci-après.

Ces éléments se répartissent en plusieurs catégories, repérées au règlement graphique :

Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments du paysage répertoriés doivent être préservés et mis en valeur. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans ces espaces, sont admis les travaux ne compromettant pas, par leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, en cas de mauvais état sanitaire des arbres ou dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération d'intérêt général. Les éléments du paysage doivent faire l'objet d'un dépôt d'une déclaration préalable en Mairie pour toute demande d'abattage d'arbre de la commune (en bon ou mauvais état).

La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente sur le même terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un élément paysager recensé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour le préserver et répondre à sa mise en valeur (on entend par proximité le principe d'une covisibilité depuis la voie publique entre le terrain d'assiette du projet et l'élément de patrimoine protégé).

Les interdictions ou limitations de la constructibilité pour raisons environnementales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les cours d'eau, mares et plans d'eau à protéger ;
- Les secteurs de zone humide à protéger, qui correspondent aux zones humides avérées identifiées du territoire.

Le long des rus, ruisseaux et des rivières et autour des plans d'eau

Une marge de recul de 6 m par rapport aux berges identifiées au titre de l'article L.151-23 et des fossés d'assainissement ne pourra recevoir aucune construction ni installation ni clôture, à l'exception :

- D'extension de construction dont le retrait ne pourra être moindre que celui de la construction existante ;
- Des piles de ponts ou passerelles, des parapets et barrières de sécurité, des **perrés***.

Dans un périmètre de 100 m autour des berges des mares et plans d'eau, les murs pleins ou bahut sont interdits. Seul le grillage à maille large (minimum 0,10 m / 0,10 m) pour favoriser le déplacement de la petite faune sauvage notamment amphibiens, est autorisé, sauf en cas de nécessité pour les activités avicoles, agricoles ou touristiques.

Mares / Etangs

Le remblaiement et l'assèchement des mares / étangs identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme figurant au document graphique est interdit.

Zones humides

Les zones humides présentent différentes fonctionnalités et services rendus par rapport à la gestion de l'eau tant d'un point de vue qualitatif (épuration des eaux par filtration des contaminants, etc.) que quantitatif (rôle hydrologique : écrêttements des crues, zones d'expansion des crues, soutien d'étiage, etc.) et écologique (biodiversité, etc.).

Selon le SDAGE Seine Normandie et la disposition 19 du SAGE de la Mauldre, toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-2 du Code de l'environnement) et toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection

de l'environnement (article L.511-2 du Code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides. L'atteinte de cet objectif implique notamment, et en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées, la mise en œuvre du principe « éviter, réduire, compenser » (ERC). Les modalités d'application de la séquence ERC sont explicitées dans le SDAGE Seine Normandie en ce qui concerne les zones humides effectives. L'article 2 du règlement du SAGE de la Mauldre s'applique quant à lui sur les zones humides effectives à enjeu (*cf. ci-dessous*).

La destruction des zones humides doit être évitée en recherchant prioritairement la possibilité technico-économique d'implanter les projets en dehors de ces zones. À défaut du principe d'évitement, lorsque l'exception à ce principe est justifiée, la réduction de l'incidence du projet sur la zone humide devra être recherchée et démontrée. Si l'analyse technico-économique a démontré qu'il ne peut être envisagé d'établir le projet en dehors de ces zones, la destruction, y compris partielle, d'une zone humide est soumise à mesures compensatoires. Ces mesures compensatoires, à hauteur de 250 % de la surface détruite, doivent prévoir l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles (restauration, reconnections, valorisation, meilleure gestion), ou la recréation d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et la biodiversité.

Pour mémoire : arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides, en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.

Secteur d'encadrement des constructions pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Au sein du secteur du **Fond de Bienvall** et identifié au règlement graphique du PLU, sont appliquées les règles suivantes :

- Les clôtures pleines et opaques sont interdites ;
- Toute clôture devra permettre de garantir la libre circulation de la petite faune sauvage et devra s'accompagner de plantations de strate moyenne ;
- Les éléments paysagers et végétaux doivent être conservés, sauf pour l'un des motifs suivants :
 - intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s) ;
 - suppression d'une essence non locale (non référencée à travers l'annexe n°8 du présent règlement) ;
- Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation ;
- Toute nouvelle construction principale est interdite ;
- Tout projet d'extension d'une construction existante devra se limiter à une emprise au sol de 20 m² maximum ;
- Toute nouvelle annexe ne pourra pas excéder 10 m² d'emprise au sol.

Compatibilité avec le SAGE de la Mauldre

Tout projet mené sur la commune de Jouars-Pontchartrain devra être compatible avec les règles édictées par le SAGE, révisé et approuvé le 10 août 2015, en matière de protection des lits mineurs et berges des cours d'eau, des zones humides et de la gestion des eaux pluviales.

Ressource en eau

Tout projet mené sur la commune de Jouars-Pontchartrain devra respecter l'ensemble des prescriptions édictées par l'arrêté préfectoral du 17 juillet 1973 (cf. *Annexe 4.W du dossier de PLU*), ainsi que celles relatives au forage de Jouars-Mousseaux afin de prévenir tout impact sur la ressource en eau.

Espaces Boisés Classés (Article L. 113-1 Code de l'Urbanisme)



Espace Boisé Classé (L.113-1 CU)

Le PLU protège certains espaces boisés et plantations :

- Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques. Les dispositions applicables à ces espaces sont énoncées précédemment (*VII – 7.3. Protections spécifiques du cadre naturel*).

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurant dans le document, les dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-6 et R. 113-1 à R. 113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

L'article L. 113-2 précise que le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du Code Forestier.

Le propriétaire est tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux articles R.124-5 du Code forestier et R. 421-23-g du Code de l'Urbanisme qui impose le dépôt d'une déclaration préalable pour les coupes d'arbres. (Exceptions : article R. 421-23-2 C. Urb).

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.341-1 du code forestier.

La bande de 50 m en lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares

----- Protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100ha : bande protection située au sein des sites urbains constitués

——— Protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100ha : bande protection située en dehors des sites urbains constitués

La bande de 50 m en lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares figure dans le Plan Local d'Urbanisme.

La protection des lisières des espaces boisés de plus de 100 hectares fait l'objet d'une orientation réglementaire définie par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-e) dans un objectif de lutte contre le recul progressif des massifs en lien avec l'implantation de construction en lisière.

Dans la lisière des 50 m **(hors SUC)** des massifs boisés de plus de 100 hectares, les dispositions de constructibilité limitée s'appliquent donc.

Peuvent uniquement être autorisés :

- L'aménagement, le changement de destination, l'extension des constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension ne doit pas avoir pour effet de réduire la distance entre ladite construction et la limite du massif ;
- La construction d'annexes, sous réserve de ne pas être implantées en direction du massif.

Cette bande de 50 m constitue également une zone de transition écologique pour la faune et la flore entre deux écosystèmes et recèle une importante et fragile biodiversité qui devra être confortée dans chaque projet.

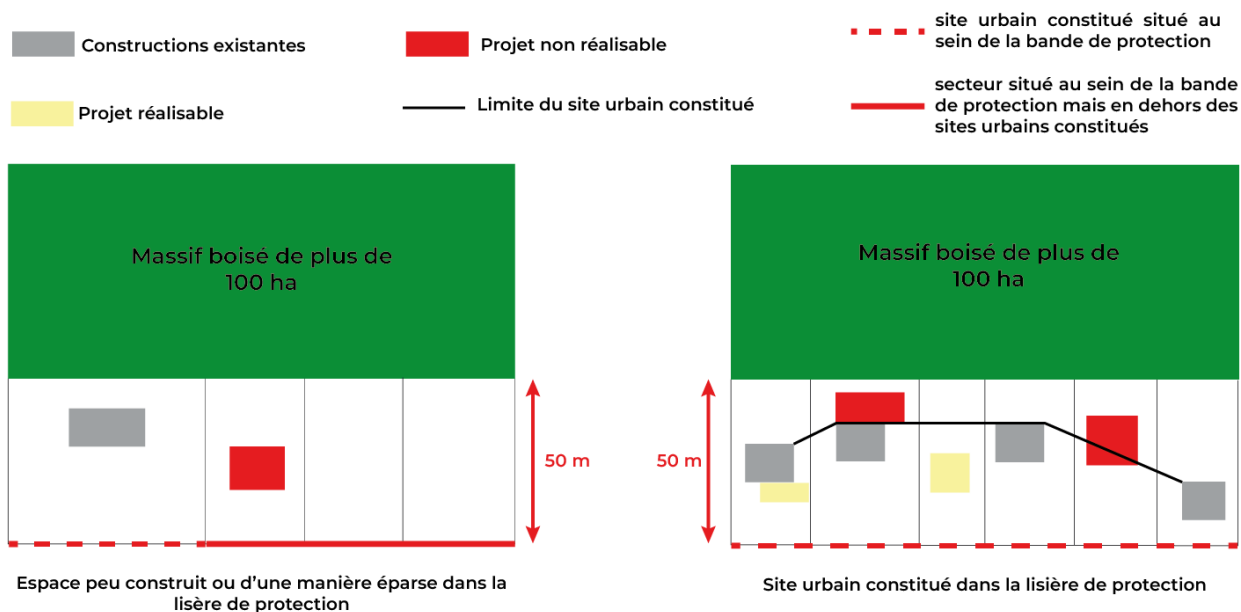
Pour tout terrain ou partie de terrain situé(e) dans la lisière de la forêt (bande de 50 m) comportant une partie boisée, toute coupe d'arbre au titre de la régénération ou de l'exploitation devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune. Le reboisement est obligatoire à raison de deux arbres de haute tige à planter pour un arbre coupé. (Hauteur 1,8 m minimum et 0,15 m de circonférence du tronc).

Les sites urbains constitués **(SUC)** sont des ensembles bâtis dans lesquels les constructions sont organisées le long d'une trame viaire (c'est-à-dire : l'ensemble des voies de circulation). Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme constituant un SUC. Le contour du SUC s'apprécie au cas par cas lors de l'examen de chaque projet. Toutefois, l'extension de l'urbanisation ou celles des constructions existantes au sein d'un SUC ne doit pas être réalisée en direction de la limite du massif. Une carte spécifique recense les différents SUC admis sur le territoire communal.

L'article 341-7 du Code Forestier stipule que lors de la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative, l'autorisation de défrichement doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative.

HORS SUC

SUC



Fonds de jardins non constructibles en secteur U (cf. Pièce 3b. Règlement graphique)



Secteurs de règles spécifiques pour les fonds de jardins (L.151-9 et L.151-18 CU)

Dans les zones U, des espaces de pleine terre sont obligatoirement localisés en fond de terrain et préférentiellement continus.

À l'intérieur de ce secteur, les clôtures en fonds de jardin doivent être perméables, toute clôture maçonnée est interdite, les murets de soubassement sont donc exclus. Seuls les murs existants en meulière peuvent être rénovés à l'identique.

Dans certains quartiers, les fonds de jardins sont inconstructibles (articles L.151-9 et L.151-18 du Code de l'urbanisme). Cela permet de conserver des cœurs d'îlots végétalisés, qui limitent notamment l'effet de chaleur urbain.

Cette inconstructibilité s'applique "y compris pour les constructions enterrées, installations ou aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol et d'aires de stationnement (rampes d'accès, dalle bétonnée, ...). Seules les constructions existantes et des aménagements limités peuvent être autorisés pour permettre un usage de ce fond de terrain (cheminements perméables, ...)".

La bande d'inconstructibilité est fixée à une épaisseur d'un minimum de 10 mètres à partir du fond du jardin (ou "fond de parcelle") et doit être aménagée de manière à former un corridor continu avec les parcelles voisines. Le fond de la parcelle correspond à l'espace qui se trouve du côté opposé à l'accès principal qui se fait depuis la voie (publique ou privée) qui dessert le terrain (cf. schéma ci-dessous).

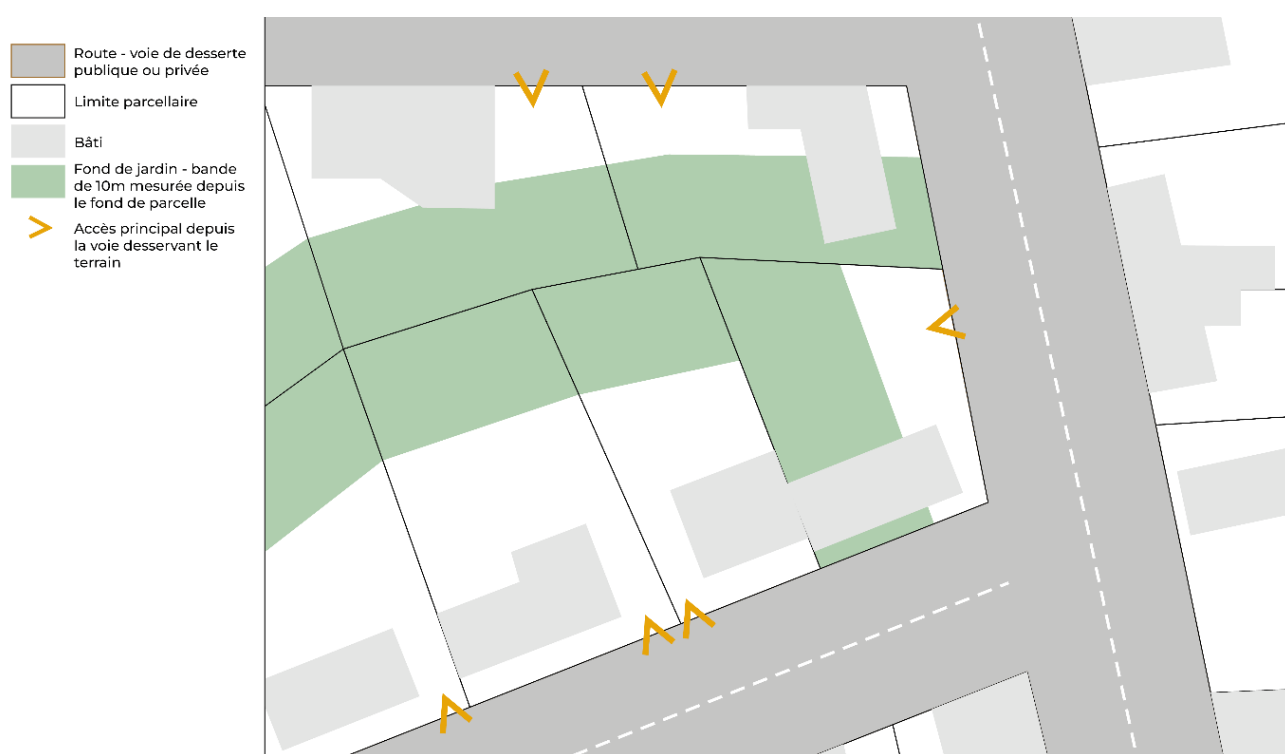


Schéma de principe à portée non réglementaire

VII.4. Prise en compte des risques existants sur le territoire

Aléa retrait gonflement argiles

Pour mémoire, la Commune est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuse dans une proportion relativement conséquente (cf. pages 36 et 37 de l'Etat Initial de l'Environnement).

Les pétitionnaires sont invités à prendre connaissance du Schéma Départemental des Risques Naturels Majeurs, approuvé pour la période 2025-2030 par arrêté préfectoral n°78-2024-12-04-00002 du 4 décembre 2024.

Point de vigilance à l'attention des pétitionnaires :

Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019, ainsi que les arrêtés ministériels n°LOGL2019476A et n°LOGL2021179A du 22 juillet 2020 issus de la loi ELAN, imposent la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- A la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène. ;
- Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur.

Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire. Cette étude doit suivre les préconisations des normes en vigueur ou respecter les objectifs prévus par le décret précisé ci-après. Le décret n°2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols a créé une sous-section du Code de la construction et de l'habitation pour définir les objectifs de techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'expositions moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles.

Zones inondables



Zones inondables (voir Arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 et Schéma de Gestion des Eaux Pluviales)

Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP)

Tout projet mené sur la commune de Jouars-Pontchartrain devra respecter les dispositions édictées par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP), annexé au présent règlement (*cf. Annexe n°4*).

Les zones et secteurs concernés par un risque d'inondation sont affichés à travers le règlement graphique du PLU. Se reporter au zonage pluvial du SGEP pour avoir connaissance de la nature du risque.

Arrêté préfectoral du 2 novembre 1992

Le territoire est concerné par l'arrêté préfectoral du 02/11/1992 valant plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) qui identifie deux secteurs où la constructibilité doit être limitée. D'une manière générale, l'interdiction de construire sur la totalité des zones inondables reste toujours préférable. Dans tous les cas, afin de limiter la vulnérabilité des constructions, la préservation de zones d'expansion de crues et la prise en compte de zones d'espaces naturels pour l'écoulement de l'eau sont nécessaires.

Réglementairement, ces zones se répartissent en (cf. Annexe n°4 du présent règlement) :

- Zone inondable « de type A », inconstructible ;
- Zone inondable « de type B », constructible sous conditions.

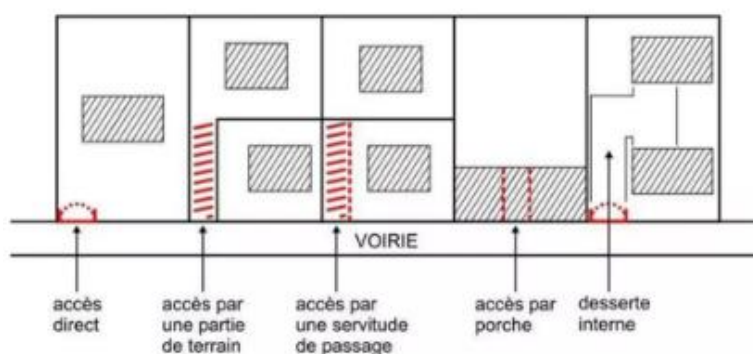
VIII. Equipements, réseaux

VIII.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès carrossable sur une voie de desserte ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons à la date d'approbation du présent PLU, qu'elle soit de statut public ou privée.

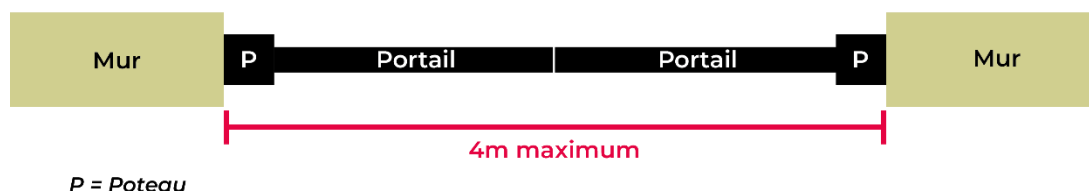
Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte relatives aux accès pour les engins de secours et de lutte contre l'incendie. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à ne pas nécessiter de déplacement d'ouvrages publics (candélabres, mobilier urbain...) ni à supprimer des places de stationnement publiques, et à garantir un bon état de visibilité.



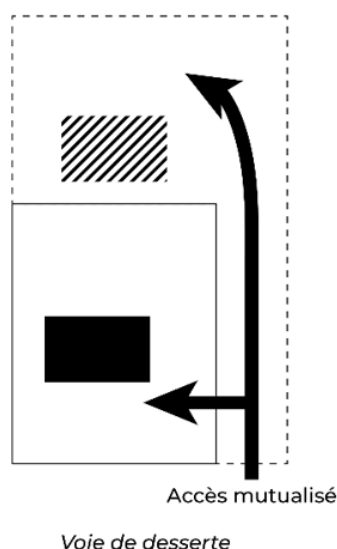
Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie ouverte à la circulation générale, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage réglementaire pour l'accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Il est interdit de créer un accès sur un angle entre deux rues.

Pour un accès véhicule, l'ouverture (perçement) d'un mur en meulière existant est soumis à autorisation et ne doit pas excéder 4 m de large, sauf spécificités techniques particulières liées à la configuration de l'espace public.



En cas de division ou d'aménagement de terrain, un accès mutualisé d'une largeur minimale de 4 m doit être aménagé.(cf. Schéma suivant).

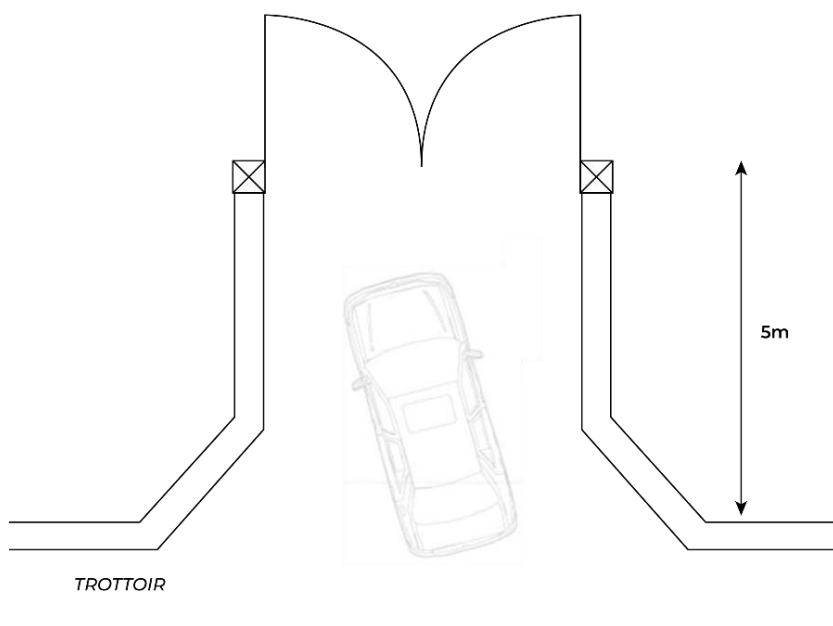


Les nouveaux accès créés sur des voies départementales doivent être conformes aux prescriptions applicables du Département et concertés avec les services concernés.

Le positionnement et la configuration des accès motorisés doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

Dans ce but :

- Une implantation en recul du portail pour permettre au véhicule de dégager la voie au moment de l'ouverture ou de la fermeture du portail est privilégiée ;
- L'aménagement du terrain doit permettre au véhicule d'opérer un demi-tour de façon à éviter qu'il ressorte en marche arrière sur la voie de desserte ;
- La configuration ci-dessous est obligatoire sur les routes départementales, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.



Dans l'ensemble des zones U :

Un maximum de deux accès par unité foncière est autorisé depuis l'emprise publique ou la voie desservant le terrain, à condition qu'en cas de création d'un second accès celui-ci n'entraîne pas de réduction du nombre de place de stationnement pouvant exister préalablement le long de la voie de desserte.

Voirie

Se reporter en parallèle au règlement de voirie annexé au présent règlement (cf. Annexe n°5).

Dans l'ensemble des zones U :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain ou par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination, la configuration, la topographie, à l'importance et à la nature du trafic généré par le projet.

- Largeur minimale de la voirie pour les projets individuels : 3,5 m ;
- Largeur minimale de la voirie pour les projets collectifs supérieurs à 6 logements (en dehors des secteurs couverts par un périmètre d'OAP sectorielle) : 6 m ;
- Largeur minimale de voirie à sens unique pour tout projet : 3,5 m.

Conformément aux législations en vigueur, les caractéristiques des voies doivent favoriser l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours (lutte contre l'incendie, service de sécurité, des véhicules d'intervention des unités mobiles de secours) et des véhicules d'intervention des services collectifs (véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage).

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques et un dimensionnement répondant à leur destination, à la topographie et la configuration du terrain. Les aménagements permettant un partage des voies nouvelles aux différents modes de déplacements, en adéquation avec le contexte du projet et la vitesse de circulation de la voie devront être étudiés durant la conception desdites voies.

- Les voies à créer, d'une longueur supérieure ou égale à 25 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent opérer un demi-tour ;
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communal ;
- Aux intersections, la réalisation de pans coupés doit faciliter les conditions de sécurité et de visibilité.

VIII.2. Equipements

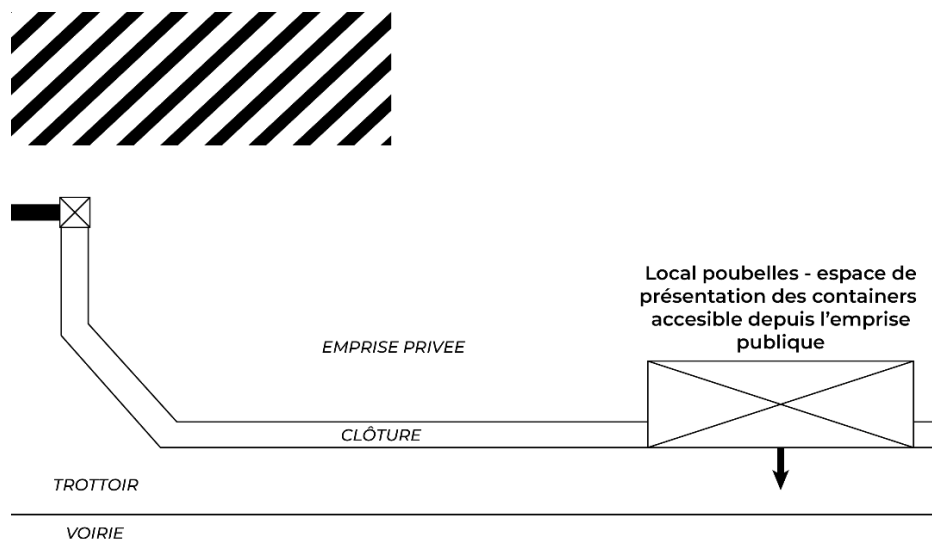
Stockage des déchets

- Toute opération de logements collectifs ou individuels groupés devra prévoir la création d'un local d'un minimum de 20 m² d'emprise au sol dédié au stockage des ordures ménagères, des encombrants, des déchets recyclables et des déchets verts. Il devra permettre la collecte sélective des déchets ;
- L'installation de ce type de local devra de préférence se faire en bordure de voie, publique ou privée, ouverte à la circulation publique. Un espace de présentation devra être prévu de manière à ne pas encombrer les trottoirs les jours de collecte ;
- Pour tout type de bâtiment nouvellement édifié ou divisé : un espace esthétiquement intégré à la construction devra être dédié au stockage des poubelles.

Pour toute création de logement individuel unique prévoir la création d'un emplacement dédié et ouvert sur la voie de desserte pour présenter les poubelles les jours de collecte.

Dans tous les cas, en addition aux prescriptions précédentes, il sera nécessaire de se référer aux prescriptions du service compétent en matière de stockage et

de gestion des déchets (Communauté de Communes
du Cœur des Yvelines).



VIII.3. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

Toute extension du réseau ne peut être réalisée qu'après l'accord du gestionnaire et de la commune. Le pétitionnaire doit se rapprocher des concessionnaires dans le cas d'extension et/ou de renforcement des réseaux.

Certaines annexes (garages, abris de jardin, construction exclusive de stockage, ...) sont dispensées d'une alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

La station d'épuration de Villiers-Saint-Frédéric traite les eaux usées de la commune de Jouars-Pontchartrain.

Pour toute installation ou projet d'installation de station d'épuration, conformément à l'arrêté du 21 juillet 2015 (modifié successivement en 2017, en 2020 et en 2024) relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, la station ne devra pas constituer une nuisance de voisinage, ni un risque sanitaire pour les riverains.

Le rejet des eaux usées non traitées au milieu naturel est strictement interdit.

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le SIARNC (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle-le-Château) en détermine les caractéristiques.

Tout équipement nécessaire au raccordement au réseau public d'assainissement et propre à l'opération est à la charge du pétitionnaire (art. L332-15 du Code de l'Urbanisme).

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions du SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols et des caractéristiques du terrain. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé postérieurement à la construction.

Le règlement du service d'assainissement collectif du SIARNC définit les conditions d'usage du réseau public.

Le règlement du service d'assainissement non-collectif du SIARNC définit les conditions d'exercice de cette compétence, de la conception, de la réalisation des installations au contrôle de leur bon fonctionnement.

Le rejet d'effluents de nature autre que domestique ou assimilé domestique est interdit, sauf convention ou accord préalable avec le SIARNC.

Toute activité émettant des eaux usées assimilées domestiques doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées. Toute extension du réseau sera à la charge du pétitionnaire.

En préalable à tout accord de dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif, l'assainissement non Collectif doit avoir été contrôlé conforme par le service public d'assainissement non collectif du SIARNC.

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC, en lien avec son SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) est qualifié pour délivrer une dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif pour cause d'impossibilité technique.

Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, le sol ou les fossés.

Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre annexés au PLU et aux règles établies par le Schéma de gestion des Eaux Pluviales de la Commune, annexé au présent règlement.

Les 5 prescriptions du zonage d'assainissement pluvial sur le territoire de la Commune sont les suivants :

La gestion des eaux pluviales préconisée repose sur les principes suivants :

- ✓ Gestion à la parcelle autant que possible (dès la formation du ruissellement) en privilégiant le « zéro rejet » *a minima* pour les pluies courantes ;
- ✓ Limiter les surfaces imperméabilisées en favorisant les espaces de pleine terre ;
- ✓ Exploiter la capacité d'infiltration des sols du territoire en privilégiant les techniques d'hydraulique douce (techniques alternatives aux « tout tuyau ») ;
- ✓ Réduire les rejets vers le réseau unitaire afin de protéger le milieu récepteur des trop-pleins par temps de pluie.



Les préconisations de gestion des eaux pluviales à appliquer dépendront de la surface du projet :

Projet d'urbanisme de superficie supérieure ou égale à 1 000 m²

Mise en place d'un système de rétention et d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle :

- Rétention dimensionnée pour une pluie trentennale (utilisation de la méthode des pluies, occurrence 30 ans) ;
- Si l'infiltration n'est pas suffisante, vidange par infiltration ² pour les pluies courantes ($h_{pluie} = 10 \text{ mm}$)³ puis rejet maximal : 1 L/s/ha avec traitement préalable, via un ouvrage anti-pollution (ex : cloison siphonnée ou phytoépuration avec des plantes hélophytes) afin de traiter l'impluvium des voiries et des parkings.

Projet d'urbanisme de superficie inférieure à 1 000 m²

Mise en place d'un système de rétention des eaux pluviales à la parcelle :

- Rétention dimensionnée pour une pluie trentennale (pluie 30 ans) selon un ratio « Volume de rétention temporaire par rapport à la surface imperméabilisée du projet » ;
- Rétention temporaire de 2,5 m³ pour 100 m² imperméabilisés ;
- Vidange du système : préférentiellement par infiltration si l'aptitude des sols le permet, sinon mise en place d'un tuyau de diamètre supérieur à Ø100 mm et équipé d'un orifice limitant de diamètre Ø30 mm⁴ ;
- Dans le cas où le projet prévoit une voie d'accès commune imperméabilisée, il sera souhaitable de mettre en place des plantes hélophytes au niveau des ouvrages de collecte ou de stockage.

Ces préconisations portent sur les nouveaux projets d'urbanisme. En cas d'extension de l'existant les préconisations s'appliquent sur l'ensemble de la parcelle (Projet + existant).

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques en conformité avec la réglementation spécifique sont **obligatoires**, sauf en cas d'impossibilité technico-économique dûment justifiée, notamment par un test de perméabilité. Néanmoins, il est important de rappeler que la réutilisation de l'eau pluviale n'entre pas dans le calcul de l'abattement des pluies.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de

l'aménagement est limité à 1 L/s/ha et ce, pour une pluie de 56 mm en 12 heures. Cette pluie de référence sera utilisée pour étudier l'infiltration des eaux pluviales.

De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement peut alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe sous réserve de l'autorisation du maître d'ouvrage de ce réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectant des eaux usées est strictement interdite.

Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Tout nouveau projet de construction sur une emprise foncière doit répondre à ces caractéristiques et permettre l'accès des services de défense incendie à l'ensemble des bâtiments.

Réseaux divers

Electricité, fuel et gaz

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Toute citerne de combustible devra être enterrée.

Réseaux de communication

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

IX. Lignes de transport électrique

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Le document d'urbanisme autorise la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension afin que les travaux de maintenance et de modification ou de surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques puissent être réalisés.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones, tous secteurs compris.

X. Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement

Toutes les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle issue ou non d'une division en propriété, sauf dispositions différentes prévues dans le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

10.1. Ensoleillement des constructions adjacentes

Tout projet de construction d'un bâtiment, par son implantation, devra minimiser l'impact de la perte de jouissance d'ensoleillement pour les constructions principales existantes et implantées sur les terrains adjacents au site.

10.2. Terrasses – emprise au sol

Toute terrasse d'une hauteur supérieure ou égale à 0,60 m au-dessus du terrain naturel est constitutive d'une emprise au sol et est donc soumise à déclaration.

10.3. Balcons

Tout balcon construit devra, en cas de vue oblique sur une parcelle voisine habitée ou sur un autre balcon ou terrasse, être obligatoirement accompagné d'un claustra végétalisé ou d'une paroi opacifiante.



10.4. Les antennes classiques ou paraboliques

Les antennes classiques ou paraboliques, ainsi que tout élément rajouté, sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Elles doivent être, si possible, de couleur similaire au support sur lequel elles s'accrochent (toit, mur, cheminée, ...) afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

10.5. Énergies renouvelables et performances énergétiques des constructions

Règles générales

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur ;
- L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable doit se faire de manière harmonisée avec une toiture ou une façade (*cf. recommandations d'implantation dans l'OAP Nature et résilience*) ;
- Les PAC (pompes à chaleur) visibles depuis la voie ou l'espace publics sont interdites.
- En cas de rénovation, les modénatures d'origine doivent être conservées ou reproduites à l'identique.

Énergies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera autorisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

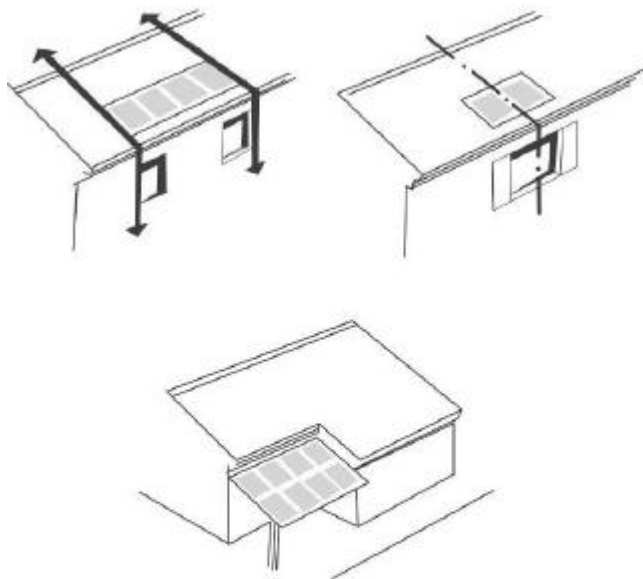
L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Performances environnementales

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

Prescriptions pour l'intégration spécifique des éléments suivants :

- Eoliennes : Les éoliennes domestiques doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et inclure une disposition garantissant leur intégration paysagère. Limiter au maximum l'impact visuel des éoliennes. Préférer leur installation sur les parties de la toiture ou du jardin qui ne sont pas visibles depuis l'espace public. Dans cette logique, les matériaux blancs réfléchissants sont peu souhaitables.
- Climatisation : Trouver des positionnements astucieux pour les groupes extérieurs (derrière un contrevent de qualité, intégrés à une devanture, ...) pour en limiter l'impact visuel. Attention également aux nuisances sonores potentielles. Les groupes extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.
- Panneaux solaires :
 - Les capteurs solaires doivent être intégrés dans la composition générale (au droit d'une travée, sur la toiture d'un appentis, etc.) ;
 - Les tuiles solaires sont autorisées sous réserve d'un coloris en harmonie avec les toitures environnantes ;
 - Positionner si possible les panneaux dans l'épaisseur de la couverture, mais le positionnement en saillie est autorisé en cas de rénovation ou d'installation en suivant la pente de toiture.



Les capteurs solaires doivent être intégrés dans la composition générale (au droit d'une travée, sur la toiture d'un appentis, etc.)

10.6. Etat initial du site – sol pollué

Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site. Dans le cas où le site serait pollué, le pétitionnaire peut s'appuyer sur la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués.

XI. Dispositions communes concernant les toitures

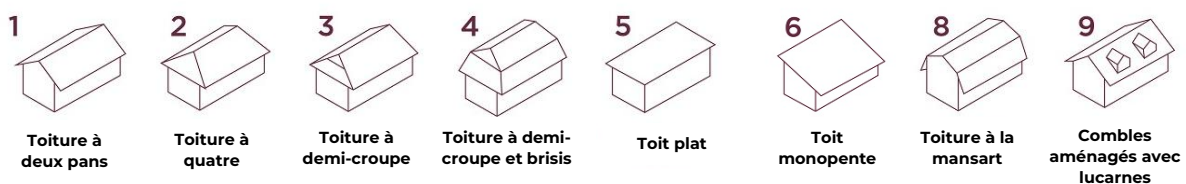
L'intégration de nichoirs pour oiseaux et chauve-souris est vivement encouragée sur les toitures des nouvelles constructions, extensions ou annexes.



XI.1. Pente des toitures

Se référer aux dispositions spécifiques de chaque zone.

11. Formes des toitures acceptées :



12. Matériaux et aspect des toitures

Sont autorisées (sous réserve d'acceptation des services de l'UDAP (Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine) en secteur couvert par une servitude AC1) :

- Pour toutes constructions principales et annexes :
 - Les matériaux d'aspect tuiles plates (minimum 20/m²) rappelant la tuile traditionnelle couleur naturelle (brun, ocre ou rouge (cf. *guide du PNR*)) aspect vieilli ;

- En secteur bâti ancien préférer un minimum de 60/ m² ;
 - Les matériaux d'aspect ardoises plates naturelles ou artificielles (30/ m² minimum) ;
 - Toiture métallique plate ;
 - Les matériaux d'aspect bac acier ;
 - Toiture végétalisée ou de chaume ;
 - Les matériaux d'aspect tuiles mécaniques sont autorisées pour la rénovation à l'identique.
- Pour les réhabilitations des bâtiments existants :
 - Dans le cas de la reprise partielle ou totale d'une toiture, les prescriptions précédentes seront appliquées en fonction de la structure de la charpente présente ;
 - Les matériaux aspect shingle sont admis uniquement pour les abris de jardin et bûchers, dans un ton rappelant la couverture de la construction principale ;
 - Les matériaux d'aspect bac acier ;
 - Les matériaux d'aspect tuiles solaires sont autorisées sous réserve d'un coloris en harmonie avec les toitures environnantes ;
 - En secteur ABF – servitude AC1 : les panneaux photovoltaïques sont autorisés s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
 - L'emploi de tuiles mécaniques (à partir de 14 u/m²) peut être admissible pour les pentes douces sur le bâti estimé XIXème/ début XXème. Sont préconisés les modèles de tuiles « à côtes » ou « losangées » lors des réfections de toiture pour lesquelles les tuiles plates de pays ne sont pas adaptées pour des raisons de pentes ou d'architecture.

Sont interdites :

- *Les tôles ondulées ;*
- *Les couvertures d'aspect fibre-ciment ;*
- *Les tuiles d'aspect béton ;*
- *Les bardeaux bitumineux.*

XI.2. Les ouvertures

- Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière...), soit par des châssis vitrés, soit par des verrières.
- Dans le cadre de châssis de toit vitrés, dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public :
 - Leur hauteur doit être supérieure à leur largeur ;
 - Leur implantation doit être axée sur les vues existantes ;
 - Les volets roulants et stores extérieurs en saillie sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux vérandas ;
- Aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits : le type de couverture existant ou équivalent sur la construction principale pourra être utilisé ;
- Aux équipements d'intérêt public et aux équipements collectifs.

XII. Dispositions communes concernant les clôtures

Règles générales

Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Elles devront également :

- Participer à conserver l'unité paysagère du quartier ;
- Avoir une conception d'ensemble et être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, et avec le contexte urbain environnant, notamment les clôtures adjacentes ;
- Ne pas dépasser 1,8 m.

Sont interdits dans toutes les zones :

- **Les clôtures au sein des cours des anciens corps de ferme et dans les cours communes répertoriées au titre de l'article L. 151-19 ;**
- Les clôtures pleines ou les clôtures ajourées d'aspect béton ou fibrociment. Les matériaux par plaque (de type plaque béton, etc.) ;
- Tout matériau occultant artificiel sur les grillages (de type bâche ou brise-vue) sur les clôtures implantées en limite de voirie publique ou privée ou en limite d'espace public ;
- Les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ;
- Les matériaux d'aspect plastique pour la composition des clôtures et des portails ;
- Les lisses alu ou PVC ;
- Les alignements constitués d'une seule essence végétale, de type thuyas, épicéas, laurier.
- Les végétaux artificiels.

Certains traitements de limites parcellaires pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



XII.1. En zones urbaines

Aspects des clôtures

PIERRE DE MEULIÈRE (PRIVILÉGIER DES GRILLES AJOURÉES)



CLÔTURES EN BOIS (INTÉRESSANT EN CONTINUITÉ D'UNE HAIE)



GRILLES ET MURETS (GARDER UNE COHÉRENCE DE HAUTEUR)



>> Bonne intégration de clôtures © Hugo Decoux, CAUE 78

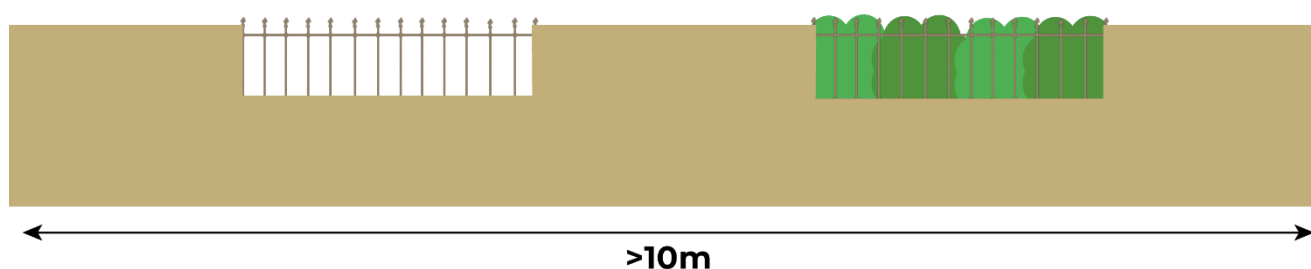
Dispositions applicables aux clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises publiques

- A l'alignement des emprises publiques et dans la marge de retrait, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 m, mesurée depuis le niveau du terrain naturel. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour des raisons de sûreté ou de sécurité qui devront être justifiées ;
- Cette règle ne s'applique pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres et/ou meulières en bon état de conservation qui pourront être réalisés avec les mêmes caractéristiques que celles de la clôture d'origine.

Sont autorisés uniquement :

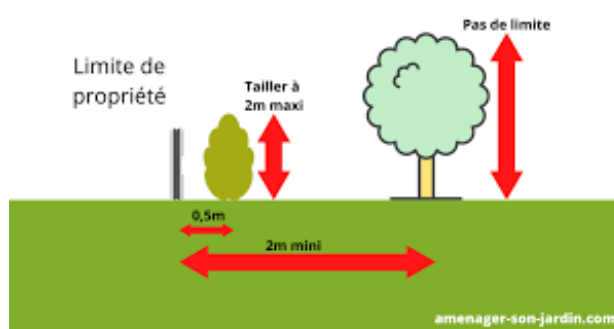
- Les haies végétales d'essences variées (celles-ci peuvent être doublées d'un grillage souple ou d'une clôture à claire-voie de qualité) ;

- Les murs bahuts, à condition de respecter une hauteur maximum de 0,90 m et d'être surmontés d'un barreaudage lisse ajouré. La hauteur totale de l'ensemble ne peut dépasser un maximum de 1,80 m sur emprise publique ;
- Les grilles simples en ferronnerie verticale de préférence, sans soubassement ;
- Les murs pleins pourront être autorisés, à condition qu'ils ne viennent pas dénaturer le contexte paysager environnant. Dans tous les cas, ils devront permettre le passage de la petite faune suivant les recommandations du paragraphe : « *perméabilité environnementale* » ;
- Pour les clôtures pleines d'une longueur supérieure à 10 m, elles seront abaissées régulièrement par une échancrure afin d'instaurer des vues sur les jardins ou sur des écrans de végétation attenants à la clôture.



L'implantation d'éléments naturels venant doubler les clôtures est recommandée. Auquel cas, les règles suivantes s'appliquent :

- En cas de plantation d'une haie, celle-ci doit respecter une hauteur maximum de 2m et une distance maximum de 0,50m par rapport à la clôture ;
- En cas de plantation d'un arbre de haute tige, celui-ci doit respecter une distance maximum de 2m par rapport à la clôture.



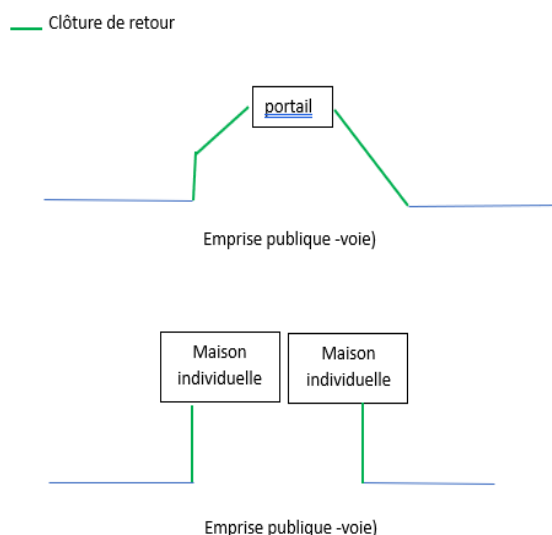
Dispositions applicables aux clôtures implantées en limite séparative de propriété

- La hauteur totale d'une clôture ne peut dépasser un maximum de 1,80 m. Elle doit être perméable au passage de la petite faune et à l'écoulement des eaux et favoriser les haies végétales ;
- Sont autorisées les haies végétales d'essences variées (celles-ci peuvent être doublées d'un grillage ou d'une clôture à claire-voie de qualité) ;

- Se référer également au règlement de zone.

La cote sera prise à l'intérieur du terrain et mesurée depuis le niveau du terrain naturel.

Les clôtures de retour (qui ne sont pas en alignement de l'emprise publique) devront être réalisées en harmonie avec les clôtures sur rue, ainsi un mur pourra être édifié si un mur est déjà existant sur rue).



Les portails - portillons autorisés en zone urbaine

Les portails et portillons doivent :

- Respecter une simplicité de forme et de matériaux ;
- Permettre une perméabilité de vue au moins partielle depuis l'espace public ;
- Gabarits :
 - La hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,6 m, sauf sur les axes répertoriés comme bruyants, où la hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,8 m ;
 - Exceptions :
 - Ne sont pas concernés par ces dispositions : les portes cochères dotées d'un portail plein ;
 - Les portails existants qui pourront être remplacés à l'identique.



Exemples de portails préconisés en zones urbaines

Le végétal

Les compositions végétales ainsi que les clôtures ajourées sont à privilégier. En cas de haie végétale existante, celle-ci doit être conservée ou remise en état si possible. Se reporter à l'OAP Nature et Résilience (*pièce n°5.B du dossier de PLU*) pour la composition des clôtures végétales qui devront exclusivement être composées d'essences locales.

L'aspect architectural et les matériaux

- Les clôtures doivent être en harmonie avec les menuiseries et les façades et correspondre à la palette de couleurs du PNR (*cf. Annexe 4.L du dossier de PLU*) ;
- Les **clôtures existantes** présentant un intérêt architectural (matériaux qualitatifs) doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ;
- Les **clôtures à créer** doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les constructions, sans compromettre l'unité paysagère de la rue et du quartier ;
- Les matériaux utilisés doivent présenter un caractère pérenne et un aspect qualitatif dans le temps ;
- Les murs de clôture doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public ;

- Chaque clôture implantée à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques devra rechercher une intégration qualitative d'éléments techniques, tels que coffrets électriques, compteurs divers, zone de présentation des poubelles sur la voie publique, etc.



Exemples de clôtures interdites



Exemples de clôtures autorisées

Perméabilité environnementale

Une partie du linéaire de la clôture devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune (intégration d'ouvertures régulières en pied de clôture maçonnée, petites ouvertures dans les grillages).



Aménagements d'ouvertures en pied de clôture (avec hérisson décoratif) et de muret

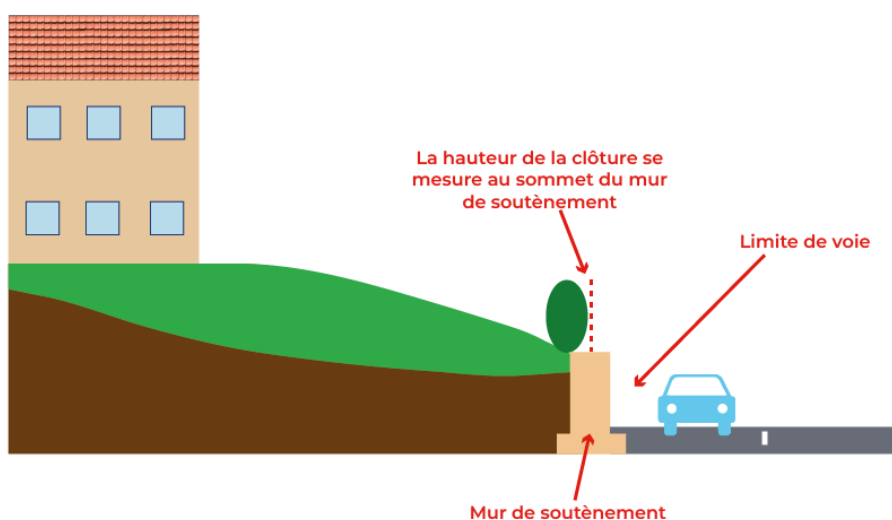


Muret avec gîtes intégrés

Cas particuliers

Terrains en dénivelé

Dans la mesure du possible, il faudra éviter les clôtures en escalier. La hauteur des clôtures sera mesurée à partir du sommet du mur de soutènement pour les terrains présentant des dénivelés importants en limites séparatives ou en limites de voies. Dans le cas où un des murs est un mur de soutènement, il sera possible de surélever ce dernier par des clôtures végétales qui pourront atteindre la hauteur maximale de 2 m.



Les murs de pierre existants

- Ils devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique ;
- Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles d'une largeur maximale de 4 m (poteaux de maintien compris) ou piétonnes d'une largeur maximale de 1,20 m. ;
- L'ouverture devra être en harmonie avec le reste de la clôture ;
- En cas de murs en pierre existants implantés en limite de l'espace public et d'une hauteur supérieure à 2 m et continus sur plus de 10 m : possibilité de les rabaisser à une hauteur de 1,60 m ou de les séquencer par tranche de 10m par une échancrure d'une largeur de 4 m, afin d'instaurer des vues sur les jardins ou sur des écrans de végétation attenants à la clôture ;

- La rénovation des murs anciens en pierre doit être réalisée à la chaux et à la fleur de pierre.

XII.2. Clôtures implantées en limites de zones agricoles ou naturelles

Elles doivent :

- Permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages,
- Être posées à 0,30 m au-dessus de la surface du sol, (L. n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée) ;
- Être limitées à 1,20 m de hauteur ;
- Ne peuvent ni être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune ;
- L'emploi de matériaux naturels (type lices à chevaux), de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures ;
- En cas de grillage implanté en limite parcellaire de zones agricoles et naturelles, celui-ci doit être à mailles larges (minimum 10x10 cm) et doublé d'une végétalisation.

Les clôtures des unités foncières exemptes de construction, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité forestière ou pastorale, seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes. Les essences d'arbres et arbustes seront choisies de préférence dans la liste préconisée par le Parc Naturel Régional et figurant en annexe n°8 du présent règlement.

Seules les unités foncières déjà bâties, situées en zone N partiellement ou totalement, pourront recevoir des clôtures suivant les prescriptions édictées ci-dessus.

En cas de réfection d'un mur existant protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, respecter la hauteur du mur d'origine, y compris si celle-ci est supérieure aux règles de hauteurs maximales précédemment édictées.

Les portails – portillons autorisés en zones agricole et naturelle :

- Portails et portillons ajourés en bois de couleur traditionnelle ou en accord avec les menuiseries du bâtiment (*cf. guide du PNR*)
- Portails agricoles ;
- Gabarit : 1,80 m maximum.

XIII. Dispositions communes concernant le stationnement

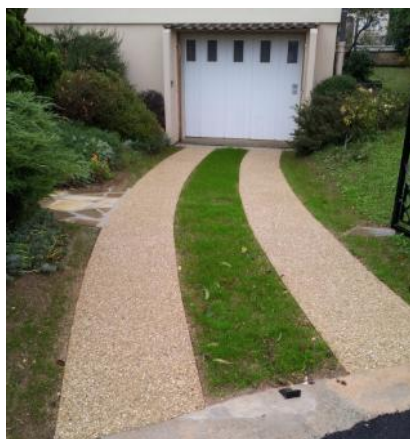
Les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction, division de propriété ou bien pour tout changement de destination ou extension de nature à impliquer la création de logements supplémentaires ou un surplus de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte. Chaque emplacement doit être facilement accessible.

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La perméabilité des sols accueillant des stationnements doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. C'est pourquoi, un revêtement perméable est demandé sauf raison technique, architecturale ou réglementaire dûment justifiée.

Des bandes de roulement peuvent être installées pour répondre à la fois au principe de perméabilité des sols, ainsi qu'au bon entretien des espaces dédiés et du maintien des sols.



Exemple de bandes de roulement (à gauche) et de revêtement perméables (dalles alvéolées à droite) pour les espaces dédiés au stationnement

XIII.1. Dimensions

Règles générales

Chaque espace réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,50 m et 3,30 m pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- Dégagement : 6 x 2,50 m.

Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à 27,5 m². Cette emprise comprend : l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certains cas, le nombre de stationnements nécessaires.

Le nombre de places commandées ne pourra pas excéder 20% de l'ensemble des stationnements.

Règles différentielles par destination des constructions

Règles générales

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des véhicules lourds de + de 3,5 tonnes), y compris les accès, est de 27,5 m² par place de stationnement. Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction.

Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. La pente des rampes d'accès au sous-sol ne doit pas excéder 10 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Par ailleurs, les dispositions légales établissent que pour les logements sociaux, il n'est demandé qu'une seule place de stationnement par logement.

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments ou parties de bâtiments auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² doivent intégrer sur au moins 50% de leur surface des revêtements de surface :

- Des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation ;
- des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergie renouvelable sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

Habitats collectifs

Les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser doivent se situer de préférence dans l'emprise des constructions sous réserve de l'absence de sources.

Pour les immeubles collectifs de logements locatifs sociaux (LLS), un tiers des places de stationnement doit être réalisé de préférence dans l'emprise des constructions sous réserve de l'absence de sources.

Les parkings souterrains de plus d'un niveau de sous-sol sont interdits, sauf dispositions différentes prévues aux OAP ou absence de sources dûment démontrée.

Mesures compensatoires

Dans le cas où il est impossible de réaliser des aires de stationnement suffisantes, peuvent être autorisées :

- La réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage : le voisinage est limité à un rayon de 300 m environ, distance susceptible d'être franchie à pied usuellement. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande de permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation devra être requise ;
- L'acquisition de places dans un parc privé voisin dans un rayon de 300 m : dans cette hypothèse, le pétitionnaire doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensives de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction ;
- En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions situées dans un rayon de 300 m.

Stationnement véhicules électriques

Les règles applicables aux bâtiments en matière de stationnement des véhicules électriques sont précisées par les articles L. 113-11 à L. 113-17 et R. 1136 à R. 113-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Stationnement vélos

Les programmes de logements collectifs, bureaux, commerces, équipements d'intérêt collectif et de services publics et établissements d'enseignement doivent obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos couverts intégrés au bâtiment ou constitués par une entité indépendante.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit :

- Être couvert et éclairé ;
- Comporter un système de fermeture sécurisé ;
- Comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser ou d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;
- Être facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les règles applicables aux bâtiments en matière d'infrastructures de stationnement des vélos sont précisées aux articles L. 113-18 à L. 113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le décret du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, tous deux relatifs à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, sont venus préciser les modalités d'application de ces articles.

Stationnement deux roues motorisées

Des stationnements pour les deux roues (motos, scooters, etc.) doivent être prévus pour tout projet d'aménagement et de construction collectif, en application du Code de la Construction et de l'habitation.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 2,3 m ;
- Largeur : 1,2 m.

XIII.2. Normes à respecter

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES				
Habitation	Logements Individuels ou collectifs :				
	Nombre de logements (S) surface de plancher (m²)	1	2	3	4
	≤20 m ²	1	/	/	/
	20 < S ≤100 m ²	2	4	6	8
	100 < S ≤ 175 m ²	3	5	7	9
	175 < S ≤ 200 m ²	4	6	8	10
	>200 m ² (par tranche de 50 m ²)	+1	+1	+1	+1
Logements collectifs, pavillonnaires et individuels : spécificités particulières - Le nombre des places « visiteurs » est fixé à 20% du nombre de logements créés à partir de 6 logements. - Entre 3 logements créés et 5 logements créés, un minimum de 2 places « visiteurs » est imposé. - Les places visiteurs doivent être accessibles sans contraintes. Elles doivent être créées en surface et traitées en matériaux perméables à l'exception des places handicapées.					

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Commerces et activités de services	<u>Artisanat</u> 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction <u>Commerce de détails</u> - Sont exonérées les constructions à vocation commerciale dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² ou situés route de Paris ou route du Pontel. - Pour les constructions à vocation commerciale dont la surface de plancher est supérieure à 20 m² : 1 place par tranche de 15 m² au-delà des 20 m². <u>Hôtel/restaurant</u> 1 place de stationnement par chambre 1 place de stationnement par 25 m² de salle de restaurant - Au-delà de 150 m² de salle de restauration : 1 place supplémentaire par tranche de 50m <i>Sur la route de Paris et la route du Pontel (hors OAP), les commerces de détail et les restaurants sont exonérés de places de stationnement</i>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Lieux de culte</u> (en fonction de la capacité d'accueil de la structure) : 0,5 place par personne pratiquante pouvant être accueillie
Activités des secteurs secondaire et tertiaire Autres destinations	<u>Bureaux</u> - Non réglementé en-dessous de 20 m² de surface de plancher - À partir de 20 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 25 m² <u>Autres destinations</u> <i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation, ...</i> <i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i>

Le nombre de places exigées est à arrondir à l'entier supérieur.

Il est possible de déroger aux normes précédentes, à la condition que le pétitionnaire apporte la garantie de pouvoir proposer avec une efficacité avérée un stationnement mutualisé entre plusieurs types d'usages et destinations de constructions (ex : stationnement mutualisé entre logements et commerces, ou entre commerces et bureaux, etc.).

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VELOS
Habitat collectif	• 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales • 1,5 m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m².
Bureaux	• 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher	• 2 places pour 100 m² de surface commerciale
Equipements d'intérêt collectif et de services publics Industries et entrepôt	• 1 place pour 10 employés et une place minimum pour les visiteurs
Etablissements scolaires	• Primaire : 1 place par tranche de 10 élèves, • Secondaire : 1 place par tranche de 5 élèves



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA



Les dispositions réglementaires relatives à la zone UA s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions communes édictées dans le présent règlement.

Zone UA :

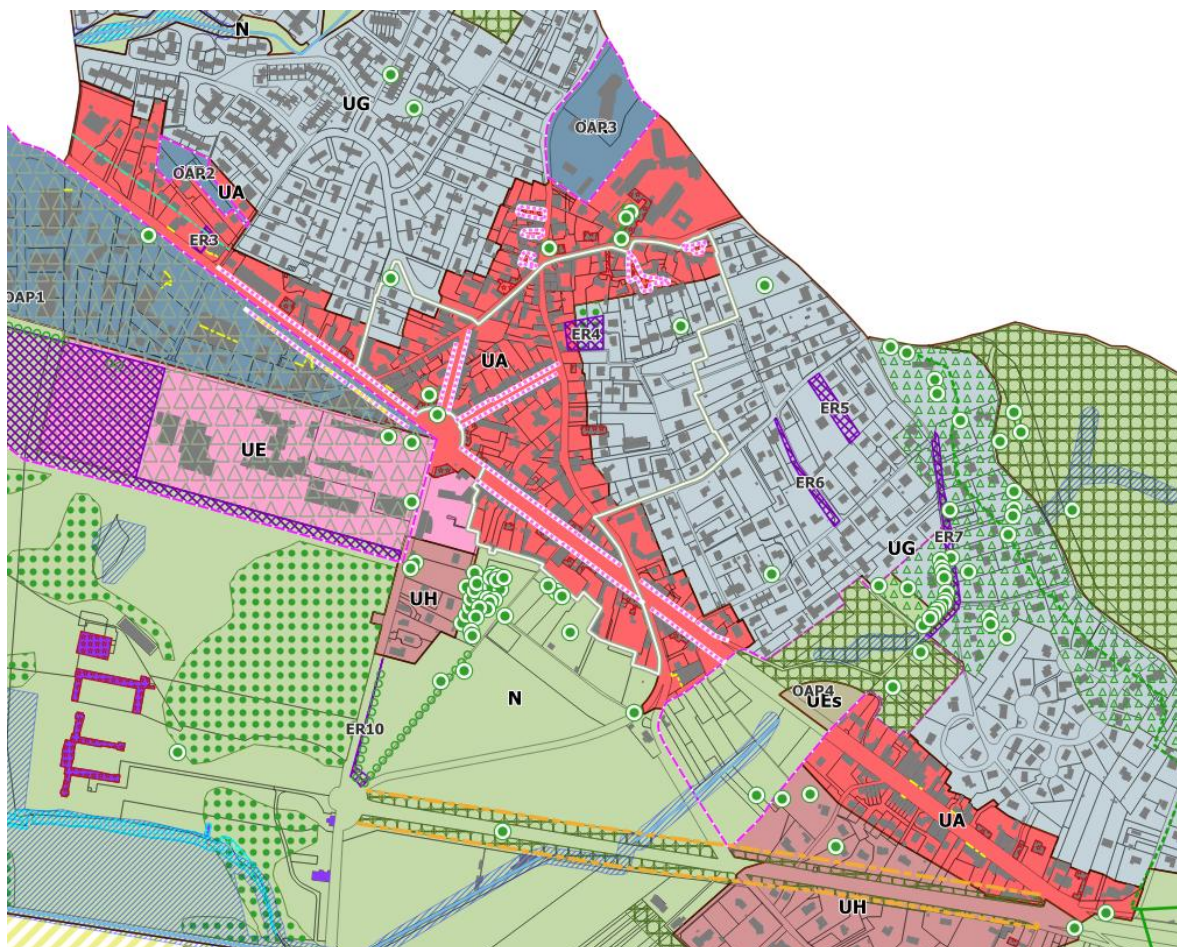
Elle correspond à la zone centrale de Pontchartrain. Cette zone affiche un caractère architectural ancien et se compose d'une certaine mixité fonctionnelle, entre habitat, commerces, services et équipements publics.

Elle dispose d'un secteur de préservation des fonds de jardin édictant un principe d'inconstructibilité dans une bande de 10 m. (L. 151-9 et L.151-18 CU)

Elle est concernée par les dispositions liées à la protection des linéaires commerciaux. (L. 151-16 CU)

Elle présente des secteurs où l'implantation des constructions devra respecter l'implantation traditionnelle du bâti. (L. 151-17 CU)

Elle contient des éléments de patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural. (L. 151-19 CU)



Extrait plan de zonage

Tableau récapitulatif des principales règles de la zone UA

Rappel : sur une même unité foncière en cas de division ultérieure, chaque lot créé devra respecter les caractéristiques de la présente zone en termes de pleine terre, sols perméables et emprises au sol

THEMATIQUES	DISPOSITIONS A RESPECTER		VOIR PAGES
Implantation des constructions *			
Par rapport au voies et emprises publiques	- Soit à l'alignement - Soit en recul au minimum de 6 m		64
Par rapport aux propriétés voisines (Limites séparatives)	Mur sans vues : - Soit en limite séparative - Soit en retrait d'au moins 3 m En cas de façade avec vue directe sur les limites inconstructibili ou de terrasse - En retrait d'au moins 4 m		65
Au sein d'une même unité foncière	Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à une distance : - De 4 m au moins si la façade comporte des vues directes - De 3 m au moins avec façade sans vues directes.		67
Occupation du sol *			
Coefficient de pleine terre	Minimum de 20% de la superficie du terrain		67
Emprise au sol	Maximum de 60% de la superficie du terrain		67
Coefficient de sol perméable	Maximum 20% de la superficie du terrain		67
Coefficient de biotope recommandé	Par unité foncière : coefficient de 0,4		68
Hauteur des constructions *			
	Hauteur maximale rapportée à l'égout du toit ou à l'acrotère	Hauteur maximale rapportée au sommet du faîtage	69
Zone UA	6 m R + 1 + Combles	9 m	69
Zone UA : Secteur de majoration au règlement graphique	9 m R + 2 + Combles	14 m	69
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *			
Toitures secteur ABF	Pente des constructions principales : 0-45° Pente des annexes : 0° - 20°		72
Toitures secteurs hors ABF	Pentes des annexes : 0 – 20° Pentes des constructions principales : - Si visible de la voirie : 35 – 45° - Si non visible de la voirie, 0°-45°		72
Façades	- Matériaux		73
Clôtures	Voir dispositions communes de ce Règlement		74
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions			
Espaces libres et plantations			75
Stationnement			
Se reporter aux Dispositions communes de ce Règlement (Partie XI : Stationnements)			76

* Pour plus de précisions, se reporter au règlement ci-dessous.

I. Usage des sols et destination des constructions

Vocation de la zone UA :

Destinations (1)	Sous destinations autorisées	Sous destinations interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	Exploitation agricole
Habitation	Logement		
	Hebergement		
Commerces et activités de service	Restauration	Commerce de gros	Artisanat et commerce de détail
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cinéma
			Hôtels
			Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Salles d'art et de spectacles
			Équipements sportifs
			Lieux de culte
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	Bureau
		Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne
		Industrie	

¹ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous-destinations interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone UA sont indiquées à travers le tableau ci-dessus.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

Sont interdits :

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, au titre de la Loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à autorisation, à l'exception de celles visées au paragraphe suivant ;
- L'aménagement de terrains de camping ou d'aires de stationnement permanent des caravanes et des maisons mobiles isolées ou groupées (« mobil-home ») ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et/ou de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel, qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- Les carrières, décharges et dépôts de toute nature ;
- Les dépôts de matériaux ou de véhicules usagés ;
- Les entrepôts non liés à une activité autorisée ;
- Les constructions à usage d'hébergement d'animaux ;
- Toute construction implantée à moins de 10 m d'une zone agricole (A, AB et AP) ou naturelle (N) est interdite.

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous-destinations soumis à des conditions particulières

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

- L'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, **existant à la date d'approbation du présent PLU**, à condition qu'elles soient, par leur destination, jugées compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne soient pas de nature à générer des risques (sécurité, salubrité, ...) et/ou des nuisances (bruit, odeurs, ...) ;

- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils justifient de la préservation de la qualité de l'environnement ;
- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, dans le respect des dispositions applicables de la zones si les conditions suivantes sont respectées :
 - L'établissement ou l'installation existant(e) n'apporte aucune nuisance au voisinage. Dans le cas contraire, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ;
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ;
- Les constructions à usage d'hébergement des animaux uniquement pour un usage non professionnel ;
- Les constructions agricoles autorisées doivent relever uniquement d'une activité d'apiculture ou de maraîchage. Seule peut être autorisée la construction de serres, sous réserve d'une implantation soignée dans l'environnement bâti existant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers le 1.1 peuvent être interdites au regard des nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent (cf. annexe destinations et sous-destinations).

Sont soumis à des conditions particulières :

- Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France (cf. *plan des servitudes – Annexe 4.B du dossier de PLU*) ;
- L'extension de bâtiments ou de locaux à usage d'artisanat, existants et autorisés à la date d'approbation du présent PLU et dépassant la règle d'emprise au sol fixée par le présent règlement, à la condition que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante et autorisée à l'approbation du présent PLU, et soit réalisée en une seule fois ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve du respect et de leur intégration dans les paysages environnants ;
- Tout changement de destination est interdit pour les commerces de détail existants à la date d'approbation du présent PLU s'ils sont



concernés par l'application d'un linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique.

I.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération conduisant à la création d'au moins 3 lots en cas de division de terrains, ou 3 logements dans le cadre d'un bâtiment existant ou d'une nouvelle construction, devra comporter un pourcentage de LLS.

- De 3 à 10 logements : 30 % minimum arrondi au supérieur ;
- Au-delà de 10 logements : 40 % minimum de logements locatifs sociaux ;
- Les lots en LLS doivent être identifiés sur la demande de permis de construire.

II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et extensions de construction doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul :

- En cas d'implantation en recul :
 - La distance de recul minimale est de 6 m ;
 - L'implantation en recul nécessite la présence d'un élément visuel fort garantissant une continuité visuelle au niveau de la clôture. (cf. paragraphe « clôtures »). On entend par élément fort un mur plein d'aspect traditionnel en meulière, ou un mur bahut surmonté d'une grille, ou d'une clôture végétale en alignement de la voirie existante.
- Aucun surplomb ou saillance sur le domaine public ne sera autorisé.

La façade principale de la construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement. Dans le cas d'une limite non rectiligne, un alignement sur l'orientation des façades des constructions voisines doit être recherché.

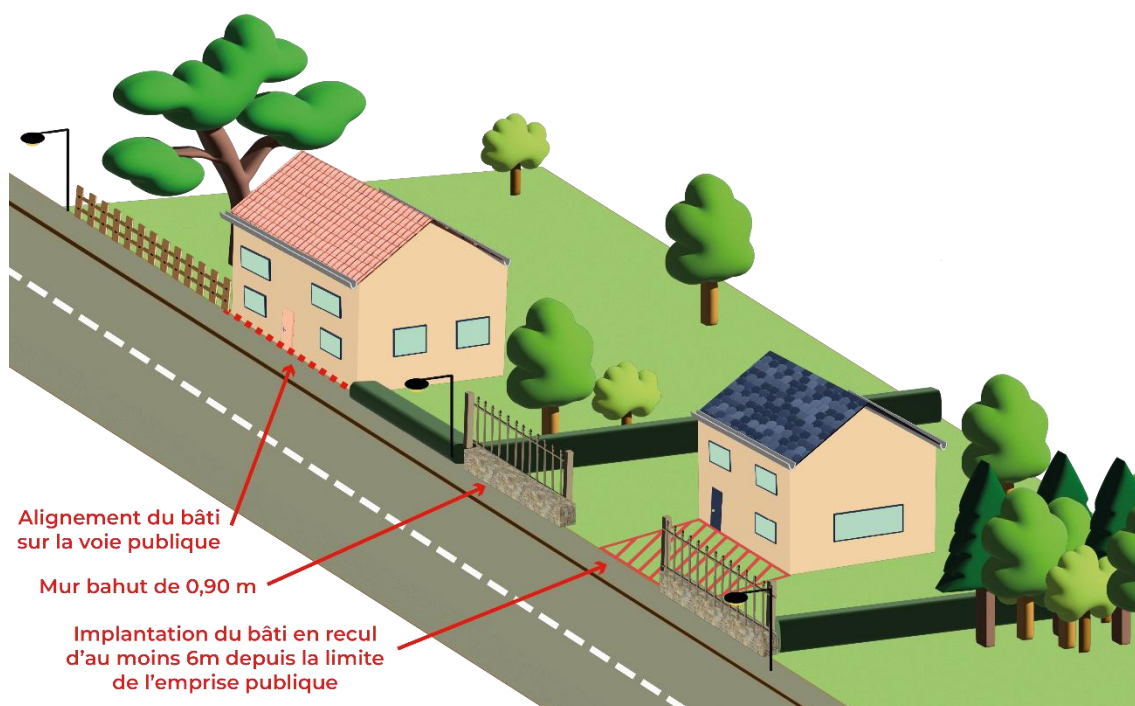
La continuité de l'alignement doit être assurée par des clôtures dont les caractéristiques sont précisées au paragraphe « clôtures ».

Lorsqu'un jardin de devant est préexistant, il devra être conservé à minima dans sa dimension initiale.

Les garages et locaux poubelles : se référer au paragraphe stockage des déchets dans les dispositions communes.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs ;
- Aux constructions à implanter à l'arrière du front bâti (deuxième rideau), sauf en cas d'aménagement d'une nouvelle voie desservant plusieurs lots ou de la création d'une servitude de passage ;
- Aux équipements et installations techniques liés à la sécurité ;
- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti ;
- Travaux d'isolation : Cf Dispositions communes.



Schémas d'implantations autorisées pour les constructions en zone UA par rapport aux limites d'emprises publiques – schéma illustratif, sans valeur réglementaire

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes les nouvelles constructions principales seront implantées :

- en cas de mur sans vues :
 - soit en limite(s) séparative(s) ;
 - soit en retrait d'au moins 3 m. Dans ce cas, les vues sont toutefois autorisées lorsqu'elles sont non ouvrantes et translucides.
- en cas de façade avec vue directe sur les limites séparatives : en retrait d'au moins 4 m.

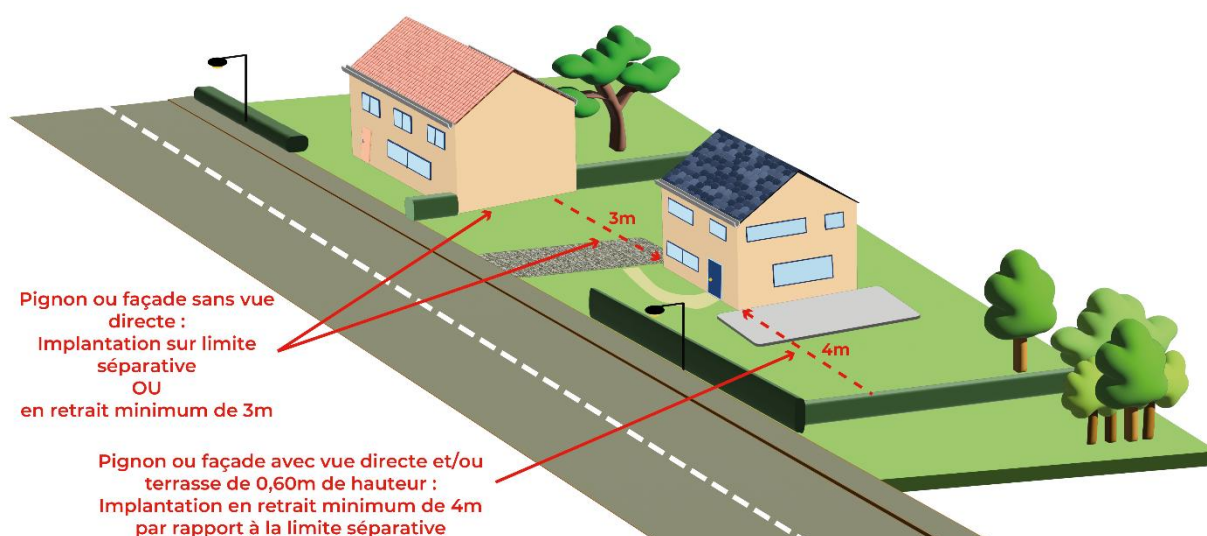
Cas particuliers :

- Les annexes à l'habitation peuvent être implantées en cas de mur sans vues.
 - ⊖ en limite séparative latérale
 - en fond de terrain (hors bande d'inconstructibilité des fonds de jardin)
- En cas d'implantation d'une annexe en retrait de la limite séparative, la marge d'isolement devra respecter un retrait d'au moins 1,5 m.
- Les piscines doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.
- Périmètre de protection des fonds de jardin : *cf. règle indiquée en Dispositions communes au règlement.*

Aucune construction principale (en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) ne pourra s'implanter à moins de 10 m d'une zone agricole (A ou AP) ou d'une zone naturelle (N). Cette distance est ramenée à 3 m pour les constructions annexes et les extensions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de service public,
- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,



Schémas d'implantations autorisées pour les constructions en zone UA par rapport aux limites séparatives de propriété – schéma illustratif, sans valeur réglementaire

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à une distance :

- De 4 m au moins si la façade comporte des vues directes ;
- De 3 m au moins avec façade sans vues directes.

Occupations du sol

Règles générales

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles relatives à l'emprise au sol, au coefficient de pleine terre et de sol perméable édictées ci-après sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Coefficient de pleine terre

Au moins 20% de la surface du terrain doit être laissé en pleine terre, libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface doit être traitée en tant que zone de biodiversité et zone paysagère, aménagée et/ou plantée et ne pas être imperméabilisée. Ne sont pas comptées dans ces espaces les superficies du terrain affectées au stationnement. En cas de division foncière, cette règle s'appliquera pour chaque lot issu de la division.

Coefficient de sol perméable :

Le coefficient de sol perméable est fixé à 20% minimum de la superficie du terrain et a pour objet de permettre notamment le stationnement ou les accès roulants en accord avec la gestion de l'eau à la parcelle. En cas de division foncière, cette règle s'appliquera pour chaque lot issu de la division.

Emprise au sol maximum des constructions

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain. En cas de division foncière, cette règle s'appliquera pour chaque lot issu de la division.

Schéma récapitulatif des règles d'occupations du sol en zone UA

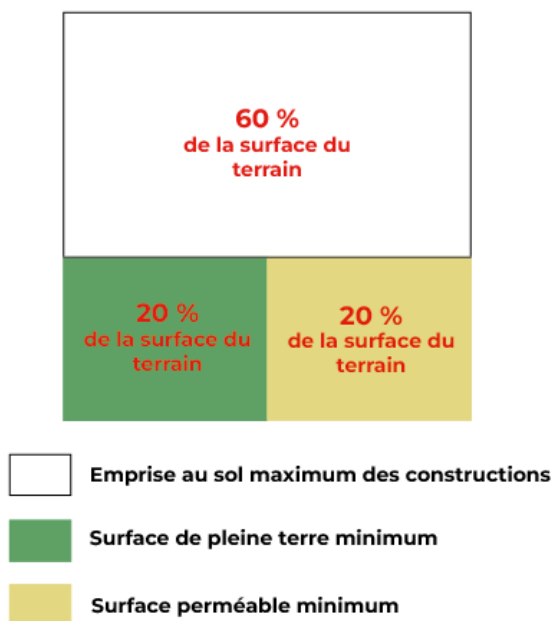


Schéma des règles d'occupations du sol en zone UA – schéma illustratif, sans valeur réglementaire

Coefficient de biotope

Pour tout projet de construction nouvelle, le pétitionnaire est incité à respecter l'application d'un principe de coefficient de biotope à maintenir sur le site du projet.

L'application et le fonctionnement du coefficient de biotope sont expliqués à travers l'OAP thématique « *Nature et résilience* » (cf. Pièce n°5.B du dossier de PLU). Le document présente également l'outil permettant de calculer le coefficient de biotope en fonction des zones du règlement et de la superficie du site de projet.

En zone UA, le coefficient de biotope attendu est de :

- Pour les unités foncières de moins de 500 m² : 0,4
- Pour les unités foncières de 500 m² et plus : 0,6

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

Hauteurs des constructions

Règles générales

Tout projet doit respecter le nombre de niveaux maximum (hors éléments techniques installés en toiture) indiqué ci-après.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu du terrain naturel.



La hauteur droite fait référence au plan de façade d'une construction. Le point d'une construction le plus élevé en hauteur droite correspond ainsi à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

L'ensoleillement des parcelles adjacentes devra être préservé.

Constructions principales :

Zone	Nombre de niveaux maximum	Hauteur droite maximum des constructions	Hauteur maximum des constructions rapportées au faitage
UA	R + 1 + C	6 m	9 m
UA - Secteur de majoration au règlement graphique	R + 2 + C	9 m	14 m

Secteur de majoration possible de la hauteur des constructions

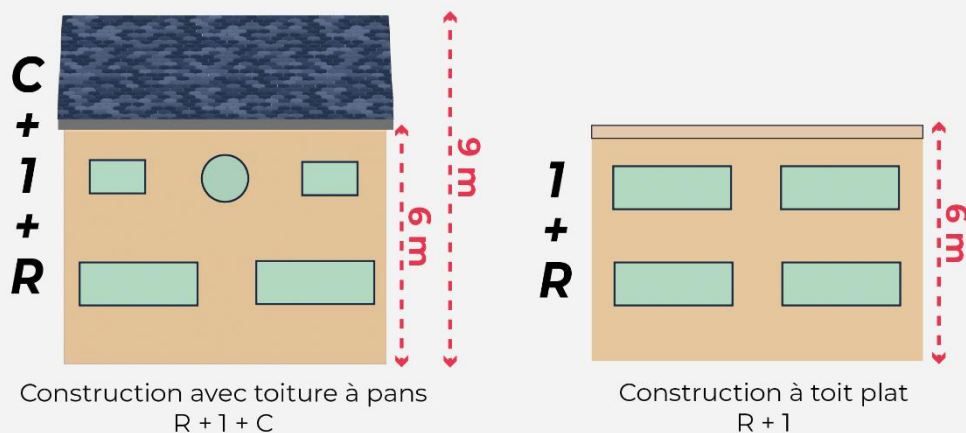
La hauteur maximale, admise pour les constructions situées dans une bande de 20 m inscrite dans le plan de zonage sur la Route du Pontel ne pourra pas excéder 9 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel et R+2+Combles maximum.

Annexes :

Zone	Hauteur droite maximum des constructions
Annexes	4 m
Annexes situées à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative	3 m

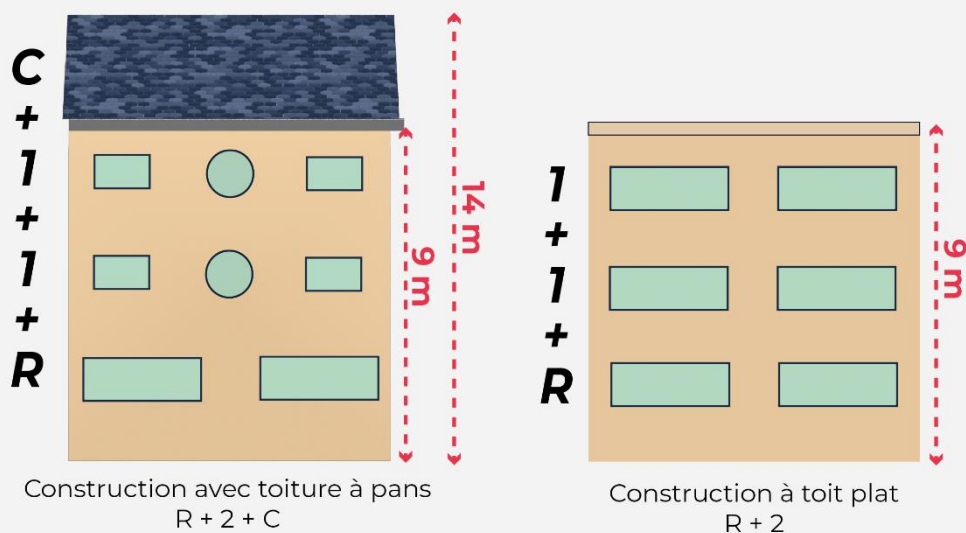
En zone UA

Hauteur droite maximum = 6 m
Hauteur maximum au faîtage = 9 m



En zone UA - Secteur de majoration

Hauteur droite maximum = 9 m
Hauteur maximum au faîtage = 14 m

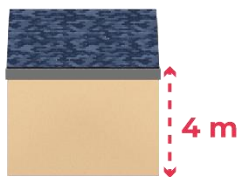


Schémas des hauteurs maximales des constructions annexes en zone UA – schéma illustratif, sans valeur réglementaire



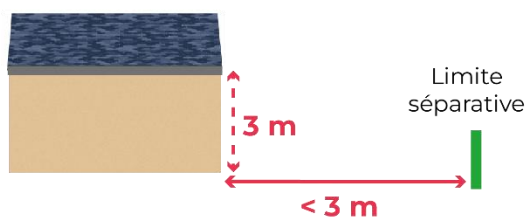
Hauteur des annexes

Hauteur droite maximum = 4m



OU

Pour les annexes implantées à moins de 3m d'une limite séparative :
hauteur droite maximum = 3m



Schémas des hauteurs maximales des constructions annexes en zone UA – schéma illustratif, sans valeur réglementaire

Cas particuliers

- En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction existante ;
- Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur doit être prise au niveau de la façade sur la rue ;
- Les sous-sols ne doivent pas dépasser de plus de 0,40 m au-dessus du terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

Se référer aux dispositions communes.

Bâtiments anciens

Se reporter aux *dispositions communes / VII. Les prescriptions du PLU / 7.1 Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager.*

Les toitures

L'intégration de nichoirs pour oiseaux et chauve-souris est vivement encouragée sur les toitures des nouvelles constructions, extensions ou annexes.

Se référer aux dispositions communes.

Pente des toitures :

Secteur ABF

- Pour toute construction principale : comprise entre 0° et 45° ;
- Annexes : pente 0-20°.

Secteur hors ABF

- Annexes : pente 0-20° ;
- Construction principale :
 - Si visible de la voirie : 35 – 45° ;
 - Si non visible de la voirie : 0 – 45°.

Pour l'ensemble de la zone UA :

- Pour les vérandas et extensions : une pente plus faible que celles des constructions principales est autorisée ;
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes s'accorderont de préférence avec les pentes du volume voisin ;
- Pour les annexes contiguës à la construction principale : possibilité de l'aligner sur la pente de la toiture principale ;
- D'autres formes de toiture peuvent toutefois être autorisées pour les constructions présentant une architecture innovante et en particulier celles qui prennent en compte un objectif supérieur à la réglementation thermique en vigueur ;
- Les constructions avec toiture végétalisée peuvent observer jusqu'à 1 m de plus que les hauteurs maximales autorisées.
- Les éléments techniques en toiture doivent être dissimulés au maximum de la voie publique.

Les façades

Règles générales

Pour les nouvelles constructions, il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal, assurant une réelle continuité du paysage de la rue.

Les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Pour les extensions, un matériau différent peut être employé parmi ceux autorisés à condition de respecter le caractère harmonieux de l'ensemble.

Matériaux et aspect des façades :

- Les constructions doivent être enduites, à l'exception :
 - Des constructions en bois ou des bardages bois ;
 - Des constructions en pierre naturelle brute qui pourront être beurrées à pierre vue.
- L'habillage en bois naturel, teinté ou peint est autorisé ;
- Lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, les tons doivent rappeler les enduits traditionnels et respecter le nuancier du PNR (*cf. annexe 4.L du dossier de PLU*). Les enduits seront lissés, grattés ou talochés ;
- Le soubassement des constructions doit être traité comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte), sauf pour les constructions avec bardage bois ;
- Les matériaux répondant à un objectif de construction bioclimatique sont vivement encouragés ;
- Les balcons visibles depuis le domaine public sont interdits.

Les ouvertures

- Les menuiseries doivent présenter un format vertical (hauteur supérieure à la largeur) et être réalisées en bois (peint ou naturel), bois-aluminium, aluminium ou acier, dans les teintes conformes aux guides couleurs du PNR ;
- Les huisseries doivent respecter le nuancier du PNR (*cf. annexe 4.L du dossier de PLU*) ;
- Sur les immeubles présentant un intérêt patrimonial (*cf. liste en annexe n°6 du présent règlement*), les ouvertures existantes ne doivent pas être modifiées si ce n'est pour en restituer l'état d'origine ;
- Le rapport murs/ouvertures (4/1) doit être proche des bâtiments existants et la corniche doit être continue ;
- Volets :
 - Les volets battants doivent être d'aspect bois ;
 - Les volets battants visibles du domaine public doivent être conservés dans le cas de rénovation ;
 - Les constructions à usage d'habitation doivent majoritairement être pourvues de volets battants. Les persiennes sont autorisées ;
 - En secteurs couverts par une servitude AC1 (Monuments Historiques) les volets roulants sont interdits s'ils sont visibles du domaine public ;

- En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades donnant directement sur la rue.

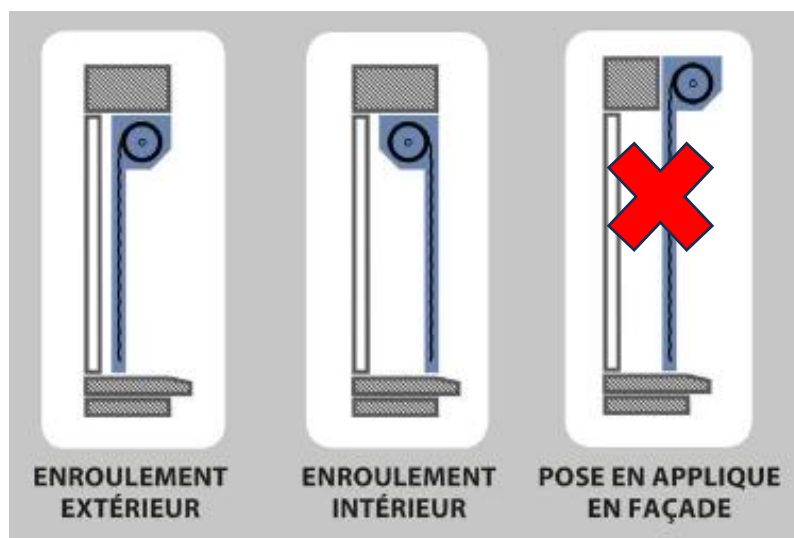


Schéma pose de volets roulants en rénovation

Les percements :

- Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière, ...), soit par des châssis vitrés, soit par des verrières ;
- Dans le cadre de châssis de toit vitrés, dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public :
 - Leur hauteur doit être supérieure à leur largeur ;
 - Leur implantation doit être axée sur les vues existantes ;
 - Les volets roulants et stores extérieurs en saillie sont interdits ;
 - Pour les constructions neuves : les volets roulants doivent être intégrés de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.

Les clôtures

Les dispositions communes liées aux clôtures sont indiquées précédemment (cf. « XII. Dispositions communes concernant les clôtures »).

Les caractéristiques des clôtures édifiées en zone UA devront participer à la protection du caractère ancien et rural du centre-bourg de Pontchartrain.

Les commerces

- Les devantures doivent être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent ;
- Dans la mesure du possible, les menuiseries en bois traditionnelles doivent être conservées. ;
- Les couleurs des devantures devront respecter celles du nuancier conseil établi par le Parc Naturel Régional ;



- Le coffre d'enroulement des rideaux métalliques doit être intégré à l'intérieur de la construction ;
- Le lettrage en caissons lumineux pour les devantures commerciales sont interdits. Cependant, le rétroéclairage des lettres est autorisé.

Les antennes classiques ou paraboliques

Se référer aux dispositions communes.

Énergies renouvelables et performances énergétiques des constructions

Règles générales

Se référer aux dispositions communes.

- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE (inférieures à 12 m) sont interdites.

Sont interdits :

- Les constructions sur remblais ;
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre sauf dans le cas de réfection ou de mise en œuvre de techniques anciennes ;
- Toute copie d'une architecture étrangère à la région.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et plantations

Espaces libres de pleine terre et sols perméables (cf. Règles d'occupations du sol édictées précédemment).

Le pétitionnaire est invité à se reporter à l'OAP thématique « Nature et résilience » (cf. Pièce n°5.B du dossier de PLU).

Plantations

Les aménagements paysagers devront prendre en compte la liste des essences végétales locales émise par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (cf. Annexe n°8 du présent règlement).

Se référer aux dispositions communes du présent règlement (cf. VII. Les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme – 7.3. Protections spécifiques du cadre naturel) et à l'OAP Nature et Résilience.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes ;
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et répondre au maximum aux objectifs du coefficient de biotope (cf. OAP thématique « Nature et Résilience ») ;
- Les aires de stationnement collectif en surface (plus de 6 emplacements) seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements ou seront couvertes par des panneaux photovoltaïques.

II.4. Stationnement

Se reporter aux Dispositions communes du présent règlement (cf. XIII. Dispositions communes concernant le stationnement).

Rappel : Il est recommandé que les places de stationnement soient réalisées en espaces perméables permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

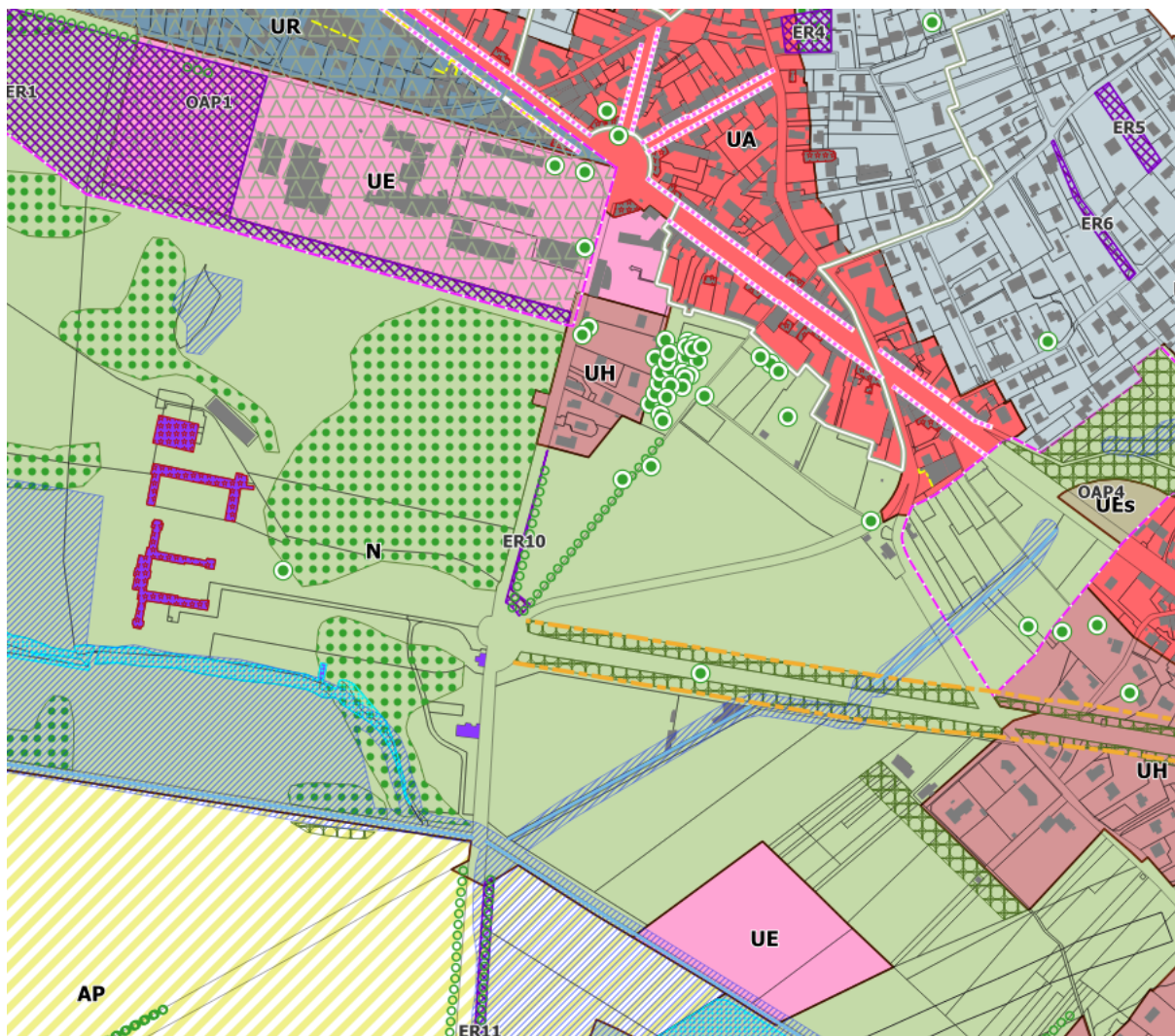
III. Equipements, réseaux

Pour l'ensemble de la partie « III. Equipements, réseaux », se reporter aux Dispositions communes du présent règlement : VIII. Equipements, réseaux.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UE et UEs s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions communes édictées dans le présent règlement.



Extrait plan de zonage

Zone UE : zone urbaine appliquée sur les espaces entièrement occupés par des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Zone UEs : zone urbaine appliquée sur un ancien site de sol potentiellement pollué autorisant uniquement les aménagements et revêtements de sol à vocation d'aire de stationnement.

I. Usage des sols et destination des constructions

Vocation de la Zone UE :

Destinations (I)	Sous destinations autorisées	Sous destinations interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole Exploitation forestière	
Habitation			Logement
			Hebergement
Commerces et activités de service		Artisanat et commerce de détail	Restauration
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Cinéma	
		Hôtels	
		Autres hébergements touristiques	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
		Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

¹ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016
(<https://legifrance.gouv.fr/orf/id/JORFTEXT000033472190>)

Vocation de la Zone UEs :

Destinations (1)	Sous destinations autorisées	Sous destinations interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole Exploitation forestière	
Habitation		Logement Hébergement	
Commerces et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Cinéma	
		Hôtels	
		Autres hébergements touristiques	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
		Lieux de culte	
		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

¹ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016
(<https://legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)



I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous-destinations interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone UE et UEs sont indiquées à travers le tableau ci-avant.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, au titre de la Loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées au paragraphe suivant ;
- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes isolés conformément aux dispositions des articles R. 443 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes en application des articles R. 443 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel, qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- Les carrières et décharges ;
- Les entrepôts non liés à une activité autorisée ;
- Les constructions à usage d'hébergement des animaux ;
- Les dépôts de matériaux ou de véhicules usagés ;
- Toute artificialisation pérenne dans une bande de 6 m mesurées à partir des berges des cours d'eau ;
- Les constructions agricoles.

Zone UE Spécifique

En zone UEs, toute construction et occupation du sol est interdite, à l'exception des dispositions déclinées dans l'OAP sectorielle Fond de Bierval, relatives à la renaturation future du parking de covoiturage.



Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous-destinations soumis à des conditions particulières

Sont soumis à des conditions particulières :

- Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers le 1.1 et le tableau précédent doivent être obligatoirement liées au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

En zone UEs :

- Seuls sont autorisés les aménagements et revêtements de sols liés à un projet d'aménagement d'une aire de stationnement ouverte au public. Ces aménagements et revêtements peuvent entraîner une imperméabilisation du sol, à condition que celle-ci ne s'applique pas totalement au niveau du secteur concerné par le projet (restauration d'une partie perméable obligatoire).

I.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.



Occupations du sol

Emprise au sol maximum des constructions

Sans objet.

Coefficient de biotope

Pour tout projet de construction nouvelle, le pétitionnaire est incité à respecter l'application d'un principe de coefficient de biotope à maintenir sur le site du projet.

L'application et le fonctionnement du coefficient de biotope sont expliqués à travers l'OAP thématique « *Nature et résilience* » (cf. *Pièce n°5.B du dossier de PLU*). Le document présente également l'outil permettant de calculer le coefficient de biotope en fonction des zones du règlement et de la superficie du site de projet.

Hauteurs des constructions

Sans objet.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions communes

Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

Bâtiments anciens

Se reporter aux *dispositions communes / VII. Les prescriptions du PLU / 7.1 Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager*.

Les volumes

Sans objet.



Les toitures

Sans objet.

L'intégration de nichoirs pour oiseaux et chauve-souris est vivement encouragée sur les toitures des nouvelles constructions, extensions ou annexes.

Les façades

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal.
- Le rapport murs/ouvertures (4/1) doit être proche des bâtiments existants et la corniche doit être continue.

Les clôtures

Se référer aux Dispositions communes précédentes (cf. « 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » - « Dispositions communes »).

Les couleurs de façades et de menuiseries

Sans objet.

Les antennes classiques ou paraboliques

Sans objet.

Énergies renouvelables et performances énergétiques des constructions

Se reporter aux Dispositions communes du présent règlement.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (UE5)

Espaces libres et plantations

Sans objet.

II.4. Stationnement

Se reporter aux Dispositions communes du présent règlement (cf. XIII. Dispositions communes concernant le stationnement).

Rappel : Il est recommandé que les places de stationnement soient réalisées en espaces perméables permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

III. Equipements, réseaux

Pour l'ensemble de la partie « III. Equipements, réseaux », se reporter aux Dispositions communes du présent règlement : VIII. Equipements, réseaux.

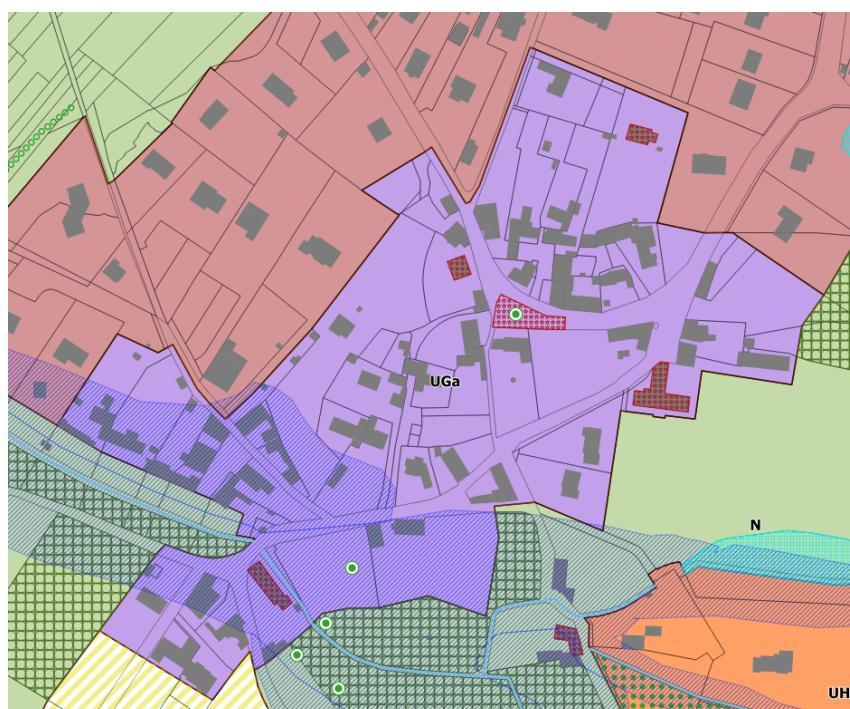
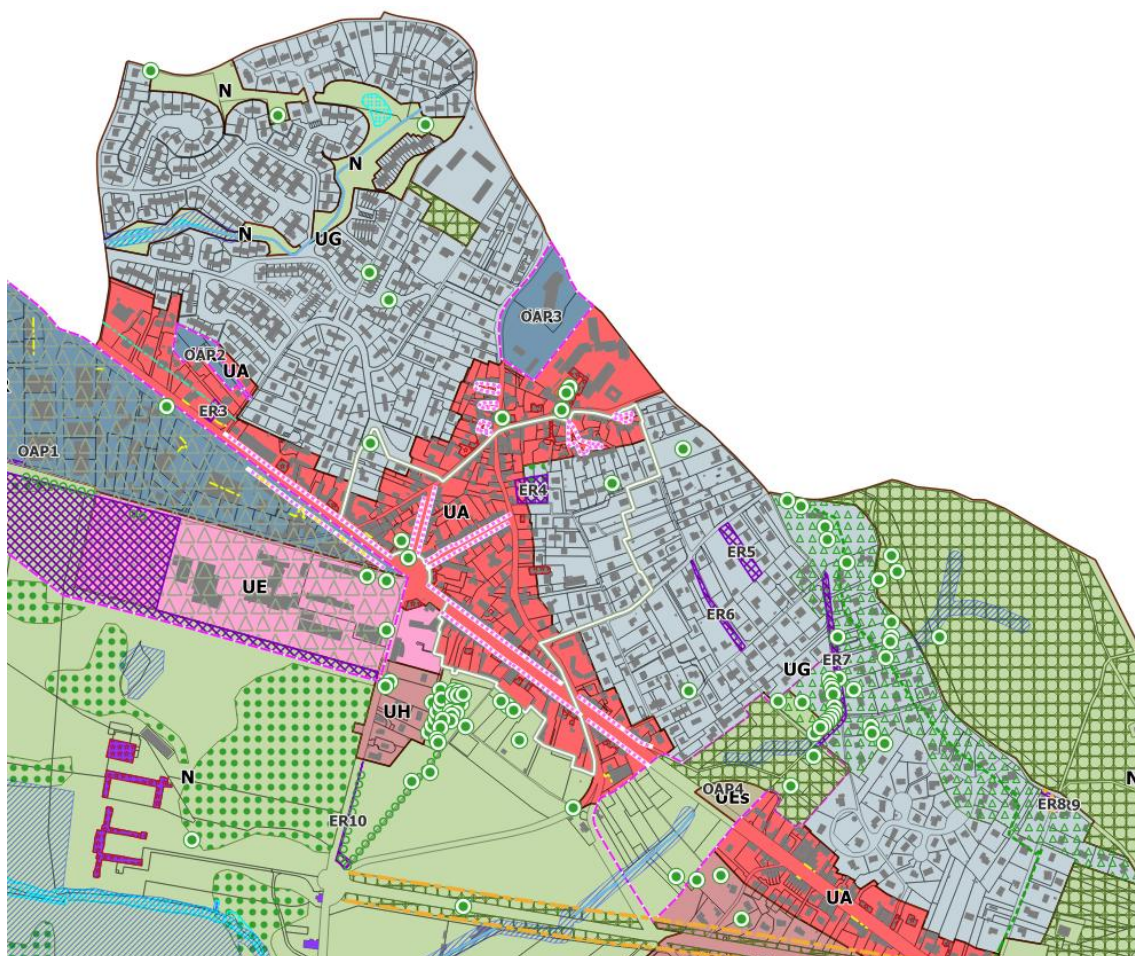


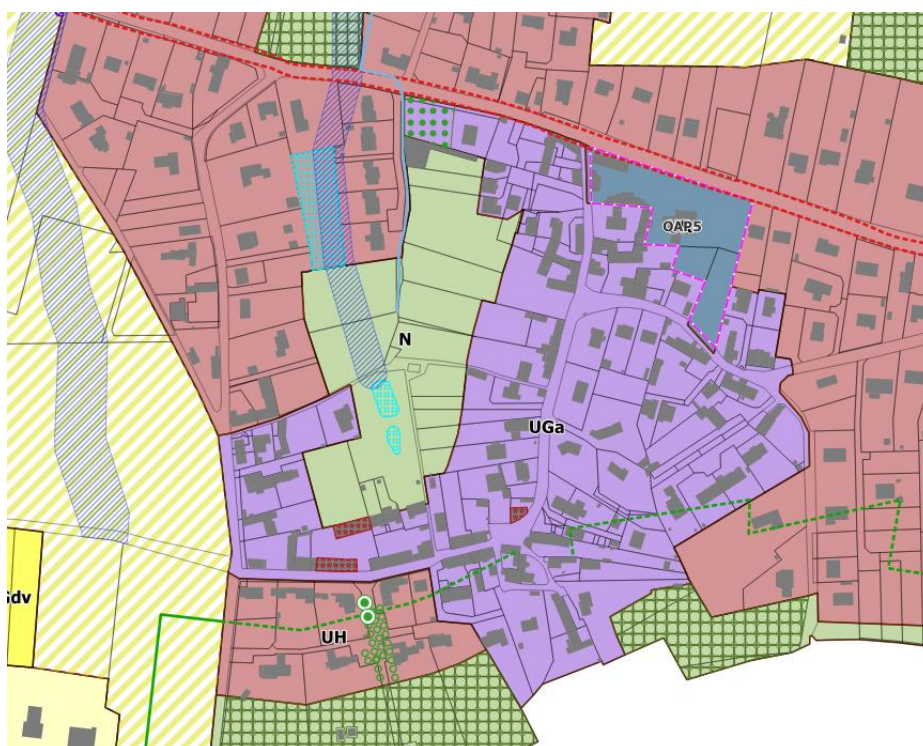
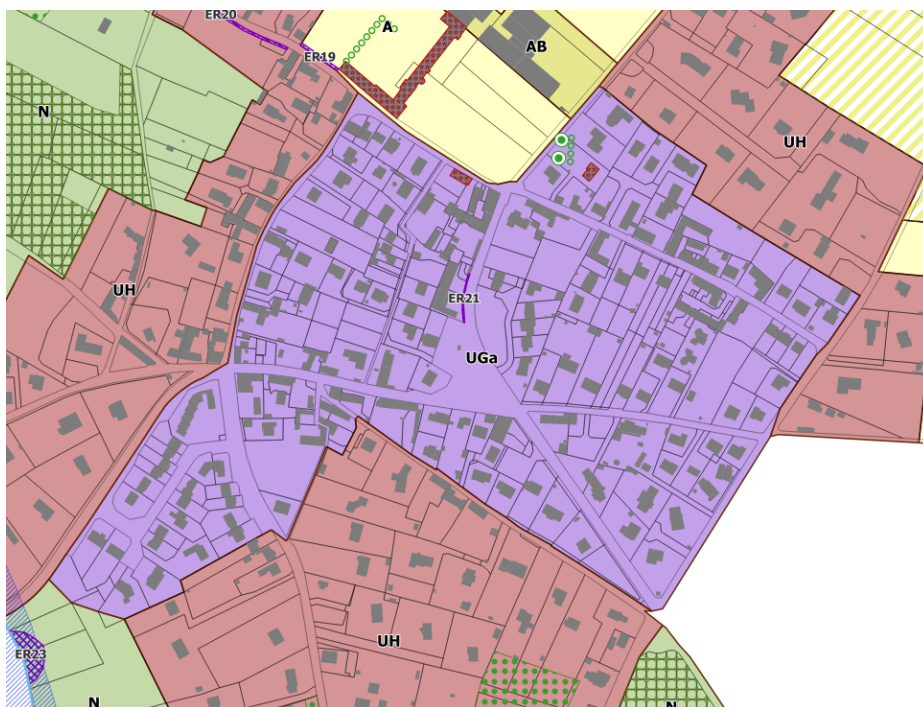


DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UG



Les dispositions réglementaires relatives aux zones UG et UGa s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions communes édictées dans le présent règlement.





Extraits plans de zonage

Zone UG : correspond à la zone résidentielle dense de Pontchartrain.

Zone UGa : correspond à la partie bâtie historique (centre) des hameaux, à dominante résidentielle

Tableau récapitulatif des principales règles de la zone UG

Rappel : sur une même unité foncière en cas de division ultérieure, chaque lot créé devra respecter les caractéristiques de la présente zone en termes de pleine terre, sols perméables et emprises au sol.

THEMATIQUES	DISPOSITIONS A RESPECTER		Cf page
Implantation des constructions *			
Par rapport au voies et emprises publiques	En recul au minimum de 6 m		96
Par rapport aux propriétés voisines (Limites séparatives)	Mur sans vues : - Soit sur une limite séparative - Soit en retrait d'au moins 3 m En cas de façade avec vue directe sur les limites séparatives ou de terrasse - En retrait d'au moins 6 m		97
Au sein d'une même unité foncière	Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à une distance : - De 4 m au moins si la façade comporte des vues directes, - De 3 m au moins avec façade sans vues directes		99
Occupation du sol *			
Coefficient de pleine terre	Minimum entre 40 et 100% de la superficie du terrain		100
Emprise au sol dégressive selon profondeur de la parcelle	Maximum de 40% à 0% de la superficie du terrain		100
Coefficient de sol perméable	Maximum : 20% de la superficie du terrain		100
Coefficient de biotope recommandé	Par unité foncière : coefficient de 0,6 ou 0,7		101
Hauteur des constructions *			
	Hauteur maximale rapportée à l'égout du toit ou à l'acrotère	Hauteur maximale rapportée au sommet du faîtage	102
Zone UG/ UGa	6 m / 4 m R + 1 + combles / R+ combles	9 m / 6 m	102
Annexes			102
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *			
Toitures UG	- Pente : Constructions principales : 0-45° Annexes : 0° - 20°		104
Toiture UGa	Pentes des annexes : 0 – 20° Pentes des constructions principales : - Si visible de la voirie : 35 – 45° - Si non visible de la voirie, 0°-45°		105
Façades	- Matériaux		105
Clôtures	Voir Dispositions communes de ce Règlement		107
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions			
Espaces libres et plantations			108
Stationnement			
Se reporter aux Dispositions communes de ce Règlement (Partie XI : Stationnements)			109

* Pour plus de précisions, se reporter au règlement ci-dessous

IV. Usage des sols et destination des constructions

Vocation de la Zone UG et UGa :

Destinations (1)	Sous destinations autorisées	Sous destinations interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hebergement		
Commerces et activités de service		Commerce de gros	Artisanat et commerce de détail
			Restauration
			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Cinéma
			Hôtels
			Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
			Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs		Lieux de culte
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	Bureau
		Entrepôt	Cuisine dédiée à la vente en ligne
		Centre de congrès et d'exposition	

¹ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)



1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous-destinations interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites en zone UG sont indiquées à travers le tableau ci-dessus.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, au titre de la Loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées au paragraphe suivant ;
- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes isolés conformément aux dispositions des articles R. 443 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes en application des articles R. 443 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel, qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- Les carrières et décharges ;
- Les entrepôts non liés à une activité autorisée ;
- Les dépôts de matériaux ou de véhicules usagés ;
- Toute artificialisation pérenne dans une bande de 6 m mesurée à partir des berges des cours d'eau ;
- Toute construction implantée à moins de 10 m d'une zone agricole (A, AB et AP) ou naturelle (N) est interdite.

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous-destinations soumis à des conditions particulières

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

- L'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, **existantes à la date d'approbation du présent PLU**, à condition qu'elles soient, par leur destination, jugées compatibles avec le caractère de la zone et

qu'elles ne soient pas de nature à générer des risques (sécurité, salubrité, ...) et/ou des nuisances (bruit, odeurs, ...) ;

- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils justifient de la préservation de la qualité de l'environnement ;
- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, dans le respect des dispositions du présent règlement si les conditions suivantes sont respectées :
 - L'établissement ou l'installation existant(e) n'apporte aucune nuisance au voisinage. Dans le cas contraire, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ;
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ;
- Les constructions à usage d'hébergement des animaux uniquement pour un usage non professionnel ;
- Les constructions agricoles autorisées doivent relever uniquement d'une activité d'apiculture ou de maraîchage. Seule peut être autorisée la construction de serres, sous réserve d'une implantation soignée dans l'environnement bâti existant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers le 1.1 peuvent être interdites au regard des nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent (cf. annexe destinations et sous-destinations).

Sont soumis à des conditions particulières :

- Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France (cf. *plan des servitudes – Annexe 4.B du dossier de PLU*) ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve du respect et de leur intégration dans les paysages environnants ;
- Tout changement de destination est interdit pour les commerces de détail existants à la date d'approbation du présent PLU s'ils sont concernés par l'application d'un linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique.



1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération conduisant à la création d'au moins 3 lots en cas de division de terrains, ou 3 logements dans le cadre d'un bâtiment existant ou d'une nouvelle construction, devra comporter un pourcentage de LLS.

- De 3 à 10 logements : 30% minimum arrondi au supérieur ;
- Au-delà de 10 logements : 40% minimum de logements locatifs sociaux ;
- Les lots en LLS doivent être identifiés sur la demande de permis de construire.

I. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et extensions de construction doivent être implantées en recul de 6 m au moins par rapport à l'emprise publique.

Pour les constructions réalisées avant la date d'approbation du présent PLU : dans le cas de bâtiments situés à moins de 6 m de la limite de l'emprise publique ou de la voie de desserte, les extensions seront autorisées dans la continuité du bâtiment existant.

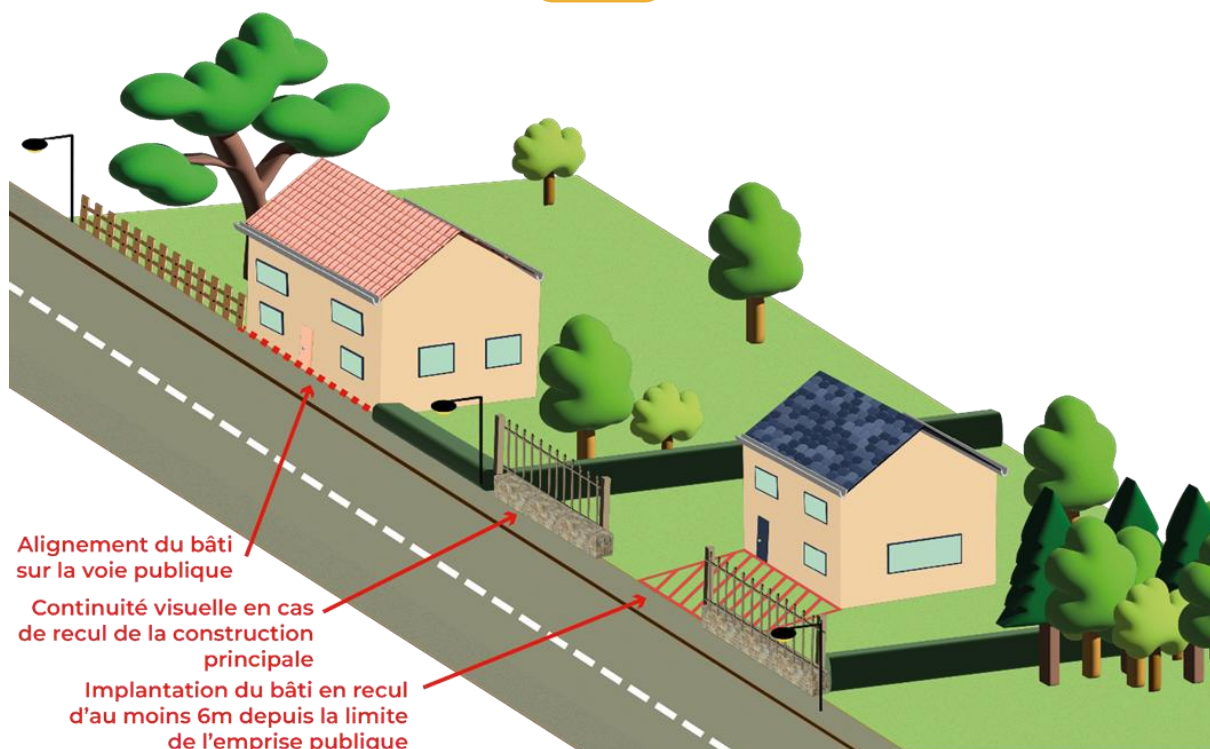
La continuité de l'alignement peut être assurée par des clôtures dont les caractéristiques sont précisées au paragraphe « clôtures ». *Se référer : XII. Dispositions communes concernant les clôtures et chapitre UG 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère/ Clôtures.*

Les garages et locaux poubelles : se référer au paragraphe stockage des déchets dans les dispositions communes.

Dispositions spécifiques au secteur Zone UGa :

Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul :

- En cas d'implantation en recul :
 - La distance de recul minimale est de 6 m ;
 - L'implantation en recul nécessite la présence d'un élément visuel fort garantissant une continuité visuelle au niveau de la clôture (*cf. paragraphe « clôtures »*). On entend par élément fort un mur plein d'aspect traditionnel en meulière, ou un mur bahut surmonté d'une grille, ou d'une clôture végétale en alignement de la voirie existante.
- Lorsqu'un jardin de devant est préexistant, il devra être conservé à minima dans sa dimension initiale ;
- Aucun surplomb ou saillance sur le domaine public ne sera autorisé.



Schémas d'implantations autorisées pour les constructions en zone UGa par rapport aux limites d'emprises publiques – schéma illustratif, sans valeur réglementaire

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs ;
- Aux constructions à implanter à l'arrière du front bâti (deuxième rideau), sauf en cas d'aménagement d'une nouvelle voie desservant plusieurs lots ou de la création d'une servitude de passage ;
- Aux équipements et installations techniques liés à la sécurité ;
- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti ;
- Travaux d'isolation : Cf Dispositions communes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes les nouvelles constructions principales seront implantées :

- en cas de pignon ou de façade sans vue directe :
 - soit sur une limite séparative ;
 - soit en retrait d'au moins 3 m, dans ce cas, les vues sont toutefois autorisées lorsqu'elles sont non ouvrantes et translucides ;
 - en cas de façade avec vue directe sur les limites séparatives, en retrait d'au moins 6 m.

Cas particuliers :

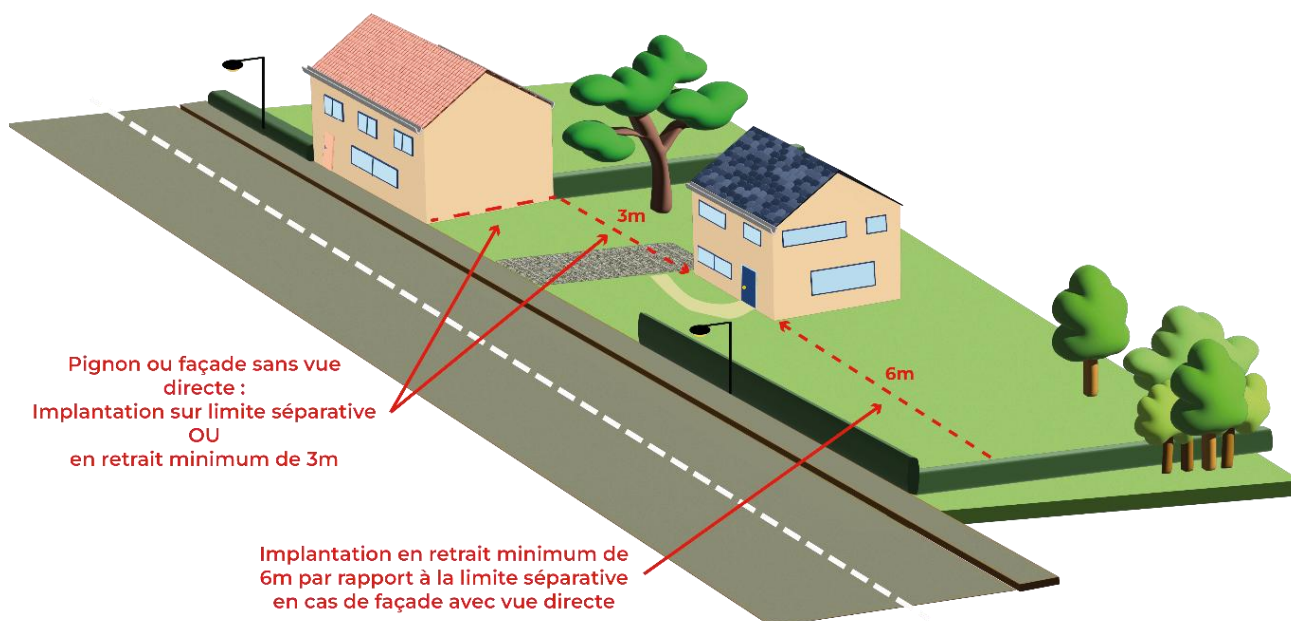
- Les annexes à l'habitation peuvent être implantées en cas de mur sans vues :
 - ⊖ en limite séparative latérale ;
 - ⊖ en fond de terrain, sauf dans les secteurs de préservation des fonds de jardin.
- En cas d'implantation d'une annexe en retrait de la limite séparative, la marge d'isolement devra respecter un retrait d'au moins 1,5 m ;
- Les piscines doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives ;

Aucune construction principale (en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) ne pourra s'implanter à moins de 10 m d'une zone agricole (A, AB et AP) ou d'une zone naturelle (N). Cette distance est ramenée à 3 m pour les constructions annexes et les extensions.

Périmètre de protection des fonds de jardin : cf. règle indiquée en Dispositions communes du Règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de service public ;
- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées ;



Schémas d'implantations autorisées pour les constructions en zones UG et UGa par rapport aux limites séparatives de propriété – schéma illustratif, sans valeur réglementaire



- Pour les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent PLU sont autorisés en saillie de 0,30 m maximum par rapport à la marge d'isolement existante.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à une distance :

- De 4 m au moins si la façade comporte des vues directes ;
- De 3 m au moins avec façade sans vues directes.

Occupations du sol

Règles générales - Définitions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-après sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Coefficient de pleine terre

Il s'agit de la surface du terrain laissée en pleine terre, libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface doit être traitée en tant que zone de biodiversité et zone paysagère, aménagée et/ou plantée et ne pas être imperméabilisée. Ne sont pas comptées dans ces espaces les superficies du terrain affectées au stationnement. En cas de division foncière, cette règle s'appliquera pour chaque lot issu de la division.

Coefficient de sol perméable

Le coefficient de sol perméable a pour objet de permettre notamment le stationnement ou les accès roulants en accord avec la gestion de l'eau à la parcelle. En cas de division foncière, cette règle s'appliquera pour chaque lot issu de la division.

Emprise au sol des constructions

Il s'agit des surfaces de sol occupées par les constructions sur un terrain.

En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliqueront pour chaque lot issu de la division.

Règles applicables en zones UG et UGa

Les pourcentages exprimés sur le schéma ci-dessous se calculent à partir de la surface de la bande de constructibilité concernée et non pas de la surface de l'unité foncière.

Par exemple dans la bande constructible principale toute construction devra respecter un maximum de 40% d'emprise au sol de la surface de la BCP, et conserver 40% de pleine terre minimum et 20% de sols perméables minimum.

Légende :

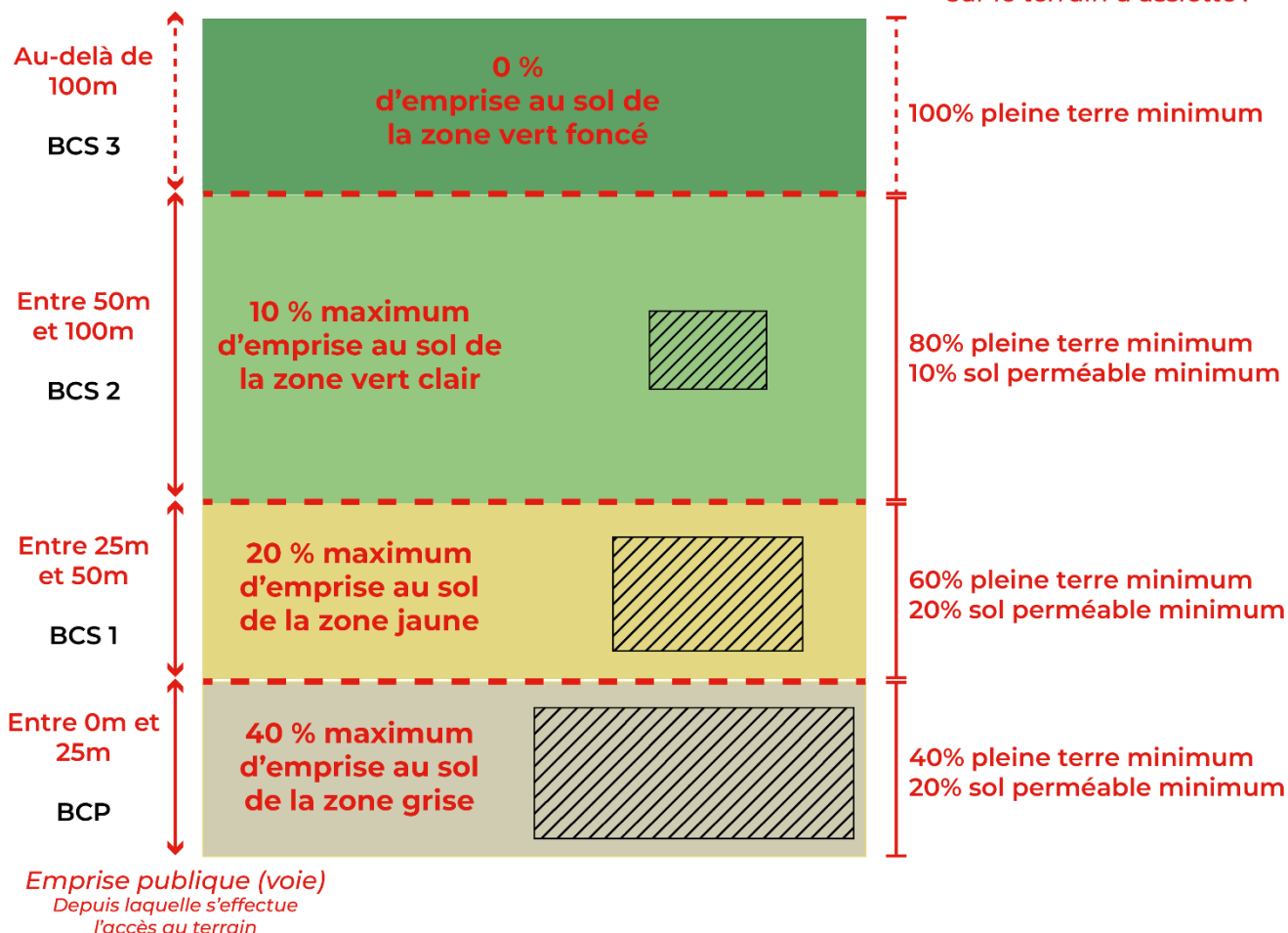
BCP : Bande constructible principale

BCS : Bande constructible secondaire



Emprise au sol maximum des constructions

Sous réserve de conserver sur le terrain d'assiette :



Schémas des règles d'occupations du sol en zones UG et UGa –
schéma illustratif, sans valeur réglementaire



Cas particuliers en zone UG

Dans le cas d'un projet d'extension ou d'annexe à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU, il pourra être admis une majoration allant jusqu'à 10 % supplémentaire de l'emprise au sol réglementaire, dans les bandes de constructibilité comprises entre 0 et 50 mètres depuis la limite de l'emprise publique.

Coefficient de biotope

Pour tout projet de construction nouvelle, le pétitionnaire est incité à respecter l'application d'un principe de coefficient de biotope à maintenir sur le site du projet.

L'application et le fonctionnement du coefficient de biotope sont expliqués à travers l'OAP thématique « *Nature et résilience* » (cf. *Pièce n°5.B du dossier de PLU*). Le document présente également l'outil permettant de calculer le coefficient de biotope en fonction des zones du règlement et de la superficie du site de projet.

En zone UG et UGa, le coefficient de biotope attendu est de :

- Pour les unités foncières de moins de 500 m² : 0,6 ;
- Pour les unités foncières de 500 m² et plus : 0,7.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *Aux équipements d'intérêt collectif et de service public.*

Hauteurs des constructions

Règles générales

Tout projet doit respecter le nombre de niveaux maximum (hors éléments techniques installés en toiture) indiqué ci-après.

La hauteur droite fait référence au plan de façade d'une construction. Le point d'une construction le plus élevé en hauteur droite correspond ainsi à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu du terrain naturel.

L'ensoleillement des parcelles adjacentes devra être préservé.

Les distances indiquées ci-après se mesurent depuis la limite de l'emprise publique depuis laquelle s'effectue l'accès au terrain concerné.



Constructions principales :

Zones UG et UGa	Nombre de niveaux maximum	Hauteur droite maximum des constructions	Hauteur maximum des constructions rapportée au faîtage
De 0 à 50 m de l'emprise publique :	R + 1 + C	6 m	9 m
Au-delà de 50 m :	R + C	4 m	6 m

Annexes :

Zones UG et UGa	Hauteur droite maximum des constructions
Annexes	3 m

Cas particuliers

- En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction existante ;
- Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur doit être prise au niveau le plus bas de l'emprise de la construction ;
- Les sous-sols ne doivent pas excéder 0,40 m au-dessus du terrain naturel.

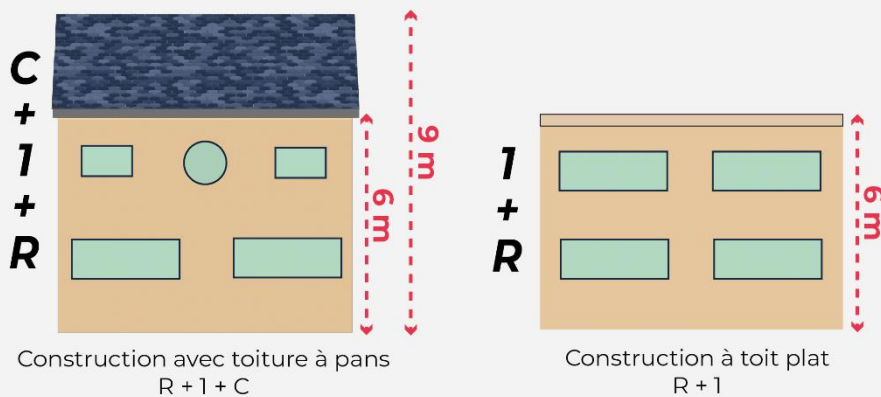
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *Aux équipements d'intérêt collectif et de service public.*

En zones UG et UGa

Entre 0 et 50 mètres mesurés depuis la limite de l'emprise publique

Hauteur droite maximum = 6 m
Hauteur maximum au faîtage = 9 m



En zones UG et UGa

Au-delà de 50 mètres mesurés depuis la limite de l'emprise publique

Hauteur droite maximum = 4 m
Hauteur maximum au faîtage = 6 m

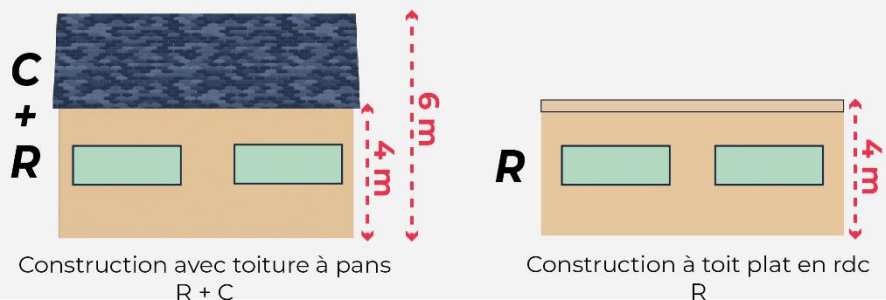
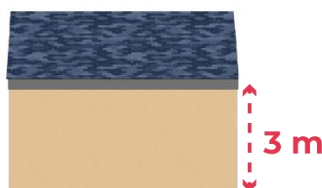


Schéma des hauteurs maximales des constructions annexes en zones UG et UGa –
schéma illustratif, sans valeur réglementaire

Hauteur droite maximum = 3m



Schémas des hauteurs maximales des constructions annexes en zones UG et UGa –
schéma illustratif, sans valeur réglementaire

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions communes

Se référer aux dispositions communes.

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

Bâtiments anciens

Se reporter aux dispositions communes / VII les prescriptions du PLU/ 7.1 Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager.

Les toitures

L'intégration de nichoirs pour oiseaux et chauve-souris est vivement encouragée sur les toitures des nouvelles constructions, extensions ou annexes.

Se référer aux dispositions communes.

- Les éléments techniques en toiture doivent être dissimulés au maximum de la voie publique.

Pente des toitures

- Pour toute construction principale : comprise entre 0° et 45° ;
- Pour les annexes : comprise entre 0 et 20° ;
- Pour les vérandas et extensions : une pente plus faible que celles des constructions principales est autorisée ;
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes s'accorderont de préférence avec les pentes du volume voisin ;
- Pour les annexes contiguës à la construction principale : possibilité de l'aligner sur la pente de la toiture principale ;
- D'autres formes de toiture sont toutefois autorisées pour les constructions présentant une architecture innovante et en particulier celles qui prennent en compte un objectif supérieur à la réglementation thermique en vigueur ;
- Les constructions avec toiture végétalisée peuvent observer jusqu'à 1 m de plus que les hauteurs maximums autorisées.

UGa : pentes des toitures des constructions principales et de leurs extensions

- Annexes : pente 0-20° ;



- Construction principale :
 - Si visible de la voirie : 35 – 45° ;
 - Si non visible de la voirie : 0 – 45°.

Les façades

Règles générales

Pour les nouvelles constructions, il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal, assurant une réelle continuité du paysage de la rue.

Les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Pour les extensions, un matériau différent peut être employé parmi ceux autorisés à condition de respecter le caractère harmonieux de l'ensemble.

Matériaux et aspect des façades :

- Les constructions doivent être enduites, à l'exception :
 - Des constructions en bois ou des bardages bois ;
 - Des constructions en pierre naturelle qui pourront être beurrées à pierre vue.
- L'association de plusieurs matériaux sur les façades des constructions est autorisée, tout comme les façades végétalisées ;
- Les matériaux répondant à un objectif de construction bioclimatique sont vivement encouragés ;
- Tout matériau destiné à être enduit ne peut être laissé à nu. Ces matériaux devront être recouverts d'un enduit lissé, gratté ou taloché. La teinte de ces enduits sera choisie dans les tons du PNR (guide couleur et matériaux du bâti du PNR) ;
- L'habillage en bois naturel, teinté ou peint est autorisé ;
- Les couleurs de référence des façades sont celles préconisées dans le nuancier du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse ;
- Les volets battants visibles du domaine public doivent être conservés dans le cas de rénovation ;
- En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades donnant directement sur la rue ;
- Pour les constructions neuves : les volets roulants doivent être intégrés de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.

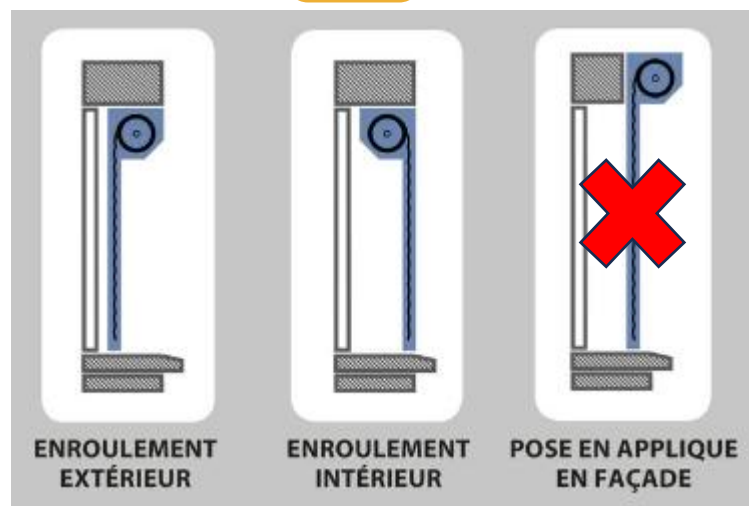


Schéma pose de volets roulants en rénovation

Zone UGa :

Les balcons visibles depuis le domaine public sont interdits.

Les ouvertures

- Les huisseries doivent respecter le nuancier du PNR (cf. *annexe 4.L du dossier de PLU*) ;
- Sur les immeubles présentant un intérêt patrimonial (cf. *liste en annexe n° 6 du présent règlement*), les ouvertures existantes ne doivent pas être modifiées si ce n'est pour en restituer l'état d'origine ;
- **En UGa**, Le rapport murs/ouvertures (4/1) doit être proche des bâtiments existants et la corniche doit être continue

Les percements

- Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière, ...), soit par des châssis vitrés, soit par des verrières ;
- **En UGa**, dans le cadre de châssis de toit vitrés, dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public :
 - Leur hauteur doit être supérieure à leur largeur ;
 - Leur implantation doit être axée sur les vues existantes ;
 - Les volets roulants et stores extérieurs en saillie sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux vérandas ;
- Aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits ;
- Aux équipements d'intérêt public et aux équipements collectifs.

Les clôtures

Se référer aux dispositions communes (cf. « 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » - « Dispositions communes »).

Règles générales

Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Quartier Pré des Fontaines/Porte d'Andin

Les clôtures sur voirie devront respecter l'esprit d'origine : clôtures basses (type muret de 0,90 m doublé d'une haie d'essences variées et surmonté éventuellement d'un grillage ou d'une palissade basse ajourée) simples, perméables à la faune. Les portails et portillons seront ajourés d'une hauteur maximum de 1,40 m au poteau.

Zone UGa

Les caractéristiques des clôtures édifiées en zone UGa devront participer à la protection du caractère ancien et rural du cœur historique des hameaux.

Zone UG : clôtures édifiées le long des voies d'accès publiques ou privées

Les clôtures pleines sont autorisées sous réserve d'intégration dans le quartier, et doivent être précédées d'une clôture végétale, d'une largeur minimum de 0,50 m, implantée côté voie d'accès. Cette végétalisation doit obligatoirement être réalisée sur le terrain privé, sans débord sur la voie d'accès et participer ainsi à la qualité du paysage environnant.

Clôtures édifiées en limite séparative de propriété

Outre les types de clôture autorisées au paragraphe « Dispositions communes – Clôtures », sont également autorisées en zone UG, notamment pour permettre le passage de la petite faune :

- Les gabions végétalisés ;
- Les clôtures en bois verticales, de préférence à claire-voie (type échalas) doublées d'une haie végétale ;
- Les brise-vues d'aspect naturel, de type brande, doublée d'une haie végétale.



Exemples de clôtures acceptées en zone UG/UGa en limite séparative de propriété



Les couleurs de façades et de menuiseries

Se reporter au guide des couleurs du PNR (cf. annexe 4.L du dossier de PLU).

Les antennes classiques ou paraboliques

Se référer aux Dispositions communes.

Énergies renouvelables et performances énergétiques des constructions

Se référer aux Dispositions communes.

Sont interdits :

- Les constructions sur remblais ;
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre sauf dans le cas de réfection ou de mise en œuvre de techniques anciennes ;
- **UGa** : toute copie d'une architecture étrangère à la région.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et plantations

Espaces libres de pleine terre et sols perméables

Cf. Règles d'occupations du sol édictées précédemment.

Le pétitionnaire est invité à se reporter à l'OAP thématique « Nature et résilience » (cf. Pièce n°5.B du dossier de PLU).

Plantations

Les aménagements paysagers devront prendre en compte la liste des essences végétales locales émise par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (cf. Annexe n°8 du présent règlement).

Se référer aux dispositions communes et à l'OAP Nature et Résilience.

Accès garage ou stationnement

Les accès aux garages ou aux places de stationnement devront favoriser la mutualisation des accès (particulièrement pour les constructions situées en second rideau) et devront être partiellement végétalisés suivant l'exemple ci-dessous :



2.4 Stationnement

Se reporter aux Dispositions communes du présent règlement (cf. XIII. Dispositions communes concernant le stationnement).

Rappel : Il est recommandé que les places de stationnement soient réalisées en espaces perméables permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.



II. Equipements, réseaux

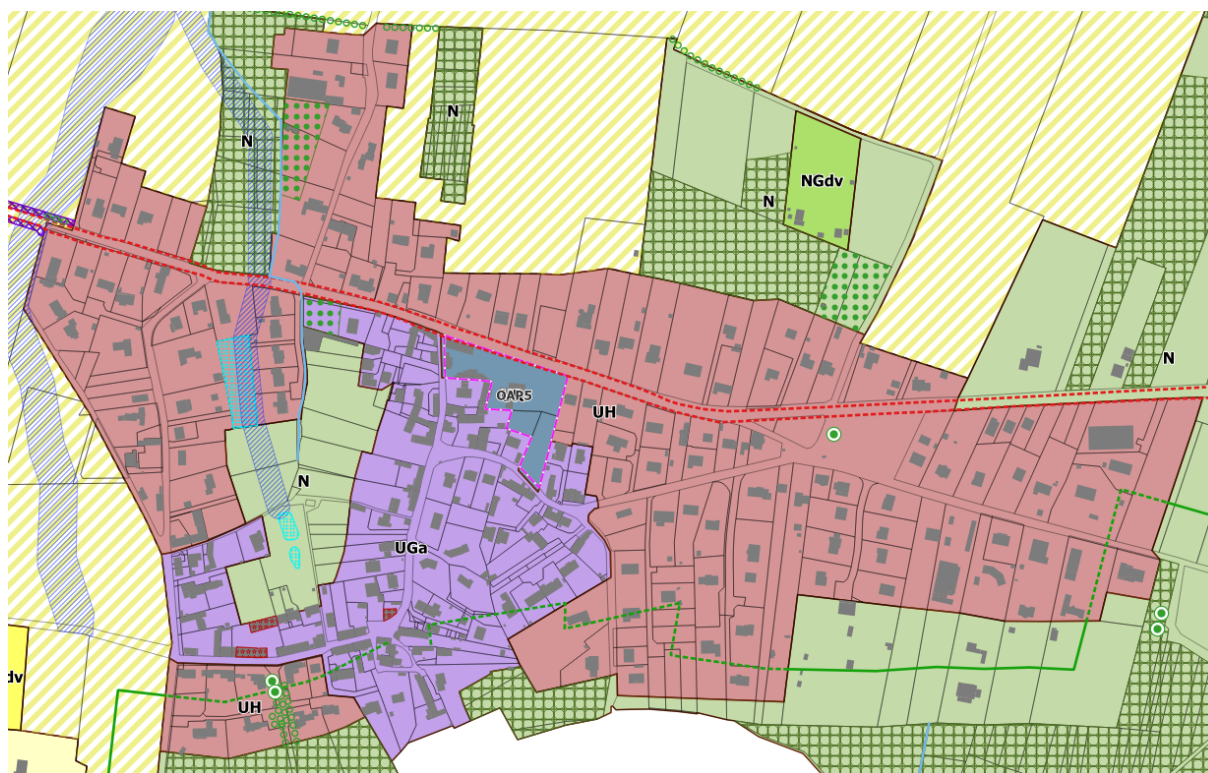
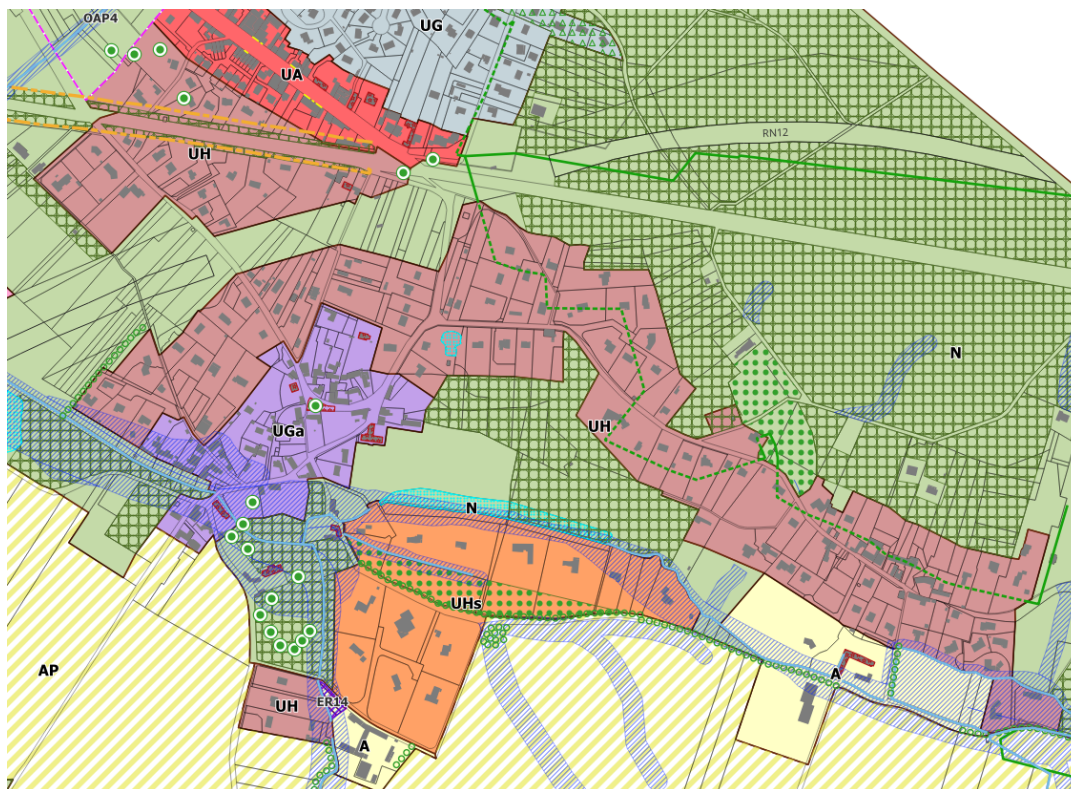
Pour l'ensemble de la partie « *III. Equipements, réseaux* », se reporter aux Dispositions communes du présent règlement : *VIII. Equipements, réseaux*.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UH

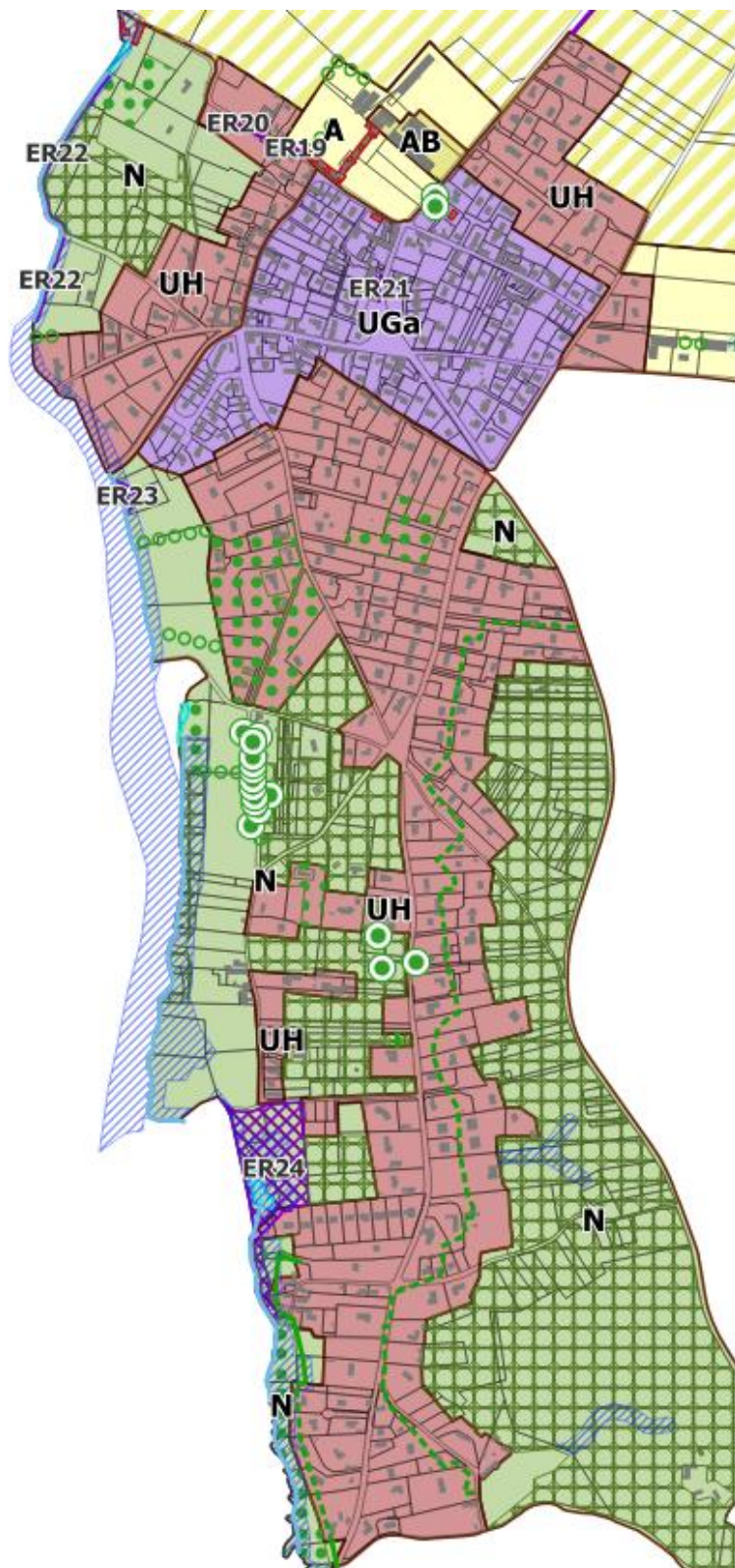


Les dispositions réglementaires relatives aux zones UH et UHs s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions communes édictées dans le présent règlement.



Zone UH : correspond à la zone résidentielle à faible densité bâtie de Pontchartrain et des hameaux

Zone UHs : correspond à une zone résidentielle du hameau de Chennevières présentant une densité bâtie très faible et un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales.



Extraits plans de zonage

Tableau récapitulatif des principales règles des zones UH et UHs

Rappel : sur une même unité foncière en cas de division ultérieure, chaque lot créé devra respecter les caractéristiques de la présente zone en termes de pleine terre, sols perméables et emprises au sol

THEMATIQUES	DISPOSITIONS A RESPECTER	Cf pages
-------------	--------------------------	----------

Implantation des constructions *

Par rapport au voies et emprises publiques	- En recul au minimum de 8 m, à l'exception des parcelles bordant la Route d'Elancourt qui devront respecter un recul minimum de 10 m	119
Par rapport aux propriétés voisines (Limites séparatives)	Façade sans vues : - en retrait d'au moins 3 m Façade avec vue directe sur les limites séparatives : - En retrait d'au moins 6 m	120
Au sein d'une même unité foncière	Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à une distance : - De 4 m au moins si la façade comporte des vues directes, - De 3 m au moins avec façade sans vues directes	121

Occupation du sol *

Coefficient de pleine terre	Minimum de 60% de la superficie du terrain (UHs : minimum 70%)	122
Emprise au sol dégressive selon profondeur de la parcelle/voie publique	Maximum de 20% de la superficie du terrain	122
Coefficient de sol perméable	Maximum : 20% de la superficie du terrain (UHs : maximum 10%)	122
Coefficient de biotope recommandé	Par unité foncière : coefficient de 0,7	125

Hauteur des constructions *

	Hauteur maximale rapportée à l'égout du toit ou à l'acrotère	Hauteur maximale rapportée au sommet du faîtage	125
Zone UH	6 m / 4 m R + 1 + combles	9 m / 6 m	125
Annexes :			125

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *

Toitures	- Pente : Constructions principales : 0-45° Annexes : 0° - 20° Matériaux et aspects	127
Façades	- Matériaux	128
Clôtures	Voir dispositions communes de ce Règlement	129

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Espaces libres et plantations		130
-------------------------------	--	-----

Stationnement

Se reporter aux Dispositions communes de ce Règlement (<i>Partie XI : Stationnements</i>)		131
---	--	-----

* Pour plus de précisions, se reporter au règlement ci-dessous.

I. Usage des sols et destination des constructions

Vocation de la Zone UH et UHs :

Destinations (1)	Sous destinations autorisées	Sous destinations interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	Exploitation agricole
Habitation	Logement		
	Hebergement		
Commerces et activités de service		Commerce de gros	Artisanat et commerce de détail
			Restauration
			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Cinéma	
			Hôtels
			Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
			Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs		Lieux de culte
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	Bureau
		Entrepôt	Cuisine dédiée à la vente en ligne
		Centre de congrès et d'exposition	

¹ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous-destinations interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites en zones UH et UHs sont indiquées à travers le tableau ci-avant.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, au titre de la Loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées au paragraphe suivant ;
- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes isolés conformément aux dispositions des articles R. 443 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes en application des articles R. 443 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel, qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- Les carrières et décharges ;
- Les entrepôts non liés à une activité autorisée ;
- Les dépôts de matériaux ou de véhicules usagés ;
- Toute artificialisation pérenne dans une bande de 6 m mesurées à partir des berges des cours d'eau ;
- Toute construction implantée à moins de 10 m d'une zone agricole (A, AB et AP) ou naturelle (N) est interdite.

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous-destinations soumis à des conditions particulières

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

- L'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, **existant à la date d'approbation du présent PLU**, à condition qu'elles soient, par leur destination, jugées compatibles avec le caractère de la zone et

qu'elles ne soient pas de nature à générer des risques (sécurité, salubrité, ...) et/ou des nuisances (bruit, odeurs, ...) ;

- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils justifient de la préservation de la qualité de l'environnement ;
- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, dans le respect des dispositions du présent règlement si les conditions suivantes sont respectées :
 - L'établissement ou l'installation existant(e) n'apporte aucune nuisance au voisinage. Dans le cas contraire, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ;
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ;
- Les constructions à usage d'hébergement des animaux uniquement pour un usage non professionnel ;
- Les constructions agricoles autorisées doivent relever uniquement d'une activité d'apiculture ou de maraîchage. Seule peut être autorisée la construction de serres, sous réserve d'une implantation soignée dans l'environnement bâti existant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers le 1.1 peuvent être interdites au regard des nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent (cf. annexe destinations et sous-destinations).

I.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération conduisant à la création d'au moins 3 lots en cas de division de terrains, ou 3 logements dans le cadre d'un bâtiment existant ou d'une nouvelle construction, devra comporter un pourcentage de LLS.

- De 3 à 10 logements : 30 % minimum arrondi au supérieur ;
- Au-delà de 10 logements : 40 % minimum de logements locatifs sociaux ;
- Les lots en LLS doivent être identifiés sur la demande de permis de construire.

II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et extensions de construction doivent être implantées en recul d'au moins 8 m, à l'exception des parcelles bordant la Route d'Elancourt qui devront être implantées en recul d'au moins 10 m (Ligne à HT sous le RD23).

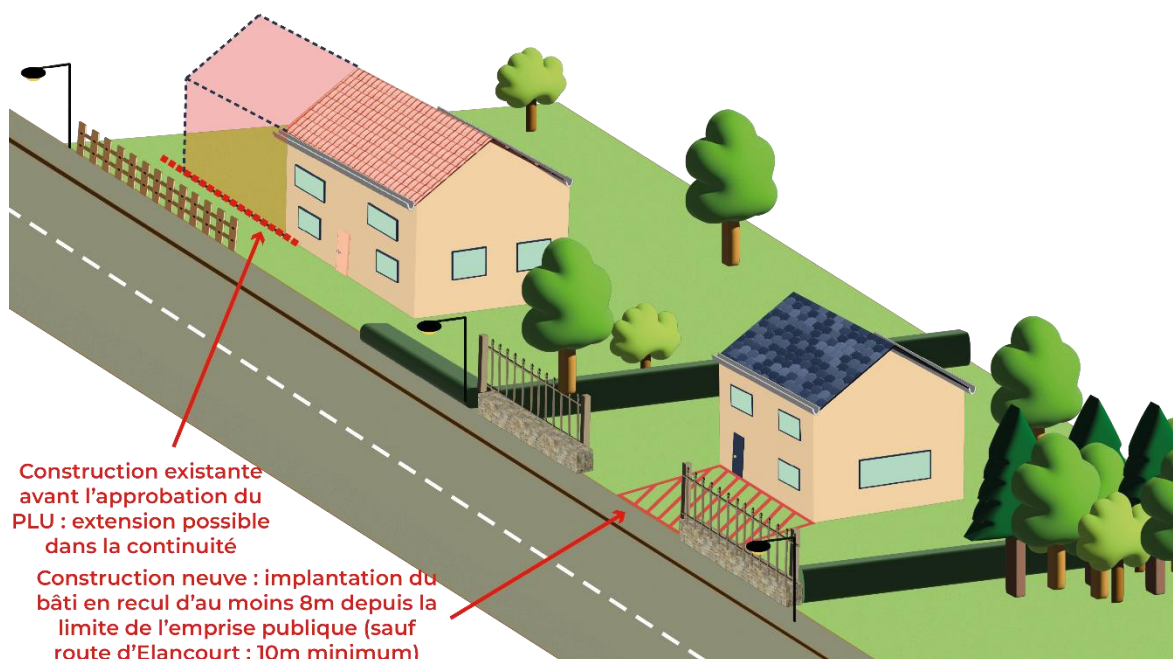
Pour les constructions réalisées avant la date d'approbation du présent PLU : dans le cas de bâtiments situés à moins de 8 m de la limite de l'emprise publique ou de la voie de desserte, les extensions seront autorisées dans la continuité du bâtiment existant.

La continuité de l'alignement peut être assurée par des clôtures dont les caractéristiques sont précisées au paragraphe « clôtures ». *Se référer : XII. Dispositions communes concernant les clôtures et chapitre UG 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère/ Clôtures.*

Les garages et locaux poubelles : se référer au paragraphe stockage des déchets dans les dispositions communes.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- *Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs ;*
- *Aux constructions à implanter à l'arrière du front bâti (deuxième rideau), sauf en cas d'aménagement d'une nouvelle voie desservant plusieurs lots ou de la création d'une servitude de passage ;*
- *Aux équipements et installations techniques liés à la sécurité ;*
- *Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti ;*
- *Travaux d'isolation : Cf Dispositions communes.*



Schémas d'implantations autorisées pour les constructions en zone UH et UHs par rapport aux limites d'emprises publiques – schéma illustratif, sans valeur réglementaire

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

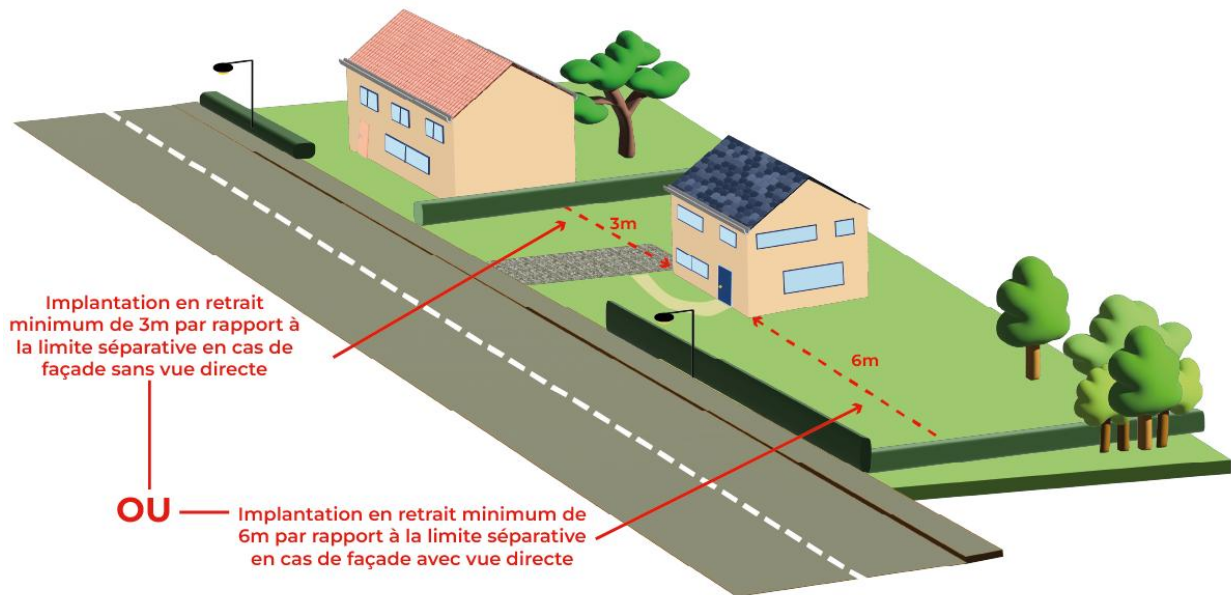
Toutes les nouvelles constructions principales seront implantées :

- en cas de pignon ou de façade sans vue directe,
 - soit en retrait d'au moins 3 m, Dans ce cas, les vues sont toutefois autorisées lorsqu'elles sont non ouvrantes et translucides ;
 - en cas de façade avec vue directe sur les limites séparatives, en retrait d'au moins 6 m.

Cas particuliers :

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée sur une limite séparative de propriété, une extension de la construction est possible dans le prolongement du bâti (sur la limite séparative) avec la hauteur maximale d'une annexe ;
- Les annexes à l'habitation peuvent être implantées en cas de mur sans vues :
 - ⊖ en limite séparative latérale ;
 - ⊖ en fond de terrain.
- En cas d'implantation d'une annexe en retrait de la limite séparative, la marge d'isolement devra respecter un retrait d'au moins 1,5 m ;
- Les piscines doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

Aucune construction principale (en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) ne pourra s'implanter à moins de 10 m d'une zone agricole (A, AB ou AP) ou d'une zone naturelle (N). Cette distance est ramenée à 3 m pour les constructions annexes et les extensions.



Schémas d'implantations autorisées pour les constructions en zone UH et UHs par rapport aux limites séparatives de propriété – schéma illustratif, sans valeur réglementaire

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de service public ;
- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées ;
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent PLU sont autorisés en saillie de 0,30 m maximum par rapport à la marge d'isolement existante.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à une distance :

- De 4 m au moins si la façade comporte des vues directes ;
- De 3 m au moins avec façade sans vues directes.

Occupations du sol

Règles générales - Définitions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-après sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Coefficient de pleine terre

Il s'agit de la surface du terrain laissée en pleine terre, libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface doit être traitée en tant que zone de biodiversité et zone paysagère, aménagée et/ou plantée et ne pas être imperméabilisée. Ne sont pas comptées dans ces espaces les superficies du terrain affectées au stationnement. En cas de division foncière, cette règle s'appliquera pour chaque lot issu de la division.

Coefficient de sol perméable

Le coefficient de sol perméable a pour objet de permettre notamment le stationnement ou les accès roulants en accord avec la gestion de l'eau à la parcelle. En cas de division foncière, cette règle s'appliquera pour chaque lot issu de la division.

Emprise au sol des constructions

Il s'agit des surfaces de sol occupées par les constructions sur un terrain. En cas de division foncière, cette règle s'appliquera pour chaque lot issu de la division.

Règles applicables en zone UH

Les pourcentages exprimés sur le schéma ci-dessous se calculent à partir de la surface de la bande de constructibilité concernée et non pas de la surface de l'unité foncière.

Par exemple dans la BCP toute construction devra respecter un maximum de 20% d'emprise au sol de la surface de la BCP, et conserver 60% de pleine terre minimum et 20% de sols perméables minimum.

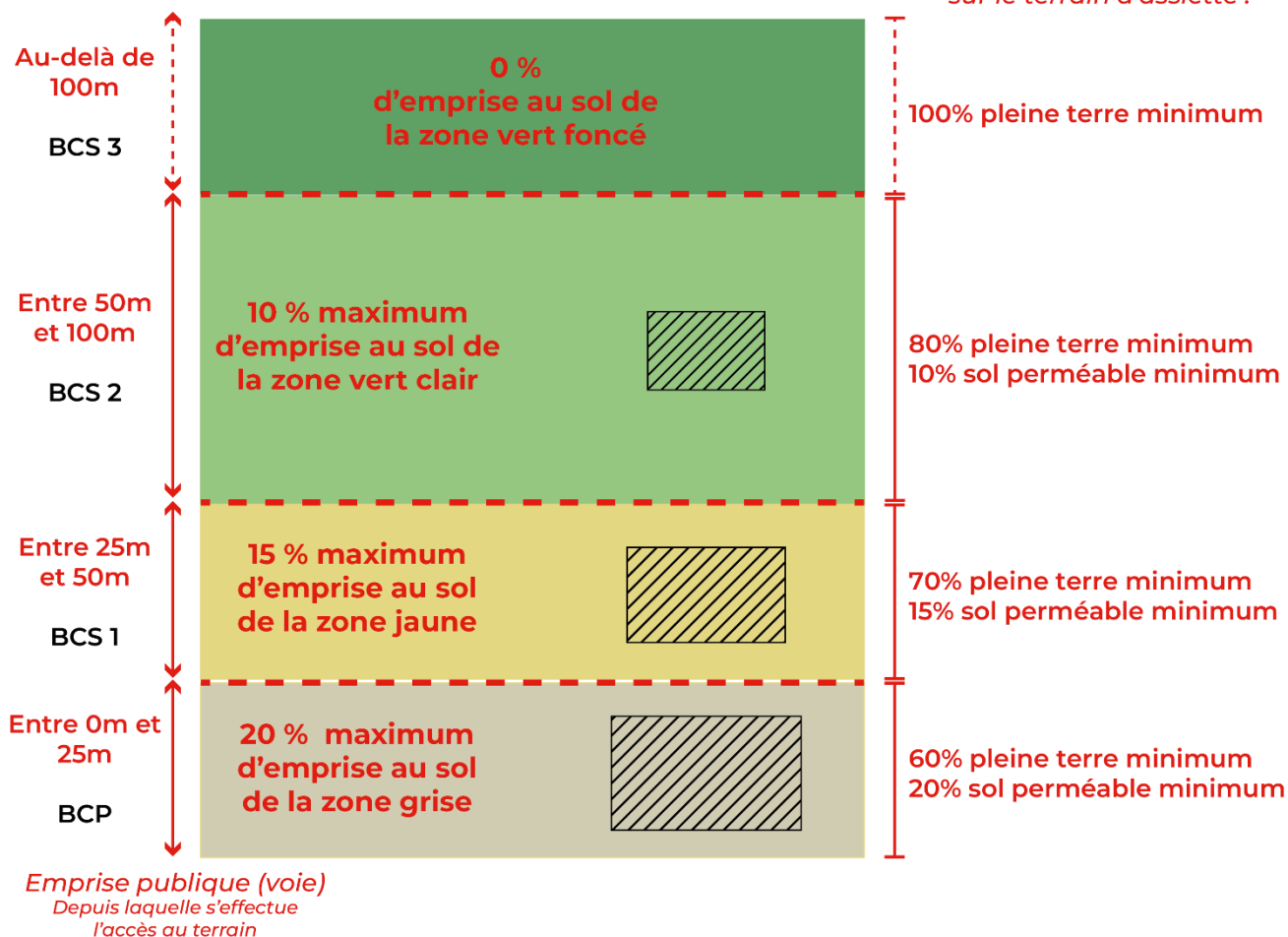
Légende :

BCP : Bande constructible principale

BCS : Bande constructible secondaire

 Emprise au sol maximum des constructions

Sous réserve de conserver sur le terrain d'assiette :



*Schéma des règles d'occupations du sol en zone UH –
schéma illustratif, sans valeur réglementaire*

Dans le cadre d'un projet d'extension ou d'annexe bâtie liée à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU, on pourra admettre une majoration de constructibilité, sous réserve de conserver les proportions de pleine terre minimum suivantes (distances suivantes mesurées depuis la limite de l'emprise publique) :

- Entre 0 et 25m : 60% ;
- Entre 25 et 50m : 70% ;
- Entre 50 et 100m : 80%.

Règles applicables en zone UHs

Les pourcentages exprimés sur le schéma ci-dessous se calculent à partir de la surface de la bande de constructibilité concernée et non pas de la surface de l'unité foncière.

Par exemple dans la BCP toute construction devra respecter un maximum de 10% d'emprise au sol de la surface de la BCP, et conserver 70% de pleine terre minimum et 20% de sols perméables minimum.

Légende :

BCP : Bande constructible principale

BCS : Bande constructible secondaire



Emprise au sol maximum des constructions

Sous réserve de conserver sur le terrain d'assiette :

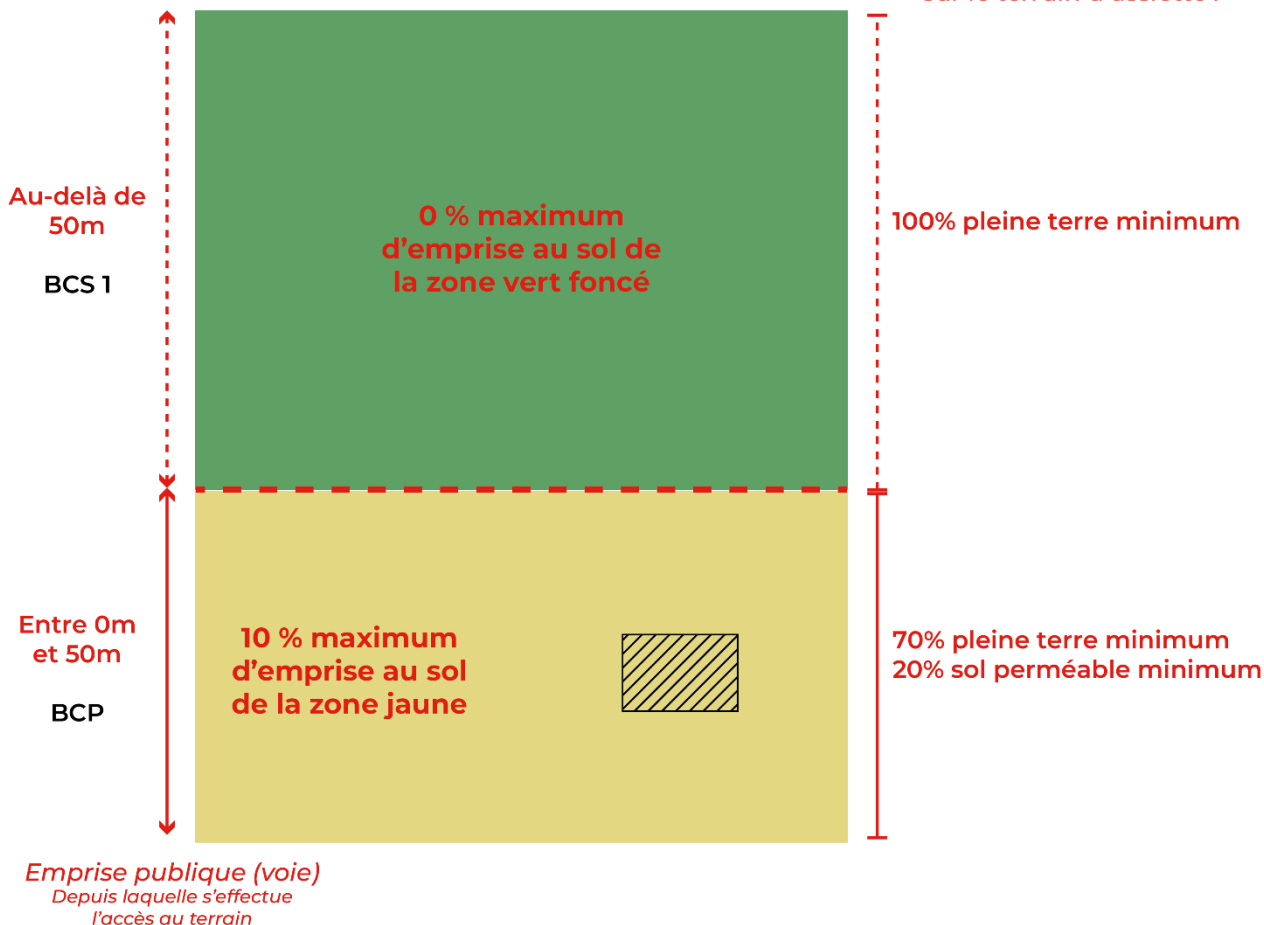


Schéma des règles d'occupations du sol en zone UHs –
schéma illustratif, sans valeur réglementaire

Cas particuliers en zone UH

Dans le cas d'un projet d'extension ou d'annexe à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU, il pourra être admis une majoration allant



jusqu'à 10 % supplémentaire de l'emprise au sol réglementaire, dans les bandes de constructibilité comprises entre 0 et 50 mètres depuis la limite de l'emprise publique.

Coefficient de biotope

Pour tout projet de construction nouvelle, le pétitionnaire est incité à respecter l'application d'un principe de coefficient de biotope à maintenir sur le site du projet.

L'application et le fonctionnement du coefficient de biotope sont expliqués à travers l'OAP thématique « *Nature et résilience* » (cf. Pièce n°5.B du dossier de PLU). Le document présente également l'outil permettant de calculer le coefficient de biotope en fonction des zones du règlement et de la superficie du site de projet.

En zone UH et UHs, le coefficient de biotope attendu est de : 0,7.

Hauteurs des constructions

Règles générales

Tout projet doit respecter le nombre de niveaux maximum (hors éléments techniques installés en toiture) indiqué ci-après.

La hauteur droite fait référence au plan de façade d'une construction. Le point d'une construction le plus élevé en hauteur droite correspond ainsi à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu du terrain naturel.

Les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du sol naturel : maximum : 0,40 m.

Constructions principales :

Zones UH et UHs	Nombre de niveaux maximum	Hauteur droite maximum des constructions	Hauteur maximum des constructions rapportée au sommet du faitage
De 0 à 50 m de l'emprise publique :	R + 1 + C	6 m	9 m
Au-delà de 50 m :	R + C	4 m	6 m

Annexes :

Zones UH et UHs	Hauteur droite maximum des constructions
Annexes	3 m

Cas particuliers

- En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction existante ;
- Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur doit être prise au niveau le plus bas de l'emprise de la construction ;
- Les constructions avec toiture végétalisée peuvent observer jusqu'à 1 m de plus que les hauteurs maximales fixées précédemment.

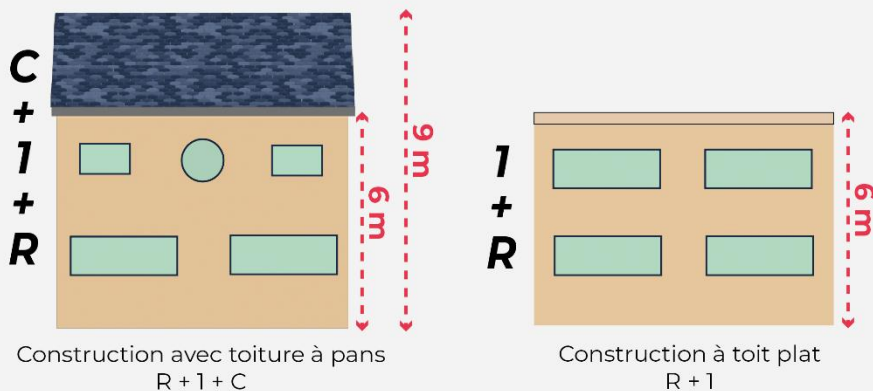
L'ensemble des dispositions du paragraphe 2.1 ne s'appliquent pas :

Aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

En zones UH et UHs

Entre 0 et 50 mètres mesurés depuis la limite de l'emprise publique

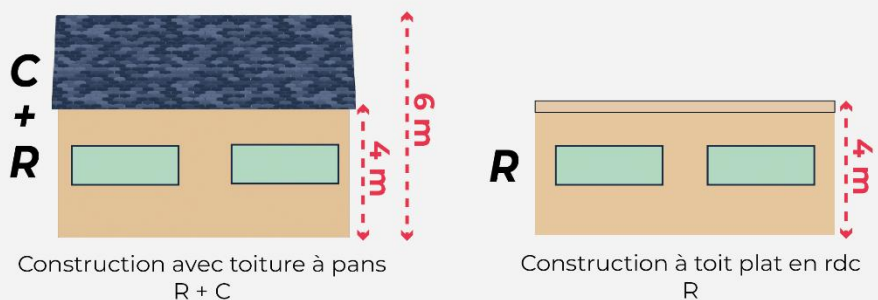
Hauteur droite maximum = 6 m
Hauteur maximum au faitage = 9 m



En zones UH et UHs

Au-delà de 50 mètres mesurés depuis la limite de l'emprise publique

Hauteur droite maximum = 4 m
Hauteur maximum au faitage = 6 m



Schémas des hauteurs maximales des constructions annexes en zones UH et UHs – schéma illustratif, sans valeur réglementaire

Hauteur droite maximum = 3m

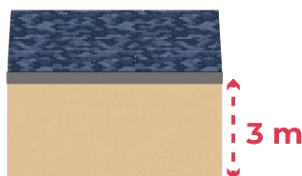


Schéma des hauteurs maximales des constructions annexes en zones UH et UHs – schéma illustratif, sans valeur réglementaire

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux dispositions communes.

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

Bâtiments anciens

Se reporter aux dispositions communes / VII les prescriptions du PLU/ 7.1 Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager.

Les toitures

L'intégration de nichoirs pour oiseaux et chauve-souris est vivement encouragée sur les toitures des nouvelles constructions, extensions ou annexes.

Se référer aux dispositions communes.

- Les éléments techniques en toiture doivent être dissimulés au maximum de la voie publique.

Pente des toitures

- Pour toute construction principale : comprise entre 0° et 45° ;
- Pour les annexes : comprise entre 0 et 20° ;
- Pour les vérandas et extensions : une pente plus faible que celles des constructions principales est autorisée ;
- Pour les annexes contiguës à la construction principale : possibilité de l'aligner sur la pente de la toiture principale ;
- D'autres formes de toiture sont toutefois autorisées pour les constructions présentant une architecture innovante et en particulier celles qui prennent en compte un objectif supérieur à la réglementation thermique en vigueur ;
- Les constructions avec toiture végétalisée peuvent observer jusqu'à 1 m de plus que les hauteurs maximums autorisées.

Les façades

Règles générales

Pour les nouvelles constructions, il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal, assurant une réelle continuité du paysage de la rue.

Les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Pour les extensions, un matériau différent peut être employé parmi ceux autorisés à condition de respecter le caractère harmonieux de l'ensemble.

Matériaux et aspect des façades :

- Les constructions doivent être enduites, à l'exception :
 - Des constructions en bois ou des bardages bois ;
 - Des constructions en pierre naturelle qui pourront être beurrées à pierre vue.
- L'association de plusieurs matériaux sur les façades des constructions est autorisée, tout comme les façades végétalisées ;
- Les matériaux répondant à un objectif de construction bioclimatique sont vivement encouragés ;
- Tout matériau destiné à être enduit ne peut être laissé à nu. Ces matériaux devront être recouverts d'un enduit lissé, gratté ou taloché. La teinte de ces enduits sera choisie dans les tons du PNR (guide couleur et matériaux du bâti du PNR) ;
- L'habillage en bois naturel, teinté ou peint est autorisé ;
- Les couleurs de référence des façades sont celles préconisées dans le nuancier du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse ;
- Les volets battants visibles du domaine public doivent être conservés dans le cas de rénovation ;
- En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades donnant directement sur la rue ;
- Pour les constructions neuves : les volets roulants doivent être intégrés de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.

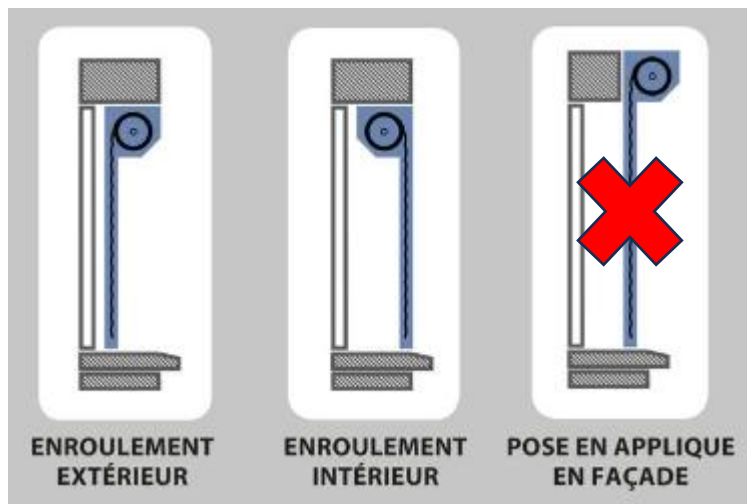


Schéma pose de volets roulants en rénovation

Les ouvertures

- Dans le cadre de châssis de toit vitrés, dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public :
 - Leur implantation doit être axée de préférence sur les vues existantes.
- Le rapport murs/ouvertures (4/1) doit être proche des bâtiments existants et la corniche doit être continue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux vérandas ;
- Aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits ;
- Aux équipements d'intérêt public et aux équipements collectifs.

Les clôtures

Se référer aux dispositions communes.

Clôtures édifiées le long des voies d'accès publiques ou privées

Les clôtures pleines sont autorisées sous réserve d'intégration dans le quartier, et doivent être précédées d'une clôture végétale, d'une largeur minimum de 0,50 m, implantée côté voie d'accès. Cette végétalisation doit obligatoirement être réalisée sur le terrain privé, sans débord sur la voie d'accès et participer ainsi à la qualité du paysage environnant.

Clôtures édifiées en limite séparative de propriété

Outre les types de clôture autorisées au paragraphe « *Dispositions communes – Clôtures* », sont également autorisées en zone UH, notamment pour permettre le passage de la petite faune :

- Les gabions végétalisés ;
- Les clôtures en bois verticales, de préférence à claire-voie (type échalas) doublées d'une haie ;
- Les brise-vues isolation naturelle, de type brande, doublée d'une haie végétale.



Exemples de clôtures acceptées en zone UH en limite séparative de propriété

Les antennes classiques ou paraboliques

Se référer aux Dispositions communes.

Énergies renouvelables et performances énergétiques des constructions

Se référer aux Dispositions communes.

Sont interdits :

- Les constructions sur remblais ;
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre sauf dans le cas de réfection ou de mise en œuvre de techniques anciennes.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et plantations

Espaces libres de pleine terre et sols perméables

Cf. Règles d'occupations du sol édictées précédemment.

Le pétitionnaire est invité à se reporter à l'OAP thématique « *Nature et résilience* » (cf. Pièce n°5.B du dossier de PLU).

Plantations

Les aménagements paysagers devront prendre en compte la liste des essences végétales locales émise par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (cf. Annexe n°8 du présent règlement).

Se référer aux dispositions communes et à l'OAP Nature et Résilience.

Accès garages ou stationnement

Les accès aux garages ou aux places de stationnement devront favoriser la mutualisation des accès (particulièrement pour les constructions situées en second rideau) et devront être partiellement végétalisés suivant l'exemple ci-dessous :



II.4. Stationnement

Se reporter aux Dispositions communes du présent règlement (cf. XIII. Dispositions communes concernant le stationnement).

Rappel : Il est recommandé que les places de stationnement soient réalisées en espaces perméables permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

III. Equipements, réseaux

Pour l'ensemble de la partie « *III. Equipements, réseaux* », se reporter aux Dispositions communes du présent règlement : *VIII. Equipements, réseaux*.



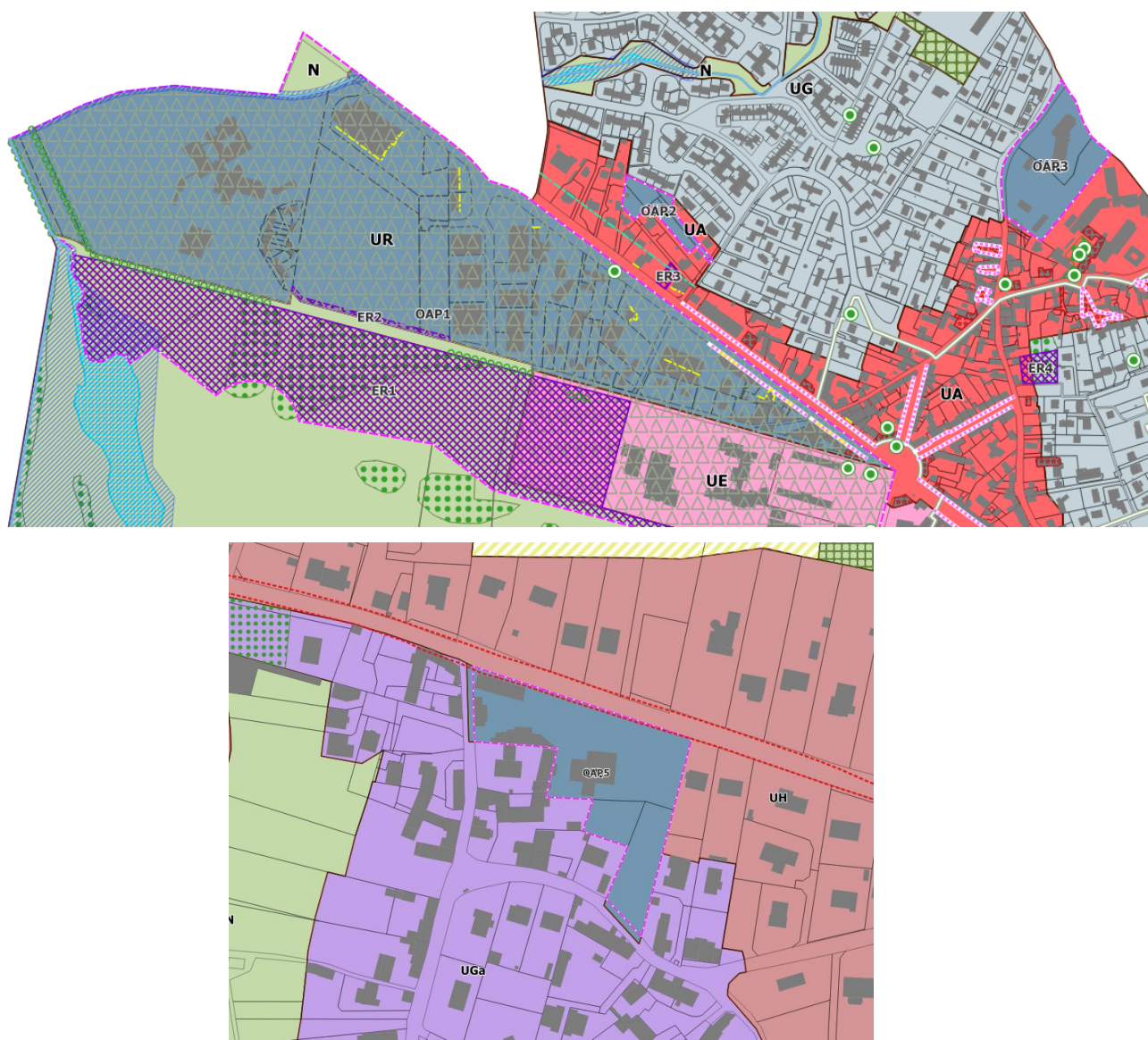


DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UR



Les dispositions réglementaires relatives à la zone UR s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions communes édictées dans le présent règlement.

Zone UR : zone concernée par des projets de renouvellement urbain et couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle qui vise à guider et à encadrer l'évolution et les aménagements futurs.



Extrait plan de zonage

Les secteurs de renouvellement urbain visés par la présente zone sont :

- Le Centre bourg Phélypeaux ;
- La Porte d'Andin ;
- Le secteur Saint Louis ;
- Le Cœur d'Ergal.

I. Usage des sols et destination des constructions

Vocation de la zone UR

Destinations (1)	Sous destinations autorisées	Sous destinations interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hebergement		
Commerces et activités de service		Commerce de gros	Artisanat et commerce de détail
			Restauration
			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Cinéma
			Hôtels
			Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
			Équipements sportifs
			Salles d'art et de spectacles
			Lieux de culte
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	Bureau
		Entrepôt	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Centre de congrès et d'exposition

¹ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous-destinations interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone UR sont indiquées à travers le tableau ci-dessus.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, au titre de la Loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées au paragraphe suivant ;
- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes isolés conformément aux dispositions des articles R. 443 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes en application des articles R. 443 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel, qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- Les carrières et décharges ;
- Les entrepôts non liés à une activité autorisée ;
- Les constructions à usage d'hébergement des animaux à usage professionnel ;
- Les dépôts de matériaux ou de véhicules usagés ;
- Toute artificialisation pérenne dans une bande de 6 m mesurée à partir des berges des cours d'eau ;
- Les constructions agricoles.

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous-destinations soumis à des conditions particulières

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers le 1.1 peuvent être interdites au regard des nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel dense, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent.

Les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies



dans la pièce n°5.A du dossier de PLU, en plus de respecter les dispositions édictées par le présent règlement.

Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique, est interdit tout changement de destination pour les commerces de détail existants à la date d'approbation du présent PLU.

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Secteur centre bourg Phélypeaux	• Minimum 40 % de LLS • Diversification de l'offre de logements • Privilégier l'installation de locaux commerciaux en pied d'immeuble
Secteur Porte d'Andin	• 100 % LLS
Secteur Saint Louis	• Minimum 60 % LLS • Vocation intergénérationnelle et parcours résidentiel
Secteur Cœur d'Ergal	• Minimum 50 % de LLS

II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Pour les constructions existantes en zone UR, la construction de toute annexe ou extension devra répondre aux caractéristiques énoncées pour la zone UH.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur centre bourg Phélypeaux	<i>Cf. règlement de la Zone UH</i>
Secteur Porte d'Andin	<i>Cf. règlement de la Zone UH</i>
Secteur Saint Louis	<i>Cf. règlement de la Zone UH</i>
Secteur Cœur d'Ergal	<i>Sans objet</i>

Les garages et locaux poubelles : se référer au paragraphe stockage des déchets dans les dispositions communes.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Secteur Porte d'Andin :

Toutes les nouvelles constructions principales seront implantées :

- en cas de pignon ou de façade sans vue directe :
 - soit sur une limite séparative ;
 - soit en retrait d'au moins 3 m, dans ce cas, les vues sont toutefois autorisées lorsqu'elles sont non ouvrantes et translucides ;
 - en cas de façade avec vue directe sur les limites séparatives, en retrait d'au moins 6 m.

Cas particuliers :

- Les annexes à l'habitation peuvent être implantées en cas de mur sans vues :
 - ⊖ en limite séparative latérale ;
 - ⊖ en fond de terrain, sauf dans les secteurs de préservation des fonds de jardin.
- En cas d'implantation d'une annexe en retrait de la limite séparative, la marge d'isolement devra respecter un retrait d'au moins 1,5 m ;
- Les piscines doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives ;

Aucune construction principale (en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) ne pourra s'implanter à moins de 10 m d'une zone agricole (A, AB et AP) ou d'une zone naturelle (N). Cette distance est ramenée à 3 m pour les constructions annexes et les extensions.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Occupations du sol

Règles générales

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-après sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Coefficient de pleine terre

Au moins 20% de la surface du terrain doit être laissée en pleine terre, libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface doit être traitée en tant que zone de biodiversité et zone paysagère, aménagée et/ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales. Ne sont pas comptées dans ces espaces les superficies du terrain affectées au stationnement.

Coefficient de sol perméable

Le coefficient de sol perméable est fixé à 20% minimum de la superficie du terrain et a pour objet de permettre notamment le stationnement ou les accès roulants en accord avec la gestion de l'eau à la parcelle. En cas de division foncière, cette règle s'appliquera pour chaque lot issu de la division.

Emprise au sol maximum des constructions

Les proportions suivantes sont rapportées à la surface de l'unité foncière.

En zone UR, l'emprise au sol cumulée de toute constructions confondues (principales et annexes) ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Schéma récapitulatif des règles d'occupations du sol en zone UR

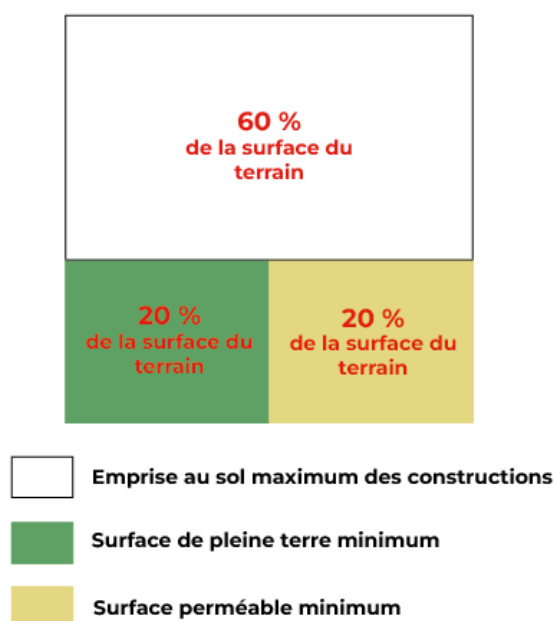


Schéma des règles d'occupations du sol en zone UR – schéma illustratif, sans valeur réglementaire

Coefficient de biotope

Pour tout projet de construction nouvelle, le pétitionnaire est incité à respecter l'application d'un principe de coefficient de biotope à maintenir sur le site du projet.

L'application et le fonctionnement du coefficient de biotope sont expliqués à travers l'OAP thématique « *Nature et résilience* » (cf. Pièce n°5.B du dossier de PLU). Le document présente également l'outil permettant de calculer le coefficient de biotope en fonction des zones du règlement et de la superficie du site de projet.

En zone UR, le coefficient de biotope attendu est de : 0,4.

Hauteurs des constructions

Règles générales

Tout projet doit respecter le nombre de niveaux maximum (hors éléments techniques installés en toiture) indiqué ci-après.

L'ensoleillement des parcelles adjacentes devra être préservé particulièrement sur les secteurs :

- Porte d'Andin
- Cœur d'Ergal

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Il ne pourra être autorisé un surhaussement supérieur à 0,40 m mesuré depuis la surface naturelle du terrain.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu du terrain naturel.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règles applicables sur les secteurs :

Constructions principales :

Secteur	Nombre de niveaux maximum	Hauteur droite maximum des constructions (hors attique)	Hauteur maximum des constructions rapportée au faîtage ou au point le plus haut en cas d'attique
Centre Bourg Phélypeaux Saint Louis	R + 3 + C R + 3 + attique R + 3	12 m	16 m



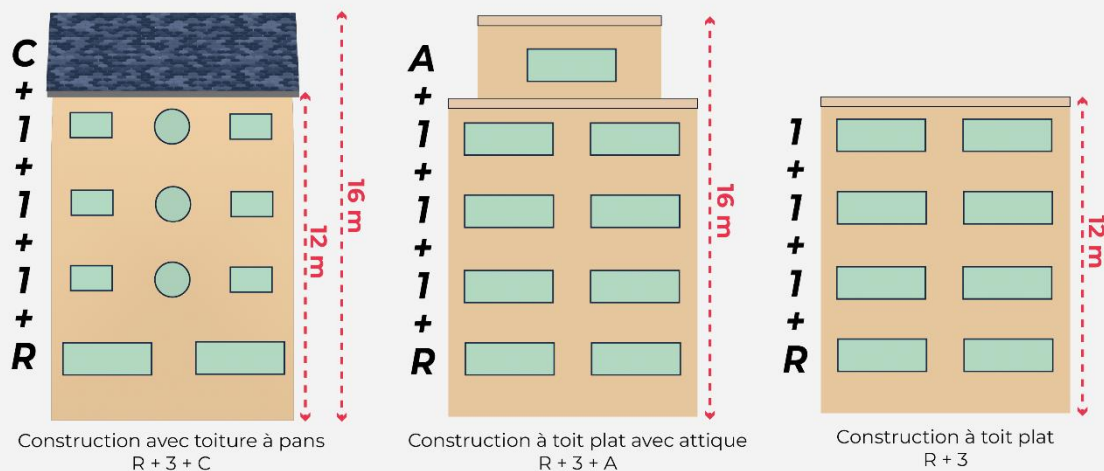
Porte d'Andin	R+1+C R+1+attique R + 1	6 m	9 m
Cœur d'Ergal	R + 1 + C R + attique R + 1	6 m	9 m

Annexes :

Zone	Hauteur droite maximum des constructions
Annexes	3 m

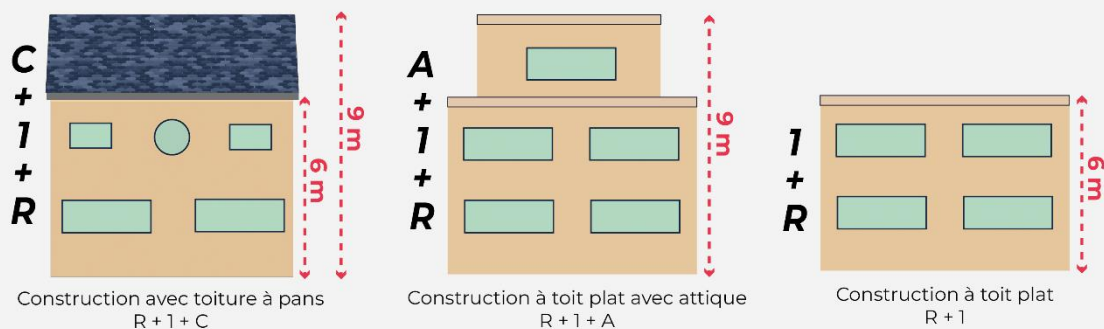
Secteurs Centre-bourg / Phélypeaux & Saint-Louis

Hauteur maximum à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (hors attique) = 12 m
Hauteur maximum au faîtage ou au point le plus haut de l'attique = 16 m



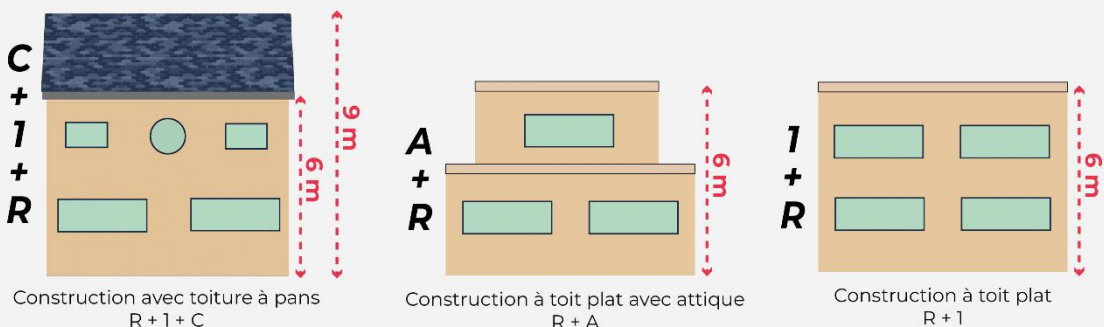
Secteur Porte d'Andin

Hauteur maximum à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (hors attique) = 6 m
Hauteur maximum au faîtage ou au point le plus haut de l'attique = 9 m



Secteur Coeur d'Ergal

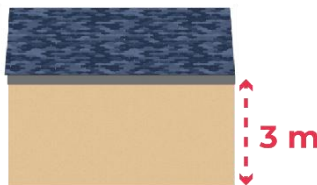
Hauteur maximum à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou au point le plus haut de l'attique = 6 m
Hauteur maximum au faîtage = 9 m



Schémas des hauteurs maximales des constructions annexes dans les différents secteurs couverts par la zone UR – schémas illustratifs, sans valeur réglementaire



Hauteur droite maximum = 3m



Schémas des hauteurs maximales des constructions annexes en zone UR – schéma illustratif, sans valeur réglementaire

Cas particuliers

En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction existante.

Les constructions avec toiture végétalisée peuvent bénéficier d'une hauteur supplémentaire, sous réserve de justifications.

II.1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions communes

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Il est possible de ne pas suivre les prescriptions suivantes sous réserve de proposer un projet relevant d'une architecture contemporaine de qualité, et/ou d'une construction écologique et bioclimatique (neutre, passive, énergie positive).

Les volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les toitures

L'intégration de nichoirs pour oiseaux et chauve-souris est vivement encouragée sur les toitures des nouvelles constructions, extensions ou annexes.

Se référer aux dispositions communes.

Pente des toitures

- Pour toute construction principale : comprise entre 0° et 45° ;
- Pour les annexes : comprise entre 0 et 20° ;
- Pour les vérandas et extensions : une pente plus faible que celles des constructions principales est autorisée ;
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes s'accorderont de préférence avec les pentes du volume voisin ;
- Pour les annexes contiguës à la construction principale : possibilité de l'aligner sur la pente de la toiture principale ;
- D'autres formes de toiture sont toutefois autorisées pour les constructions présentant une architecture innovante et en particulier celles qui prennent en compte un objectif supérieur à la réglementation thermique en vigueur ;
- Les constructions avec toiture végétalisée peuvent observer jusqu'à 1 m de plus que les hauteurs maximums autorisées.

Les façades

Règles générales

Pour les nouvelles constructions, il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal, assurant une réelle continuité du paysage du secteur.

Les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Pour les extensions, un matériau différent peut être employé parmi ceux autorisés à condition de respecter le caractère harmonieux de l'ensemble.

Matériaux et aspect des façades :

Les constructions doivent être enduites, à l'exception des constructions en bois ou des bardages bois.

Tout matériau destiné à être enduit ne peut être laissé à nu. Ces matériaux devront être recouverts d'un enduit lissé, gratté ou taloché. La teinte de ces enduits sera choisie dans les tons pierre, suivant le nuancier du PNR.



L'habillage en bois naturel, teinté ou peint est autorisé.

L'association de plusieurs matériaux sur les façades des constructions est autorisée, tout comme les façades végétalisées.

Les matériaux répondant à un objectif de construction bioclimatique sont vivement encouragés.

Les couleurs de référence des façades et des menuiseries sont celles préconisées dans le nuancier du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Pour les constructions neuves : les volets roulants doivent être intégrés de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.

Les clôtures

Se référer aux dispositions communes.

Clôtures édifiées le long des voies d'accès publiques ou privées

Les clôtures pleines sont autorisées sous réserve d'intégration dans le quartier, et doivent être précédées d'une clôture végétale, d'une largeur minimum de 0,50 m, implantée côté voie d'accès. Cette végétalisation doit obligatoirement être réalisée sur le terrain privé, sans débord sur la voie d'accès et participer ainsi à la qualité du paysage environnant.

Les antennes classiques ou paraboliques

Se référer aux dispositions communes.

Les commerces

- Les devantures doivent être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent ;
- Dans la mesure du possible, les menuiseries en bois traditionnelles doivent être conservées ;
- Les couleurs des devantures devront respecter celles du nuancier conseil du PNR ;
- Le coffre d'enroulement des rideaux métalliques doit être intégré à l'intérieur de la construction ;
- Le lettrage en caissons lumineux pour les devantures commerciales sont interdits. Cependant, le rétroéclairage des lettres est autorisé.

Énergies renouvelables et performances énergétiques des constructions

Règles générales

Se référer aux dispositions communes.

- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE (inférieures à 12 m) sont interdites.

Sont interdits :

- Les constructions sur remblais ;
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre sauf dans le cas de réfection ou de mise en œuvre de techniques anciennes ;
- Toute copie d'une architecture étrangère à la région ;
- Les couvertures de tuile en béton.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et plantations

Espaces libres de pleine terre et sols perméables

Cf. Règles d'occupations du sol édictées précédemment.

Le pétitionnaire est invité à se reporter à l'OAP thématique « Nature et résilience » (cf. Pièce n°5.B du dossier de PLU).

Gestion des eaux pluviales

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, toutes les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

Plantations

Les aménagements paysagers devront prendre en compte la liste des essences végétales locales émise par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (cf. Annexe n°8 du présent règlement).

Se référer aux dispositions communes et à l'OAP Nature et Résilience.

Les aires de stationnement collectif en surface (plus de 6 emplacements) seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements et/ou seront couvertes par des panneaux photovoltaïques.



Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

II.4. Stationnement

Se reporter aux Dispositions communes du présent règlement (cf. XIII. Dispositions communes concernant le stationnement).

Rappel : Il est recommandé que les places de stationnement soient réalisées en espaces perméables permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

III. Equipements, réseaux

Pour l'ensemble de la partie « III. Equipements, réseaux », se reporter aux Dispositions communes du présent règlement : VIII. Equipements, réseaux.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



Les dispositions réglementaires relatives à la zone A s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions communes édictées dans le présent règlement.

Zone A :

Zone A : correspond à la zone agricole générale, autorisant principalement les constructions nouvelles à vocation agricole.

Zone AB : correspond à un secteur dans lequel la constructibilité et l'évolution des constructions existantes ont vocation à être encadrées dans un but de préservation de l'interface sensible qui existe entre la zone urbanisée des Mousseaux et l'espace agricole.

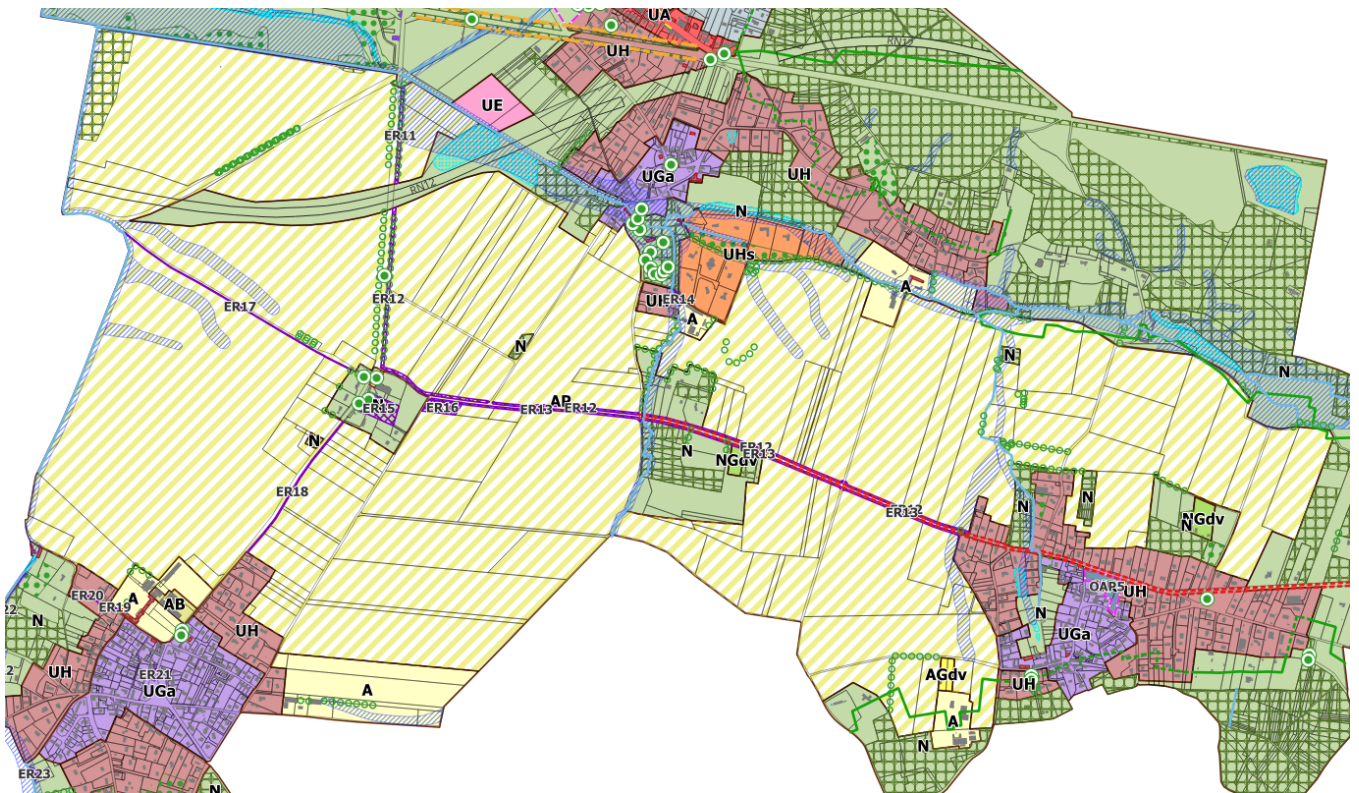
Zone AGdv : correspond aux terrains isolés en zone agricole et dédiés à l'habitat des gens du voyage.

Zone AP : correspond aux vastes espaces exploités par l'activité agricole et protégés pour leurs propriétés paysagères remarquables.

Elle présente des secteurs où l'implantation des constructions devra respecter l'implantation traditionnelle du bâti. (L. 151-17 CU)

Elle contient des éléments de patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural. (L. 151-19 CU)

Tableau récapitulatif des principales règles de la zone A



Extrait plan de zonage

Rappel : sur une même unité foncière en cas de division ultérieure, chaque lot créé devra respecter les caractéristiques de la présente zone en termes de pleine terre, sols perméables et emprises au sol

THEMATIQUES	DISPOSITIONS A RESPECTER	
-------------	--------------------------	--

Implantation des constructions *

Par rapport au voies et emprises publiques	- Soit en recul au minimum de 10 m	159
Par rapport aux propriétés voisines (Limites séparatives)	- En retrait d'au moins 10 m Annexes	159
Au sein d'une même unité foncière	Sans objet	159

Occupation du sol *

Occupation du sol	Emprise au sol de nouvelles constructions à vocation de logement : 200 m ² maximum. Emprise au sol des constructions annexes rattachées à une construction principale à vocation de logement : 40 m ² maximum.	160
-------------------	---	-----

Hauteur des constructions *

Habitations	Hauteur maximale rapportée à l'égout du toit ou à l'acrotère	Hauteur maximale rapportée au sommet du faîtage	160
Zone A	6 m R + 1 + Combles	9 m	160
Annexes			160

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *

Toitures	Se reporter aux Dispositions communes	160
Façades	Se reporter aux Dispositions communes	160
Clôtures	Se reporter aux Dispositions communes	160

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Espaces libres et plantations	Se reporter aux Dispositions communes	162
-------------------------------	---------------------------------------	-----

Stationnement

Se reporter aux Dispositions communes de ce Règlement (Partie XI : Stationnements)	162
--	-----

* Pour plus de précisions, se reporter au règlement ci-dessous.

I. Usage des sols et destination des constructions

Vocation de la Zone A :

Destinations (1)	Sous destinations autorisées	Sous destinations interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière		
Habitation		Logement	
		Hébergement	
Commerces et activités de service		Commerce de gros	Artisanat et commerce de détail
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autres hébergements touristiques
		Restauration	
		Hôtels	
		Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autres équipements recevant du public
		Lieux de culte	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

¹ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016
(<https://legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

Vocation de la Zone AB :

Destinations (I)	Sous destinations autorisées	Sous destinations interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière		
Habitation		Logement	
		Hebergement	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Autres hébergements touristiques
		Restauration	
		Hôtels	
		Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autres équipements recevant du public
		Lieux de culte	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

¹ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016
<https://legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>

Vocation de la Zone AGdv :

Destinations (1)	Sous destinations autorisées	Sous destinations interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
		Hebergement	
Commerces et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Autres hébergements touristiques	
		Hôtels	
		Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Lieux de culte	
		Salles d'art et de spectacles	
		Autres équipements recevant du public	
		Équipements sportifs	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

¹ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016
(<https://legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

Vocation de la Zone AP :

Destinations (1)	Sous destinations autorisées	Sous destinations interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière			Exploitation agricole
		Exploitation forestière	
Habitation		Logement	
		Hebergement	
Commerces et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Autres hébergements touristiques	
		Hôtels	
		Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Lieux de culte	
		Salles d'art et de spectacles	
		Autres équipements recevant du public	
		Équipements sportifs	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

¹ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016
[\(<https://legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>\)](https://legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190)

I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zones A, AB et AP sont indiquées à travers le tableau ci-dessus.

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction et installation non liée à l'activité agricole d'une exploitation ;
- Les changements de destination des bâtiments agricoles (vers un autre usage que celui lié à l'activité agricole) ;
- Toute construction ou installation non liée à des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions de toute nature et les installations et travaux divers dans une bande de 50 m comptée à partir de la lisière des ensembles forestiers ;
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés autorisés, et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes, et des maisons mobiles isolées ou groupées ;
- Les parcs de loisirs, les aires de stationnement, les dépôts de véhicules et notamment de caravanes, destinées au stockage, à l'exploitation ou à la vente ;
- L'installation de toute résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage en dehors des STECAL prévus à cet effet ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol naturel qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- Les décharges et dépôts de toute nature.

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions liées à l'activité agricole et à l'élevage ;

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 20 % d'emprise au sol de la construction existante, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement. L'emprise au sol total de la construction existante après extension ne doit pas dépasser 200 m² ;
- La construction d'annexes contiguës ou non dans la limite d'une annexe par unité foncière d'une emprise au sol de 40 m² au maximum, située au maximum à 20 m de l'habitation principale ;
- Les constructions de bâtiments ou l'aménagement de locaux complémentaires à usage de commerces et activités de service, à la condition qu'ils soient nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et qu'ils soient situés à moins de 50 m des bâtiments existants à usage agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole de la zone.

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions édictées à travers la partie suivante (*Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous-destinations soumis à des conditions particulières*).

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous-destinations soumis à des conditions particulières

Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

Sont soumis à des conditions particulières :

- Les affouillements et les exhaussements du sol naturel qui nécessitent une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme (dès lors qu'ils portent sur un périmètre supérieur ou égal à 100m²), à la condition qu'ils soient liés à des travaux d'aménagement ou de construction ou à des besoins justifiés par l'activité agricole ;
- La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation ou d'hébergement, à la condition que ces bâtiments soient directement liés au fonctionnement des activités agricoles existantes ou des équipements publics présents dans la zone et que ces bâtiments soient situés à moins de 50 m de l'activité agricole ou de l'équipement public ;
- Dans tous les cas, les destinations autorisées sous conditions doivent répondre à un objectif de prolongement de l'acte de production, ne pas être

incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone AB :

- Seules sont autorisées les rénovations dans les formes et gabarits existants.

En zone AGdv :

- Seuls sont autorisés les équipements destinés à l'habitat des gens du voyage, ainsi que les annexes bâties indispensables à la bonne gestion et au bon entretien des lieux, ci-dessous détaillés :

Le Terrain familial est clôturé, raccordé à un système d'assainissement et dispose

* au minimum de 2 places et d'un espace réservé au stationnement contigu à chaque place et dont la capacité est d'au moins 2 véhicules,

* de points d'eau et prises électriques extérieures dont le débit et la puissance sont suffisants pour des résidences mobiles,

* de compteurs individuels pour l'eau et l'électricité,

* d'un bloc sanitaire pour une à six résidences mobiles qui intègre au moins un lavabo, une douche et 2 cabinets d'aisance. Leur accès doit être possible depuis l'extérieur et depuis la pièce destinée au séjour,

* d'une pièce destinée au séjour avec un espace de cuisine aménagée de manière à recevoir un appareil de cuisson et un évier (eau chaude/eau froide), un éclairage naturel suffisant et un ouvrant,

* les constructions doivent répondre aux conditions de confort, de sécurité physique et de santé pour les locataires (détail dans décret),

* la pièce de séjour et le bloc sanitaire doivent être accessibles aux personnes en situation de handicap (cf. annexe II de l'arrêté du 08/06/2021).

En zone AP :

- Les constructions à usage agricole sont autorisées, à conditions d'être strictement indispensables à l'activité agricole, sans possibilité d'autoriser des changements de destination. Ces constructions ne seront autorisées que dans un rayon maximum de 150 mètres mesuré à l'extrémité de chaque bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

En zones A, AGdv et AP :

- Toute construction devra observer une insertion harmonieuse dans son site d'implantation. Pour cela, le projet devra veiller à l'application des points suivants :
 - Une implantation respectueuse de la topographie, limitant les terrassements excessifs,
 - Le recours à des matériaux, teintes et colorimétries compatibles avec l'identité visuelle de la plaine de Jouars,
 - La mise en place de plantations d'accompagnement (haies, arbres isolés, bandes végétalisées) en périphérie des bâtiments, permettant de limiter leur impact visuel tout en renforçant les continuités écologiques.

1.2 Mixité sociale :

Sans objet.

II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'alignement des voies.

Dans le cas d'une construction existante édifiée à l'intérieur de la marge de recul obligatoire, les travaux de surélévation et d'extension au sol sont autorisés à la seule condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante.

Travaux d'isolation : *Cf Dispositions communes.*

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs ;*
- *aux extensions et aux changements de destination autorisés qui peuvent se prolonger dans la continuité du bâtiment existant ou conserver son implantation initiale.*

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes les nouvelles constructions principales et extensions de bâtiments existants seront implantées à au moins 10 m des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs ;*
- *aux changements de destination des bâtiments agricoles existants autorisés qui peuvent conserver leur implantation initiale.*

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Occupations du sol

L'emprise au sol de nouvelles constructions à vocation de logement ne peut excéder une surface totale de 200 m².

L'emprise au sol des constructions annexes rattachées à une construction principale à vocation de logement ne peut excéder une surface totale de 40 m².

En zone AGdv

L'emprise au sol cumulée de toutes les constructions présentes ne peut excéder 10% de la superficie de la zone occupée.

Hauteurs des constructions

Règles générales

Les nouvelles constructions doivent respecter une hauteur maximale de 6 m rapportée à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

Pour les autres constructions, la hauteur au point le plus haut dépend de l'harmonie avec les constructions voisines existantes et dans le respect d'une bonne intégration paysagère du projet.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel.

La hauteur maximale admise pour les annexes non rattachées à une construction principale à usage agricole ne pourra excéder 3 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone AGdv

Les nouvelles constructions doivent respecter une hauteur maximale de 3 m rapportée à l'égout du toit et 6 m au faîtage.

Cas particuliers

En cas d'extension ou de travaux concernant une construction existante, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale de la construction existante.

Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, des hauteurs différentes des règles générales énoncées pourront s'appliquer, à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

13. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions communes

Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

Bâtiments anciens

Se reporter aux *dispositions communes* / VII. Les prescriptions du PLU / 7.1 *Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager*.

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « Recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

L'ensemble des règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère non précisées dans le présent chapitre correspondent aux prescriptions valables en la matière pour la zone UH.

Constructions à usage agricole

Les constructions agricoles doivent s'intégrer à leur environnement immédiat par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures qui devront respecter les préconisations du nuancier du PNR.

Les murs doivent être en bardage aspect acier ou bois.

Les toitures doivent être conçues selon les préconisations du PNR.

Les panneaux solaires sont encouragés. Ils doivent être posés en toiture, au nu du pan de couverture.

Les toitures végétales sont autorisées.

Les clôtures

Se référer aux *dispositions communes*.

Les portails et portillons doivent être en bois de couleur traditionnelle et ajourés, ou en accord avec les menuiseries de la construction principale.

Les antennes classiques ou paraboliques

Se référer aux dispositions communes.

Énergies renouvelables et performances énergétiques des constructions

Se référer à l'annexe Patrimoniale et à l'OAP Nature et résilience.

Énergies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera autorisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables, sera encouragée, à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Performance énergétique

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

II.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux dispositions communes et à l'OAP thématique « Nature et résilience » (cf. Pièce n°5.B du dossier de PLU).

II.3. Stationnement

Se reporter aux Dispositions communes du présent règlement (cf. XIII. Dispositions communes concernant le stationnement).

Rappel : Il est recommandé que les places de stationnement soient réalisées en espaces perméables permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

III. Equipements, réseaux

Pour l'ensemble de la partie « III. Equipements, réseaux », se reporter aux Dispositions communes du présent règlement : VIII. Equipements, réseaux.





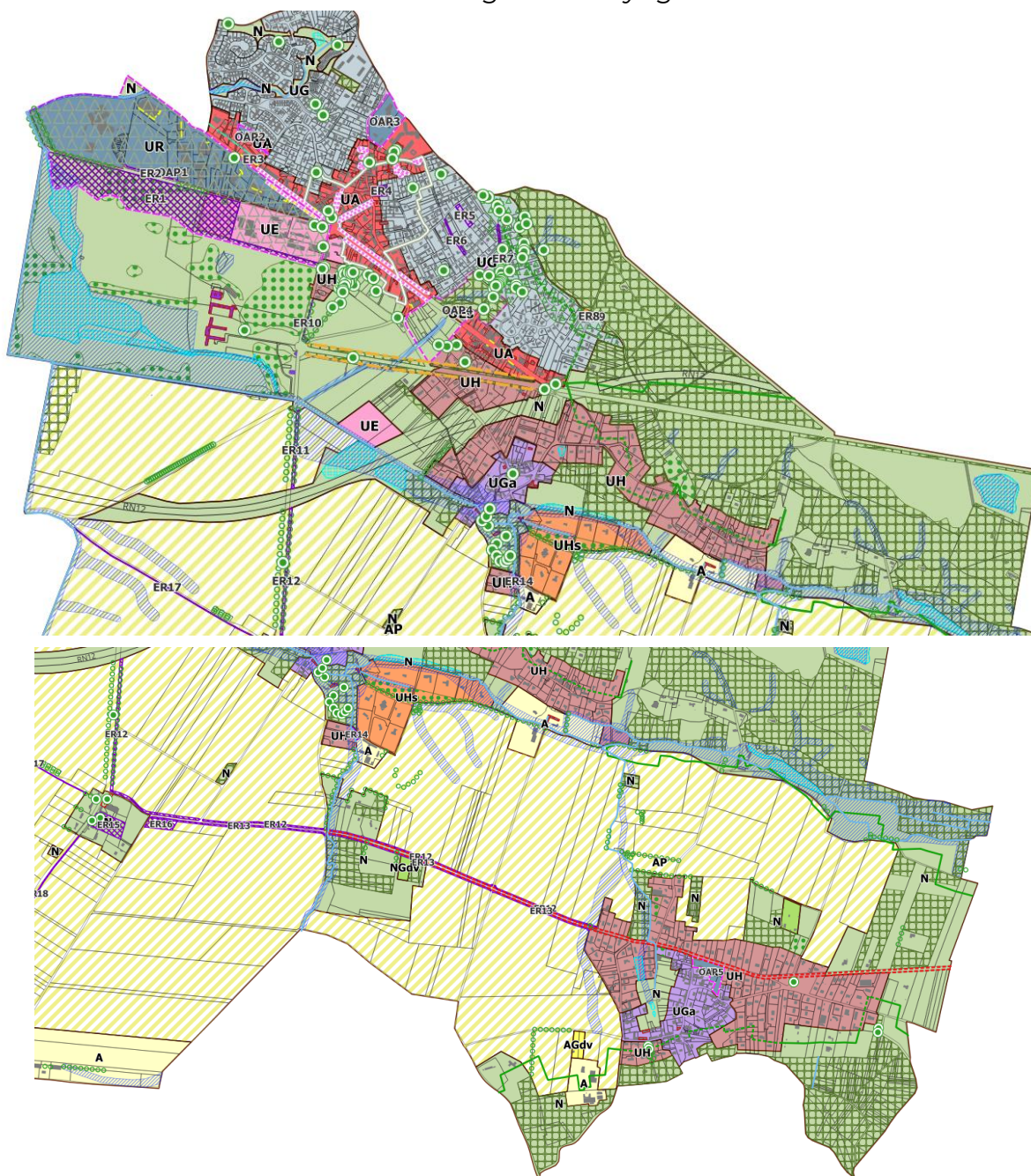
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



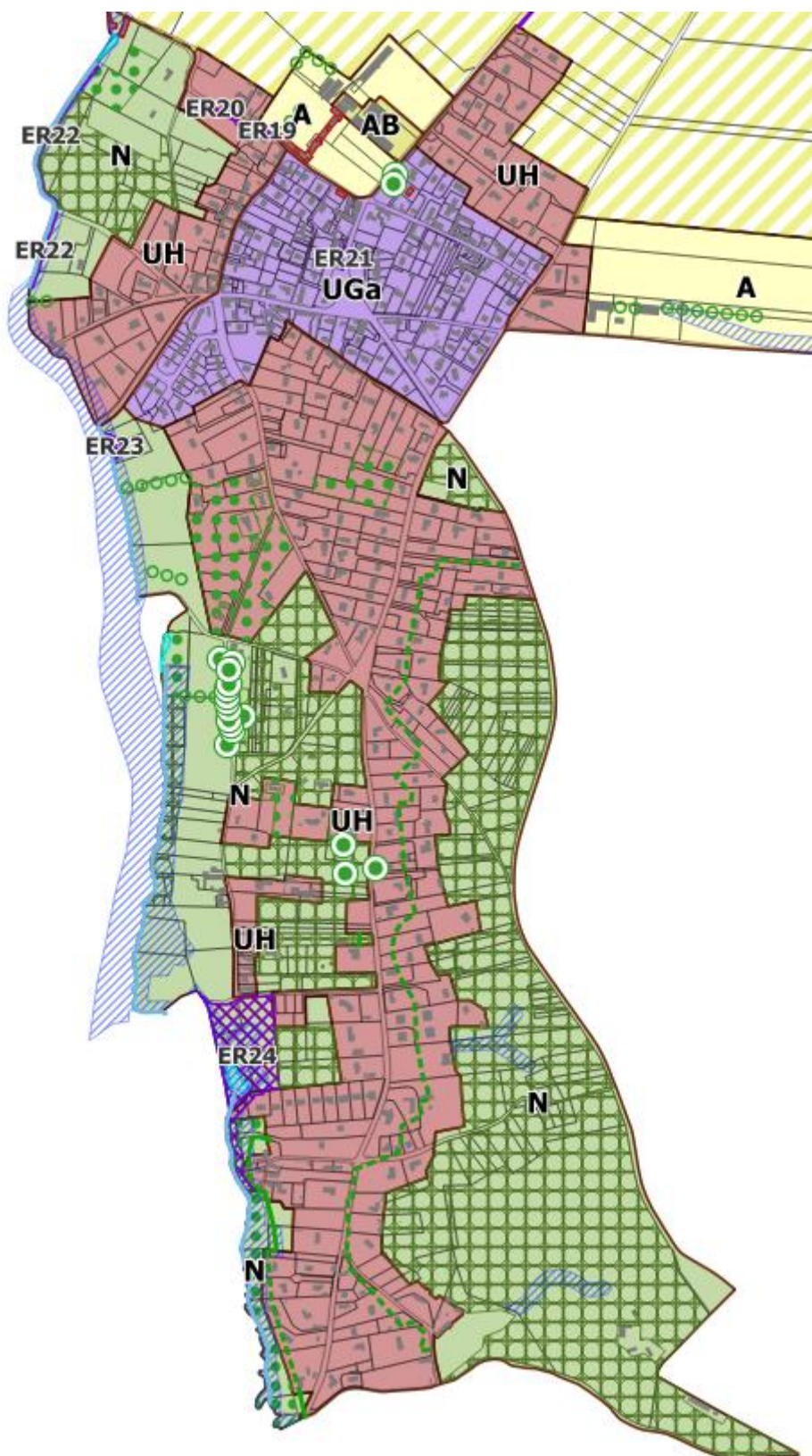
Les dispositions réglementaires relatives à la zone N s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions communes édictées dans le présent règlement.

Zone N : correspond à la zone naturelle générale, à vocation principale de protection des milieux naturels et des réservoirs de biodiversité.

Zone NGdv : correspond aux terrains isolés en zone naturelle et dédiés à l'habitat des gens du voyage.



Extraits plans de zonage – secteurs nord et central



Extraits plans de zonage – secteur sud



Tableau récapitulatif des principales règles de la zone N

Rappel : sur une même unité foncière en cas de division ultérieure, chaque lot créé devra respecter les caractéristiques de la présente zone en termes de pleine terre, sols perméables et emprises au sol

Les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur les unités foncières déjà bâties en zone N.

THEMATIQUES	DISPOSITIONS A RESPECTER		
Implantation des constructions *			
Par rapport au voies et emprises publiques	- en recul au minimum de 10 m		173
Par rapport aux propriétés voisines (Limites séparatives)	- En retrait d'au moins 10 m Annexes		173
Au sein d'une même unité foncière	Sans objet		173
Occupation du sol *			
Coefficient de pleine terre	80% minimum		173
Emprise au sol	Limité à 200 m² maximum		173
Coefficient de sol perméable	10% maximum		173
Coefficient de biotope recommandé	- Unité foncière : 0,8		174
Hauteur des constructions *			
	Hauteur maximale rapportée à l'égout du toit ou à l'acrotère	Hauteur maximale rapportée au sommet du faitage	174
Zone N	6 m R + 1+ Combles	9 m	174
Annexes	Maximum 40 m²		174
Extension maximum	20% de l'existant autorisé		174
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *			
Toitures	Se reporter au règlement de la zone UH		175
Façades	Se reporter au règlement de la zone UH		176
Clôtures	Se reporter aux dispositions communes		176
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions			
Espaces libres et plantations			177
Stationnement			
Se reporter aux Dispositions communes de ce Règlement (Partie XI : Stationnements)			177

* Pour plus de précisions, se reporter au règlement ci-dessous.



I. Usage des sols et destination des constructions

Vocation de la Zone N :

Destinations (I)	Sous destinations autorisées	Sous destinations interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation		Hebergement	Logement
Commerces et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
			Autres hébergements touristiques
		Hôtels	
		Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Lieux de culte	
		Salles d'art et de spectacles	
			Autres équipements recevant du public
			Équipements sportifs
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

¹ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)



Vocation de la Zone NGdv :

Destinations (1)	Sous destinations autorisées	Sous destinations interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
		Hebergement	
Commerces et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Autres hébergements touristiques	
		Hôtels	
		Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Lieux de culte	
		Salles d'art et de spectacles	
		Autres équipements recevant du public	
		Équipements sportifs	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

¹ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)



1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous-destinations interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites en zone N sont indiquées à travers les tableaux ci-dessus.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions édictées à travers la partie suivante (*Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous destinations soumis à des conditions particulières*).

Sont également interdits en en zone N :

- Toute nouvelle construction sur une unité foncière ne recevant aucun bâtiment à la date d'approbation du présent PLU ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- L'aménagement de terrains de camping ou d'aires de stationnement permanent des caravanes et des maisons mobiles isolées ou groupées (« mobil-home ») ;
- L'installation de toute résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage en dehors des STECAL prévus à cet effet ;
- La destruction et/ou le comblement de zones humides, mares, mouillères et éléments du patrimoine naturel identifiés, conformément à l'article L.211-1-1 du Code de l'environnement qui acte le fait que la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général ;
- Le défrichement est interdit en EBC, conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme. Hors EBC, le défrichement est soumis à autorisation au titre de l'article L.34 1-3 du Code forestier.

Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous-destinations soumis à des conditions particulières

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



En zone N, sont soumis à des conditions particulières :

- Les affouillements et les exhaussements du sol naturel qui nécessitent une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme (dès lors qu'ils portent sur un périmètre supérieur ou égal à 100m²), à la condition qu'ils soient liés à des travaux d'aménagement ou à des besoins justifiés par l'activité agricole ;
- Les installations à usage d'activités agricole et forestière, à la condition que ces installations soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières existantes et qu'elles soient compatibles avec le mode d'assainissement individuel ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisés sous réserve de leur respect des paysages environnants ;
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant. Cette limite est appréciée par rapport aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. L'emprise au sol totale de la construction existante après extension ne doit pas dépasser 200 m² ;
- La construction d'annexes contiguës ou non dans la limite d'une par unité foncière d'une emprise au sol de 40 m² maximum ;
- La reconstruction d'un immeuble sinistré ou dont la démolition est autorisée lorsque les travaux de reconstruction sont autorisés dans un délai maximum de 5 ans après le sinistre ou la démolition. L'emprise au sol ne peut pas dépasser celle des constructions précédentes ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois ;
- Les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation des milieux naturels s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement limitées à 500 m² maximum à condition qu'elles soient réalisées en matériaux perméables, pique-nique, postes d'observation, ponts suspendus, etc.) ;
- Si les constructions permanentes sont généralement proscrites en zone naturelle, certains aménagements légers peuvent être accordés selon le projet présenté tels que des installations saisonnières respectueuses du site, installées en lien avec l'activité de l'exploitation agricole, pour accueillir des activités pédagogiques.
- Sur les unités foncières supérieures à 5.000 m², seront autorisés la construction d'abris de jardin ou de garages pouvant aller jusqu'à 150 m² par unité foncière. Aucun changement de destination ne pourra être admis.

En zone NGdv :

- Seuls sont autorisés les équipements destinés à l'habitat des gens du voyage, ainsi que les annexes bâties indispensables à la bonne gestion et au bon entretien des lieux, ci-dessous détaillés :

Le Terrain familial est clôturé, raccordé à un système d'assainissement et dispose



- * au minimum de 2 places et d'un espace réservé au stationnement contigu à chaque place et dont la capacité est d'au moins 2 véhicules,
- * de points d'eau et prises électriques extérieures dont le débit et la puissance sont suffisants pour des résidences mobiles,
- * de compteurs individuels pour l'eau et l'électricité,
- * d'un bloc sanitaire pour une à six résidences mobiles qui intègre au moins un lavabo, une douche et 2 cabinets d'aisance. Leur accès doit être possible depuis l'extérieur et depuis la pièce destinée au séjour,
- * d'une pièce destinée au séjour avec un espace de cuisine aménagée de manière à recevoir un appareil de cuisson et un évier (eau chaude/eau froide), un éclairage naturel suffisant et un ouvrant,
- * les constructions doivent répondre aux conditions de confort, de sécurité physique et de santé pour les locataires (détail dans décret),
- * la pièce de séjour et le bloc sanitaire doivent être accessibles aux personnes en situation de handicap (cf. annexe II de l'arrêté du 08/06/2021).

1.2 Mixité sociale :

Sans objet.



II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction (annexe ou extension) ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs ;
- aux extensions et aux changements de destination autorisés qui peuvent se prolonger dans la continuité du bâtiment existant ou conserver son implantation initiale ;
- Travaux d'isolation : Cf Dispositions communes.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 10 m.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Occupations du sol

Coefficient de pleine terre : 80%

Coefficient de sol perméable : 10%

Emprise au sol

L'emprise au sol de nouvelles constructions à vocation de logement ne peut excéder une surface totale de 200 m².

L'emprise au sol des constructions annexes rattachées à une construction principale à vocation de logement ne peut excéder une surface totale de 40m².



En zone NGdv

L'emprise au sol cumulée de toutes les constructions présentes ne peut excéder 10% de la superficie de la zone occupée.

Coefficient de biotope :

Pour tout projet d'extension, le pétitionnaire est incité à respecter l'application d'un principe de coefficient de biotope à maintenir sur le site du projet.

L'application et le fonctionnement du coefficient de biotope sont expliqués à travers l'OAP thématique « *Nature et résilience* » (cf. *Pièce n°5.B du dossier de PLU*). Le document présente également l'outil permettant de calculer le coefficient de biotope en fonction des zones du règlement et de la superficie du site de projet.

En zone N, le coefficient de biotope attendu est de : 0,8.

Hauteurs des constructions

Règles générales

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec l'harmonie des sites et paysages.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel.

La hauteur maximale admise pour les annexes non rattachées à une construction principale à usage agricole ou forestière ne pourra excéder 3 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

Constructions principales :

Zone	Nombre de niveaux maximum	Hauteur droite maximum des constructions	Hauteur maximum des constructions rapportées au sommet du faîtage
N	R + 1 + C	6 m	9 m
NGdv	R+C	3 m	6 m



Cas particuliers

En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante, la construction nouvellement créée ne pourra pas dépasser la hauteur maximale de la construction existante (hauteur maximale autorisée dans le prolongement de l'existant).

Les constructions avec toiture végétalisée peuvent observer jusqu'à 1 m de plus que les hauteurs maximales fixées précédemment.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions communes

Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Bâtiments anciens

Se reporter aux dispositions communes / VII les prescriptions du PLU/ 7.1 Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager.

Les volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Se reporter au règlement de la zone UH.

Les toitures

Se reporter au règlement de la zone UH.

L'intégration de nichoirs pour oiseaux et chauve-souris est vivement encouragée sur les toitures des nouvelles constructions, extensions ou annexes.

Les façades

Se reporter au règlement de la zone UH.

Les clôtures

Se référer aux dispositions communes.

Les portails et portillons doivent être en bois de couleur traditionnelle et ajourés, ou en accord avec les menuiseries de la construction principale.

Les antennes classiques ou paraboliques

Se référer aux dispositions communes.

Énergies renouvelables et performances énergétiques des constructions

Se référer aux dispositions communes.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre sauf dans le cas de réfection ou de mise en œuvre de techniques anciennes,

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces boisés classés

Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés (EBC) sont des espaces boisés à conserver, protéger, restaurer, ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.



Eléments de paysage à protéger

Les espaces paysagers répertoriés sont à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique.

Sur ces espaces, les coupes et abattages sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Le reboisement est obligatoire à raison de deux arbres de haute tige à planter pour un arbre coupé. (Hauteur 1,8 m minimum et 20 cm de circonférence du tronc).

Espaces libres et obligation de planter

80% minimum des espaces restés libres après implantation des constructions autorisées doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre.

II.4. Stationnement

Se reporter aux Dispositions communes du présent règlement (cf. XIII. Dispositions communes concernant le stationnement).

Rappel : Il est recommandé que les places de stationnement soient réalisées en espaces perméables permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

III. Equipements, réseaux

Pour l'ensemble de la partie « III. Equipements, réseaux », se reporter aux Dispositions communes du présent règlement : VIII. Equipements, réseaux.



ANNEXES

Annexes

Annexes

I. Annexe n°1 : Liste des emplacements réservés

N°ER (règlement graphique)	Parcelles	Objet	Bénéficiaire	surface (m²)
ER1	AR58, AR59, AR82, AR83, AR92	Préservation d'éléments du patrimoine naturel	Commune	86011
ER2	AR20, AR21	Elargissement de voirie et végétalisation	Commune	1024
ER3	AP357	Création d'un parking	Commune	406
ER4	AO453, AO454, AO463	Création d'un parking	Commune	1610
ER5	AO732	Création de parking	Commune	1408
ER6	AO715, AO717, AO718, AO719, AO720	Aménagement liaison douce et création d'un parking	Commune	888
ER7	AL6, AL7, AL8, AL9, AL10, AL11, AL12, AL13, AL18, AL19, AL21, AL22, AL24, AL26, AL27, AL28, AL192, AL193, AL243, AL340, AL341, AL346, AL347, AL348, AL349, AL350, AL351, AL352, AL353	Elargissement de voirie	Commune	2890
ER8	AL102	Aménagement de voirie	Commune	149
ER9	AL110	Aménagement de voirie	Commune	118
ER10	AN25	Equipements collectifs et aménagement de voirie	Commune	429
ER11	ZD9, ZD34	Aménagement liaison douce	Commune	2456
ER12	ZB10, ZB11, ZB24, ZB29, ZB31, ZB32, ZB38, ZB39, ZB40, ZB41, ZB85, ZB86, ZB87, ZB97, ZB149, ZB154, ZB155, ZB156, ZB177, ZC8, ZC9, ZC321, ZC11, ZD21, ZD22, ZD23, ZD24, ZD25, ZD26, ZD27,	Aménagement liaison douce	Commune	12896
ER13	ZB42, ZB43, ZB44, ZB45, ZB46, ZB47, ZB48, ZB56, ZB107, ZB108, ZB114, ZB192, ZB193, ZC6, ZC7, ZE13, ZE14, ZE15, ZE16	Aménagement liaison douce	Commune	7839
ER14	AM247	Sécurisation de la voirie	Commune	625
ER15	ZE65, ZE66, ZE67	Equipements publics et/ou extension du cimetière	Commune	6443
ER16	ZE13	Extension du cimetière et équipements publics	Commune	3677
ER17	ZE54, ZE123	Gestion des équipements publics	Commune	1520
ER18	ZE5, ZE6, ZE7, ZE8, ZE9, ZE10, ZE11, ZE12, ZE25, ZE57	Gestion des eaux pluviales	Commune	1388
ER19	AD351	Aménagement des fossés d'écoulement des équipements publics	Commune	71
ER20	AD311, AD312	Aménagement des fossés d'écoulement des équipements publics	Commune	165
ER21	AD419, AD424	Elargissement de trottoir	Commune	33
ER22	AD317, AD320, AD322, AD337, AD338	Préservation d'éléments du patrimoine naturel	Commune	1841
ER23	AC20, AC21	Aménagement des fossés d'écoulement des équipements publics	Commune	605
ER24	AA1, AA2, AA13, AA14, AA15, AA18, AB99, AB100, AB101	Préservation du milieu humide remarquable	Commune	13606

II. Annexe n°2 : Destinations des constructions

II.1. Le contexte législatif

La refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme, intervenue par décret du 28 décembre 2015, a permis de modifier la liste des destinations de construction pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme et le Règlement National de l'Urbanisme.

Auparavant au nombre de neuf, l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme liste désormais les cinq destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations se déclinent à travers 20 sous-destinations, précisées à travers l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

II.2. Présentation détaillée des sous-destinations

Exploitation agricole et forestière

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Habitation

La sous-destination « **logement** » comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit et tous les logements, quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques, notamment en matière de logements locatifs sociaux (LLS) en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Annexes

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. Les magasins de retrait d'achat (ou appelés plus communément « drives ») sont donc compris dans cette sous-destination.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination « **commerce de gros** » s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

La sous-destination « **activités de service avec l'accueil d'une clientèle** » s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service, notamment médicaux, qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphones qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

La sous-destination « **cinéma** » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

La sous-destination « **hôtels** » s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions, démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

La sous-destination « **autre hébergement touristique** » recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique :

Annexes

- les résidences de tourisme ;
- les villages résidentiels de tourisme ;
- les villages et maisons familiales de vacances.

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les Maisons de service au public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du Code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements

sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers de métallurgie, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. ». Nous comprenons que sont exclus de cette sous-destination les points de retrait d'achat au détail exclusivement dédiés aux clients par miroir avec la définition de la sous-destination « artisanat et commerces de détail ». Les datacenters entrent donc dans la sous-destination « entrepôt ».

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les « zéniths », ...

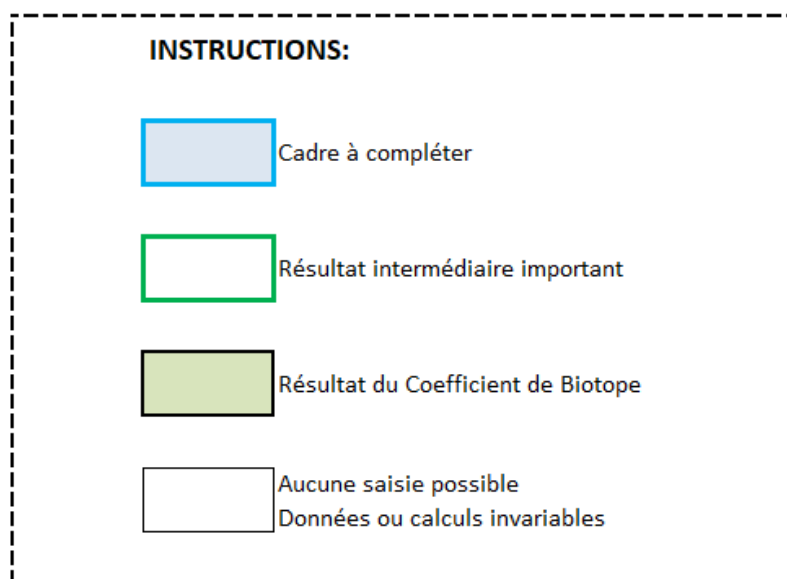
La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont, soit livrées au client, soit récupérées sur place.

III. Annexe n°3 : Outils de calcul du coefficient de biotope

III.1. Instructions

Les tableaux présentés ci-après servent à calculer le coefficient de biotope représenté par un projet d'aménagement sur un terrain donné.

Les couleurs ci-dessous se retrouvent à travers ces tableaux.



III.2. Zone UA



commune de **Jouars - Pontchartrain**

ZONE UA

Date (Jour/Mois/Année) :	
Numéro de(s) parcelle(s) :	
Porteur de projet :	

OUTIL DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACES (CBS) EN ZONE UA				
Surface totale de la parcelle (m²) :				
Type de surface	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	m²	Surface utile sur le plan écologique (m²)
Surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation...	0		0
Surface semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, avec végétation	0,5		0
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale au moins égale à 80 cm	0,7		0
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	1		0
Espaces verts en pleine terre végétalisés	Continuité avec la terre naturelle avec végétation arbustive	1,2		0
technique constructive vertueuse	Toiture végétalisée et/ou mur végétalisé conforme aux règles de l'art, construction sur pieux ou pilotis,...	0,2		0
Total de la surface utile sur le plan écologique :				0
CBS (total de la surface utile sur le plan écologique / surface totale de la parcelle) :				#DIV/0!
Le CBS en zone UA est différencié selon la taille de l'unité foncière, les objectifs minimum à atteindre sont les suivants :		La commune incite les porteurs de projet à rehausser les coefficients de biotope de 0,1 pour intensifier la nature en ville.		
Pour une unité foncière inférieure à 500 m² :	0,4			
Pour une unité foncière de 500m² et plus	0,6			

Annexes

III.3. Zone UE



commune de **Jouars - Pontchartrain**

ZONE UE

Date (Jour/Mois/Année) :	
Numéro de(s) parcelle(s) :	
Porteur de projet :	

OUTIL DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACES (CBS) EN ZONE UE				
Surface totale de la parcelle (m²) :				
Type de surface	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	m²	Surface utile sur le plan écologique (m²)
Surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation...	0		0
Surface semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, avec végétation	0,5		0
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale au moins égale à 80 cm	0,7		0
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	1		0
Espaces verts en pleine terre végétalisés	Continuité avec la terre naturelle avec végétation arbustive	1,2		0
technique constructive vertueuse	Toiture végétalisée et/ou mur végétalisé conforme aux règles de l'art, construction sur pieux ou pilotis,....	0,2		0
Total de la surface utile sur le plan écologique :				0
CBS (total de la surface utile sur le plan écologique / surface totale de la parcelle) :				#DIV/0!
Le CBS en zone UE n'est pas différencié selon la taille de l'unité foncière, les objectifs minimum à atteindre sont les suivants :		La commune incite les porteurs de projet à rehausser les coefficients de biotope de 0,1 pour intensifier la nature en ville.		
Pour une unité foncière inférieure à 500 m² :	0,5			
Pour une unité foncière de 500m² et plus	0,5			

Annexes

III.4. Zones UG et UGa



commune de **Jouars - Pontchartrain**

ZONE UG

Date (Jour/Mois/Année) :	
Numéro de(s) parcelle(s) :	
Porteur de projet :	

OUTIL DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACES (CBS) EN ZONE UG				
Surface totale de la parcelle (m²) :				
Type de surface	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	m²	Surface utile sur le plan écologique (m²)
Surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation...	0		0
Surface semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, avec végétation	0,5		0
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale au moins égale à 80 cm	0,7		0
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	1		0
Espaces verts en pleine terre végétalisés	Continuité avec la terre naturelle avec végétation arbustive	1,2		0
technique constructive vertueuse	Toiture végétalisée et/ou mur végétalisé conforme aux règles de l'art, construction sur pieux ou pilotis,...	0,2		0
Total de la surface utile sur le plan écologique :				0
CBS (total de la surface utile sur le plan écologique / surface totale de la parcelle) :				#DIV/0!
Le CBS en zone UG est différencié selon la taille de l'unité foncière, les objectifs minimum à atteindre sont les suivants :		La commune incite les porteurs de projet à rehausser les coefficients de biotope de 0,1 pour intensifier la nature en ville.		
Pour une unité foncière inférieure à 500 m² :	0,6			
Pour une unité foncière de 500m² et plus	0,7			

Annexes

III.5. Zones UH et UHs



commune de **Jouars -
Pontchartrain**

ZONE UH

Date (Jour/Mois/Année) :	
Numéro de(s) parcelle(s) :	
Porteur de projet :	

OUTIL DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACES (CBS) EN ZONE UH				
Surface totale de la parcelle (m²) :				
Type de surface	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	m²	Surface utile sur le plan écologique (m²)
Surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation...	0		0
Surface semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, avec végétation	0,5		0
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale au moins égale à 80 cm	0,7		0
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	1		0
Espaces verts en pleine terre végétalisés	Continuité avec la terre naturelle avec végétation arbustive	1,2		0
technique constructive vertueuse	Toiture végétalisée et/ou mur végétalisé conforme aux règles de l'art, construction sur pieux ou pilotis,...	0,2		0
Total de la surface utile sur le plan écologique :				0
CBS (total de la surface utile sur le plan écologique / surface totale de la parcelle) :				#DIV/0!
Le CBS en zone UH est différencié selon la taille de l'unité foncière, les objectifs minimum à atteindre sont les suivants :		La commune incite les porteurs de projet à relever les coefficients de biotope de 0,1 pour intensifier la nature en ville.		
Pour une unité foncière inférieure à 500 m² :	0,6			
Pour une unité foncière de 500m² et plus	0,7			

Annexes

III.6.Zone UR



commune de **Jouars -
Pontchartrain**

ZONE UR

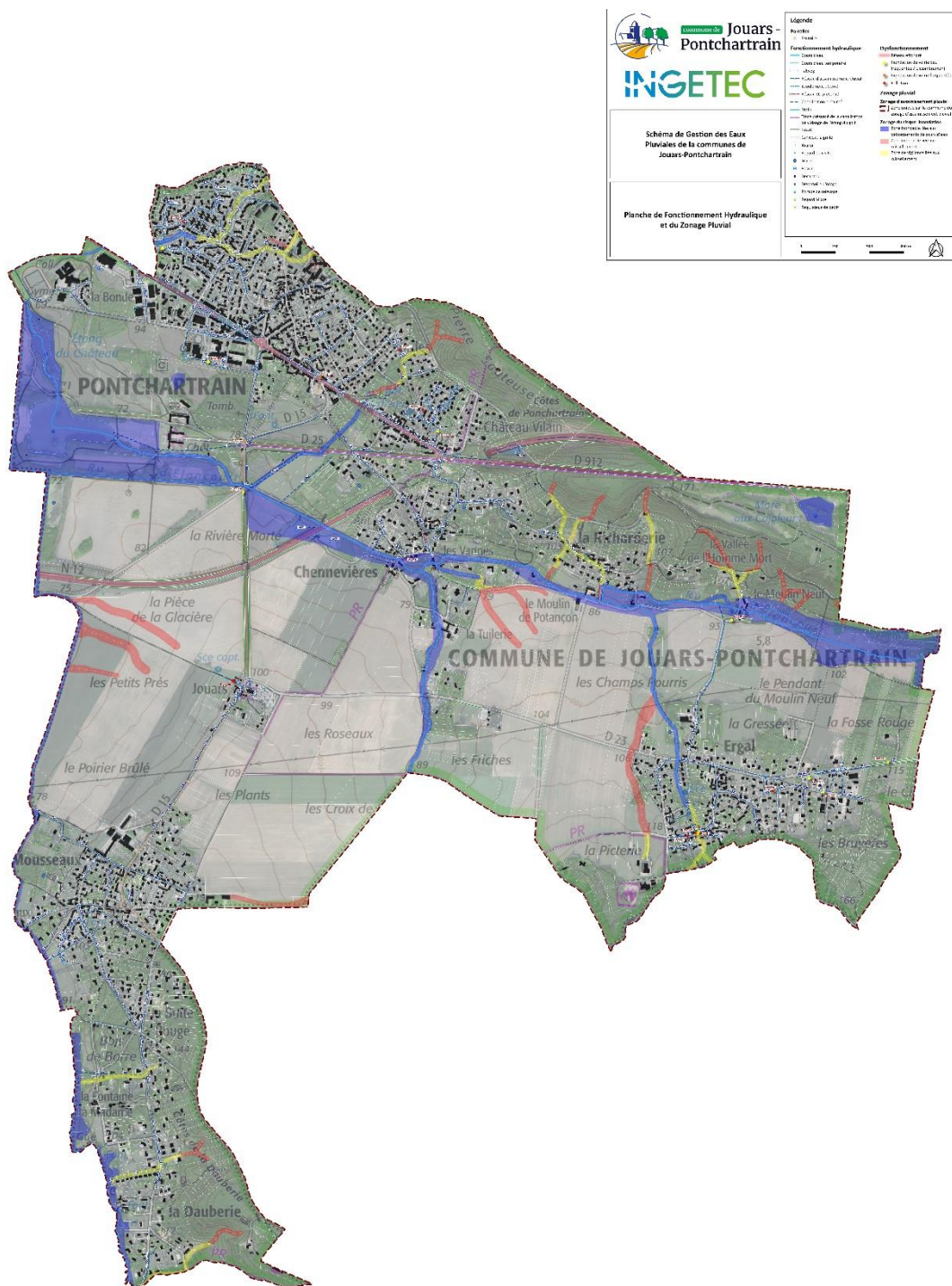
Date (Jour/Mois/Année) :	
Numéro de(s) parcelle(s) :	
Porteur de projet :	

OUTIL DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACES (CBS) EN ZONE UR				
Surface totale de la parcelle (m²) :				
Type de surface	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	m²	Surface utile sur le plan écologique (m²)
Surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation...	0		0
Surface semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, avec végétation	0,5		0
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale au moins égale à 80 cm	0,7		0
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	1		0
Espaces verts en pleine terre végétalisés	Continuité avec la terre naturelle avec végétation arbustive	1,2		0
technique constructive vertueuse	Toiture végétalisée et/ou mur végétalisé conforme aux règles de l'art, construction sur pieux ou pilotis,...	0,2		0
Total de la surface utile sur le plan écologique :				0
CBS (total de la surface utile sur le plan écologique / surface totale de la parcelle) :				#DIV/0!
Le CBS en zone UR n'est pas différencié selon la taille de l'unité foncière, les objectifs minimum à atteindre sont les suivants :		La commune incite les porteurs de projet à rehausser les coefficients de biotope de 0,1 pour intensifier la nature en ville.		
Pour une unité foncière inférieure à 500 m² :	0,4			
Pour une unité foncière de 500m² et plus	0,4			

IV. Annexe n°4 : Zones inondables

IV.1. Schéma de Gestion des Eaux Pluviales

Zonage pluvial



PRECONISATIONS ASSOCIEES AUX ZONES D'EXPANSION DU RUISSELLEMENT

Figuré correspondant sur la carte :  

Les zones inondables englobent des parcelles (habitations, terrains, caves) déjà inondées et potentiellement inondables.

Leur situation sensible fait qu'une nouvelle construction peut induire un risque (supérieur) sur les bâtis existants et augmenter la vulnérabilité actuelle des secteurs à l'aval.

Le principe de précaution doit se traduire par des mesures très restreintes en disposition constructive et des règles de constructions.

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées ci-contre.
- La création et l'aménagement de sous-sols.
- Les remblaiements de chemin sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale
- Les remblais de quelque nature que ce soit à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de lutte contre les inondations.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Sont autorisés sous conditions :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans.
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de logements.
- Les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer des personnes plus vulnérables au risque d'inondation.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- Des constructions d'équipement d'intérêt public à l'exclusion des constructions à usage de logements, les hôpitaux, les écoles et les locaux administratifs ;
- Des constructions de bâtiments liées à l'exploitation de la voie d'eau, à l'exploitation et l'implantation de conduites de transport d'énergie ;

Dans l'emprise de PPRI, les travaux autorisés devront faire l'objet d'études géologique et hydraulique à transmettre au service de la Police de l'Eau et des prescriptions de protection contre les inondations devront être respectées en phase chantier.

PRECONISATIONS ASSOCIEES AUX ZONES DE VIGILANCE

Figuré correspondant sur la carte : 

Les possibilités d'expansion des ruissellements sont importantes dans ces zones.

La construction dans ces emprises peut provoquer :

- un risque d'inondation du nouveau bâti ;
- une augmentation de la vulnérabilité en aval en réduisant le champ d'expansion et ainsi un accroissement/accélération des ruissellements en aval.

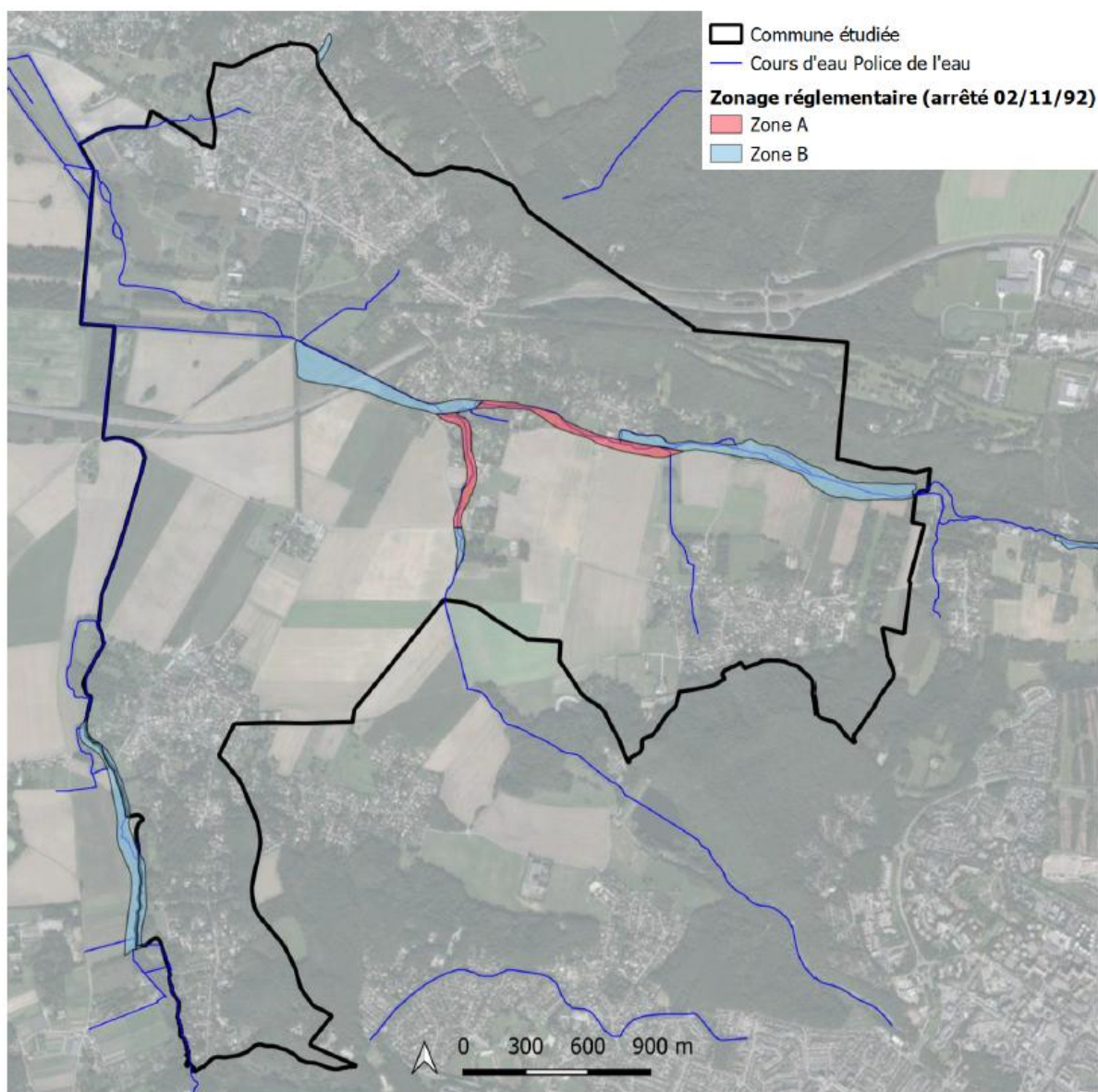
Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées ci-contre, y compris les rehaussements du terrain naturel de quelque nature que ce soit.
- La réalisation d'une construction au droit de l'axe de ruissellement (le libre écoulement doit être préservé)
- La création et l'aménagement de sous-sols.
- Les remblaiements de chemin sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale.

Sont autorisés sous conditions :

- Les **constructions, extensions et annexes** sous 2 conditions :
 1. Assurer le libre écoulement de l'amont vers l'aval, sans risque d'inondation
 2. Surélévation du plancher habitable de 30 cm par rapport au terrain naturel ou à la cote d'une crue centennale
- L'**aménagement de combles** ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de logements.
- Les **changements de destination** à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer des personnes plus vulnérables au risque d'inondation.
- La **reconstruction après sinistre** (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, et intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans.
- La **mise aux normes** des exploitations agricoles.
- Les **clôtures**, portes et portails sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites).
- Les **parkings**.
- Les **annexes ouvertes** dans le sens du courant.
- Les **piscines privées**.
- Les ouvrages, travaux et **aménagements de lutte contre les inondations**, légalement autorisés.
- L'**ouverture et l'exploitation des carrières**, y compris les installations associées.
- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la cote du terrain naturel avant exploitation de la carrière.

IV.2. Arrêté préfectoral du 2 novembre 1992



L'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 est consultable en annexe 4.D du dossier de PLU.

V. Annexe 5 : Règlement de voirie



RÈGLEMENT DE VOIRIE VILLE DE JOUARS- PONTCHARTRAIN



Approuvé par délibération du conseil
municipal
En date du 14/11/2024

Sommaire

PRÉAMBULE6

INTRODUCTION7

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES - DÉFINITIONS 7

Article 1 - Objet du règlement..... 7

Article 2 - Portée du règlement 7

Article 3 - Définitions des intervenants sur voirie 8

Article 4 - Différentes natures de voies 9

Article 5 - Textes antérieurs 9

Article 6 - Entrée en vigueur..... 10

Article 7 - Exécution du règlement 10

CHAPITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DE LA COMMUNE 11

Article 8 - Droit de réglementer l'usage de la voirie 11

Article 9 - Écoulement des eaux issues du domaine routier 12

Article 10 - Incorporation d'espaces privés dans le domaine public routier communal.....	12
Article 11 - Classement d'une voie privée dans la voirie communale	13
CHAPITRE III : DROITS ET OBLIGATIONS DES RIVERAINS	13
Article 12 - Propreté des trottoirs, accotements et écoulement d'eau - Dépôts de déchets	13
Article 13 - Enlèvement de la neige et de la glace	13
Article 14 - Déjections des animaux de compagnie.....	14
Article 15 - Collecte des ordures ménagères et des déchets urbains	14
Article 16 - Débroussaillage des terrains non bâtis privés laissés à l'abandon	14
Article 17 - Plantations en bordure de voie publique	14
Article 18 - Écoulement des eaux pluviales.....	15
Article 19 - Trottoirs devant les entrées charretières et débouchés de voies privées	15
Article 20 - Numéros et plaques de rues, appareils d'éclairage public et de signalisation, repères divers.....	17
Article 21 - Affiches, graffitis, communication éphémère au sol et nettoyage des façades.....	17
CHAPITRE III : MODALITÉS D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC	18
Article 22 - Définitions	18
Article 23 - Principe de l'autorisation préalable	18
Article 24 - Emplacement des occupations : sur-sol, sol et sous-sol.....	18
Article 25 - Présentation des demandes.....	18
Article 26 - Délivrance et refus des autorisations	19
Article 27 - Validité des autorisations	19
Article 28 - Redevance.....	20
Article 29 - Contrôle.....	20
Article 30 - Défaut d'autorisation.....	20
Article 31 - Conditions d'intervention	20
Article 32 - État des lieux préalable	21
Article 33 - Révocation et abrogation des occupations	21
Article 34 - Remise en état des lieux.....	22
Article 35 - Foires, marchés, fêtes foraines, expositions et animations commerciales	22
Article 36 - Manifestations diverses	22

Article 37 - Affichage, distribution des prospectus et autres objets quelconques (loi du 29 juillet 1981 - Art R.412-52 du code la route)	22
Article 38 - Conventions - Concessions	23
Article 39 - Ouvrages des concessionnaires	23
CHAPITRE IV : MODALITÉS D'INTERVENTION SUR L'ESPACE PUBLIC LORS DES TRAVAUX	24
SECTION 1 - PROCÉDURE DES AUTORISATIONS DE TRAVAUX.....	24
Article 40 - Définitions	24
Article 41 - Formulation des demandes.....	24
Article 42 - DT/ DICT.....	25
Article 43 - Ouverture de chantier	26
Article 44 - Autorisation de travaux.....	26
Article 45 - Validité des autorisations de travaux	26
Article 46 - Contrôle des travaux.....	27
Article 47 - Abrogation des autorisations	27
Article 48 - Défaut d'autorisation.....	27
Article 49 - Interruption de travaux	28
Article 50 - Reprise des travaux	28
Article 51 - Prolongation du délai d'exécution	28
SECTION 2 - COORDINATION DES TRAVAUX	28
Article 52 - Champ d'application de la procédure	28
Article 53 - Calendrier des travaux programmables	29
Article 54 - Communication des projets	29
Article 55 - Travaux non programmables	30
Article 56 - Report de la date d'exécution	30
Article 57 - Suivi de la coordination.....	30
Article 58 - Travaux urgents.....	30
SECTION 3 - CONDUITE DES CHANTIERS	31
Article 59 - Constat avant travaux.....	31
Article 60 - Chaussée neuve, écoulement des eaux et accès des riverains	31
Article 61 - Nuisances	32
Article 62 - Protection de l'espace public (voirie, espaces verts, mobilier urbain).....	33
Article 63 - Circulation et sécurité publique.....	36

Article 64 - Publicité des chantiers et information des riverains	37
Article 65 - Encombrement du domaine public	38
Article 66 - Contraintes particulières d'exécution	38
Article 67 - Droit de contrôle	39
Article 68 - Responsabilité	39
SECTION 4 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES D'EXÉCUTION DES TRAVAUX	39
Article 69 - Implantation des ouvrages	39
Article 70 - Ouverture des fouilles	43
Article 71 - Stockage des déblais	44
Article 72 - Bordures, caniveaux, pavés, dalles	44
Article 73 - Propreté du domaine public	44
SECTION 5 - RÉFECTION DE LA VOIRIE ET DES ESPACES VERTS	45
Article 74 - Constat après travaux	45
Article 75 - Remise en état des chaussées, trottoirs et accotements - Délais d'interventions.....	45
Article 76 - Autres remises en état	49
Article 77 - Intervention sur la signalisation lumineuse et la régulation du trafic	50
Article 78 - Réfection des espaces verts.....	50
Article 79 - Constat de fin de travaux	52
Article 80 - Délai de garantie	52
SECTION 6 - OCCUPATION ET EXÉCUTION DES TRAVAUX EN BORDURE DU DOMAINE PUBLIC.....	52
Article 81 - Définition de l'alignement et du nivellement.....	52
Article 82 - Mesures de protection	53
Article 83 - Signalisation de rue.....	54
Article 84 - Repères divers.....	54
Article 85 - Dégradations de la voie publique ou de ses accessoires.....	54
Article 86 - Préparation des matériaux.....	54
Article 87 - Poussières et éclats	55
Article 88 - Émergences liées aux protections collectives du chantier	55

**Annexe 1 - DOSSIER À TRANSMETTRE POUR UNE RÉTROCESSION DES ESPACES
COMMUNS DES LOTISSEMENTS**

Annexe 2 - DOSSIER À TRANSMETTRE POUR UNE RÉTROCESSION DES ESPACES COMMUNS DES LOTISSEMENTS

PRÉAMBULE

Considérant qu'il importe de définir les règles de protection du domaine public quant à ses limites, à sa propreté et aux conditions de son occupation privative,

Considérant la nécessité de réglementer et de coordonner l'exécution des travaux sur les voies publiques afin de sauvegarder le patrimoine domanial et d'assurer la sécurité des usagers et la fluidité de la circulation,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2122-21, L.2213-1 à L.2213-6,
- Vu le Code de la Voirie Routière, notamment les articles L.113-1 à L.113-7 et R.113-1 à R.113-10, L.141-1, L.141-11, R.141-13 à R.141-21,
- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment ses articles L.211-14, L.2132-1 et R.2132-1,
- Vu le Code de la Route,
- Vu le Code des Postes et des Communications Électroniques, notamment ses articles L.46, L.47, L.48, R.20-45 et suivants,
- Vu le Code de l'Environnement,
- Vu le Code de l'Énergie,
- Vu le Code du Travail, et notamment les articles du livre 2 titre 3 relatifs à la sécurité du travail,
- Vu le Code Pénal et notamment ses articles 322-1 et suivants et R.635-1,
- Vu la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
- Vu le décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution des travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution,
- Vu le décret n°2017-1557 du 10 novembre 2017 relatif à la sécurité des ouvrages de transport et de distribution ainsi qu'à la conformité et à l'installation des appareils et matériels concourant à l'utilisation des gaz combustibles,
- Vu l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2012 relatif à la lutte contre le bruit,
- Vu l'arrêté départemental du 24 septembre 1999 portant règlement de voirie des voies départementales,
- Vu la décision du maire fixant les tarifs d'occupation du domaine public (Tarifs municipaux)

INTRODUCTION

La voie publique est destinée à la circulation des véhicules, aux déplacements cyclistes et piétons et doit dans toute la mesure du possible, faciliter le cheminement des personnes à mobilité réduite.

Les accès privés ainsi que tous les modes de déplacement sur voie publique doivent être maintenus en permanence, sauf autorisation spécifique accordée par arrêté du maire.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES - DÉFINITIONS

Article 1 - Objet du règlement

Le présent règlement est applicable aux voies publiques faisant partie de la voirie communale, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique, sur toute l'étendue de la commune de JOUARS-PONTCHARTRAIN.

Il définit notamment :

- Les droits et obligations respectifs de la commune, des usagers et des riverains
- Les autorisations et les conditions d'occupation de la voirie
- Les conditions administratives, techniques et financières d'exécution des travaux sur les voies et leurs dépendances.

Article 2 - Portée du règlement

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de JOUARS-PONTCHARTRAIN, sauf aux voiries départementales hors agglomérations et aux voies d'intérêt communautaire :

- Aux propriétaires et occupants des propriétés et immeubles riverains des voies visées par le règlement,
- A quiconque souhaitant occuper le domaine public communal, et dont l'occupation nécessitera la délivrance d'une autorisation de voirie,
- A quiconque ayant à entreprendre des travaux sur le territoire de la commune,

- Aux travaux ayant une incidence sur le domaine public communal entrepris par ou pour le compte des personnes physiques ou morales, publiques ou privées suivantes :
 - Les occupants de droit qui sont les propriétaires ou les gestionnaires des ouvrages,
 - Les concessionnaires qui sont les gestionnaires des réseaux publics et privés
 - Les permissionnaires de voirie
 - Les affectataires
 - Les entreprises de travaux
 - Les services de la ville de JOUARS-PONTCHARTRAIN ou autres services publics,
 - Les particuliers usagers

Article 3 - Définitions des intervenants sur voirie

Les occupants de droit de la voirie :

Ce sont les intervenants qui peuvent occuper de droit la voirie communale sans que la commune ne puisse s'y opposer. Il s'agit des concessionnaires de distribution d'énergie électrique ou de gaz. Ils ne sont pas soumis à autorisation d'occupation du domaine public (permission de voirie) mais à un accord technique préalable sur les conditions d'intervention sur la voirie.

Les concessionnaires de voirie :

Ce sont les bénéficiaires d'une concession de voirie. La commune autorise le concessionnaire à construire sous et sur la voirie des installations ayant un but d'utilité publique et d'en assurer ensuite l'exploitation à son profit moyennant une redevance versée à l'autorité concédante.

Les permissionnaires de voirie :

Ce sont les personnes morales ou physiques titulaires d'un permis de stationnement ou d'une permission de voirie.

Le permis de stationnement est une autorisation d'occupation privative du domaine public par des objets ou ouvrages (mobilier par exemple) qui n'en modifient pas l'emprise dans le sous-sol (exemples : bennes, échafaudages...).

La permission de voirie concerne une occupation privative du domaine public routier avec incorporation au sol ou modification de l'assiette du domaine occupé ou toute autre action empiétant sur la voie publique (surplomb).

Ces autorisations sont toujours délivrées unilatéralement à titre rigoureusement personnel, précaire, temporaire et révocable à tout moment pour motif d'intérêt général. Elles sont soumises au paiement d'une redevance d'occupation du domaine public.

Les affectataires de voirie :

Ce sont des personnes morales, généralement de droit public, qui bénéficient, pour l'exercice de leur mission et pour en assurer la gestion, d'une affectation de voirie

de la part du propriétaire de la voirie. L'acte d'affectation de voirie se traduit souvent par une convention d'occupation du domaine public où le propriétaire de la voirie met à disposition la partie du domaine concerné.

Les pétitionnaires :

Ce sont les propriétaires riverains du domaine public communal ou leurs mandataires et les initiateurs de projet de construction qui sollicitent la réalisation de certains ouvrages ou travaux tels que la construction d'entrées charretières ou saillies sur l'espace public.

Article 4 - Différentes natures de voies

Généralités :

Les voies publiques situées sur le territoire de la commune de JOUARS-PONTCHARTRAIN appartiennent aux diverses natures de voiries suivantes :

- Voirie départementale
- Voirie d'intérêt communautaire
- Voirie communale

Les voies publiques sont celles qui ont été ouvertes par l'administration ou classées après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi.

Les voies privées sont celles qui ont été ouvertes ou créées par des particuliers et qui n'ont pas été classées dans le domaine public.

Dispositions spécifiques applicables aux voies départementales en agglomération - Compétences du maire sur les voies départementales :

- *Actes de police de la circulation :*

Le maire demeure compétent pour tous les actes de police résultant de l'application des dispositions des articles L.2213-1 à L.2213-5 du code général des collectivités territoriales et des articles R.343-3 alinéa 6, R.411-3, R.411-4, R.411-8, R.411-20, R.411-21, R.411-25, R.413-2 à R.413-12, R.415-6 à R.415-15, R.422-4, R.433-1 à R.433-7 du code de la route.

- *Coordination des travaux :*

Le maire demeure compétent pour la coordination des travaux des intervenants sur la voirie (articles L.115-1, L.141-10 et R.115-1 à 4 du code de la voirie routière).

Article 5 - Textes antérieurs

Le présent règlement de voirie vient compléter :

L'arrêté municipal n°2015-198 du 30 septembre 2015 relatif aux mesures générales de propreté et de salubrité des voies, espaces publics et privés ouverts au public.

Article 6 - Entrée en vigueur

Le conseil Municipal a approuvé le présent règlement le **14/11/2024**. Les dispositions du présent règlement entrent en vigueur après les formalités de publicité.

Le règlement est transmis au contrôle de légalité et publié sur le site internet de la Ville de JOUARS-PONTCHARTRAIN. Il sera annexé au PLU.

Article 7 - Exécution du règlement

Les services ou personnes mentionnées ci-après sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement :

- **Le Maire et les adjoints ayant reçu délégation**
- **Le Chef de la Police Municipale**
- **Le Directeur Général des Services**

CHAPITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

Article 8 - Droit de réglementer l'usage de la voirie

Les voies communales sont normalement ouvertes à la circulation des véhicules dont les caractéristiques techniques sont conformes à celles définies par les textes en vigueur.

Cette disposition ne fait pas obstacle à ce que le maire puisse interdire de manière temporaire ou permanente, eu égard aux nécessités de la circulation et de la protection de l'environnement, l'usage de tout ou partie du réseau des voies communales aux catégories de véhicules dont les caractéristiques sont incompatibles avec la constitution de ces voies, et notamment avec la résistance et la largeur de la chaussée ou des ouvrages d'art ainsi qu'aux catégories de véhicules visées aux articles L.2213-4 et L.2213-5 du code général des collectivités territoriales.

Cette disposition ne fait pas obstacle non plus à ce que le maire puisse interdire de manière temporaire, eu égard aux nécessités de la sécurité et de la salubrité publiques, l'usage de tout ou partie du réseau des voies communales à tous véhicules et à toutes personnes en cas de dangers exceptionnels résultant de calamités publiques, en particulier tant que les risques liés à la présence d'arbres tombés sur les voies de circulation ou à proximité de celles-ci ou de branches en suspension ou encore d'arbres encroués au-dessus des voies persistent.

La circulation des véhicules dont le poids, la longueur, la largeur, ou la hauteur dépasse celle ou celui fixé par les textes, doit être autorisée par un arrêté du préfet dans les conditions fixées au code de la route (articles R.433-1 à R.433-7).

En application de l'article L.2213-2/3° du code général des collectivités territoriales, le maire peut réserver des emplacements de stationnement aménagés, à proximité des lieux fréquentés par les handicapés, aux véhicules arborant l'un ou l'autre des macarons G.I.C. ou G.I.G. Il peut également réserver des emplacements pour les véhicules de transports de fonds dans le cadre de leurs missions, comme pour les véhicules affectés à un service public et pour les besoins exclusifs de ce service ainsi que pour les véhicules de transport public de voyageurs et pour les taxis en application des articles L.2213-3/1° et L.2213-3/2° du code général des collectivités territoriales.

Les restrictions permanentes ou provisoires aux conditions normales de circulation sont signalées aux usagers par une signalisation conforme à celle définie par les textes en vigueur.

Le maire peut ordonner l'établissement de barrières de dégel sur les voies communales, dans les conditions fixées au code de la route, pour préserver l'intégrité des chaussées de ces voies.

Il peut également prendre toutes dispositions de nature à assurer la sécurité sur les ponts qui n'offriraient pas toutes les garanties nécessaires à la sécurité des passages.

Article 9 - Écoulement des eaux issues du domaine routier

Les propriétés riveraines situées en contre-bas du domaine public routier sont tenues de recevoir les eaux de ruissellement qui en sont issues naturellement.

Toutefois, si la configuration du domaine public routier modifie sensiblement, par rapport aux conditions naturelles initiales, le volume ou le régime ou l'emplacement de l'exutoire de ces eaux de ruissellement, la commune est tenue de réaliser et d'entretenir, à sa charge, les ouvrages hydrauliques nécessaires pour évacuer sans dommage les eaux de ruissellement. Les propriétaires concernés (propriétés riveraines du domaine public routier accueillant les eaux de ruissellement ou propriétés supportant les ouvrages hydrauliques annexes) doivent prendre toutes les dispositions pour permettre, en tout temps, ce libre écoulement.

Article 10 - Incorporation d'espaces privés dans le domaine public routier communal

Après achèvement complet, les voies de lotissements privés ouvertes à la circulation publique et les réseaux et équipements communs peuvent être transférés sans indemnité dans la voirie communale, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, sous réserve d'un accord expresse de la collectivité.

Sous cette réserve, les rétrocessions ne sont acceptées que si les ouvrages concernés sont en parfait état, conformes à la réglementation en vigueur et après achèvement des bâtiments sur 80 % des lots à bâtir. Au moment de la rétrocession les voiries doivent être propres et exemptes de végétation, les espaces verts doivent être tondus, les bandes arbustives taillées et sans plants morts. Tous les frais de remise en état et d'entretien sont à la charge des demandeurs.

Les espaces communs rétrocédables doivent répondre au cahier des charges joint en **annexe 1**.

Les demandes de rétrocession adressées au maire doivent être accompagnées de l'ensemble des documents listés en **annexe 2**.

S'agissant des espaces verts, leur intégration au domaine public communal est examinée au cas par cas par la commission urbanisme et environnement du conseil municipal. Seuls les espaces d'un intérêt public incontestable sont intégrables. Relèvent notamment de cette catégorie, les espaces verts bordant une voie de liaison inter-lotissements ou inter-quartiers.

Article 11 - Classement d'une voie privée dans la voirie communale

Les voies privées ouvertes à la circulation publique dans les ensembles d'habitations peuvent être transférées sans indemnité dans la voirie communale, après enquête publique. Les ouvrages concernés doivent être en parfait état et répondre aux caractéristiques techniques fixées à l'article 10 du présent règlement.

Tous les frais sont à la charge du demandeur.

CHAPITRE III : DROITS ET OBLIGATIONS DES RIVERAINS

Article 12 - Propreté des trottoirs, accotements et écoulement d'eau - Dépôts de déchets

En agglomération, les habitants des immeubles riverains des voies publiques doivent maintenir en bon état de propreté les trottoirs ou accotements au droit de leur domicile en procédant en particulier au balayage, désherbage et démaquillage sans utilisation de produits phytosanitaires nuisibles à l'environnement. Ils doivent aussi nettoyer les gargouilles et autres ouvrages d'évacuation des eaux pluviales placés en travers des trottoirs, ainsi que les caniveaux et les fossés bordant ceux-ci, de manière à maintenir en tout temps un bon écoulement des eaux.

Dans les villages et hameaux, cette règle s'applique de la même façon, y compris le long des voies qui ne sont pas bordées de trottoirs.

Les végétaux et déchets collectés lors des opérations de nettoyage doivent être ramassés, triés et évacués, sous peine d'amende.

Il est interdit de jeter, de déposer, à demeure ou de manière habituelle, ou d'abandonner sur les trottoirs et chaussées, quelque objet ou matière que ce soit, sans y être autorisé par l'autorité administrative compétente.

Tout dépôt sauvage de déchets est interdit sur les terrains privés sis en bordure des voies publiques. Il appartient aux propriétaires de ces terrains d'assurer le respect de cette interdiction en n'y entreposant n'y abandonnant eux-mêmes des déchets et en veillant à ce que personne d'autre ne le fasse.

Article 13 - Enlèvement de la neige et de la glace

Les occupants des résidences bordant les voies publiques doivent, par temps de gel, dans toute la mesure de leurs possibilités, débarrasser les trottoirs de la neige et de la glace ou à défaut les rendre moins glissants en y répandant du sel, du sable ou de la sciure de bois qu'ils doivent balayer au dégel. Les trottoirs doivent être ainsi traités sur toute leur largeur au droit des entrées et sur au moins un mètre de large par ailleurs, sur toute la longueur de la façade de la propriété.

Ces dispositions s'appliquent nonobstant le passage des services de nettoyage urbain (qui se limite aux voies de circulation de fil d'eau à fil d'eau).

Article 14 - Déjections des animaux de compagnie

Sur les espaces publics, les propriétaires d'animaux de compagnie doivent immédiatement ramasser les déjections de leurs animaux sous peine d'amende.

Article 15 - Collecte des ordures ménagères et des déchets urbains

La collecte des ordures ménagères et des déchets urbains est organisée par la communauté de commune « CŒUR D'YVELINES ». Le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés approuvé par délibération du conseil communautaire en date du **28/06/2017**.

Article 16 - Débroussaillage des terrains non bâtis privés laissés à l'abandon

En vertu des dispositions de l'article L.2213-25 du C.G.C.T. et les articles L211-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration, faute pour le propriétaire ou ses ayants droit d'entretenir un terrain non bâti situé à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximale de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines lui appartenant, le maire peut, pour des motifs d'environnement, lui notifier par arrêté l'obligation d'exécuter, à ses frais, les travaux de remise en état de ce terrain après une procédure d'état des lieux contradictoire et mise en demeure.

Si, au jour indiqué par l'arrêté de mise en demeure, les travaux de remise en état du terrain prescrits n'ont pas été effectués, le maire peut faire procéder d'office à leur exécution aux frais du propriétaire ou de ses ayants droit.

Article 17 - Plantations en bordure de voie publique

Les propriétaires des arbres ont la charge de leur entretien et sont responsables des dommages qu'ils peuvent causer à autrui.

Dans les propriétés riveraines des voies publiques, on ne peut avoir d'arbres en bordure des voies communales qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite de la propriété pour les plantations qui dépassent deux mètres de hauteur et à la distance minimale de 0,50 mètre pour les autres.

Lorsque le domaine public routier communal est emprunté par une ligne aérienne de distribution d'énergie électrique, les plantations d'arbres ne peuvent être effectuées sur les terrains en bordure qu'à une distance de trois mètres pour les plantations de sept mètres au plus de hauteur, cette distance étant augmentée d'un mètre jusqu'à dix mètres au maximum pour chaque mètre de hauteur de plantation au-dessus de sept mètres.

Par ailleurs, lorsque les branches se développent à proximité de lignes électriques aériennes, l'élagage est également à la charge des propriétaires.

Les branches surplombant les voies publiques et les racines qui avancent dans le sol de celles-ci doivent être coupées à l'aplomb de l'alignement, à la diligence des propriétaires ou occupants.

Les haies vives doivent être conduites de telle sorte qu'elles ne fassent jamais saillies sur la voie publique.

En vertu des dispositions de l'article L.2212-2-2 du Code Général des Collectivités territoriales, dans l'hypothèse où, après mise en demeure sans résultat, le maire fait procéder à l'exécution forcée de travaux d'élagage destinés à mettre fin à l'avance des plantations privées sur l'emprise des voies communales afin de garantir la sûreté et la commodité du passage, les frais afférents aux opérations sont mis à la charge des propriétaires négligents.

Article 18 - Écoulement des eaux pluviales

L'écoulement des eaux dans les fossés de la route ne peut être intercepté. Nul ne peut, sans autorisation, rejeter sur le domaine public routier communal des eaux de propriétés riveraines à moins qu'elles ne s'y écoulent naturellement.

L'écoulement des eaux pluviales provenant du toit ne peut se faire directement sur le domaine public. Les eaux pluviales recueillies par des égouts de toiture doivent être conduites jusqu'au sol par des tuyaux de descente.

Une autorisation fixe les conditions de rejet vers le fossé, le caniveau ou la canalisation pluviale souterraine qui permettent de garantir les mêmes conditions d'écoulement qu'auparavant. En l'absence de réseau, la concentration des eaux en un point est interdite sur le domaine public routier.

Article 19 - Trottoirs devant les entrées charretières et débouchés de voies privées

L'accès des entrées charretières ou des débouchés de voies privées sera assuré à travers les trottoirs, par l'exécution d'un « bateau » ou d'un raccordement spécial à la voie publique qui devra faire l'objet d'une demande d'autorisation du riverain, et qui sera exécuté aux frais du permissionnaire ainsi que tous travaux reconnus indispensables à cette occasion (écoulement des eaux...). Un délai d'un an est accordé pour la réalisation de l'entrée charretière à compter de la délivrance de l'autorisation.

Dans les voies plantées d'arbres, les entrées charretières ou les débouchés de voies privées doivent être, à moins d'impossibilité préalablement constatée, placés au milieu de l'intervalle de deux arbres consécutifs, aucun arbre ne devant être, en principe, ni supprimé, ni déplacé (en cas d'impossibilité les dispositions du PLU en la matière s'appliqueront). Tout déplacement de mobilier urbain nécessaire à la création de l'entrée charretière sera à la charge du demandeur et pourra être refusé

pour des raisons de contraintes techniques ou d'aménagement. La largeur et le nombre d'accès sont définis par le Plan Local d'Urbanisme.

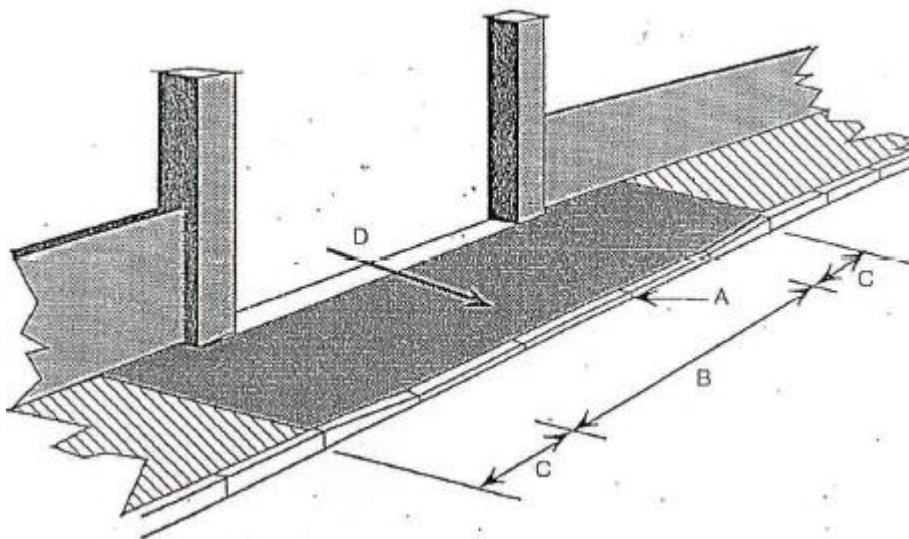
Certaines règles et prescriptions doivent être respectées pour la création de tels aménagements.

A titre d'exemple et selon les cas (règle générale ci-dessous) :

L'autorisation d'un tel aménagement est subordonnée au respect d'une pente maximum de 2% du profil en travers du trottoir.

Aussi, pour respecter une pente maximum de 2% (au niveau profil en travers du trottoir « D »), il conviendra d'adapter la hauteur de la bordure du trottoir au droit du bateau projeté (« A » maximum 6 cm au-dessus du fil d'eau).

De plus, compte tenu des niveaux d'extrémité du seuil « C » (niveaux minimum et maximum si la rue est en pente), la reprise du trottoir devra nécessairement être plus large que l'ouverture de votre portail « B ». Il conviendra également que le profil en longueur respecte au niveau la pente de rue, ceci pour éviter un devers important et des obstacles pour les piétons.



Ces travaux doivent faire l'objet d'une instruction par les services techniques (délai : 1 mois).

Il conviendra que d'adresser à l'attention du Maire une demande de permission de voirie comprenant les CERFAS 14023*1 et 14024*1 renseignés et complétés de plans (deux plans de coupe : de face et de travers) et de photos de l'état existant.

Article 20 - Numéros et plaques de rues, appareils d'éclairage public et de signalisation, repères divers

Les propriétaires riverains des voies publiques sont tenus de supporter l'apposition, sur les façades ou clôtures de leurs propriétés, des numéros d'immeubles, des plaques indicatrices des noms de rues, des foyers lumineux d'éclairage public et de leurs câbles d'alimentation, ainsi que, dans certains cas, des panneaux ou dispositifs de signalisation de police et des repères divers (nivellement et autres) utiles aux services publics. Concernant les plaques numérotées, les propriétaires doivent les tenir en bon état de propreté, notamment à l'occasion de travaux sur leurs bâtiments, et signaler aux services municipaux toutes dégradations ou détériorations de ces marques indicatives.

Des plaques numérotées sont fournies par les services de la ville lors de la première numérotation ou lors du passage au système métrique. La pose est à la charge de l'administré ou du demandeur. L'entretien ou le remplacement des plaques numérotées en cas de vétusté, de dégradation ou de reconstruction est à la charge ensuite du propriétaire de l'habitation.

Article 21 - Affiches, graffitis, communication éphémère au sol et nettoyage des façades

Les propriétaires riverains sont tenus de procéder à l'enlèvement des affiches apposés sans autorisation ou ne respectant pas la réglementation sur la publicité et des graffiti sur leurs immeubles.

Tout projet de communication éphémère sur l'espace public (marquage sur trottoirs, chaussées...) devra faire l'objet d'une autorisation des services de la ville. Le demandeur formulera une demande par le biais d'un dossier photographique précisant les délais, les produits employés...

Sur l'ensemble de son territoire, la Ville de JOUARS-PONTCHARTRAIN se réserve le droit de facturer, aux bénéficiaires de la publicité, les frais de nettoyage résultant des souillures dues aux prospectus, affiches, graffiti ou autres communications distribués ou apposés sur le domaine public. En ce qui concerne l'affichage sur les emplacements concédés ou réglementaires, toutes précautions utiles doivent être prises pour éviter que la colle ne coule sur les trottoirs ou chaussées et pour que les lieux restent propres. Les frais de nettoyage seront à la charge des utilisateurs de ces emplacements.

CHAPITRE III : MODALITÉS D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Article 22 - Définitions

Les autorisations de voirie recouvrent les différentes catégories suivantes :

1 Les arrêtés de voirie comprenant :

- Les permis de stationnement concernant les occupations temporaires et superficielles du domaine public sans incorporation au sol et ne modifiant pas l'emprise du domaine public. Cela regroupe l'implantation d'échafaudages, de bennes, de grues, de chapiteaux, de dépôts de matériaux...
- Les permissions de voirie concernant les objets et les ouvrages qui emportent emprise sur le domaine public ou une modification de son emprise. Cela concerne la pose de canalisations, d'aménagement d'accès...

2 Les arrêtés de circulation et de stationnement réglementant les conditions de l'usage de l'espace public en fonction de la nature de travaux.

3 Les accords techniques, ne concernent que les concessionnaires de droit (ENEDIS, RTE et GRDF/GRT GAZ). Ils fixent les conditions techniques de réalisation des travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien de leurs ouvrages.

Article 23 - Principe de l'autorisation préalable

Toute occupation, tout usage du domaine public communal autre que la circulation quelles qu'en soient la raison, l'importance et la durée, sont interdits sans une autorisation délivrée préalablement par le Maire, à l'exception des cas de force majeure où l'autorité municipale sera prévenue rapidement.

Article 24 - Emplacement des occupations : sur-sol, sol et sous-sol

Les occupations de la voie publique peuvent intéresser :

- La partie aérienne de la voie ou sur-sol,
- Les chaussées et trottoirs ou sol,
- La partie souterraine de la voie ou sous-sol.

Article 25 - Présentation des demandes

Les demandes d'autorisations de voirie doivent être présentées au nom du maître d'ouvrage ou intervenant, personne physique ou morale. En revanche, dans le cas des demandes d'autorisations de voirie par des particuliers ou pour les besoins d'un

déménagement, ces dernières doivent être présentées par l'exécutant. Elles doivent être établies sur le formulaire **CERFA n°14023*01**, à l'exception des permissions de voiries pluriannuelles qui sont sollicitées par courrier.

Cette demande doit être accompagnée d'une demande d'arrêté de police de la circulation, formulaire **CERFA n°14024*01**

Elles doivent parvenir complètes aux services municipaux :

- Au moins 21 jours calendaires avant la date prévue pour l'occupation du domaine public communal pour les permissions de voirie,
- Au moins 21 jours calendaires avant la date prévue pour l'occupation du domaine public communal pour les autres occupations.

L'instruction et les délais ne débutent que lorsque le dossier est réputé complet.

Elles doivent donner tous renseignements nécessaires sur la nature et le lieu exact d'implantation des installations projetées et être accompagnées de tous documents tels que plans, profils, devis descriptifs, photographies, etc..., utiles à l'instruction de la demande. **Tous les documents graphiques présentés doivent être établis à des échelles permettant une bonne lecture et une parfaite compréhension.**

Article 26 - Délivrance et refus des autorisations

Dans un délai de 21 jours calendaires pour les autorisations de voirie et les permissions de voirie, les autorisations sont :

- Soit délivrées par arrêté municipal notifié au demandeur,
- Soit refusées par écrit.

Passés les délais ci-dessus mentionnés, si l'autorisation n'a pas été accordée, elle est réputée refusée et l'occupation demeure interdite.

Article 27 - Validité des autorisations

Toutes les autorisations de voirie sont accordées à titre personnel. Elles ne peuvent, en aucun cas, être transmises ou cédées à quiconque.

Elles sont délivrées pour une période précise, ne peuvent constituer un droit acquis et demeurent révocables à tout moment sans que leurs titulaires puissent prétendre à une quelconque indemnité.

Les autorisations définissent le lieu exact et les limites de l'occupation ; ces dernières doivent toujours correspondre au minimum indispensable aux installations envisagées et doivent être parfaitement respectées.

Elles sont toujours délivrées sous réserve expresse des droits des tiers.

Elles ne peuvent en aucune façon dispenser leurs titulaires de l'application des lois et règlements en vigueur, notamment en matière d'autorisations d'urbanisme.

Article 28 - Redevance

Tout arrêté de voirie donne lieu à perception d'une redevance établie conformément à la grille tarifaire approuvée par délibération du Conseil Municipal, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires ou spécifiques relatives aux occupants de droit. En cas de non-paiement, toute somme due est recouvrée par tous moyens de droit.

Sont en outre exonérées de redevance au titre du présent règlement, les aménagements des accès aux propriétés riveraines, l'évacuation des eaux de ces propriétés au fossé ou au caniveau dûment autorisées.

Article 29 - Contrôle

Au moment de l'occupation et pendant toute sa durée, l'occupant est tenu de permettre aux agents des services municipaux le contrôle du respect des conditions d'occupation du domaine public.

Article 30 - Défaut d'autorisation

Toute occupation de la voie publique effectuée sans autorisation fait l'objet d'un constat d'infraction par un agent assermenté de la ville ou les agents de la Police Municipale ou toute autre personne habilitée, l'auteur pouvant être poursuivi devant la juridiction compétente et être passible de pénalités financières par application des tarifs fixés par décision du Maire.

Le contrevenant est tenu de faire cesser immédiatement l'occupation et de remettre les lieux dans leur état primitif ou de se conformer au présent règlement en demandant une autorisation afin de régulariser la situation.

Article 31 - Conditions d'intervention

Les autorisations de voirie prévoient les conditions dans lesquelles peut se faire l'occupation du domaine public. Celles-ci doivent être scrupuleusement respectées. En particulier :

- L'occupant doit prendre toutes dispositions pour que soient maintenus en permanence l'écoulement des eaux, le libre accès aux immeubles riverains ainsi qu'aux bouches et poteaux d'incendie, aux vannes de gaz et d'eau et à tous les ouvrages visitables dépendant des services publics (électricité, gaz, eau et assainissement, éclairage public, télécommunications, etc...).
- Il doit faire en sorte également que les obligations qui lui sont faites en matière de circulation des piétons et des véhicules soient parfaitement respectées à tout moment.
- Les échafaudages et dépôts de matériels et matériaux doivent être signalés et protégés de jour comme de nuit et éclairés autant que de besoin.
- L'utilisation d'appareils de levage mécaniques (grues, monte-charges, etc...) est réglementée par un arrêté municipal d'occupation de domaine public

(permis de stationnement) pris à cet effet, ainsi que pour le montage et le démontage des grues.

Par ailleurs :

- L'occupant doit tenir constamment en bon état de propreté et de sécurité les installations qu'il a pu être autorisé à établir sur le domaine public.
- Il demeure toujours entièrement responsable de ses installations, tant pour les dommages qu'elles pourraient subir que pour les dommages ou accidents qu'elles pourraient créer.
- Il est tenu de supporter sans indemnité la gêne et les frais pouvant résulter de travaux effectués dans l'intérêt du domaine public ou pour des raisons de sécurité.

Le cas échéant, il doit procéder à ses frais à toutes les modifications de ses installations rendues nécessaires au vu du domaine public.

Toutes les précautions doivent être prises par l'occupant pour éviter des dégradations ou des souillures sur les voies publiques et pour maintenir celles-ci en bon état de propreté pendant toute la durée de l'occupation.

Le dépôt de matériaux salissants à même le revêtement des chaussées et trottoirs, places, allées, est interdit, de même que la préparation du béton et du mortier qui doit toujours se faire dans des bacs à gâcher. Le nettoyage des installations et du matériel du chantier ne devra en aucun cas générer une dégradation des réseaux et revêtements contigus au chantier.

Le montage et l'utilisation des machines, appareils et engins doivent se faire sans causer de dégâts au sol. La circulation des engins à chenilles, non munis de patins protecteurs, est interdite.

Les véhicules transportant des déblais ou autres matériaux doivent être correctement chargés afin de ne rien laisser tomber sur la voie publique. Leurs roues ne doivent pas entraîner sur leur parcours de boues ou de terre souillant la chaussée et la rendant dangereuse. Le cas échéant, l'occupant doit en assurer, à ses frais, le nettoyage immédiat.

Si des dégâts sont causés à la voirie communale ou à ses accessoires (plantations, mobilier urbain, signalétiques, etc...), les frais de remise en état sont imputables à leurs auteurs et leur sont facturés au vu des dépenses engagées par la commune.

Article 32 - État des lieux préalable

Un état des lieux contradictoire sera réalisé dans les conditions fixées à l'article 59.

Article 33 - Révocation et abrogation des occupations

En cas d'inobservation de l'une ou de plusieurs des conditions imposées par l'autorisation ou pour des raisons de sécurité, celle-ci peut être révoquée après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou notifiée directement à l'intéressé contre signature non suivie d'effet pendant un délai d'un

mois à compter de sa réception. Ce délai peut être raccourci à cinq jours pour des raisons liées à la sécurité.

La révocation est prononcée sous forme d'arrêté municipal qui est notifié au titulaire de l'autorisation. Celui-ci est alors tenu de faire cesser l'occupation et de remettre les lieux dans leur état primitif, sauf accord préalable écrit entre les parties, sans qu'il puisse prétendre à une quelconque indemnisation.

Article 34 - Remise en état des lieux

À la fin de toute occupation du domaine public, soit au terme prévu, soit après révocation de l'autorisation, les lieux occupés doivent être remis dans leur état primitif (cf. conditions d'interventions) sauf accord préalable écrit entre les parties, par les soins du titulaire de l'autorisation et à ses frais. Ils doivent être parfaitement nettoyés et débarrassés de toutes souillures et traces diverses. Si des dégâts sont constatés par rapport à l'état des lieux préalable à l'occupation, le titulaire de l'autorisation est averti et doit réparer à ses frais en accord avec le service gestionnaire de l'espace public et sous son contrôle.

En cas de carence, après mise en demeure non suivie d'effet pendant un délai d'un mois suivant la réception de la lettre recommandée ou immédiatement s'il y a danger, la remise en état des lieux et les réparations éventuelles sont effectuées par les services techniques municipaux ou une entreprise déléguée par eux et aux frais du titulaire de l'autorisation.

Le délai précité peut exceptionnellement être raccourci en raison des contraintes d'usage de l'espace public.

Article 35 - Foires, marchés, fêtes foraines, expositions et animations commerciales

Les occupations du domaine public pour des activités commerciales de plein air telles que marchés, foires, déballages occasionnels, fêtes foraines et expositions, sont soumises aux obligations particulières de l'arrêté réglementant l'occupation octroyée par la Ville de JOUARS-PONTCHARTRAIN sans préjudice de l'application des présentes dispositions. Une redevance sera alors appliquée.

Article 36 - Manifestations diverses

Les dispositions des articles 27, 28, 29, 30 et 37 ci-dessus ne s'appliquent pas aux manifestations diverses se déroulant sur le domaine public telles que compétitions ou démonstrations sportives, fêtes, bals publics, etc... pour lesquelles des autorisations spéciales sont délivrées par le Maire.

Article 37 - Affichage, distribution des prospectus et autres objets quelconques (loi du 29 juillet 1981 - Art R.412-52 du code la route)

La distribution de prospectus, tracts, écrits, images, photographies ou objets quelconques aux conducteurs ou occupants de véhicules circulant sur une voie

ouverte à la circulation publique ainsi qu'aux piétons, doit respecter le bon ordre, la sécurité et la tranquillité publiques ainsi que les dispositions de l'article R.412-25 du Code de la route. La Ville se réserve, lors de la déclaration de distribution, le droit de déterminer les lieux où la distribution pourra s'exercer, ainsi que les dates et heures auxquelles elle pourra intervenir conformément au Règlement de Publicité.

En aucun cas, la distribution ne devra souiller l'espace public. À défaut, les frais de nettoyage urbain pourront être engagés par la ville et refacturés à l'organisateur.

Il est interdit de planter des clous et des broches dans les arbres des plantations publiques ou dans les mâts ou supports d'éclairage public, ni de les utiliser pour amarrer, haubaner des objets quelconques ou fixer des affiches.

Article 38 - Conventions - Concessions

L'occupation du domaine public pour le transport et la distribution d'énergie électrique, de gaz, d'eau potable et des eaux usées ainsi que pour les réseaux de télécommunication, fait l'objet d'autorisations particulières sous forme de conventions, de concessions, de permissions de voiries ou d'accords techniques pouvant déroger à certaines dispositions du présent règlement.

Article 39 - Ouvrages des concessionnaires

Tout défaut d'entretien ou toute dégradation du mobilier ou ouvrages représentant un risque pour les usagers et signalés par le service gestionnaire de l'espace public aux exploitants devra être traité dans les délais appropriés aux désordres constatés.

Les mâts d'éclairage public, poteaux, plaques d'arrêt des véhicules de transport en commun, les balises de localisation des lignes souterraines etc..., devront être protégés avec soin ou démontés après accord des concessionnaires et remontés en fin de travaux.

Les ouvrages de défense contre l'incendie devront impérativement rester libres d'accès et l'accessibilité aux ouvrages de visite des réseaux enterrés, des robinets de vannes, des chambres de tirage, des bouches à clefs, etc... devra être maintenue en tout lieu et à tout moment.

En cas de désordre(s) intervenant à l'issue de travaux (par exemple : affaissements, fissures) et ceci jusqu'à deux ans après la fin de l'autorisation accordée, le concessionnaire ou son permissionnaire devra réintervenir pour restituer l'usage d'origine à état neuf (cf. article 34).

CHAPITRE IV : MODALITÉS D'INTERVENTION SUR L'ESPACE PUBLIC LORS DES TRAVAUX

SECTION 1 - PROCÉDURE DES AUTORISATIONS DE TRAVAUX

Article 40 - Définitions

Le présent chapitre s'applique à l'installation et à l'entretien des réseaux divers dans l'emprise des voies publiques, qu'il s'agisse de canalisations d'adduction d'eau potable, d'assainissement, de gaz, d'éclairage public, de transport de distribution d'énergie électrique et de télécommunications, à la pose de supports de réseaux aériens et d'une façon générale à toute occupation du sous-sol public et du sur-sol par des administrations ou des sociétés et personnes privées.

Ce chapitre s'applique également aux travaux de surface tels que réfection, aménagement, élargissement, etc... entrepris par les services publics, les entreprises prestataires de la Ville ou les entreprises dûment autorisées par la Ville pour intervenir sur le domaine public.

Nul ne peut entreprendre ou faire entreprendre des travaux publics ou particuliers sur les voies communales et leurs dépendances s'il n'est pas expressément habilité à le faire : soit par autorisation délivrée par le Maire, soit par soumission des travaux à la procédure de coordination.

Il faut entendre :

- **Par intervenant** : la personne physique ou morale, privée ou publique, autorisée par la ville à entreprendre ou faire entreprendre pour son compte des travaux sur les voies publiques, et à qui revient la charge du fonctionnement et de l'entretien des ouvrages construits (maîtres d'ouvrage, concessionnaires, ...).
- **Par exécutant** : la personne physique ou morale chargée de l'exécution des travaux par l'intervenant.
- **Par service gestionnaire de l'espace public** : les agents de la collectivité représentés par les services techniques de la Ville et notamment ceux de la Voirie et des Espaces Verts.

Article 41 - Formulation des demandes

Les interventions sur le domaine public communal feront préalablement l'objet :

- D'une Déclaration de Travaux (DT) / Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).
- D'une demande d'ouverture de chantier.
- D'une demande d'arrêté d'autorisation d'exécution des travaux.

La demande devra indiquer :

- Le nom de l'intervenant, l'objet des travaux,
- Leur description,
- Leur situation précise, l'emprise concernée,
- La période et les délais d'exécution prévus,
- Le nom et l'adresse du ou des exécutants.

Elle sera complétée à la demande de la Ville par tous documents utiles à son instruction, notamment :

- Les plans de situation, de masse et de détail faisant apparaître les voies empruntées avec l'emplacement des trottoirs, îlots, ouvrages divers et du mobilier urbain, le tracé des diverses canalisations existantes, celui des ouvrages projetés et l'emprise totale du chantier et de ses annexes,
- Les profils en long et en travers s'il y a lieu,
- Tous descriptifs d'appareils ou de matériels à installer,
- Pour les chantiers de longue durée ou de grande envergure, l'échéancier des travaux précisant les dates et durées de phases d'exécution, éventuellement la liste des matériaux spéciaux, encombrants, bruyants ou présentant des inconvénients particuliers susceptibles d'être utilisés sur le chantier ainsi que la destination des produits ou matériaux dont la mise en œuvre risque de créer des nuisances momentanées.

Tous les éléments graphiques présentés doivent être établis à des échelles permettant une bonne lecture et une parfaite compréhension (à titre d'exemple pouvant être adapté selon la situation/le format/la nature des travaux : plan de situation au 1/5000, plan de masse au 1/500, plans d'exécution au 1/100, etc...), sous format pdf à adapter au format de l'ouvrage.

Article 42 - DT/ DICT

Avant toute intervention sur l'espace public, l'intervenant doit vérifier auprès de tous les exploitants de réseaux de l'existence des canalisations et ouvrages de toutes sortes pouvant occuper le sous-sol avant son intervention et de leur emplacement exact. L'intervenant doit consulter le guichet unique accessible sur le site internet « **réseaux-et-canalizations.gouv.fr** » et établir la Déclaration de projet de Travaux (DT) dans les conditions prévues par la réglementation.

L'exécutant doit consulter le guichet unique et établir la Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) dans les conditions prévues par la réglementation. Par ailleurs, des travaux ne peuvent être réalisés en urgence que pour des motifs liés à la sécurité, la continuité du service public, la sauvegarde des personnes ou des biens, ou en cas de force majeure. Cette procédure dispense l'intervenant ou l'exécutant de faire une DT ou une DICT. Elle informera sous 24 heures le gestionnaire de l'espace public.

Article 43 - Ouverture de chantier

Toute ouverture de chantier sur les voies publiques et sur leurs dépendances, que les travaux aient été autorisés sur demande individuelle ou qu'ils soient entrepris conformément à la procédure de coordination, doit faire l'objet d'une déclaration par l'intervenant ou par l'exécutant précisant au minimum la durée prévue pour les travaux y compris la remise en état des lieux, la situation précise, l'objet des travaux et le phasage de ceux-ci s'il y a lieu.

Cette demande fait l'objet d'une déclaration établie par l'intervenant ou par l'exécutant sur un formulaire de demande d'arrêté (CERFA n°14023*01).

Cet avis d'ouverture de chantier doit parvenir au service gestionnaire de l'espace public au moins 30 jours ouvrés avant tout début d'intervention.

Article 44 - Autorisation de travaux

En dehors de la procédure de coordination, les autorisations de travaux sur les voies communales peuvent être délivrées aux intervenants soit sous forme de permissions de voiries (et/ou d'accords techniques pour les travaux de concessionnaires de droits (ENEDIS et de GRDF), soit sous forme d'arrêtés municipaux réglementant la circulation et le stationnement pour les exécutants, après demande écrite.

L'autorisation d'effectuer les travaux est validée dans un délai :

- **De 15 jours** à compter de la date de réception de la demande pour les accords techniques et les permissions de voirie,
- **De 15 jours** à compter de la date de réception de la demande pour les arrêtés de circulation et de stationnement,

Passé les délais ci-dessus mentionnés, si une autorisation expresse n'a pas été accordée, elle est réputée refusée et les travaux demeurent interdits.

Toute autorisation à entreprendre des travaux sur la voirie communale soumet expressément son titulaire aux prescriptions du présent règlement concernant l'exécution des travaux et les dispositions financières.

Article 45 - Validité des autorisations de travaux

La durée de validité des autorisations accordées est précisée pour chacune d'entre elles.

Toute autorisation de travaux dont il n'a pas été fait usage conformément aux délais prévus est caduque.

Chaque autorisation n'est valable que pour les travaux qui y sont mentionnés. Toute extension dans l'espace ou dans le temps demeure proscrite. Toute autorisation de travaux visée au présent règlement est accordée à titre personnel.

Les autorisations sont délivrées sous réserve expresse des droits des tiers. Elles ne peuvent en aucun cas dispenser leurs titulaires de l'application des règlements en

vigueur, notamment en matière d'urbanisme et de permis de construire, ni les soustraire à leurs responsabilités légales.

Elles ne peuvent constituer un droit acquis et demeurent révocables à tout moment pour des motifs d'intérêt général, sans que leurs titulaires puissent prétendre à une quelconque indemnité.

Article 46 - Contrôle des travaux

Les agents du service gestionnaire de l'espace public sont habilités à formuler toutes observations sur la voirie relatives à :

- L'application des prescriptions imposées par les autorisations délivrées à l'intervenant (arrêté de circulation, accord technique, ...)
- La bonne tenue et la bonne protection des conduites enterrées nouvelles ou existantes et du périmètre du chantier.
- La stabilité, le réglage et la compacité du sous-sol reconstitué aptes à supporter sans déformation ultérieure les charges subies par les chaussées et trottoirs.
- L'épaisseur des différents matériaux reconstituant le corps de la voirie.

Au cas où des malfaçons sont constatées, l'intervenant sera mis en demeure par courrier avec accusé de réception, doublé d'un courriel, de procéder dans un délai d'un mois aux modifications ou rectifications qui seront jugées nécessaires. Ce délai sera écourté si ces malfaçons présentent un danger pour les usagers.

Aussi et à tout moment, les agents du service gestionnaire de l'espace public sont autorisés à interrompre les travaux en cas de détection de dysfonctionnement avéré ou de danger grave et imminent pour les tiers. Dans ce cas, l'intervenant est immédiatement alerté ainsi que l'exécutant. Les responsables des travaux doivent se rendre disponibles afin qu'une solution rapide soit trouvée. Le cas échéant, un courrier est ensuite adressé à l'intervenant pour formaliser la procédure de sécurisation de l'espace public.

Article 47 - Abrogation des autorisations

Les autorisations peuvent être abrogées notamment dans les cas suivants :

- Violation des dispositions du présent règlement.
- Inobservation des limites fixées en ce qui concerne l'emprise géographique des travaux.
- Modification des caractéristiques des installations autorisées.
- Non-respect des délais d'exécution.

Article 48 - Défaut d'autorisation

En cas d'exécution sans autorisation de travaux sur la voirie communale, un procès-verbal est dressé par la police municipale ou un agent assermenté immédiatement après constat de l'infraction. Il est notifié dans les plus brefs délais à l'intervenant, avec mise en demeure adressée par mail, d'interrompre les travaux et de remettre

les lieux dans leur état primitif. Dans le cas où la mise en demeure reste sans effet à l'issue d'un délai de sept jours à compter de sa réception, l'intervenant sera passible de pénalités financières par application des tarifs fixés par décision du Maire.

En outre, en cas d'inaction de l'intervenant, les agents du service gestionnaire de l'espace public font procéder d'office à l'évacuation des lieux par tous moyens de droit et aux remises en état nécessaires aux frais du contrevenant.

Article 49 - Interruption de travaux

Toute interruption de travaux supérieure à trois jours ouvrables doit faire l'objet d'une déclaration établie par l'intervenant ou par l'exécutant.

Cette déclaration indiquant la date de l'arrêt et sa durée prévue doit parvenir aux services gestionnaires de l'espace public au plus tard le jour de l'interruption des travaux. Toutes mesures propres à assurer la sécurité, et notamment la remise en état de la voirie, doivent être prises immédiatement par l'intervenant.

En cas d'inaction de l'intervenant, les agents du service gestionnaire de l'espace public font procéder d'office aux mesures de sécurisation et aux remises en état nécessaires aux frais de l'intervenant.

Article 50 - Reprise des travaux

La reprise des travaux après une interruption de plus de 15 jours doit de nouveau faire l'objet d'une déclaration établie par l'intervenant ou par l'exécutant, sur le formulaire identique à l'article 45.

Cette déclaration doit parvenir aux services municipaux au moins 15 jours avant le redémarrage du chantier.

Article 51 - Prolongation du délai d'exécution

En cas de retard dans l'avancement des travaux empêchant de respecter le délai prévu pour leur exécution, une demande de prolongation de ce délai doit être faite par l'intervenant.

Cette demande pouvant être formulée par mail au service gestionnaire de l'espace public sur l'adresse ctm@jouars-pontchartrain.fr, doit parvenir à ce dernier au moins quinze jours avant la date prévue initialement pour la fin des travaux, y compris la remise en état des lieux.

SECTION 2 - COORDINATION DES TRAVAUX

Article 52 - Champ d'application de la procédure

La procédure de coordination s'applique aux travaux à entreprendre sur toutes les voies ouvertes à la circulation publique situées sur le territoire communal et sur leurs dépendances.

Elles concernent toutes les interventions intéressant ces voies, notamment pour :

- La modification, la modernisation, la réfection et les grosses réparations des voies existantes,
- La création de voies nouvelles,
- L'établissement, l'extension, la modification, la modernisation, le gros entretien des réseaux enterrés ou aériens de transport et de distribution d'énergie et de tous fluides ainsi que de tous systèmes de communication,
- Y sont soumis les propriétaires, les affectataires et les utilisateurs de ces voies, les permissionnaires de voirie, les concessionnaires et les occupants de droit.

Dans le cadre de la procédure de coordination, les travaux exécutés sur la voie publique donnent lieu à deux sortes d'autorisations :

- La première relève du droit d'occuper le domaine public routier et prend la forme d'une permission de voirie délivrée par l'autorité gestionnaire de la voie.
- La seconde autorisation est délivrée par le Maire qui autorise l'exécution des travaux durant une période définie, par arrêté municipal accompagné d'un accord technique.

L'inscription des travaux au calendrier annuel ne dispense pas les intervenants des obligations qui leur sont faites par ailleurs dans le présent règlement, en particulier la demande de permission de voirie, la déclaration d'ouverture de chantier et la demande d'arrêté de circulation et de stationnement.

Les permis de stationnement, qui ne modifient pas l'assiette du domaine public, ne sont pas soumis à la procédure de coordination.

Article 53 - Calendrier des travaux programmables

Chaque année, il est établi un calendrier prévisionnel des travaux prévus sur les voies publiques de la commune. Pour ce faire, chaque année, une réunion de l'ensemble des concessionnaires de réseaux et intervenants sur la voie publique est organisée dans le courant du 4^{ème} trimestre (pour les travaux de l'année suivante). La présence de chaque intervenant convié est obligatoire. Il présentera à cette occasion les projets de réseaux qui impacteront l'espace public et dont il a connaissance.

Après présentation des projets de réfection des voiries communales et coordination avec les projets des intervenants, un calendrier prévisionnel global des travaux leur est notifié annuellement lors du 1^{er} trimestre par compte-rendu dématérialisé. Les modifications de planification sont possibles lors de l'exercice en cours mais doivent rester l'exception et être justifiées par écrit par l'intervenant.

Article 54 - Communication des projets

Doivent être communiqués à la Ville les plans de situation, de masse et de détail faisant apparaître les voies empruntées avec l'emplacement des trottoirs, îlots,

ouvrages divers et du mobilier urbain, le tracé des diverses canalisations existantes, celui des ouvrages projetés et l'emprise totale du chantier et de ses annexes.

Tous les documents graphiques présentés doivent être établis à des échelles permettant une bonne lecture et une parfaite compréhension (exemple : plan de situation au 1/5.000, plan de masse au 1/1 000, plans d'exécution au 1/200, etc...).

Article 55 - Travaux non programmables

Si des travaux non prévus lors de l'établissement du calendrier s'avèrent indispensables, ils ne peuvent être entrepris qu'après autorisation du Maire, délivrée dans le mois de la demande, et fixant la période d'exécution. Les demandes doivent fournir tous renseignements prévus à l'article 43 précédent.

Article 56 - Report de la date d'exécution

Si, pour des raisons impérieuses, des travaux ne peuvent être entrepris à la période inscrite au calendrier annuel, l'intervenant doit solliciter un report par une demande écrite au Maire ou par courriel adressé au service technique : ctm@jouars-pontchartrain.fr

Une nouvelle période sera alors fixée en tenant compte des exigences de l'ensemble des travaux coordonnés.

Article 57 - Suivi de la coordination

En dehors des réunions annuelles et aussi souvent que de besoin, des réunions de coordination peuvent être organisées à la diligence du service gestionnaire de l'espace public.

Par ailleurs, toutes informations utiles sont échangées par courrier, à tout moment, par le service gestionnaire de l'espace public et les divers intervenants pour une coordination aussi précise et efficace que possible.

Article 58 - Travaux urgents

Dans les cas d'interventions urgentes pour rupture de conduite, affaissement, éboulement, fuite d'eau ou de gaz, accident ou défaut sur le réseau électrique ou de télécommunication, et pour toute raison de sécurité ou de sauvegarde des installations, l'obligation de déclaration d'ouverture de chantier ne s'applique pas.

Toutefois, l'intervenant est tenu d'en avertir verbalement, puis par tous moyens de communication écrite (courriel : ctm@jouars-pontchartrain.fr), le service gestionnaire de l'espace public immédiatement et dans un délai maximum de 24 heures. La dispense de déclaration préalable pour les travaux d'urgence ne permet aucune dérogation aux autres obligations prévues par le présent règlement.

Le service gestionnaire de l'espace public peut toujours exiger de l'intervenant la justification du caractère d'urgence de l'intervention.

SECTION 3 - CONDUITE DES CHANTIERS

Article 59 - Constat avant travaux

Un état des lieux contradictoire de la zone concernée par les travaux et les abords immédiats, en présence de l'intervenant ou de l'exécutant mandaté par ses soins et du représentant du service gestionnaire de l'espace public, peut être organisé à la demande du service gestionnaire de l'espace public, de l'intervenant ou de l'exécutant, préalablement à tout commencement de travaux. D'un commun accord entre les parties, le procès-verbal peut être remplacé par une photographie des lieux datée et revêtue de la signature des deux parties.

Si l'intervenant n'a pas répondu à la convocation qui lui était faite ou ne s'est pas fait représenter, il doit, en cas de désaccord, contester par écrit dans un délai maximum de 8 jours à compter de la communication du constat d'état des lieux et sinon avant tout commencement d'exécution, faute de quoi le constat est réputé contradictoire et lui est opposable.

En l'absence de ce constat établi, les lieux sont réputés être en bon état d'entretien et aucune réclamation de l'intervenant et/ou de l'exécutant n'est admise par la suite.

Si un constat conduit à reconnaître un état très défectueux de la voirie, les réfections provisoires sont toutefois exécutées dans les règles de l'art.

La réparation des dommages manifestement liés à l'exécution des travaux et constatés aux abords de la zone d'intervention est imputable en totalité à l'intervenant.

Pour toute intervention sur un espace vert, le service des Espaces Verts doit être associé préalablement au constat de travaux.

Des inspections caméras pourront être prescrites avant et après travaux par l'autorisation. Les frais de ces inspections seront à la charge de l'intervenant ou de l'exécutant mandaté par ses soins comme la remise en état des réseaux le cas échéant.

Article 60 - Chaussée neuve, écoulement des eaux et accès des riverains

Sous réserve du droit des riverains à obtenir la réalisation des branchements aux réseaux publics, aucun travail ne pourra être exécuté dans les chaussées nouvellement refaites depuis moins de 3 ans sauf circonstances exceptionnelles évaluées par le service gestionnaire de l'espace public. Et, en tout état de cause les travaux qui seraient alors entrepris devront restituer un état neuf à la chaussée et/ou ses dépendances.

Sur toute l'emprise des chantiers, l'écoulement des eaux doit être maintenu en permanence. Toutes dispositions nécessaires doivent être prises à cet effet par l'exécutant.

La desserte des immeubles riverains doit être assurée dans les meilleures conditions possibles compte tenu des nécessités de chantier. Les occupants des immeubles doivent être invités en temps utile à sortir leurs véhicules en prévision d'un accès momentanément interrompu à leurs lieux de garage.

Les habitants doivent pouvoir sortir et rentrer à pied à tout moment sauf accord préalable des riverains. L'accès doit, dans tous les cas, se faire en toute sécurité.

Tous les soirs, cet accès doit être rétabli, au besoin au moyen de passerelles ou tout autre dispositif sans danger.

Article 61 - Nuisances

Toutes mesures doivent être prises en permanence sur les chantiers afin de réduire le plus possible les nuisances dues aux travaux en cours.

MESURES DE SALUBRITÉ GÉNÉRALE :

Déversement ou dépôts de matières usées ou dangereuses

Il est interdit :

- De déverser dans les cours d'eau, les étangs, les ouvrages d'eau pluviale..., toutes matières usées, tous résidus (fermentescibles d'origine végétale ou animale, toutes substances solides ou liquides ou inflammables, laitance de béton, ...), susceptibles de constituer un danger ou une cause d'insalubrité, de provoquer un incendie ou une explosion.

Pour les voies, cette interdiction vise notamment :

- Le lavage de tout véhicule et tous les engins à moteur,
- Les vidanges d'huile,
- Les vidanges et nettoyage des équipements sanitaires des caravanes, camping-cars et toilettes de chantier,
- Les rinçages des citernes ayant contenu des matières polluantes ou toxiques,
- Les résidus de ravalement (enduits projetés, peintures, ...), etc.

Toutes précautions utiles devront être prises pour éviter l'encombrement des caniveaux de la voie publique et pour assurer le libre écoulement des eaux.

Protection contre la poussière

Le nettoyage du sol des rues et trottoirs doit être fait avec toutes les précautions nécessaires pour éviter la pollution de l'air par les poussières.

Bruits de chantier

Les pétitionnaires devront se conformer aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

Pour mémoire, les travaux bruyants sont interdits tous les jours ouvrables, de vingt heures à sept heures, les dimanches et jours fériés, excepté les interventions d'utilité

publique d'urgence. Des dérogations exceptionnelles pourront être accordées par l'autorité administrative compétente, s'il s'avère indispensable que les travaux considérés soient effectués en dehors des périodes autorisées. Le gestionnaire de l'espace public sera informé de la démarche engagée par l'intervenant ou l'exécutant.

Les riverains seront prévenus par l'intervenant au moins quarante-huit heures à l'avance.

Des dispositions particulières pourront être exigées dans les zones particulièrement sensibles du fait de la proximité d'établissements d'enseignement, d'établissements de la petite enfance, de maisons de convalescence, résidences pour personnes âgées ou tout autre établissement similaire.

Article 62 - Protection de l'espace public (voirie, espaces verts, mobilier urbain)

Protection des voies

Tous les points d'appui au sol des machines et engins utilisés à poste fixe ou mobile sur les voies communales, autres que les roues munies de pneumatiques et tels que pieds, béquilles, bras stabilisateurs, chenilles, roues rigides, etc..., doivent être munis de patins de protection aptes à éviter la détérioration des revêtements des chaussées et des trottoirs. Les points d'appuis des bennes devront être protégés pour ne pas marquer la voirie.

Les véhicules transportant des déblais doivent être correctement chargés afin de ne rien laisser tomber sur les voies communales. Leurs roues ne doivent pas entraîner, sur leur parcours, de boue et de terre souillant les chaussées et les rendant dangereuses. Un poste de lavage à la sortie des chantiers peut être imposé par les services municipaux. Les transporteurs sont tenus de faire nettoyer sans délai les chaussées ayant pu être souillées. Si des dégâts sont causés à la voirie communale ou à ses accessoires, les frais de remise en état sont imputables à leurs auteurs et leurs sont facturés.

Protection des espaces verts

Toutes les précautions utiles doivent être prises pour éviter les atteintes aux arbres et aux plantations diverses. À la demande du service gestionnaire de l'espace public, l'intervenant peut être tenu de confectionner à ses frais des enceintes de protection. La pose de canalisations ne devra pas se faire à moins de deux mètres des arbres sauf à prévoir des dispositifs spéciaux de protection des canalisations ou des racines. En cas d'impossibilité, il y aura lieu de solliciter le service des Espaces Verts qui prendra toutes dispositions nécessaires.

Il est interdit à l'exécutant de couper des branches gênantes sur des arbres conservés. La taille des arbres est du seul ressort du service des Espaces Verts. Dans ce cas, il y a lieu de contacter le service des Espaces Verts qui réalisera une taille

douce. La taille demandée par l'intervenant ne sera pas réalisée si elle jugée trop mutilante pour l'arbre ou non nécessaire à l'exécution du chantier.

Il est interdit de laisser se répandre sur les plantations ou à une distance insuffisante tout produit liquide ou pulvérulent nocif pour les végétaux.

Il est également interdit de planter des clous ou broches dans les arbres, d'utiliser ceux-ci comme points d'attache pour des câbles ou des haubans, de couper les branches ou les racines et à plus forte raison de supprimer tout arbre ou arbuste sans autorisation expresse des services municipaux.

Il est impératif qu'au démarrage du chantier la terre végétale (horizon supérieur arable sans éléments grossiers) soit décapée et stockée à part de l'horizon inférieur sous-sol composé essentiellement d'argile et d'éléments grossiers.

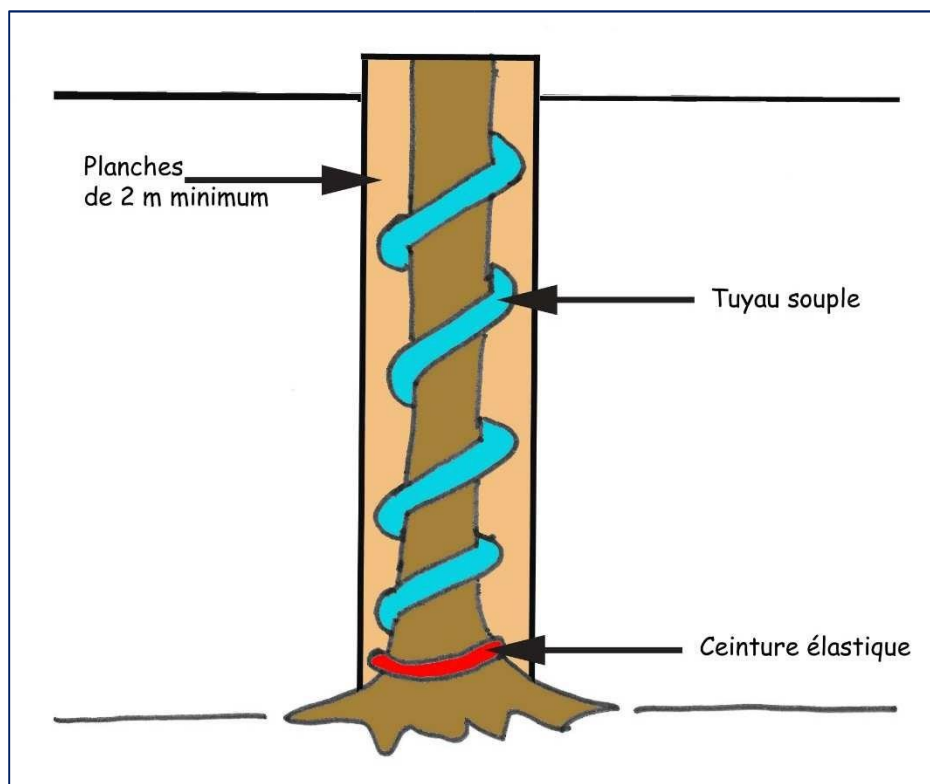
Pour des travaux sur espace vert, les déblais de tranchée ne doivent pas être directement déposés sur le sol afin de ne pas souiller l'aménagement existant. Il est nécessaire de prévoir l'installation d'une bâche pour protéger le sol.

Des protections d'arbres, clôtures, planches seront exigées avant intervention à proximité.

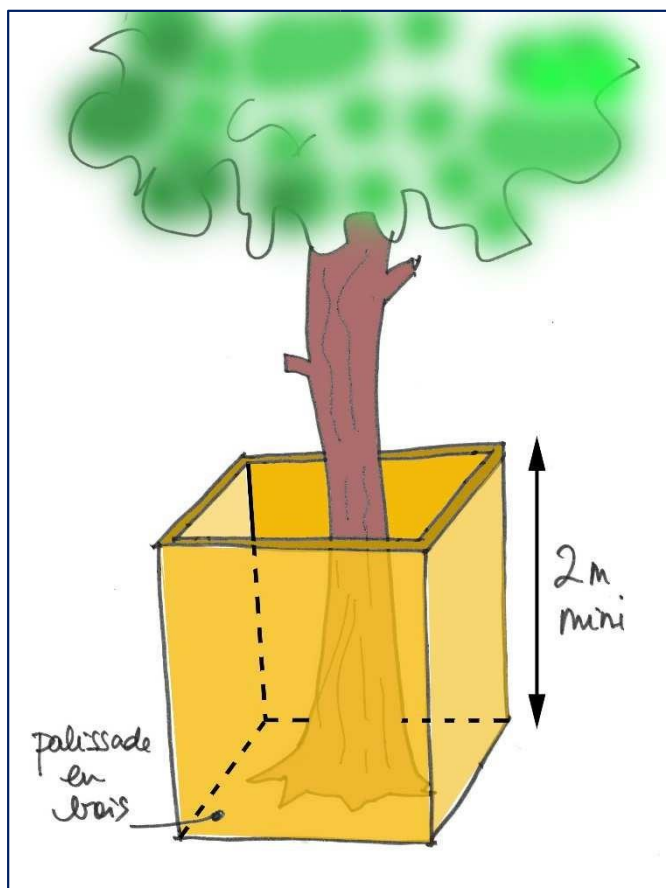
EXEMPLES DE PROTECTION D'ARBRE EXIGÉE

- **Protection pour chantier de courte durée :**

Dans le cas d'un chantier dont la durée n'excède pas 2 semaines, une protection simple sera demandée. Cette protection sera d'abord constituée d'une ceinture élastique réalisée par exemple avec du tuyau souple autour du tronc, qui servira à éviter les frottements ; puis autour de cette ceinture élastique, seront assemblées des planches de 2 m de hauteur minimum. Ces planches ne devront pas être en contact direct avec le tronc.



- **Protection spécifique pour chantier de longue durée :**



Dans le cas d'un chantier dont la durée dépasse 2 semaines, une protection spécifique pourra être demandée pour certains arbres. Cette protection sera constituée d'une enceinte de 2 à 4 m², formée d'une palissade en bois de 2 m minimum de hauteur.

Les dépôts de matériels et de matériaux sur les pelouses, les allées, les terrepleins des espaces verts sont défendus sauf accord préalable du service gestionnaire de l'espace public.

Pendant toute la durée des travaux, aucun dépôt de matériel ou de matériaux n'est permis sur la zone d'aération de l'arbre (cuvette ou grille d'arbre).

Les dégâts imputables à l'intervenant seront à sa charge. Les

frais de remise en état, fournitures selon factures des fournisseurs et main-d'œuvre selon coûts horaires établis par délibération du conseil municipal, lui sont facturés. L'élagage des arbres se trouvant à proximité d'une ligne aérienne d'un concessionnaire implantée sur le domaine routier pourra être programmé et réalisé par l'intervenant ou l'exécutant après accord des services gestionnaires de l'espace public.

• **Protection du mobilier urbain**

Le mobilier urbain doit être mis à l'abri des dommages éventuels. Pour cela, il appartient à l'intervenant et/ou l'exécutant de le faire protéger par des entourages ou, en accord avec le service gestionnaire de l'espace public, d'en faire démonter les éléments, de les faire entreposer pendant les travaux, et de les faire remonter à la fin de ceux-ci. Les frais de ces opérations incombent à l'intervenant, sauf pour certains appareils dont les concessionnaires sont tenus par contrat de les déplacer à leurs propres frais en cas de travaux.

Article 63 - Circulation et sécurité publique

La circulation des piétons ainsi que celle des personnes à mobilité réduite, doivent être maintenues en toute circonstance et en toute sécurité. Il appartient à l'intervenant d'établir des cheminements en accord avec le service gestionnaire de l'espace public et de les tenir en bon état afin qu'ils soient praticables en permanence.

La circulation des véhicules de toutes catégories, y compris les cycles, avec ou sans moteur, doit être le moins possible perturbée et réduite. Les interdictions et les restrictions de circulation et de stationnement, quand elles sont indispensables pour des raisons de sécurité, sont édictées exclusivement par arrêté municipal.

Les itinéraires et les déviations sont établis par le service gestionnaire de l'espace public lors de la délivrance des arrêtés de circulation et de stationnement. L'intervenant est tenu de les respecter et de mettre en place toute signalisation provisoire pouvant lui être demandée par ledit service. Il est en outre de sa responsabilité de veiller au maintien de cette signalisation pendant les travaux.

Dans tous les cas, sauf accord expresse du service gestionnaire de l'espace public, il devra absolument être conservé un couloir de circulation. Dans l'obligation d'une circulation alternée à l'aide de feux tricolores, la mise en place et le fonctionnement de ces installations seront à la charge de l'intervenant et/ou de l'exécutant. Cette modalité devra faire l'objet d'un accord préalable du service gestionnaire de l'espace public.

Il est formellement interdit de barrer une voie ou d'y modifier les conditions de circulation sans autorisation, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité (fuite de gaz par exemple) et à condition d'en aviser immédiatement le service gestionnaire de l'espace public.

Les fouilles en tranchées doivent être signalées et protégées de manière à empêcher efficacement les chutes de personnes et les accidents de véhicules.

La signalisation et la protection des obstacles de toute natures créés par les travaux doivent être adaptées à la densité de la circulation des piétons et des véhicules ainsi qu'à la nature des sols et aux conditions de visibilité.

La taille des engins et les véhicules utilisés sur les chantiers doit être en rapport avec l'importance des travaux et la configuration des lieux. Leurs manœuvres ne doivent pas être dangereuses pour le public ni constituer une gêne pour la circulation.

Les agents du service gestionnaire de l'espace public sont habilités à imposer à tout moment les mesures de sécurité qu'ils jugent nécessaires et leur application immédiate. L'interruption voire l'arrêt des travaux peut être ordonné par l'autorité territoriale compétente en cas de manquement grave.

Les remises en état provisoire des chaussées ne devront pas porter préjudice à la sécurité des usagers.

Article 64 - Publicité des chantiers et information des riverains

La publicité présente un double aspect : réglementaire et informatif à l'adresse des riverains et des usagers de la voie publique.

• Affichage réglementaire

Les chantiers doivent être signalés, conformément à la législation en vigueur, par l'intervenant, à ses frais et sous son entière responsabilité. Des panneaux d'information bien visibles doivent être placés en permanence à proximité des chantiers. Ils doivent porter les indications suivantes :

- Les coordonnées de l'intervenant,
- La nature des travaux,
- La destination des travaux,
- La période d'exécution des travaux,
- Les noms, adresses et téléphones des exécutants.

Les arrêtés municipaux réglementant les travaux doivent être également affichés sur des panneaux et protégés des intempéries.

• Les panneaux seront de deux types en fonction de la nature du chantier mis en place :

Petits panneaux mobiles :

Ils concernent les travaux de branchements, urgents, programmables et de maintenance sur les réseaux induisant une intervention sur la voirie de courte durée ou itinérante. Ces panneaux doivent être installés par l'intervenant et/ou l'exécutant sur le lieu du chantier 7 jours avant le début des travaux.

Grands panneaux fixes :

Ces panneaux d'information, installés par l'intervenant et/ou l'exécutant, doivent répondre à une charte graphique mise à disposition par les services de la ville. Ils concernent essentiellement les chantiers programmables qui nécessitent une

installation fixe et continue sur le domaine public et qui justifient une information particulière du public durant toute la durée du chantier.

Information aux riverains

Suivant la nature des travaux et des contraintes qu'ils impliquent sur le domaine public (de jour comme de nuit), les services de la ville sont en droit de réclamer à l'intervenant une communication de proximité auprès des riverains :

- Soit par boîtage de courriers à réaliser 7 jours avant le démarrage des travaux,
- Soit par diffusion de flyers sur les pare-brises des véhicules et en porte à porte,
- Soit par voie de presse,
- Soit en participant à une réunion publique organisée par le service gestionnaire de l'espace public et animée conjointement avec l'intervenant, le (les) entreprise(s) exécutante(s) et les représentants de la collectivité.

Ces différents outils peuvent se cumuler, mais dans tous les cas, les messages délivrés auprès des usagers de la voirie devront être soumis pour avis aux services compétents de la ville.

Article 65 - Encombrement du domaine public

L'encombrement du domaine public doit, en toutes circonstances, être limité aux besoins indispensables à la bonne marche des chantiers et à la sécurité des travailleurs. La collectivité est en droit d'autoriser l'avancement des travaux par tronçons successifs de voies ou à exiger que le travail soit exécuté par demi-chaussée ou sur un seul trottoir à la fois.

À chaque interruption de plus d'un jour et notamment en fin de semaine, l'emprise des chantiers doit être réduite au minimum indispensable. La mise en place de couverture de tranchées, de passerelles ou le comblement de fouilles peuvent être exigés aux frais de l'intervenant.

N'est toléré sur le chantier que le matériel strictement indispensable à son fonctionnement. Sont en particulier interdits les stationnements de matériel de transport et des véhicules du personnel sauf autorisation spéciale du service gestionnaire de l'espace public.

Article 66 - Contraintes particulières d'exécution

Afin d'éviter toute gêne à la circulation, d'encombrement du domaine public ou toute atteinte à la sécurité publique, il peut être imposé par le service gestionnaire de l'espace public sur certains chantiers et pour certaines périodes de travailler de nuit, ou les jours non ouvrables, ou sans interruption, ou les trois à la fois.

L'intervenant est alors tenu de prendre toutes dispositions en conséquence, vis-à-vis de la législation du travail notamment, sans pouvoir prétendre à une indemnisation quelconque de la part de la Ville de JOUARS-PONTCHARTRAIN.

Dans le cas où les travaux doivent être effectués en dehors des périodes prévues par l'arrêté préfectoral relatif à la lutte contre le bruit, l'intervenant devra également solliciter une dérogation exceptionnelle auprès de la Ville pour pouvoir réaliser les travaux.

Article 67 - Droit de contrôle

Le libre accès au domaine public occupé doit être assuré aux agents du service gestionnaire de l'espace public chargés de l'application du présent règlement.

Article 68 - Responsabilité

Les intervenants et les exécutants sont responsables de tous les accidents ou dommages qui peuvent résulter soit de l'exécution de leurs travaux jusqu'à l'issue des délais de garantie soit de l'existence et du fonctionnement de leurs ouvrages sauf faute de la victime ou cas de force majeure.

SECTION 4 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Article 69 - Implantation des ouvrages

Les chantiers doivent être établis de telle sorte que les ouvrages à construire soient implantés exactement aux emplacements prévus aux plans et profils d'exécution. En cas d'impossibilité, les modifications doivent être décidées préalablement en accord avec le service gestionnaire de l'espace public. Ceci s'applique aussi bien aux conduites, câbles, regards, chambres souterraines qu'aux dispositifs en élévation ou en surplomb tels que armoires de commande ou de répartition, poste de transformation électrique ou de détente de gaz, lignes de conduites aériennes, portiques, etc...

Le stockage des matériaux du chantier sera planifié en dehors de l'emprise de celui-ci sur des lieux déterminés par arrêté municipal, sauf dérogations prévues avec le service gestionnaire de l'espace public.

- Implantation de grues ou appareils de levage mus mécaniquement

Sur tout le domaine public communal, il est interdit de mettre en place, sans autorisation, un appareil de levage mû mécaniquement (même s'il s'agit d'une sapine) dont les charges sont déplacées à l'extérieur de l'appareil.

Le survol ou le surplomb, en charge, de la voie publique et des propriétés voisines (sauf accord avec les propriétaires) situées hors de l'emprise autorisée du chantier est formellement interdit.

Lorsque sont survolés ou menacés en cas de chute de l'appareil, des établissements ou terrains recevant du public, l'implantation ainsi que les mesures de sécurité

particulières seront proposées par l'entrepreneur, au visa de l'administration municipale.

Les services municipaux seront destinataires d'un plan d'installation de chantier et de survol des charges, d'un certificat attestant la régularité du montage, garantissant le respect de toutes les mesures de sécurité en vigueur de la grue ainsi que son agrément pour les charges utilisées ainsi que l'engagement de l'entrepreneur de n'employer que des grutiers qualifiés.

En aucun cas, la base de l'appareil ne devra dépasser la saillie de la clôture ou des barrières établies sur la voie publique et limitant l'emprise autorisée du chantier.

L'entrepreneur devra également donner toutes les garanties concernant la nature du sol de fondation, des voies de roulement de l'appareil.

D'une manière générale, l'entrepreneur se conformera à l'ensemble des dispositions réglementaires applicables aux grues à tour au travers de la fiche pratique de sécurité INRS référencée ED 128 (NF E 52081 et NF E 52082, décret du 23 août 1947 et décret n° 65/48 du 8 janvier 1965, ...) et de la recommandation R 406 de l'INRS concernant la prévention du risque de renversement des grues à tour sous l'effet du vent et toute autre réglementation visant la sécurité de ces appareils.

Le montage d'une grue sera autorisé par un arrêté municipal, demandé 15 jours avant la date d'implantation.

L'autorisation de mise en service sera ensuite délivrée par un second arrêté municipal, dans un délai de 10 jours, sous réserve de fournir à l'administration municipale une attestation provisoire délivrée par un vérificateur ou un organisme exerçant régulièrement cette activité particulière et agréé par un arrêté de Monsieur Le Ministre du Travail dans les conditions fixées l'arrêté du 1er mars 2004 relatif aux vérifications des appareils et accessoires de levage [B]. Le document présenté devra mentionner outre les noms, qualités, adresses des personnes ayant effectué ces essais, les dates ainsi que les résultats et conclusions et porter la mention « avis favorable » sans aucune réserve.

Toute modification de l'implantation ou des conditions de fonctionnement de l'appareil doit faire l'objet d'une nouvelle autorisation délivrée selon la même procédure. Si ces dispositions ou la délivrance des documents précités n'étaient pas respectées, l'administration municipale serait dans l'obligation de prendre des mesures pouvant aller jusqu'à la prescription du démontage complet de l'appareil.

Toute installation d'appareil alimentée par une source d'énergie différente de celle fournie par le réseau ENEDIS doit également être soumise à autorisation. Les appareils visés par le présent règlement sont installés et utilisés sous la responsabilité de l'intervenant et/ou de l'exécutant.

La stabilité de l'appareil, qu'il soit mobile ou fixe, doit être constamment assurée au moyen des dispositifs prévus par le constructeur. En tout état de cause, le poids unitaire (taré) des éléments constituant le lest ne sera pas inférieur à 350 kg.

Les voies de roulement doivent être établies sur des appuis solides, tels que semelles, massifs de maçonnerie, traverses avec ballast et non sur des calages précaires et instables.

Toutes dispositions doivent être prises afin que les eaux ne ravinent pas le sol sur lequel prennent appui l'appareil et ses accessoires.

Le levage, la descente d'une charge, la descente du crochet de suspension ne doivent pas être exécutés à une vitesse supérieure à celle prévue par le constructeur. Tous les dispositifs doivent être pris pour permettre de résister aux contraintes résultant de l'usage et aux effets imposés par le vent, compte tenu de la surface de prise au vent des pièces levées. Le fonctionnement de l'appareil devra être interrompu dès que la vitesse du vent atteindra la vitesse limite d'utilisation indiquée par le constructeur ou, à défaut, par la réglementation actuelle. Des instructions précises devront être données au conducteur de l'engin pour que celui-ci soit haubané et la flèche mise en drapeau dès que cette vitesse, même en pointe, dépassera cette valeur limite.

Dans le cas où la flèche en girouette ou le contrepoids de l'appareil passerait au-dessus d'un immeuble la partie la plus basse de l'un de ses éléments (crochet en position haute de la flèche) devra survoler les œuvres les plus hautes de cet immeuble d'au moins 2 mètres.

En règle générale, le contrepoids de l'appareil sera soit encagé, soit enveloppé d'un grillage de protection ou par tout autre procédé préconisé par le constructeur afin de prévenir, de façon efficace, toute chute accidentelle de fragment du lest de la contre-flèche.

Lorsque l'appareil sera muni d'un limiteur d'orientation rendant impossible la mise en girouette, un dispositif spécial de sécurité sera mis en place en accord avec le constructeur de l'appareil pour garantir les risques de déversement.

Les prescriptions de cet article doivent être portées à la connaissance de toute personne appelée à manœuvrer l'appareil et devront être affichées sur l'appareil de façon à pouvoir être consultées en toutes circonstances.

- Échafaudages :

Lors des opérations de montage et démontage d'un échafaudage, les emprises nécessaires au bon déroulement de ces opérations seront balisées, accompagnées d'un panneau interdisant l'accès à toute personne étrangère à ces opérations. La circulation des tiers ne devra pas être entravée par les zones de stockage. À défaut, durant cette période, un dispositif de déviation piéton sera mis en œuvre.

Les amarrages du dispositif par chevilles adaptées aux efforts seront réalisés à l'avancement ainsi que les ancrages. Les filets ou bâches seront disposés une fois l'échafaudage entièrement installés.

Un dispositif de protection par barrières de chantier sera disposé par l'intervenant et/ ou l'exécutant autour de l'échafaudage pour éviter tout passage en exploitation, accompagné d'un dispositif de déviation de la circulation piétonne implanté au droit des traversées piétonnes.

Les responsables de la conception, du montage et de la réception de l'échafaudage seront formés à ce type d'exercice et titulaires d'une attestation de compétence. Un rapport de vérification sera affiché sur panneau fixe sur l'échafaudage.

L'exécutant est responsable de l'échafaudage et des dommages que le matériel peut causer.

D'une manière générale, l'exécutant se conformera à l'ensemble des dispositions réglementaires applicables aux échafaudages au travers la recommandation R 408 de l'INRS concernant le montage, l'utilisation et le démontage des échafaudages de pied et toute autre réglementation visant la sécurité de ces matériels.

– Traversée de chaussée :

La solution technique la mieux adaptée en fonction de l'environnement existant devra être étudiée par l'intervenant pour impacter le moins possible l'espace public et ses usages.

Les mesures propres à assurer la circulation seront définies par arrêté municipal et celles visant la sécurité lors de l'état des lieux préalable.

Les supports aériens devront être implantés à la limite des propriétés riveraines afin de dégager au mieux les emprises sur trottoir et garantir une largeur de circulation d'au moins 1,40 mètre linéaire pour les personnes à mobilité réduite, sauf impossibilité technique.

– Implantation de canalisations souterraines :

Les canalisations souterraines seront établies à une profondeur réglementaire en fonction de la nature des fluides transportés. Leur implantation respectera les normes AFNOR en vigueur. Aucune implantation de réseaux n'est réalisée à moins de 2,00 m de distance des arbres sans protection particulière (distance en projection horizontale entre le point le plus proche de la tranchée et le bord du tronc ou sa future implantation).

– Protection des câbles :

Les fils ou câbles conducteurs devront être partout protégés contre les avaries que pourraient occasionner éventuellement le contact de corps durs, le tassement des

terres ou le choc des outils à mains. Un grillage avertisseur de couleur appropriée devra être posé au-dessus de la génératrice de fourreau, après sablage de la tranchée. Les profondeurs de tranchées devront respecter les normes en vigueur.

En dehors de cas d'impossibilité, dûment constatés, les conduites longitudinales doivent être placées sous les trottoirs ou les accotements et sous chacun d'eux le plus loin possible de la chaussée pour permettre l'élargissement éventuel de celle-ci.

Article 70 - Ouverture des fouilles

Les fouilles seront soit talutées soit étayées eu égard à la nature du terrain et aux surcharges dues notamment à la circulation des véhicules, à l'aide de dispositif de blindage permettant de garantir la sécurité de l'environnement proche et d'éviter les désordres liés aux décompactages de la structure des voiries.

Elles devront être réalisées selon une découpe soignée et rectiligne (sciage).

Il est interdit de creuser le sol en galeries souterraines. Toutefois, il peut être fait usage de techniques telles que le fonçage ou le forage dirigé sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de l'espace public. En fonction des contraintes de trafic, le service gestionnaire de l'espace public sera en mesure de réclamer une de ces deux techniques pour minimiser l'impact sur la circulation et ce, aux frais de l'intervenant.

L'utilisation d'engins dont les chenilles ne seraient pas équipées spécialement pour n'apporter aucun dommage aux chaussées est absolument interdite.

Les fouilles devront être clôturées par un dispositif matériel s'opposant efficacement aux chutes de personnes. En aucun cas l'usage du simple ruban rétroréfléchissant ne pourra être considéré comme suffisant.

Le non-respect des prescriptions fixées par le présent article n'engage en aucune façon l'autorité compétente. L'intervenant et/ou l'exécutant restent seuls responsables des accidents occasionnés du fait de leur chantier.

Le mobilier urbain (candélabres d'éclairage public, abribus, plaques d'arrêt des véhicules de transport en commun, feux tricolores, ...), la signalisation de police, le jalonnement, devront être protégés avec soin ou démontés après accord du service gestionnaire de l'espace public ou des concessionnaires et remontés en fin de travaux aux frais de l'intervenant. En cas de matériel à déposer, un avis est demandé au service gestionnaire de l'espace public concernant le mode de dépose/pose et le lieu de stockage.

Les accessoires nécessaires au fonctionnement des ouvrages de distribution tels que bouches à clef d'eau ou de gaz, siphons, postes de transformation et interrupteurs, tampons de regards d'égouts ou de canalisations, chambres, bouches d'incendie, etc..., devront rester visitables pendant toute la durée d'occupation du sol.

Article 71 - Stockage des déblais

D'une manière générale, les déblais provenant des fouilles sont à évacuer dès leur extraction par l'intervenant et/ou de l'exécutant dans une décharge agréée. Seuls les matériaux à réutiliser peuvent demeurer sur place. Dans ce cas, ils sont soit disposés en cordon régulier le long de la tranchée, soit rangés soigneusement sur des aires libres, selon la configuration des lieux et les autorisations délivrées par arrêtés municipaux.

Article 72 - Bordures, caniveaux, pavés, dalles

Les bordures de trottoirs et d'îlots et les caniveaux doivent être déposés avec soin. Il est interdit de les conserver en place en forme de pont au-dessus d'une tranchée ou en porte-à faux le long d'une fouille. L'écoulement de l'eau dans le caniveau ou fil d'eau est maintenu au-dessus de la tranchée par tout autre moyen afin d'éviter le remplissage des fouilles pendant les travaux.

Les bordures, dalles et pavés réutilisables sont triés et soigneusement rangés à part, soit sur le chantier, soit en un lieu indiqué par le service gestionnaire de l'espace public, en attendant leur remise en place.

Les éléments jugés irrécupérables sont évacués par l'exécutant dès leur dépose, de même que les mauvais déblais.

Article 73 - Propreté du domaine public

Il est interdit de préparer des matériaux salissants sur la voie publique sans avoir pris des dispositions de protection des revêtements en place.

Lors des terrassements ou des transports, un dispositif de protection de la chaussée devra être mis en place à la sortie du chantier pour éviter l'épandage de matériaux salissants. Les chutes de terres ou d'autres matériaux devront être balayés et les chaussées devront être lavées si nécessaire.

Toutes les surfaces tachées, soit par des huiles, soit par du ciment ou autres produits seront nettoyées ou renouvelées aux frais de l'intervenant.

La partie occupée et ses abords seront maintenus propres, la viabilité en matière de circulation piétonne, deux roues et véhicules sera entretenue en bon état à l'extérieur du chantier pendant toute la période des travaux ou de l'occupation de la voie publique, faute de quoi il pourra être procédé au retrait de l'autorisation.

SECTION 5 - RÉFECTION DE LA VOIRIE ET DES ESPACES VERTS

Article 74 - Constat après travaux

Dès l'achèvement des ouvrages ayant fait l'objet des travaux, l'intervenant doit faire procéder à la remise en état des lieux où ont été exécutés ces travaux. Il transmettra une photo par mail au service gestionnaire de l'espace public pour l'en informer (adresse : ctm@jouars-pontchartrain.fr). Dans un second temps, un état des lieux contradictoire, en présence de l'intervenant ou de l'exécutant mandaté par ses soins et du représentant du service gestionnaire de l'espace public, de l'intervenant ou de l'exécutant peut être organisé à la demande du service gestionnaire de l'espace public selon la procédure définie à l'article 79 du présent règlement.

Les opérations de remise en état sont effectuées à la diligence de l'intervenant, à ses frais, sous contrôle du service gestionnaire de l'espace public, conformément aux dispositions du guide technique SETRA en vigueur.

En cas de carence après mise en demeure non suivie d'effet pendant un délai d'un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception ou immédiatement s'il y a danger, la Ville peut faire exécuter d'office les travaux nécessaires aux frais de l'intervenant.

Article 75 - Remise en état des chaussées, trottoirs et accotements - Délais d'interventions

- Remblayage des fouilles

Matériaux de remblai sous chaussée, trottoir et accotement

Les matériaux de remblayage sont classés conformément à la norme :

- NFP 11-300 pour les sols ;
- NFP 18-545 pour les matériaux élaborés ;
- NF EN 13285 et NF EN 13242 pour les graves non traitées ou de déconstruction.

Seront exclus des matériaux de remblai :

- Matériaux dont le D max est supérieur à 0,10 m,
- Matériaux naturels renfermant des matières organiques à plus de 5%,
- Matériaux évolutifs de plus de 5%,
- Matériaux à l'état sec (s), très secs (ts), très humide (th),
- Matériaux gelés,
- Matériaux polluants et combustibles (une analyse physico-chimique des matériaux, à la charge du responsable déclaré de l'opération, pourra être demandée).

D'une façon générale, les matériaux de remblai doivent provenir de concassage de roche massive, d'une granulométrie 0/20 ou 0/31,5 (type GNT B).

En raison de son manque de cohésion, le sable roulé ou non compactable (sans fine) n'est utilisable que dans les sols de même nature.

Le remblayage dans l'eau est interdit.

Matériaux spécifiques

Le gestionnaire de la voie peut, quand les besoins sur site s'en font sentir, autoriser l'utilisation des matériaux de type grave hydraulique auto-compactable. Les caractéristiques du matériau employé doivent être connues et validées par un laboratoire national.

- Compactage

Le remblayage doit garantir la stabilité du réseau et des terrains adjacents. Il s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Le remblai est mis en place en couches successives régulières selon le matériel de compactage utilisé, de manière à obtenir les objectifs de densification prévus par la norme NF 98.331. En cas d'affouillements latéraux accidentels, une nouvelle découpe est nécessaire. En cas de réutilisation des déblais, le matériau doit satisfaire à des essais de laboratoire pour confirmer son aptitude au compactage (la fourniture des résultats de ces essais doit être communiquée à l'issu des travaux). Les matériaux extraits de fouilles ne peuvent être utilisés pour le remblaiement qu'avec l'accord écrit du service gestionnaire de l'espace public et à condition qu'ils soient de bonne qualité. Dans tous les cas, les terres fortement argileuses sont à éliminer. Il en est de même de tous les corps métalliques risquant de perturber les détections magnétiques ultérieures.

Au titre du présent règlement, l'intervenant doit prendre l'initiative de contrôler le compactage. Il est exécuté par un laboratoire agréé aux frais et à la diligence de l'intervenant. Il conditionne le lancement de la réfection.

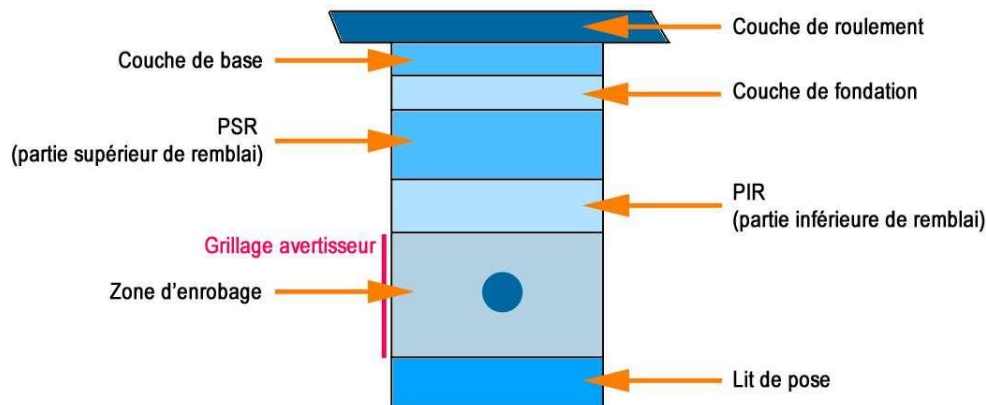
- Notion de trafic

Les voies sont classées par catégories suivant la circulation des poids-lourds qu'elles supportent. De cette classification dépend le dimensionnement du corps de chaussée.

En référence au classement SETRA, la Ville de JOUARS-PONTCHARTRAIN retient 3 classes de trafic (nombre de véhicules/jour).

TRAFFIC	FAIBLE	MOYEN	FORT
PL voie la plus chargée	25	150	750
Tous véhicules jour 2 sens	1 500 >	6 000 >	30 000 >

Structure type d'un corps de chaussée :



Pour les chaussées à faible trafic, les couches de fondation et de base peuvent être confondues.

- Réfection des trottoirs et chaussées

Réfection provisoire

L'intervenant procède à la réfection provisoire immédiatement après le remblayage de la tranchée sur chaussées ou trottoirs, afin de rétablir la circulation, à défaut d'une réfection définitive.

La réfection provisoire consiste à appliquer une couche de béton bitumineux à froid 0/6.3 mm ou 0/10 mm compactée et arasée au niveau de la surface de la circulation existante sur une épaisseur de :

- 0,03 ml d'épaisseur sous trottoir,
- 0,05 ml d'épaisseur sous chaussée à trafic faible,
- 0,10 ml d'épaisseur sous chaussée à trafic moyen, - 0,15 ml d'épaisseur sous chaussée à trafic fort.

Réfection définitive

Le type de réfection définitive de tranchées préalablement retenu est fonction de la localisation de la tranchée (chaussée, trottoir ou espace public) et du type de structure en place.

Pour les trottoirs, les prescriptions ci jointes devront être appliquées :

	Trottoir enrobé	Trottoir béton	Trottoir gravillon	Trottoir sable
Surface	BBSG 0/6, ép : 0,03 à 0,05 m	Désactivé-balayé ép : 0,10 m	Bi-couche	Sable selon existant ép : 0,02 m à 0,04 m
Base	GNT GNT ép : 0,20 m	GNT GNT ép : 0,20 m	GNT GNT ép : 0,20 m	GNT GNT ép : 0,20 m
Fondation				

Les réfections en pavés ou dalles devront réutiliser les matériaux d'origine sauf avis contraire du service gestionnaire de l'espace public.

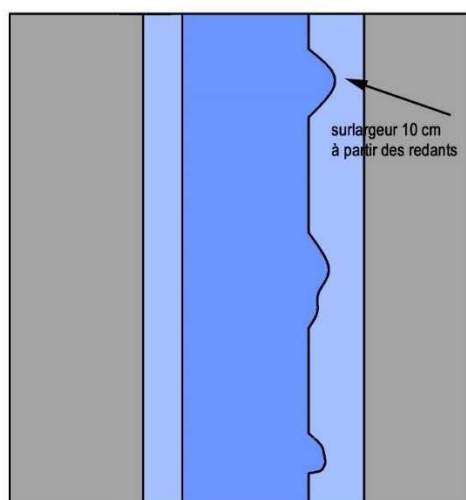
Concernant les surfaces à reprendre, la réfection intégrera la largeur de la tranchée et une sur-largeur de 10 cm de part et d'autre en respectant une surface rectiligne (cf. croquis suivant).

Pour les chaussées, les prescriptions ci jointes devront être appliquées :

	Objectif q*	Chaussée gravillonnée			Chaussée bitumineuse			Chaussée pavée		
		TF	TM	TFT	TF	TM	TFT	TF	TM	TFT
Roulement		Bi-couche			0,05 BB	0,05 BB	0,07 BB	Pavés mosaïque 0,10 Pavé échantillon 0,20		
Base	q2	0,15GBIII	0,20GBIII	0,25GBIII	0,15GBIII	0,20GBIII	0,25GBIII	0,15GBIII	0,20GBIII	0,25GBIII
Fondation	q3	GNTB	GNTB	GNTB	0,15GNTB	0,20GNTB	0,25GNTB	0,15GNTB	0,20GNTB	0,25GNTB
PSP	q3				0,30GNTB	0,35GNTB	0,40GNTB	0,30GNTB	0,35GNTB	0,40GNTB

TF : trafic faible · TM : trafic moyen · TFT : trafic fort (* Chiffres donnés en mètre.)

* Objectif de densification norme P98-115



Concernant les surfaces à reprendre, la réfection intégrera la largeur de la tranchée et une sur largeur de 10 cm de part et d'autre en respectant une surface rectiligne (cf. croquis précédent), avec une couche d'accrochage. Les joints périphériques de tranchée seront traités à l'émulsion de bitume et sable par du matériau concassé 2/4, ceci afin de garantir l'étanchéité du revêtement de chaussée.

Les réparations devront se raccorder aux profils existants de la chaussée et des trottoirs sans former de bosse ou de flache.

La reprise des revêtements de surface se fera à l'identique des matériaux existants y compris la signalisation horizontale, sauf avis contraire du service gestionnaire de l'espace public. L'intervenant est tenu de rétablir les marquages au sol lorsqu'ils sont partiellement ou totalement effacés par les travaux, selon les modalités définies lors de l'état des lieux, conformément à l'article 59 du présent règlement. En cas de carence et après une mise en demeure non suivie d'effet, le service gestionnaire de l'espace public se charge de rétablir les marquages au sol, au frais de l'intervenant.

L'intervenant reste responsable de ses prestations durant **un an** après la réception de la réfection définitive en cas de malfaçons imputables à son intervention.

Reconstitution des chaussées et trottoirs lors de modifications ou suppressions d'urgences (bouches à clés, tampons, ...) :

- Chaussées, trottoirs bitumineux :
 - Sable concassé humidifié concassé épaisseur variable,
 - Béton de ciment prise rapide épaisseur 0,20 m minimum,
 - Béton bitumineux à chaud épaisseur 0,05 m minimum,
- Chaussée, trottoirs pavés ou dallés :
 - Sable concassé humidifié épaisseur variable,
 - Béton de ciment prise rapide épaisseur 0,20 m minimum,
 - Pavés ou dalles.

- Délai d'intervention pour la remise en état

	Voirie (chaussée et trottoir)		Espace végétalisé
Nature de l'intervention	Branchements uniques et mobiliers urbains	Branchements multiples et canalisations	GC
Délai entre la fin de l'autorisation (réfection provisoire) et la réfection définitive comportant la signalisation horizontale	1 mois	1 mois	15 jours hors plantations (suivant période et délai de commande). À définir lors du constat préalable des travaux avec le service des espaces verts.

Article 76 - Autres remises en état

Remise en état des bordures, caniveaux et zones pavées

Les bordures et les caniveaux sont reposés à l'identique sur une fondation béton de ciment de type B 25 épaisseur 0,10 m minimum. Les pontages sont interdits sauf cas exceptionnel sous accord du service gestionnaire de l'espace public, avec remblaiement sous bordures par béton de tranchée dosés à 250 kg/m³.

La remise en état de secteurs pavés impactés par des travaux devra être traitée en respectant scrupuleusement le calepinage existant. Les pavés réemployés seront ceux qui ont été déposés, afin de garantir une homogénéité du revêtement.

Remise en état des conduites des eaux de toiture sous trottoir

Toutes conduites d'eaux pluviales détériorées, quelle que soit la matière de la conduite (exemple : acier, PVC ou fonte...), doivent être remplacées en intégralité, y compris accessoires.

Dans la mesure où les tuyaux de gargouilles seraient hors d'usage avant travaux, les services techniques auront à charge la fourniture du matériel. Dans cette hypothèse, la pose incombera à l'exécutant après remblaiement des fouilles.

Remise en état du mobilier

La signalisation verticale, de police ou directionnelle, le mobilier urbain (potelets, bancs, corbeilles...) et la signalisation horizontale seront remises en état aux frais de l'intervenant dans les délais impartis pour la réfection définitive.

Article 77 - Intervention sur la signalisation lumineuse et la régulation du trafic

La remise en état des équipements de signalisation lumineuse de régulation du trafic ou des boucles de détection rendue nécessaire par les travaux est prescrite et contrôlée par la Ville de JOUARS-PONTCHARTRAIN – Service Voirie.

Article 78 - Réfection des espaces verts

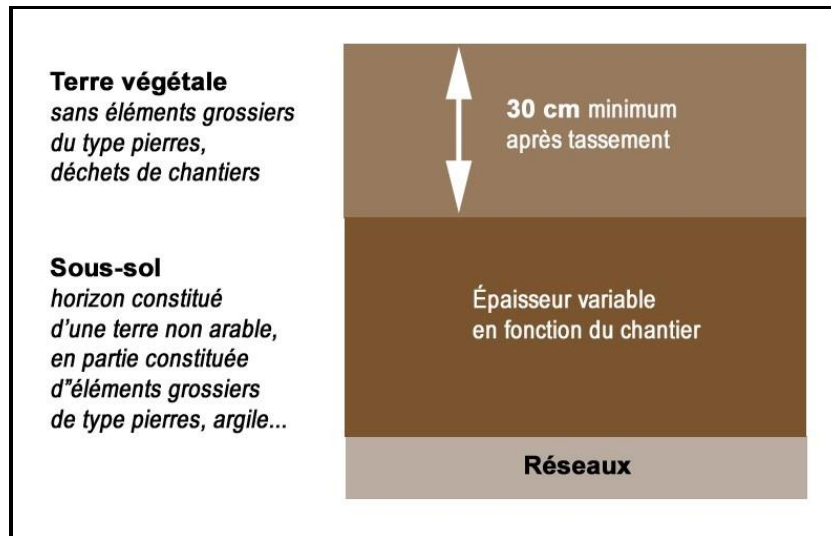
La réfection des espaces verts par l'intervenant et/ou l'exécutant doit remédier, dès la fin des travaux, aux désordres occasionnés par lesdits travaux et permettre de retrouver :

- L'aspect initial des plantations, sauf remplacement d'arbres et d'arbustes par des sujets d'essence identique et de circonférence minimale de 10 - 12 cm pour les arbres et de calibre 40/60 pour les arbustes,
- L'état primitif des allées et aires diverses après reconstitution à l'identique des profils en long et en travers.

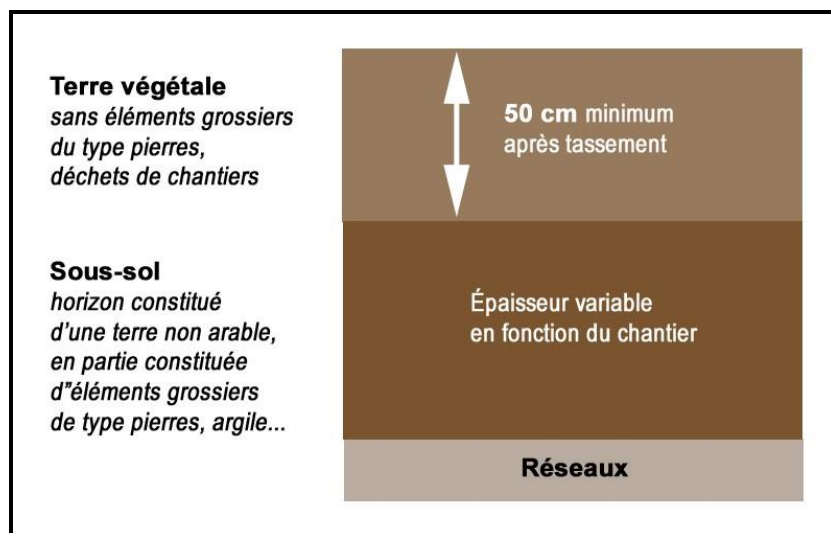
L'emprise totale des chantiers et de leurs annexes (zones de stockage, base vie...) doit être parfaitement débarrassée et nettoyée afin de faire disparaître toute trace de travaux.

Profils en travers de remise en état des espaces verts après travaux

- Pour les gazons



- Pour les massifs d'arbustes



Cette réfection, par l'intervenant et/ou l'exécutant se fait sous le contrôle du service Espaces Verts et comprend :

- La reconstitution des surfaces cultivées par régalaage et mise en forme de la terre végétale nécessaire, avec fourniture des apports complémentaires éventuels, en couverture des remblais de sous-sol, sans éléments affleurant après réglage, pour éviter tous risques de projection ou d'endommagement des véhicules lors des tontes (pierres, ...).
- La reconstitution des plantations, identiques à l'initial, de toute nature (arbres, arbustes, haies, massifs, pelouses, plates-bandes, etc...) avec apport de tous les végétaux nécessaires ou semi de gazon,
- La réparation des allées et aires diverses à base des matériaux en place,

- La remise en état de bon fonctionnement de tous les ouvrages détériorés ou mis provisoirement hors service du fait des travaux, y compris toutes les fournitures nécessaires.

Article 79 - Constat de fin de travaux

Dans la mesure où un constat avant travaux a été réalisé, un constat sur place est établi afin de vérifier la parfaite réalisation des réparations assurées par l'intervenant ou à défaut par l'exécutant. La réception des travaux de remise en état est prononcée par le service gestionnaire de l'espace public. A défaut de pouvoir prononcer cette réception, l'intervenant est mis en demeure sous un délai d'un mois de prendre les dispositions nécessaires pour lever les réserves. Un procès-verbal de réception avec réserves puis un procès-verbal de levée des réserves seront remis à l'intervenant. Un DOE pourra être exigé selon la spécificité des travaux

Cette formalité ne le dégage cependant en aucune façon de sa responsabilité en ce qui concerne les ouvrages construits pour son compte et dont il assure le fonctionnement et l'entretien.

Article 80 - Délai de garantie

Le délai de garantie est de 1 an à compter de la date de réception.

Pendant ce délai, l'intervenant demeure entièrement responsable de l'entretien de ses réfections. Il doit remédier à tous les désordres signalés par les services de la ville de telle sorte que les reprises soient conformes à l'état où elles étaient à la réception.

Dans les conditions du droit commun, la responsabilité de l'intervenant et du ou des exécutants demeure entière, pendant le délai de garantie, quant aux accidents ou dommages qui pourraient survenir **du fait des travaux ou du fait de l'existence et du fonctionnement de leurs ouvrages**, sauf faute de la victime ou cas de force majeure.

SECTION 6 - OCCUPATION ET EXÉCUTION DES TRAVAUX EN BORDURE DU DOMAINE PUBLIC

Article 81 - Définition de l'alignement et du nivellement

En vertu des dispositions des articles L.112-1 et suivants du code de la voirie routière : L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine, après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration, la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine.

La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine. Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation.

L'alignement individuel est délivré par le représentant de l'État dans le département, le président du conseil départemental ou le maire, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale.

Dans les agglomérations, lorsque le maire n'est pas compétent pour délivrer l'alignement, il doit obligatoirement être consulté.

L'alignement individuel ne peut être refusé au propriétaire qui en fait la demande. Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies.

Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques.

Lorsqu'une construction nouvelle est édifée en bordure du domaine public routier, l'autorité chargée de la conservation de la voie dispose des pouvoirs de vérification qui lui sont attribués par l'article L. 460-1 du code de l'urbanisme.

En cas de classement, déclassement du domaine public ou en cas de modification d'alignement, de route ou voie, une information sera adressée aux occupants de droit, concessionnaires de réseaux.

Article 82 - Mesures de protection

Tous les travaux de réparation, ravalement, etc., ne nécessitant pas l'implantation de clôture mais susceptibles de provoquer des accidents, de salir ou de porter préjudice aux usagers de la voie publique devront être protégés efficacement par des barrages et signaux visibles de jour comme de nuit bien en évidence conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les chantiers de bâtiment, la protection du périmètre de chantier sera effectuée par des palissades normalisées, pleines ou grillagées, verrouillées entre elles et d'une hauteur interdisant tout franchissement.

L'exécutant pourra être autorisé à étendre la clôture de son chantier au-devant des propriétés contiguës s'il produit le consentement écrit de ses voisins ; cette autorisation ne sera donnée toutefois que sous réserve du droit des tiers.

L'exécutant devra apposer un écriteau portant son nom et son adresse.

L'exécutant devra se conformer à toutes les injonctions des agents de police ou de voirie, soit en application des lois et règlements en vigueur, soit dans l'intérêt de la sécurité publique.

Le permissionnaire devra laisser libre d'accès les équipements et ouvrages nécessaires au service public (chambres, armoires, ...).

Les installations de chantier et toutes les mesures de protections sont soumises à l'accord préalable de l'autorité de police.

Article 83 - Signalisation de rue

Les plaques de nom de rue et les panneaux de signalisation devront être protégés. Ils devront rester visibles en tout temps, dans les mêmes conditions qu'avant l'ouverture du chantier. Tout déplacement ou modification ne pourra être effectué qu'après accord de la collectivité.

Article 84 - Repères divers

Les repères placés sur les murs et bornes ou sur le sol, repères de nivellement ou points de cadastre, plaques de repérage des bouches d'eau et d'incendie, de câbles téléphoniques ou électriques (...), doivent être protégés s'ils restent en place pendant les travaux.

S'ils doivent être démontés, cette opération ne peut être exécutée qu'après accord des services publics intéressés aux frais du permissionnaire. Les plaques et signaux de repères sont conservés par les soins et sous la responsabilité de l'exécutant et remplacés par lui en fin de travaux conformément aux instructions reçues.

Article 85 - Dégradations de la voie publique ou de ses accessoires

Si au cours des travaux, des dégâts viennent à être causés à la voie publique, à ses accessoires ou aux ouvrages d'intérêt public, l'intervenant supportera les frais de réparation qui seraient la conséquence directe ou indirecte de ces dégradations.

Pendant toute la durée des travaux, les exécutants devront enlever quotidiennement et plus souvent s'il est nécessaire les débris, les poussières et autres déchets autour de leurs chantiers.

Article 86 - Préparation des matériaux

La préparation des matériaux ne pourra se faire que dans le périmètre des travaux sauf autorisation accordée par le service gestionnaire de l'espace public.

Article 87 - Poussières et éclats

Pendant les travaux, toutes dispositions seront prises pour éviter la projection ou la chute sur la voie publique de poussières, d'éclats de pierre ou autres matériaux, d'outils et, d'une façon générale, de tous les objets ou produits susceptibles de blesser ou de salir les passants ou d'incommoder les voisins.

Article 88 - Émergences liées aux protections collectives du chantier

La saillie des clôtures, des échafaudages et des dépôts, sera fixée dans chaque cas en relation avec le service gestionnaire de l'espace public en considération de la largeur de la voie et des trottoirs et des nécessités de la circulation des piétons y compris des personnes à mobilité réduite, des cyclistes et des automobilistes.

Toutes dispositions devront être prises afin de garantir la libre circulation et la sécurité des piétons sur l'espace public par la mise en place de dispositifs de déviation indiquant précisément la conduite à tenir pour les usagers des voiries.

Aux abords des virages et croisements, la visibilité devra être maintenue voire renforcée.

Annexe 1

CAHIER DES CHARGES DES ESPACES COMMUNS DE LOTISSEMENTS INCORPORABLES AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

Les espaces communs de lotissements ayant vocation à incorporation au domaine public communal doivent répondre aux spécifications ci-dessous :

I - VOIRIE

Toutes les chaussées et les trottoirs sont réalisés en enrobé bitumineux à raison de 120 à 160 kg/m² pour les chaussées et de 90 kg/m² pour les trottoirs ou autres matériaux présentant une résistance et une durabilité au moins égale.

Les parkings sont réalisés en matériau drainant : pavés à joints drainants, enrobé drainant, béton désactivé ou lavé, structures alvéolaires en béton, ...

La signalisation horizontale est réalisée par application de résine à froid.

La signalisation verticale doit être mise en place et conforme au code de la route. Son implantation doit être validée par les services techniques (voirie et espaces verts).

Les plaques dénominatives de rues et les numéros d'immeubles répondant à la charte graphique de la ville de la ville de JOUARS-PONTCHARTRAIN sont posés.

II - ÉCLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public est réalisé par lampadaires à LED d'un modèle agréé par les services techniques de la ville de Jouars-Pontchartrain. Les mâts et lanternes répondent au RAL 8028 (brun terre).

L'implantation des mats est effectuée en concertation avec les services techniques (voirie et espaces verts).

Le raccordement au réseau public s'effectue lors de la rétrocession aux frais du demandeur. La mise en service avant rétrocession ne peut se faire que par un abonnement auprès du fournisseur d'énergie à la charge du demandeur.

L'éclairage public doit pouvoir être programmé de manière à optimiser son allumage comme son extinction (via des horloges astronomiques).

III - ESPACES VERTS INCORPORABLES

La palette végétale des espaces verts incorporables au domaine public communal doit être établie en concertation avec le service Espaces Verts. Les massifs sont paillés.

Les fosses d'arbres doivent mesurer 1,50 m x 1,50 m x 1,50 m au moins. Et les arbres sont tuteurés en quadripodes.

Le mobilier urbain doit d'un modèle agréé par les services techniques qui valident l'implantation.

Annexe 2

DOSSIER À TRANSMETTRE POUR UNE RÉTROCESSION DES ESPACES COMMUNS DES LOTISSEMENTS

Toute demande de rétrocession d'espaces communs de lotissement à la collectivité doit être accompagnée des pièces suivantes :

- La délibération de l'assemblée générale de l'ASL du lotissement demandant l'incorporation au domaine public ou la demande du propriétaire légal des espaces concernés
- L'état parcellaire et le plan parcellaire des espaces à rétrocéder ;
- Le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) complet comportant :
 - Les plans de récolement sur supports papier et informatique en DWG géo-référencés et répondant aux exigences de la charte graphique : voirie et espaces verts, réseaux d'éclairage public, des eaux usées, des eaux pluviales, de l'eau potable, ...
 - Toutes les fiches produits des équipements posés (éclairage, ouvrages hydrauliques, poteaux incendie...) sur supports papier et informatique ;
- Tous les contrats d'entretien et rapports d'interventions (éclairage, espaces verts, curage, entretien des séparateurs et des ouvrages de régulation...);
- Le rapport de contrôle des installations électriques par un organisme agréé, purgé de toute réserve ;
- Le rapport d'inspection vidéo des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales ainsi que le rapport de tests d'étanchéité du réseau d'eaux usées.

VI. Annexe n°6 : Patrimoine protégé au titre de l'article L. 151-19 Code de l'Urbanisme

VI.1. Liste des éléments protégés

Nota : Les chiffres entre parenthèses font référence à l'inventaire patrimonial réalisé par le PNR. Les repérages graphiques sont cartographiés dans l'état initial de l'environnement pages 92 et suivantes.

Patrimoine religieux :

- Eglise Saint-Lin - Pontchartrain (957)
- Eglise Saint-Martin – Jouars (891)
- Croix (892)
- Chapelle de l'hôpital de la Mauldre et tous les bâtiments qui composent le centre hospitalier de 1698, 1711, 1869, 1890, 1969, 1972, 1976, 1981, 2007
- Croix de l'abbé Mortier
- Chapelle du château
- Tombe/chapelle Villahermosa – Cimetière Jouars
- Tombeau de Monsieur et Madame Lagasse - Parc le long rue Sainte-Anne
- Statue Sainte-Anne - RD 912 Châteauvillain
- Le saut-de-loup (encore appelé « haha »)
- Croix de chemin

Patrimoine laïque :

- Mairie
- Ecole - Pontchartrain
- Ancienne école - Jouars
- Monument aux morts - Jouars (893)
- Fontaines
- Pompe (971)
- Lavoirs (918)
- Regard circuit hydraulique RD 912 Châteauvillain
- Regard circuit hydraulique route de Jouars
- Fontaine chemin Saint-Martin
- Fontaine chemin de Bourg Vallée
- Les Mousseaux - Lavoir privé de la Dauberie
- Lavoir privé de la chaumière de Chennevières - Lavoir d'Ergal
- Ponts Moulin des Roches (Mauldre) Les Mousseaux
- Moulin de Barre (Mauldre) Les Mousseaux
- Gué des Mousseaux
- La Mauldrette (Mauldre) La Dauberie
- Rue du Pont (ru d'Elancourt) Chennevières
- Rue des Vannes (ru d'Elancourt) Chennevières
- Chemin de la Tuilerie (ru de Maurepas) Chennevières

Annexes

- Rue de Potençon (ru d'Elancourt) La Richarderie
- Pont de Censier (ru de Maurepas) route d'Elancourt
- Chemin du Pont du Milieu Plaine entre les hameaux
- Maisons construites avant 1940

Moulins – Fermes :

- Moulin des Roches– Les Mousseaux
- Moulin de Barre– Les Mousseaux
- Moulin Neuf – Ergal
- Moulin-Ferme de Potençon – La Richarderie (906)
- Ferme Fanost – Les Mousseaux
- Ferme Villain – Les Mousseaux
- Ferme d'Ergal
- Ferme Fourré - Ergal
- Ferme de la Tuileries détruite/réabilité (905)
- Ferme rue de Chambord (921)
- Ferme (924)
- Ferme (940)
- Grange patrimoine rural (943)
- Ferme (949)
- Ferme (963)
- Ferme (965)
- Ferme (968)
- Ferme (972)
- Ferme (973)
- Ferme (974)
- Ferme (975)
- Ferme (978)
- Moulin (981)

Cours communes – Placettes :

- Cour Saint-Louis (952)
- Cour d'Andin
- Cour des Bordes (953)
- Cour de Chevreuse (954)
- Cour du Parc aux Serfs
- Placette angle rue de Neauphle/ rue Saint-Louis
- Placette de l'hôpital - Square de la Petite Friche
- Placette de la Galleterie- Chennevières
- Cour rue de Chennevières
- Placette rue des Ajoux – Chennevières
- 2 longs murs de part et d'autre de la rue de Châteauvillain - Chennevières
- Ergal : Cours de la Saussaye

Bâtiments :

- Château de Pontchartrain et ses communs (967)
- Maison de notable 3 rue de l'échiquier (894)



Annexes

- Maison rurale chaumière 1 rue de l'échiquier (895)
- Maison rurale 1 rue des Ajoux (896)
- Maison rurale 10 rue des Ajoux (897)
- Maison rurale rue des Vannes (898)
- Maison rurale (899)
- Maison de notable 6 rue château vilain (900)
- Villa La fontaine (901)
- Maison rurale rue de la Galeterie (902)
- Villa rue de la Galeterie (903)
- Maison rurale La Lézardière (904)
- Villa ROBERT (907)
- Maison rurale (908)
- Villa (909)
- Villa La maison des roses (910)
- Villa (911)
- Maison rurale (912)
- Maison rurale ERGAL (913)
- Maison rurale rue de Chambord ERGAL (914)
- Maison rurale (915)
- Ferme/Manoir 30 rue de Chambord (916)
- Maison rurale ERGAL (917)
- Maison rurale ERGAL (919)
- Villa (920)
- Maison de notable (922)
- Villa (923)
- Maison de Bourg place Foch 1 route de Paris (925)
- Maison de Bourg place Foch 1 rue Maizières (926)
- Maison de Bourg place Foch 2 route du Pontel (927)
- Villa 16 route du Pontel (928)
- Maison de notable 26 route du Pontel (929)
- Maison rurale (930)
- Maison de bourg 11 route du Pontel (931)
- Maison de bourg 9 route du Pontel (932)
- Maison de bourg 3 route du Pontel (933)
- Maison de bourg 1 rue Saint Anne (934)
- Maison de bourg 3 route de Paris (935)
- Villa (936)
- Maison de bourg 21 avenue de Paris (937)
- Maison de bourg 30 route de Paris (938)
- Villa la Vallière 16 route de Paris (941)
- Maison de bourg 14 route du Pontel (942)
- Villa (944)
- Villa 22 rue de Neauphle (945)
- Pavillon (946)
- Maison rural (948)
- Maison rural Impasse saint Louis (950)
- Villa 11 rue saint Louis (957)
- Maison de bourg (958)
- Maison de Notable 49 route de Paris (959)
- Villa 53 route de Paris (960)
- Villa 3 avenue du Château (961)
- Villa (962)

- Maison rurale (964)
- Patrimoine rurale (966)
- Maison rurale (969)
- Maison rurale (970)
- Maison rurale (976)
- Maison rurale (977)
- Villa 1a rue Robert Villain (979)
- Villa 1 bis rue des Roches (980)
- Maison rurale La Dauberie (982)
- Hameau ensemble de maison (983)
- Place ronde – Haha
- Médiathèque (ancienne grange) - rue de Neauphle n°12 / 22
- Rue du Pontel n° 2 / 3 / 5 / 7 / 26 / 16
- Rue Saint-Louis n°11 / 19 / 21 / 23 /
- Rue Saint Louis : bâtiments ancien hôpital (« balcons » et bâtiment avec fronton triangulaire.
- Rue Mazières n°1
- Rue Sainte-Anne n° 1
- Rue de Paris n°1 / 3 / 16 / 21 / 20 / 26 / 42 / 48 / 49 / 53 - rue de l'Echiquier n°1 / 3 - Chennevières
- Rue de La Tuilerie n°2 - Chennevières
- Rue de Châteauvillain n°3 / 6 - Chennevières
- Rue des Vannes n°2 - Chennevières
- Rue de La Galleterie n°2 - Chennevières - rue de Chambord n°1 / 30 / 20 - Ergal
- Rue des Roches n°2 / 1 bis – Les Mousseaux
- Rue de Robert Villain n°1A – Les Mousseaux

VI.2. Annexe Patrimoniale

Cette annexe « Patrimoniale » a pour objectif de clarifier les enjeux et les ambitions de la Commune de Jouars-Pontchartrain concernant la protection et la valorisation de son patrimoine bâti, non bâti et paysager.

Cinq axes principaux sont privilégiés :

- La préservation des perspectives ;
- La protection du caractère unique des six hameaux de la Commune et du centre-bourg ;
- La valorisation et la sauvegarde du bâti ancien ;
- L'intégration harmonieuse des extensions urbaines avec les secteurs anciens ;
- La protection des paysages.

Annexes

L'objectif est de préserver le caractère rural de Jouars-Pontchartrain et de ses hameaux, tout en promouvant la qualité architecturale des nouvelles constructions.

Pour ce faire, la Commune, en collaboration avec le CAUE, a adopté une Charte de la Construction (cf. annexe 4.Z du dossier de PLU). Cela permettra à chaque porteur de projet de s'inscrire dans un rapport de compatibilité aussi étroit que possible avec la Charte.

Par ailleurs, sont listés précédemment les éléments recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, que la commune entend protéger plus spécifiquement.

Ce que dit le PADD :

“L'identité rurale de Jouars-Pontchartrain sera affirmée en sanctuarisant les espaces naturels et agricoles et en les protégeant d'une pression urbaine grandissante. Le développement urbain privilégiera le renouvellement de la ville sur elle-même.” (Extrait du PADD de Jouars-Pontchartrain)

Le contexte

Jouars-Pontchartrain abrite des bâtiments au caractère patrimonial exceptionnel, tels que le château de Pontchartrain, la place Foch et l'église Saint Martin, qui sont classés au titre des Monuments historiques. En plus de ces édifices protégés, le bourg et ses hameaux sont composés de bâtiments anciens non classés, mais qui possèdent des caractéristiques patrimoniales et mémorielles qu'il convient de préserver. Plusieurs de ces bâtiments, présentant un intérêt historique et patrimonial, sont identifiés dans le PLU (voir annexe VI – Liste du Patrimoine protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme).

Il est essentiel de se renseigner sur l'ensemble de ce patrimoine afin de maintenir la qualité du cadre bâti. Pour toute intervention sur des bâtiments anciens, les dimensions patrimoniales, la durabilité des matériaux choisis et l'ambition énergétique seront les principaux axes à définir et à communiquer à la Ville.



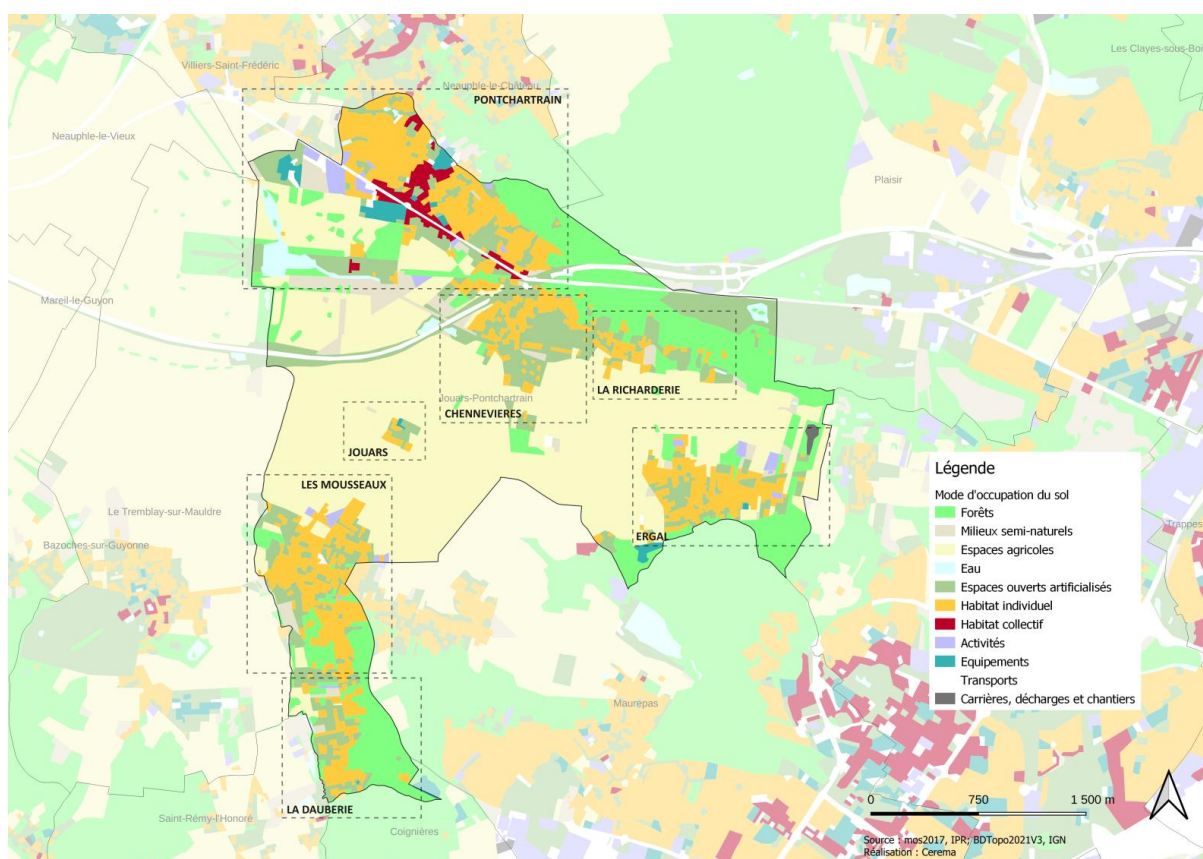
Annexes

>> *Caractère rural de Jouars-Pontchartrain* © Ville de Jouars-Pontchartrain

La réhabilitation de ce bâti dans les règles de l'art représente un défi crucial pour sa conservation et sa mise en valeur. En plus de son patrimoine bâti, Jouars-Pontchartrain se distingue par des qualités naturelles et paysagères remarquables : de vastes plaines agricoles, des forêts, des rivières et des coteaux, qui constituent autant de contextes à considérer dans les nouvelles constructions.



>> *Caractère rural et paysager de Jouars-Pontchartrain* © Ville de Jouars-Pontchartrain



Annexes

>> Mode d'occupation des sols 2017 de Jouars-Pontchartrain, source : CEREMA, Modifications : Mairie de Jouars-Pontchartrain



>> Centre-bourg, et bâtiment du Gai Relais © Ville de Jouars-Pontchartrain



>> Château de Jouars-Pontchartrain © Ville de Jouars-Pontchartrain

Centre-bourg : Pontchartrain

Pontchartrain est un village historique né de la création d'un axe routier évitant la côte de Neauphle, avec sa place ronde ordonnancée, la place Foch. La présence du château, de l'hôpital et le développement économique lié à la route ont contribué à l'essor du village. Celui-ci s'est établi à mi-pente d'un coteau orienté sud-ouest, entre la route de Dreux et la forêt de Sainte Apolline, située au sommet du coteau. En bas, on trouve des maisons alignées le long de la route, une petite zone d'activités et un centre commercial. Le centre-bourg, abritant les principaux équipements de la commune, s'est développé à proximité de la place Foch, tandis que le commerce continue de prospérer le long de la route principale. La structure routière révèle en partie basse des axes hérités des tracés anciens, tandis que le nord présente une organisation plus aléatoire, perceptible depuis le lointain. Plus bas, dans le parc du château, ont été construits un foyer ainsi que des équipements scolaires et sportifs, incluant un collège.

Le bourg est ainsi constitué de 5 secteurs aux caractéristiques architecturales très différentes :



Annexes

1. L'armature ancienne autour de la route RD912, de la place Foch et de l'hôpital
2. Les lotissements du pré des Fontaines et du parc des Bordes
3. Les secteurs d'urbanisation récents
4. Le centre-bourg et les équipements
5. Le cône Ouest autour de la Bonde.



Dans le secteur ancien, qui est en partie couvert par le périmètre de protection des Monuments historiques, les nouveaux projets doivent veiller à préserver le caractère, la massivité et les volumes existants, en particulier sur les façades visibles depuis la rue. Il est essentiel de s'assurer que toute nouvelle construction s'intègre harmonieusement dans le contexte architectural, en respectant les proportions et les matériaux des édifices environnants.

>> *Place Foch, © Ville de Jouars-Pontchartrain*

L'aspect plus ordonné le long de la route principale, tout en étant fragmenté dans les îlots et le quartier des Bordes, doit orienter la conception architecturale. L'intégration d'éléments contemporains devra se faire avec une grande maîtrise du dessin. Ces lotissements, dont les possibilités de densification sont limitées, doivent préserver leur milieu naturel, maintenir la perméabilité des sols et favoriser la végétalisation des clôtures.

>> *Pré-des-Fontaines, © Ville de Jouars-Pontchartrain*



Les secteurs pavillonnaires récents en cours de densification doivent établir un équilibre entre le pavillonnaire et les constructions collectives. Cela ne pourra se faire que dans le cadre d'opérations spécifiques en accord avec la commune, notamment pour les zones identifiées dans le PLU. L'amélioration et le bon dimensionnement des voies doivent accompagner cette densification des quartiers.

>> *Résidence d'Andin, © Ville de Jouars-Pontchartrain*

1. Le centre-bourg regroupe les équipements collectifs, tels que la mairie, la médiathèque, l'hôpital (à proximité), les établissements scolaires, un gymnase et une résidence pour personnes âgées. La zone de l'hôpital

Annexes

présente un important potentiel de densification, qui devra être réalisé dans le respect du caractère ancien du quartier et des bâtiments classés.

2. Le Cône de la Bonde constitue le principal espace potentiel de densification de la commune. Son urbanisation devra être réalisée selon un plan d'ensemble, en respectant la volumétrie et les caractéristiques architecturales du tissu urbain avoisinant. Ci-contre, des exemples de volumétrie et de typologie architecturale peuvent servir de référence.



Pontchartrain, © Ville de Jouars-Pontchartrain



*>>
Hôpital de
Jouars-*

>> 26 Route du Pontel, © Ville de Jouars-Pontchartrain

Hameau de Chennevières



>> Chennevières, © Association Chennevières

Ce hameau est séparé par le franchissement des grands axes de circulation et se situe sur le flanc d'un coteau. La partie basse ancienne avec ses murs en pierres, ses maisons remarquables et son espace public pittoresque, doit être préservée. Il est également important de noter la présence d'eaux souterraines ainsi que les deux rus de Maurepas et d'Elancourt, qui forment une zone humide sensible, exposée à des risques de débordement. Tout projet de construction ou de réhabilitation devra respecter le bâti traditionnel et son gabarit. Un stationnement déporté vers le tunnel pourrait être envisagé.

Hameau de La Richarderie

Ce faubourg isolé de Pontchartrain s'allonge sur un coteau bien exposé avec des vues sur la plaine. L'étroitesse de son accès a poussé à une extension vers le bas du coteau dégradant l'édification d'origine et la vue que l'on peut avoir

Annexes

depuis le lointain. La qualité des constructions, leur faible hauteur (R+1) et la préservation d'un environnement végétal sont à prendre en compte dans ce contexte. La création de petits parkings même déportés est à envisager pour résoudre le stationnement qui doit être au maximum intégré et dissimulé.



>> La Richarderie © Ville de Jouars-Pontchartrain

Hameau de Jouars

Ce faubourg de Pontchartrain s'étend sur un coteau bien exposé, offrant des vues sur la plaine. L'étroitesse de son accès a conduit à une extension vers le bas du coteau, dégradant l'étagement d'origine et la vue depuis le lointain. Il est essentiel de prendre en compte la qualité des constructions, leur faible hauteur (R+1) et la préservation de l'environnement végétal dans ce contexte. La création de petits parkings, même déportés, est à envisager pour résoudre les problèmes de stationnement, qui doivent être intégrés et dissimulés au maximum.



>> Jouars, © Ville de Jouars-Pontchartrain

Cet îlot ancien est situé au cœur de la plaine et comprend quelques maisons ainsi que l'église Saint Martin, un symbole remarquable du paysage. Sa position au milieu de la plaine agricole ne permet pas d'extension du hameau. La densification peut s'effectuer par des extensions compactes et groupées, qui s'insèrent harmonieusement dans le bâti rural traditionnel : façades enduites et toits, murs de clôture en continuité avec les murs existants et/ou végétalisés du côté des cultures.

Hameau d'Ergal

Situé sur le coteau exposé au nord de la plaine de Jouars et adossé à la forêt de Maurepas, ce hameau est relativement éloigné des autres zones. Il se compose d'un centre ancien regroupé autour d'une ferme du XVIII^e siècle, et s'est étendu de manière discontinue sur la plaine, offrant des vues sur le paysage environnant. Cette perméabilité urbaine tend à diminuer avec la densification, ce qui risque de compromettre l'identité du hameau. Il subit une pression foncière due à l'avancée

Annexes

des quartiers pavillonnaires de la ville nouvelle d'Élancourt à l'est. L'objectif est de préserver le caractère rural par une densification maîtrisée, avec des toitures à deux pentes et des volumes compacts, tout en restant ouvert à l'architecture contemporaine. Il est également essentiel de maintenir ou de recréer les cônes de vues caractéristiques vers la plaine.



>> Ergal, © Ville de Jouars-Pontchartrain

Hameau des Mousseaux



>> Les Mousseaux, © Ville de Jouars-Pontchartrain

Ce hameau est situé au nord-ouest de la plaine, d'où il s'élève légèrement. Proche de la grande ferme du XVIII^e siècle, il présente une densité relativement élevée, ce qui complique son évolution, en dehors des quelques entreprises artisanales encore présentes. Les limites de ce hameau, très visibles depuis la plaine, doivent être soigneusement maîtrisées, et une attention particulière doit être accordée à l'impact paysager des constructions périphériques. Son architecture, moins caractéristique que celle des autres hameaux, abrite une population significative qui pourrait justifier l'établissement d'une petite centralité, dont les équipements et l'emplacement seraient à définir.

Hameau de La Dauberie

À l'origine, le site est "urbanisé" sur une zone naturelle partiellement boisée. Les habitations s'étendent sur une longue bande de terre en légère pente le long des deux rues qui la traversent. L'habitat y est peu dense et bénéficie souvent de grandes parcelles. Le bassin de la Mauldre représente un lieu d'intérêt esthétique et écologique. La singularité du site, la présence importante de la nature, l'étroitesse du coteau et la nuisance de la route départementale incitent à

Annexes

préserver cette caractéristique en limitant la construction et en favorisant une architecture discrète.

>> *La Dauberie, © Ville de Jouars-Pontchartrain*



Les protections existantes au titre des Monuments historiques :

Le château de Pontchartrain, bien que très dégradé malgré son statut de monument historique classé, est actuellement en cours de restauration par un groupe privé. Son parc, également classé, fait l'objet d'une procédure de classement au titre des sites.

Trois arrêtés successifs protègent le château :

- **Arrêté du 13 novembre 1969** : protection des façades et toitures du château et des communs, de la grande galerie, du salon à pan tréflé et de la rampe d'escalier du XVIII^e siècle.
- **Arrêté du 14 décembre 1979** : ajout de la grille d'entrée et de l'ancien parc ordonnancé.
- **Arrêté du 30 août 2021** : ajout de la chapelle en totalité, de la sacristie hors œuvre, du jardin d'hiver, ainsi que des façades et toitures de la maison du gardien, de la maison du pêcheur, de la maison du jardinier et de l'orangerie.

En plus du château, deux autres monuments inscrits ou classés se trouvent sur le territoire :

- **L'église Saint Martin de Jouars** (Arrêté 2003 – 364 du 11 mars 2003, inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques).
- **La Place Foch et son saut de loup** (Arrêté 2002 – 1305 du 9 juillet 2002, inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques).

En avril 2008, le diagnostic territorial du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse évoquait le projet de classement de la perspective du château de Pontchartrain et de la Plaine de Jouars. Ce classement, qui concerne un site de plus de 2 500 hectares, n'a pas encore été finalisé. Il englobe principalement les territoires des communes de Jouars-Pontchartrain, Méré, Le

Tremblay-sur-Mauldre, Mareil-le-Guyon et Galluis. Outre l'intérêt paysager de ce territoire, sa protection en tant que site classé permettrait de le préserver des fortes pressions urbaines, notamment dues à la proximité de la ville nouvelle (Maurepas, Élancourt).

Diodurum

Enfin, parmi les éléments les plus remarquables du patrimoine de la Commune, le site du Diodurum a été partiellement mis en lumière grâce aux fouilles réalisées avant le percement de la déviation de la RN12.

« La cité Carnute gallo-romaine n'est certes pas une métropole régionale communément appelée « Civitas » mais plutôt un « Vicus », c'est-à-dire une ville secondaire dont on retrouve les figures de « Vicani » sculptées dans la pierre. On sait qu'elle a été active pendant plusieurs siècles. Les archéologues (...) qui l'ont fouillée sur 4 hectares entre 1994 et 1999 avant les travaux d'aménagement de la déviation de la RN12 à Jouars-Pontchartrain, attestent d'une occupation continue du I^{er} siècle avant J-C au Ve siècle, voire même au VI^e siècle de notre ère. Diodurum semble avoir été une ville étape à quinze lieues de Lutèce, moins d'une journée de cheval. Elle est installée au carrefour de deux voies romaines stratégiques, Paris-Dreux (d'est en ouest) et Chartres-Les Mureaux (du sud au nord) aux confins du territoire Carnute. Pontchartrain tire d'ailleurs son étymologie de l'idée de pont entre le pays des Carnutes et celui des Parisis.

Cité commerçante, artisanale, elle possède des entrepôts, plusieurs lieux de culte dédiés à des divinités gauloises et romaines, une nécropole, probablement des thermes et même un théâtre. Les fouilles réalisées laissent deviner des vastes maisons, dotées de cours intérieures avec péristyle. Aucune hésitation non plus sur le nom : Diodurum est mentionné au III^e siècle dans l'un des itinéraires d'Antonin, un guide routier antique.



Annexes

L'ensemble des découvertes – objets usuels de cuisine tels que vases, pots, gobelets, assiettes, écuelles, cruches en céramique, ou objets raffinés tels que petites cuillères, fibules de bronze, épingles à cheveux en os, perles en pâte de verre, monnaie – font accéder le site de Diodurum au rang de site d'intérêt national. En tout, les fouilles archéologiques concourent à remplir un millier de caisses de mobiliers, soit 18 000 objets muséographiques en partie restaurés datant de l'époque gallo-romaine ou de l'antiquité tardive. »

(Source : <https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/etudes-outils-de-connaissance/inventaires-du-patrimoine-historique/etudes-thematiques-0-4>)

Les risques identifiés

Le patrimoine bâti et paysager de Jouars-Pontchartrain est d'une exceptionnelle richesse. Il forme une aire unique à proximité de l'agglomération métropolitaine, préservant une grande authenticité avec ses bâtis ruraux remarquables, sa vaste plaine agricole et ses vallons bordés de cours d'eau, sans oublier un site archéologique majeur, ainsi que le château et l'église inscrits.

Cependant, le paysage présente de multiples dimensions. Il reflète l'évolution des activités humaines tout en mettant en évidence l'étalement urbain et le développement des infrastructures de transport, qui peuvent altérer le caractère pastoral de nombreux panoramas et nuire à la biodiversité en simplifiant les écosystèmes et en induisant une banalisation. Par ailleurs, le paysage incarne un compromis social entre les aspirations esthétiques et environnementales, qui privilégient la préservation d'un cadre exceptionnel, et les modes de vie contemporains, favorisant la périurbanité et le développement d'équipements urbains à la campagne.

Le bourg et les hameaux ont jusqu'à présent préservé leur individualité, avec des extensions qui s'inscrivent encore en harmonie avec l'implantation des noyaux villageois d'origine. Cependant, une urbanisation diffuse récente tend à privatiser et à refermer des sites paysagèrement et écologiquement sensibles, se développant sur des terres arables sans établir de lien avec l'espace agricole. Ce phénomène menace progressivement les espaces de respiration des vallons et fragilise les unités villageoises. Parallèlement, cette expansion urbaine déconnectée du territoire entraîne un appauvrissement des paysages villageois, illustré par l'utilisation de matériaux de qualité inférieure et de palettes végétales banalisées pour les haies et jardins.

Les objectifs d'aménagement patrimoniaux

L'accompagnement d'une urbanisation maîtrisée, respectueuse des lieux et des paysages

- **Prise en compte de l'organisation du bâti** : Les nouvelles constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage existant ;
- **Maintien des coupures d'urbanisation** : Il est essentiel de préserver les espaces entre les villages ;
- **Mise en scène des vues publiques** : Valoriser les perspectives depuis les centres bâtis pour enrichir l'expérience visuelle ;
- **Valorisation de la relation avec l'agriculture** : Renforcer les liens entre urbanisation et espaces agricoles ;
- **Maîtrise de la densification** : Respecter les volumes et les caractéristiques architecturales existantes, tout en préservant le bâti ancien ;
- **Préservation de la diversité patrimoniale** : Conserver la richesse du patrimoine bâti et la mixité des habitats, tout en affirmant l'identité de chaque hameau et du centre-bourg ;
- **Accompagnement des réhabilitations** : Veiller à la qualité des espaces publics et du patrimoine bâti ;
- **Respect de la régularité architecturale** : Assurer une continuité en termes de volumétrie, de toitures et de modénature des maisons le long des routes ;
- **Préservation des sols des cours communes** : Éviter la transformation des sols naturels en parkings ;
- **Conservation des murs et portails** : Protéger les murs de jardins encore en place et les portails anciens ;
- **Respect des proportions et volumétries d'origine** : Maintenir les caractéristiques architecturales du bâti rural ancien ;
- **Préservation des détails architecturaux** : Protéger les éléments distinctifs des villas ;
- **Conservation des alignements d'arbres** : Préserver les arbres en bord de route et sur les places ;
- **Mise en valeur du patrimoine lié à l'eau** : Valoriser les passages des rus et de la Mauldre, ainsi que les moulins, vannes, ponts, étangs, fontaines et lavoirs ;
- **Gestion des eaux pluviales** : Intégrer la gestion des eaux pluviales dans le tissu urbain ;
- **Préservation de l'intégrité des cours d'eau** : Assurer la protection des écosystèmes aquatiques.

Le patrimoine vernaculaire

Le patrimoine vernaculaire, souvent négligé en matière de protection et de valorisation, constitue un trésor local qui enrichit l'identité d'un territoire. Il complète le patrimoine monumental en contribuant significativement à l'image et à la qualité de vie de la communauté.

Ce patrimoine bâti non protégé englobe à la fois des éléments isolés, tels que des maisons rurales, des lavoirs et des fermes, ainsi que des ensembles plus vastes, comme des linéaires de centres-bourgs ou des fronts de rue. Ces derniers, bien

que souvent considérés comme « mineurs », revêtent une importance cruciale pour l'aménagement du territoire et l'identité locale.

À ces éléments bâtis s'ajoutent des composantes non bâties, comme des fontaines, des puits et des ouvrages hydrauliques, souvent situés dans des propriétés privées.

Il est essentiel d'appréhender ce patrimoine non seulement sous l'angle de la protection, mais aussi en tant qu'élément clé du paysage. Une démarche de préservation doit être accompagnée d'initiatives visant à le mettre en valeur, soulignant ainsi son rôle dans la mémoire collective et l'esthétique du territoire.

Un maintien de vieux arbres sur les parcelles privées :

Dans les vallons du territoire, de nombreux arbres âgés et mûres ont été conservés dans les parcelles privées, témoignant d'un héritage forestier ancien et permettant une transition de la forêt vers la plaine agricole. Ces parcelles privées où le patrimoine arboré est maintenu constituent une nouvelle trame écologique des jardins au sein des espaces urbanisés. Le maintien des arbres favorise une insertion discrète des nouvelles constructions dans le paysage. Les arbres âgés, dépérissant et le bois mort constituent des micro-habitats exceptionnels auxquels sont liées de nombreuses espèces dites saproxyliques (se nourrissant du bois dépérissant) ou arboricoles, telles que les champignons, les mousses, certains insectes, oiseaux et mammifères (chauve-souris et rongeurs), ainsi que des espèces qui s'installent sur les vieilles écorces comme certains lichens. Ces arbres « habitats » sont les vieux arbres, les arbres à cavités, à fentes ou décollement d'écorce, à cimes cassées ou en fourches, à troncs fendus, etc. Ils sont une ressource alimentaire exceptionnelle pour de nombreuses espèces et leur permettent d'effectuer tout ou partie de leur cycle biologique. Ces vieux arbres ont peu de réserves, poussent lentement, possèdent du bois mort et ont un système racinaire très développé. Un changement brutal dans leur entourage peut conduire à leur dégradation rapide. Ces arbres ont tendance à être effacés des paysages car aux regards des gestionnaires, ils constituent un risque pour les riverains. Ces aspects sont d'autant plus marqués en zone urbanisée où ils constituent pourtant des zones refuges pour les espèces.

L'intégration des éléments liés aux performances énergétiques :

Les améliorations énergétiques doivent accompagner l'architecture et faire l'objet d'une réflexion globale, tant en construction neuve qu'en rénovation. En secteur ABF, toutes ces intégrations devront suivre les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France qui pourront différer suivant le contexte de chaque projet.

Annexes

Qualité architecturale des nouvelles constructions

Toutes les caractéristiques d'un site (constructions, murs, topographie, végétation, sources d'eau, etc.), ainsi que les contraintes liées aux constructions avoisinantes et le cadre défini par le PLU, doivent être considérées comme des opportunités pour concevoir un projet original et en adéquation avec le contexte. Chaque situation étant singulière, chaque projet doit l'être également. Une intégration réussie dans l'environnement est essentielle, sans pour autant interdire la réalisation de bâtiments à l'architecture contemporaine et l'utilisation de matériaux variés.



>> Exemples d'architectures contemporaines prenant en compte le contexte : Fabienne Bulle architecte, Clamart (92) © Fabienne Bulle sauf mention contraire / Studio Montazami, les Alluets-le-Roi (78) © Olivier Rolfe sauf mention contraire / Pierre Audat et associés, Houilles (78), © Cyrille Weiner



>> Eléments architecturaux de construction neuve ou de réhabilitation sur la commune © Ville de Jouars-Pontchartrain

Face aux enjeux actuels liés à la consommation d'énergie, l'intégration d'une construction sur un site devra tenir compte de ses caractéristiques, tout en adoptant une approche bioclimatique. Cela implique de positionner les espaces de vie principalement au sud, avec des dispositifs d'occultation appropriés pour prévenir les surchauffes estivales. Les nouvelles constructions devront tirer parti des matériaux en fonction de leurs performances et de leur faible impact écologique. Chaque projet doit être envisagé en tenant compte de son énergie grise, c'est-à-dire l'énergie totale mobilisée pour la réalisation d'un matériau, d'un objet ou d'un bâtiment. Analyser le cycle complet de production d'un matériau peut permettre de réduire jusqu'à 30 % l'énergie grise associée à une construction.

Annexes



>> 58 logements, Fresh architectures, Versailles (78)_© David Foessel

>> 40 logements sociaux I3F avec des loggias se fermant avec des volets roulants (confort d'été), TECTÔNE - architectes + JTB architecture, Issou (78)_© CAUE 78



>> Construction bois sur la commune © Ville de Jouars-Pontchartrain

La qualité architecturale d'une construction repose sur plusieurs éléments :

- Une intégration soignée dans le site, tenant compte de ses caractéristiques : constructions existantes sur la parcelle et à proximité, topographie, végétation et arbres ;
- Une attention particulière portée à l'implantation et à la volumétrie, en fonction des usages et des bâtiments environnants ;
- La relation avec l'espace public, englobant la limite avec la rue, l'entrée et la clôture ;
- Le traitement des façades, comprenant le rythme des ouvertures et des occultations, les matériaux utilisés, ainsi que le type de toiture, les terrasses et les loggias.

Orientations particulières pour la réhabilitation des anciens corps de fermes

Le bâti ancien se distingue par des proportions spécifiques et des caractéristiques constructives et fonctionnelles liées aux techniques et matériaux employés. Les murs en pierre ou en terre, par exemple, offrent une bonne inertie thermique et sont perméables à la vapeur d'eau. Ces éléments doivent être pris en compte lors d'une réhabilitation, en optant pour des matériaux compatibles, tels que les matériaux biosourcés, qui présentent de bonnes performances thermiques et hygrométriques. Dans le cas de bâtiments remarquables protégés, les autorités compétentes (service de l'urbanisme, ABF selon le projet) devront

Annexes

être impliquées dès que possible, avant le diagnostic. Ainsi, avant toute intervention ou démolition d'un bâti ancien, un diagnostic global et précis sera effectué par un architecte (ou un architecte du patrimoine si nécessaire) pour évaluer les qualités à conserver, l'état et les pathologies du bâti. (Les différents types de diagnostics sont détaillés en annexes.)

Extrait du PLU

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le cadre des dispositions des titres I à VI et plus particulièrement au titre V, du Livre IV du Code de l'Urbanisme.

Jouars-Pontchartrain abrite des fermes anciennes organisées autour de cours. Cette typologie, qui associe habitat et travail, repose sur un ensemble de constructions desservies par une cour. Certaines de ces fermes ne sont plus en usage aujourd'hui, soulevant la question de leur réutilisation. La faible épaisseur de certains bâtiments et leur emplacement pourraient permettre d'y aménager des logements. Dans ce contexte, il est recommandé de conserver autant que possible les proportions des ouvertures existantes, ou de les adapter selon les nouveaux usages, tout en préservant l'intégrité de la cour sans la diviser, afin de respecter son usage initial.

Dialogue architectural entre bâti ancien et contemporain

La volumétrie des nouvelles constructions ne sera pas déterminée par la capacité maximale autorisée par le règlement, mais plutôt en fonction des bâtiments environnants, afin de s'intégrer harmonieusement dans le tissu existant.



>> *Détails d'architectures contemporaines faisant référence à des techniques et des matériaux anciens : Dumont Legrand architectes, les Loges-en-Josas (78) © Cyrille Weiner / Fresh architectures, Versailles (78) © David Foessel / Pierre Lépinay, Juziers (78) © Patrick Tourneboeuf*

Annexes



>> *Construction contemporaine sur la commune © Ville de Jouars-Pontchartrain*

Avant toute nouvelle construction, les bâtiments vacants ou préexistants sur une parcelle seront soumis à une étude de faisabilité pour évaluer leur potentiel d'accueil de logements. Pour les projets de réhabilitation de plus de 10 logements, une équipe pluridisciplinaire composée d'un urbaniste, d'un architecte, d'un paysagiste, d'un bureau d'études structure, d'un ingénieur bâtiment, d'un thermicien, d'un écologue, etc., sera mobilisée. Cette équipe travaillera en collaboration avec la maîtrise d'ouvrage et, le cas échéant, avec les futurs usagers du bâtiment.



>> *Réalisation de 9 logements sociaux dans une ancienne ferme viticole à Juziers par l'Opievoy, architecte Pierre Lépinay*

© Patrick Tourneboeuf

Matériaux traditionnels, biosourcés et entretien du bâti

Pour améliorer la durabilité du bâti, le porteur de projet mettra en œuvre des solutions facilitant l'entretien des constructions et la maintenance des équipements. Il devra également fournir aux acquéreurs un guide des bonnes pratiques pour une utilisation éco-responsable de leur nouveau logement. Les matériaux biosourcés, qui sont renouvelables et recyclables, se distinguent des matériaux comme le béton, le PVC ou la laine de verre et de roche. Un matériau est considéré comme "biosourcé" lorsqu'il est composé de matières d'origine animale ou végétale. Sa nature non toxique le rend inoffensif pour la santé, contrairement aux matériaux dérivés de la pétrochimie, tels que le plastique ou certains isolants. De plus, ces matériaux présentent d'excellentes propriétés thermiques et hygrométriques, permettant aux bâtiments de respirer et d'éviter des problèmes d'humidité, souvent causés par des matériaux non perspirants comme le polystyrène. Ils sont également efficaces pour l'isolation phonique. Les porteurs de projet sont encouragés à s'engager dans une démarche de labellisation et de certification prenant en compte l'efficacité énergétique et le

Annexes

cycle de vie des constructions. Parmi les matériaux biosourcés, on trouve la terre, la chaux, le bois, la paille, le chanvre, la ouate de cellulose, la laine de bois et la laine de mouton.



>> 184 logements collectifs en bois (CLT), Leclercq Associés et Dream architectes, Vélizy-Villacoublay (78) © Cyrille Weiner et Hugo Hébrard

Voici un rappel des avantages des matériaux biosourcés :

- **Séquestration du carbone** : Ils contribuent à la séquestration du carbone dans l'ouvrage, en capturant le CO₂ durant la croissance des végétaux ;
- **Excellentes performances thermiques** : Ils offrent de bonnes résistances thermiques et un déphasage thermique efficace, notamment grâce à leur densité ;
- **Régulation de l'hygrométrie** : Ces matériaux sont capables de stocker et de rejeter l'humidité, aidant ainsi à maintenir un environnement intérieur sain.

Qualité de l'air et de la santé : Ils émettent peu de COV (Composés Organiques Volatiles), ainsi que moins de poussière, de monoxyde de carbone, de moisissures, de radon et de plastifiants, ce qui les rend moins nocifs pour la santé.



>> 10 logements individuels groupes en béton de chanvre (dont 2 sociaux), Dumont Legrand architectes, les Loges-en-Josas (78) © Cyrille Weiner

Sobriété énergétique

Les enjeux environnementaux actuels soulignent l'importance d'une architecture durable et adaptable. Il est donc essentiel de privilégier des solutions bas carbone et biosourcées, capables d'atteindre les exigences de la nouvelle réglementation environnementale (RE2025).

En France, différentes sources d'énergies renouvelables (EnR) coexistent : solaire, éolien, biogaz, géothermie, etc. Elles tirent leur énergie du soleil, du vent, de la chaleur terrestre, des chutes d'eau et des marées. Ces sources permettent de produire électricité, chaleur, froid, gaz, carburant et combustible, tout en générant peu ou pas de déchets ni d'émissions polluantes, contrairement aux énergies fossiles, qui sont polluantes et dont les réserves s'épuisent. La consommation énergétique d'un bâtiment sera ainsi analysée en fonction du type d'énergie utilisée et de sa production, en tenant compte que plus l'enveloppe du bâtiment est performante (en matière d'isolation, d'inertie et de déphasage thermique), moins il sera nécessaire de recourir à des sources d'énergie externes.

Pour assurer la qualité environnementale d'un bâtiment, les porteurs de projet pourront viser des certifications telles que NF Habitat, NF Habitat HQE ou équivalentes.

La restauration du parc du château de Jouars

La commune a entamé une réflexion pour restaurer le parc et les abords du château. A ce sujet, un Plan-guide a été élaboré en 2022 afin de faire ressortir les objectifs à atteindre. Ceux-ci portent principalement sur le fait de retrouver les perspectives créées par les allées Le Nôtre, afin de structurer autour d'elles le renouveau du parc, avec l'objectif de réussir à en faire un véritable centre culturel de plein-air.

VII. Annexe n°7 : Liste du patrimoine paysager

VII.1. Alignements d'arbres

- Avenue du château (érables argentés)
- Perspective Le Nôtre
- Route de Jouars (platanes)
- Arbres remarquables (cf. inventaire supra)

VII.2. Jardins et parcs

- Parc du château
- Médiathèque de Frontenac (classé)
- Portes de la Plaine (dessus tunnel RN12)
- Jardins dits « du Ruchot » (Propriété privée – Route de Paris)
- Patrimoine de parc (939)

VII.3. Zones naturelles

- Fond de Bienval
- Ruchot
- Désert d'Ergal
- La Fontaine à Madame
- La Dauberie

VII.4. Sentes remarquables

- Sente des Bordes
- Sente du Ruchot
- Sente de la Cimballa
- Sente de la porte d'Andin
- Maillage du Pré des Fontaines
- Sente de la Galleterie Chennevières
- Rue des Vannes - Chennevières
- Sente du Puits – Les Mousseaux
- Rue du Gué – Les Mousseaux
- Sente du Lavoir – Ergal
- Rue de la Fraisière,
- Sente du Grand Commun.

VII.5. Rivières – Etangs – Pièces d'eau

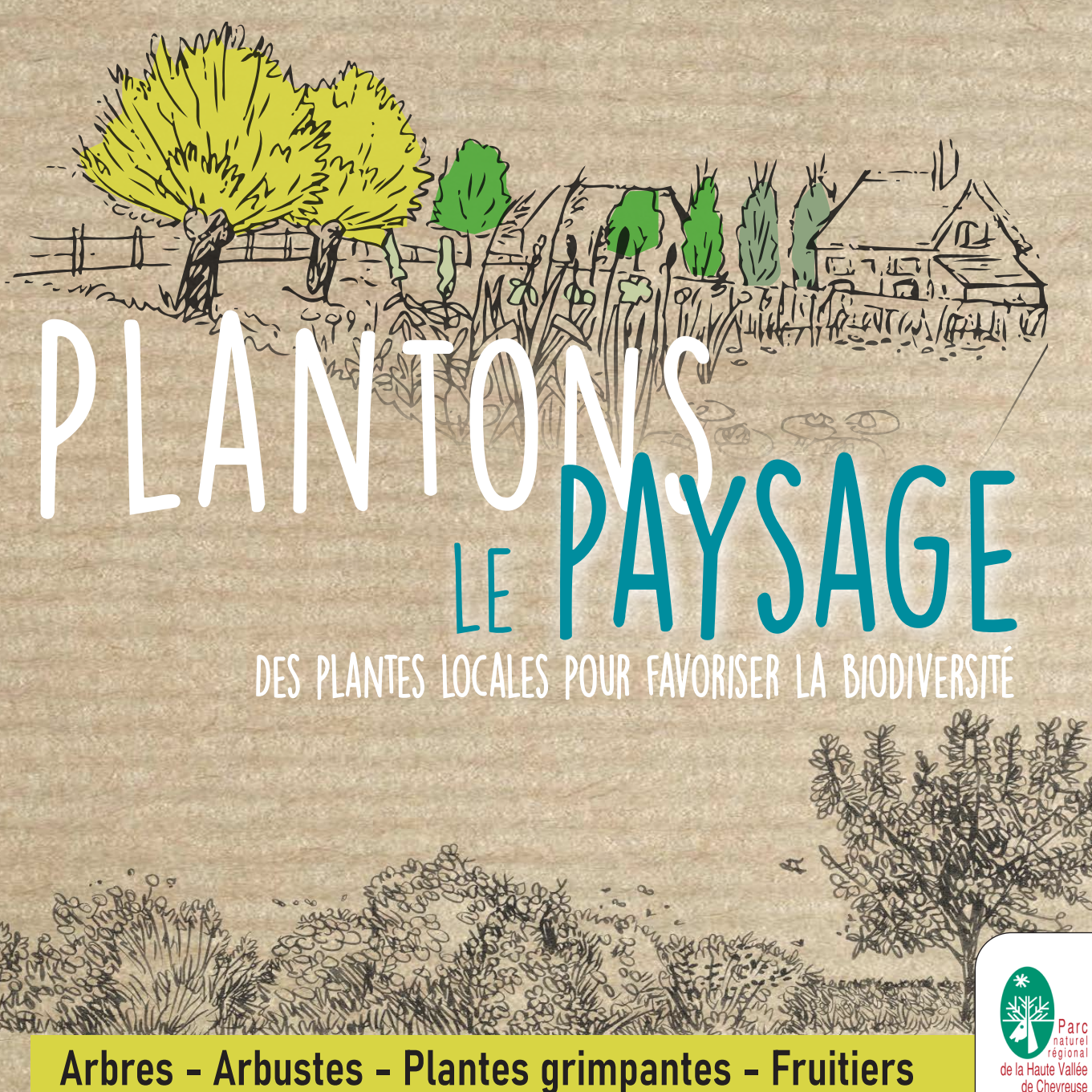
- Mauldre
- Ru d'Elancourt
- Ru de Maurepas
- 2 étangs du parc du château
- 2 bassins de retenue RN12
- 2 bassins retenue du Pré des Fontaines - Etang privé du Moulin Neuf - Etang privé du lavoir d'Ergal

VIII. Annexe n°8 : Liste des essences végétales locales

Une attention particulière devra être portée à la présence d'espèces végétales allergisantes et aux niveaux de pollens présents dans l'air ambiant. En effet, bien que la végétalisation ait un impact positif sur de nombreux déterminants de la santé (qualité de l'air, de l'eau, des sols, réduction des ilots de chaleur urbains...), le choix des essences doit cependant être pensé au regard des problématiques d'allergie.

Le pétitionnaire devra porter une attention particulière aux choix de ses espèces lors de l'aménagement de ses espaces publics.

Il est par ailleurs attendu la mise en place de mesures de gestion de chantier sans ambroisie.



PLANTONS LE PAYSAGE

DES PLANTES LOCALES POUR FAVORISER LA BIODIVERSITÉ

Arbres - Arbustes - Plantes grimpantes - Fruitiers



POURQUOI DES ESSENCES LOCALES ?

- Naturellement adaptées au climat, aux types de sol et à la faune
- Exigeant moins de soins, de traitements, d'engrais
- Source de pollen au bon moment pour les insectes et de nourriture pour les petits mammifères et les oiseaux
- Moins exigeantes en eau
- Mieux intégrées dans le paysage



STOP AU « BÉTON VERT » !

Les jardins de particuliers et les rues ont souvent des allures très semblables, en raison de l'utilisation massive pour leurs haies d'un petit nombre de végétaux. Thuyas, cyprès ou autres lauriers-cerises. Ces essences exotiques forment des haies épaisses et opaques et créent des paysages monotones.

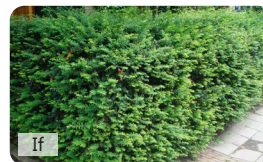
D'origine lointaine, elles peuvent être très impactantes pour l'environnement, ou très sensibles et peu résistantes face aux agressions : toxines émises par les racines de leurs voisins, maladies (ex : bupreste du thuya), parasites dont la propagation est rapide à cause de leur forte densité dans un espace réduit.

De plus, elles nécessitent des tailles régulières et fastidieuses.

Arbustes champêtres à tailler, ou à laisser libre...



Aubépine

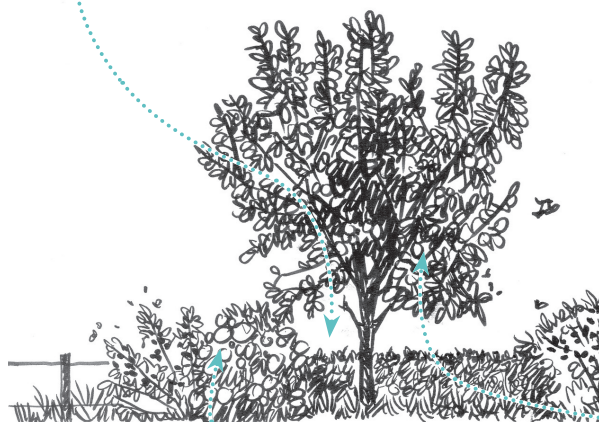


If



Charme

...et bourdaine, buis, epine-vinette, fusain, houx, noisetier, prunellier, troène, supportent très bien une taille régulière.



Arbustes à fruits...



Groseillier



Néflier



Aubépine

...et cassis, cormier, cornouiller mâle, églantier, framboisier, sureau, murier, noisetier, prunellier raviront les gourmands !

Arbustes persistants...



Troène



Houx

...et buis, if, troène, viorne lantane, vous offre un brise-vue efficace toute l'année.



Ajonc

Plantes grimpantes ?

Planter quelques plantes grimpantes au pied de vos arbustes apporteront une floraison supplémentaire en se mêlant dans les branches.
N'oubliez pas d'ajouter quelques pieds de chèvrefeuilles des bois, de clématites, de houblons ou de lierres dans votre haie...

COMPOSEZ VOTRE HAIE

Arbres

Quelques arbres dans votre haie vous protégeront du vent, qui sera freiné en les traversant. Mais ils vous apporteront aussi de l'ombre, produiront des fruits, deviendront un lieu de vie et de nourriture pour toute la faune...
Noisetier, cerisier, aubépine, pommier, merisier, frêne, chêne, châtaignier, cormier... cette alternance de petits arbres et d'arbres de haut-jet diversifieront votre haie.

Arbustes à fleurs...



Cornouiller mâle



Genêt

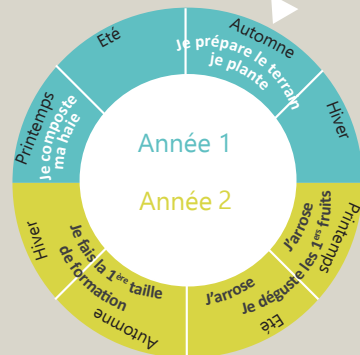


Viorne obier...

...et cormier, ajonc, néflier, chèvrefeuille, sureau... Cette association végétale vous garantit des fleurs au fil des saisons.

CALENDRIER

Sainte Catherine
(25 novembre)



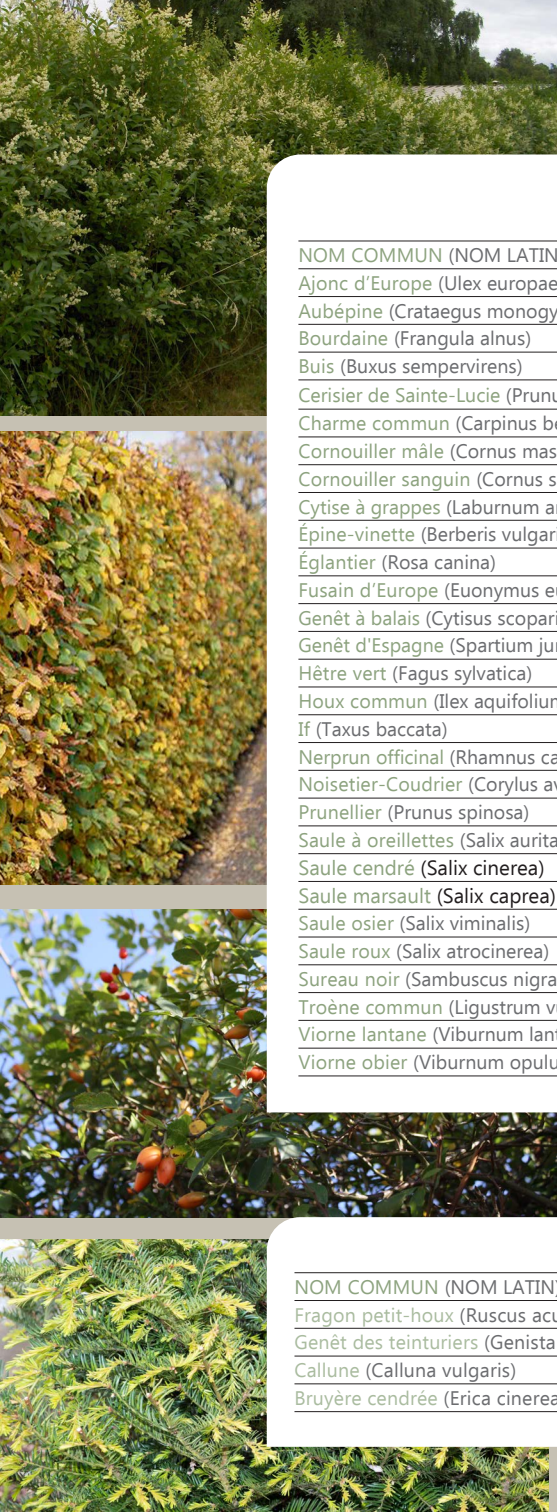
La préparation du sol peut être réalisée dès la fin de l'été ou en automne, avant la plantation entre novembre et mars.
Après la plantation, il faut protéger la plante. Le paillage augmente les chances de reprise des végétaux, favorise la croissance et facilite l'entretien, mais il faut quand même surveiller vos plants et les arroser !

PLANTES EXOTIQUES

Les êtres vivants ont noué au fil de l'évolution des relations d'interdépendance permettant à chaque espèce de trouver sa place et de réaliser son cycle biologique. Ce lien peut être très étroit notamment chez les insectes puisque certaines chenilles ne se nourrissent que d'une ou deux plantes. L'introduction de plantes exotiques perturbe donc la biodiversité locale en modifiant les composantes des espaces naturels.



20 m de haies d'essences locales variées peuvent abriter jusqu'à 100 espèces différentes d'animaux...
Plantiez dans votre jardin un réservoir de biodiversité !



LES ARBUSTES

CROISSANCE :
●●● rapide
●● moyenne
● lente

FEUILLAGE :
✎ caduc
✎ persistant
✎ semi-persistant

NOM COMMUN (NOM LATIN)	Hauteur (m)	Croissance	Floraison		Peristance feuillage	Fruits	Couleur automnale
				PÉRIODE			
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1 à 4	●●●	●	Juin-octobre	✎		●
Aubépine (Crataegus monogyna)	4 à 10	●●	○	Mai	✎	●	●
Bourdaïne (Frangula alnus)	1 à 5	●●●	●	Mai-juin	✎		●
Buis (Buxus sempervirens)	1 à 10	●	●	Avril-juin	✎		●
Cerisier de Sainte-Lucie (Prunus mahaleb)	1 à 4	●●	○	mars-mai	✎	●	●
Charme commun (Carpinus betulus)	10 à 25	●●	●●	Avril-mai	✎		●
Cornouiller mâle (Cornus mas)	2 à 6	●●●	●	Février-mars	✎	●	●
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	2 à 5	●●●	○	Mai-juillet	✎	●	●
Cytise à grappes (Laburnum anagyroides)	5 à 8	●●	●	Mai-juin	✎		●
Épine-vinette (Berberis vulgaris)	1 à 3	●●●	●	Printemps	✎	●	●
Églantier (Rosa canina)	2 à 5	●●●	●	Mai-juillet	✎	●	●
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	2 à 6	●	○	Avril-mai	✎	●	●
Genêt à balais (Cytisus scoparius)	1 à 3	●●●	●	Avril-juillet	✎		●
Genêt d'Espagne (Spartium junceum)	1 à 2	●●●	●	Mai-Juillet	✎		●
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	20 à 45	●	●●	Avril-mai	✎		●
Houx commun (Ilex aquifolium)	2 à 25	●			✎	●	●
If (Taxus baccata)	10 à 20	●	○	Printemps	✎	●	●
Nerprun officinal (Rhamnus cathartica)	2 à 5	●●	●	Mai-juin	✎		
Noisetier-Coudrier (Corylus avellana)	2 à 5	●●	●●	Janvier-mars	✎		●
Prunellier (Prunus spinosa)	1 à 5	●●●	○	Mars-avril	✎	●	●
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1 à 3	●●		Avril-mai	✎		●
Saule cendré (Salix cinerea)	4 à 6	●●●	●	mars-avril	✎		●
Saule marsault (Salix caprea)	6 à 14	●●●	●	mars-avril	✎		●
Saule osier (Salix viminalis)	5	●●●		Avril-mai	✎		●
Saule roux (Salix atrocinerea)	3 à 6	●●●	●	Mars-avril	✎		●
Sureau noir (Sambucus nigra)	2 à 10	●●●	○	Juin-juillet	✎	●	●
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2 à 4	●●	○	Mai-juin	✎	●	●
Viorne lantane (Viburnum lantana)	1 à 3	●●	○	Mai	✎	●	●
Viorne obier (Viburnum opulus)	4	●●	○	Mai-juin	✎		●

LES ARBRISSEAUX

NOM COMMUN (NOM LATIN)	Hauteur (m)	Croissance	Floraison		Caducité	Fruits	Couleur automnale
			COULEUR	PÉRIODE			
Fragon petit-houx (Ruscus aculeatus)	0,5 à 1	●	●	sept-avril	✎	●	●
Genêt des teinturiers (Genista tinctoria)	0,7 à 1	●●	●	juin-juillet	✎		●
Callune (Calluna vulgaris)	0,2 à 0,7	●●	●	juillet-sept.	✎		●
Bruyère cendrée (Erica cinerea)	0,2 à 0,5	●●	●	juillet-nov.	✎		●



LES ARBRES

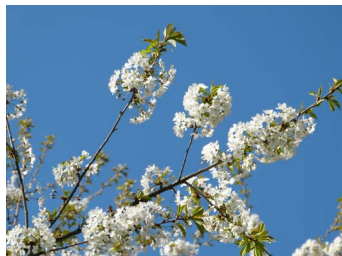


NOM COMMUN (NOM LATIN)	Hauteur (m)	Croissance	Floraison		Fruits décoratifs	Couleur automnale
			COULEUR	PÉRIODE		
Alisier blanc (Sorbus aria)	8 à 10	...	○	Mai-juin	●	●
Alisier torminal (Sorbus torminalis)	10 à 20	...	○	Mai-juin	●	●
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)	15 à 30	...	● ●	Février-avril	●	●
Bouleau pubescent (Betula pubescens)	15 à 20	...	●	Début	●	●
Bouleau verruqueux (Betula verrucosa)	15 à 20	...	● ●	Avril	●	●
Chataignier (Castanea sativa)	25 à 35	...	●	juin-juillet	●	●
Charme commun (Carpinus betulus)	10 à 25	...	● ●	Avril-mai		●
Chêne pédonculé (Quercus robur)	20 à 30	...	●	Mars-mai	●	●
Chêne sessile (Quercus petraea)	20 à 40	...	● ●	Mai-juin	●	●
Érable champêtre (Acer campestre)	10 à 20	...	●	Avril-mai	●	●
Frêne commun (Fraxinus excelsior)	15 à 35	...	● ●	Avril-mai		●
Hêtre (Fagus sylvatica)	20 à 45	...	●	avril-mai		●
Merisier (Prunus avium)	15 à 20	...	○	Avril-juin	●	●
Orme champêtre (Ulmus minor)	20 à 35	...	●	Mars-avril		●
Peuplier noir (Populus nigra)	25 à 30	...	● ●	Mars-avril		●
Saule blanc (Salix alba)	15 à 20	...	● ●	Avril-mai		●
Saule fragile (Salix fragilis)	15 à 25	...	● ●	Avril-mai		●
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	10 à 15	...	○	Mai-juin	●	●
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)	20 à 30	...	●	Juin-juillet	●	●
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)	20 à 30	...	○	Juin-juillet	●	●
Tremble (Populus tremula)	25 à 30	...	○ ●	Mars-avril		●



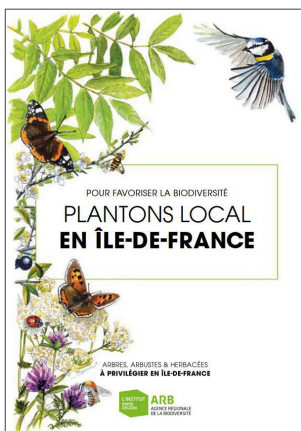
LES PLANTES GRIMPANTES

NOM COMMUN (NOM LATIN)	Hauteur (m)	Croissance	Floraison		Fruits décoratifs	Couleur automnale
			COULEUR	PÉRIODE		
Chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum)	2 à 4	...	●	Juin-octobre	●	●
Clématite européenne (Clematis vitalba)	20	...	○	Juin-août	●	●
Églantier (Rosa canina)	2 à 5	...	○	Mai-juillet	●	●
Houblon (Humulus lupulus)	2 à 5	...	●	Juin-août	●	●
Lierre (Hedera helix)	30	...	○	Juin-août	●	●



UN LABEL VÉGÉTAL LOCAL

Pour aller plus loin dans l'utilisation d'espèces adaptées à nos régions, des pépinières développent des gammes d'essences sauvages dont l'origine géographique locale est garantie par la marque Végétal local. Les semences sont récoltées sur des sujets sauvages dans chaque région écologique. 11 grandes régions écologiques existent en France métropolitaine, le Parc étant majoritairement situé en « Bassin parisien sud ». Cette filière est destinée favoriser l'utilisation de végétaux sauvages et locaux ayant conservé toute leurs adaptations génétiques locales, véritables clés du fonctionnement des écosystèmes. Cela permet d'amener une clarification de la provenance des plants : aujourd'hui, un jardinier ou une collectivité est parfois contraint de faire venir un plant de noisetier de l'autre bout de l'Europe pour planter « local »... ! Ce qui peut poser des problèmes de maladaptation, de transport inutile sur de longues distances ou encore d'introduction de maladies ou parasites. Plusieurs pépinières du territoire s'engagent dans cette démarche : surveillez l'apparition de ce label sur les étiquettes des plants en rayon et retrouvez les producteurs sur **www.vegetal-local.fr**



POUR APPROFONDIR....

L'Agence Régionale de la Biodiversité d'Ile de France a également publié un guide complet sur les essences d'arbres, arbustes et herbacées à privilégier dans notre région, en fonction des milieux (bois, pelouses, haies, bâti,...)

A retrouver sur **www.arb-idf.fr**



LES ARBRES FRUITIERS

L'arbre fruitier a de nombreux atouts : productions de fruits locaux et de saison, multiples tailles et formes adaptées à tout type de jardin (10 à 15 m en haute-tige, 3 à 6 m en basse-tige...), belle floraison décorative et nourricière pour les insectes, abri pour les oiseaux... Beaucoup de fruitiers se plaisent dans notre région : pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers, cognassiers, noyers, noisetiers, châtaigniers et autres fruits rouges, même les figuiers.

	Cueillette	Mise à fruits	Conservation	couteau	à cuire	Tarte	Cidre	Rusticité
POMMIERS								
Reinette Abry	Sept	●●●	●					●●●
Reinette du Mans	Oct	●●	●●●					●●●
Bénédictin	Oct	●●	●●					●
Belle de Pontoise	Oct	●●●	●●●					●
Faros	Oct	●●●	●●●					●
Belle Fille	Oct	●●	●					●●●
Gros Locard	Oct	●●●	●●●					●●●
Châtaignier	Oct	●●●	●●●					●●●
Colapuy	Nov	●●	●●●					●●●
Calville rouge	Oct	●●	●					●●●
Grand Alexandre	Sept	●	●					●
Reinette Clochard	Oct	●●●	●●					●●●
POIRIERS								
Catillac	Nov	●●	●●					●●●
PRUNIERS								
Reine Claude tardive de Chambourcy	Août	●●	●					●●

AUTRES

- Mise à fruits rapide
- Mise à fruits moyenne
- Mise à fruits lente
- Conservation rapide
- Conservation moyenne
- Conservation lente

	Cueillette	Mise à fruits	Conservation	couteau	à cuire	Tarte	Rusticité
Chataignier (Castanea sativa)	oct	●	●●●		X		●●●
Cognassier (Cydonia oblonga)	oct	●●	●●●		X		●●●
Cormier (Sorbus domestica)	oct	●●	●●		X		●
Noyer (Juglans nigra)	sept-oct	●	●●●	X			●
Néflier (Mespilus germanica)	oct	●●	●	X			●
Noisetier (Corylus avellana)	sept-oct	●●●	●●●	X			●●

LES PETITS FRUITS ROUGES

	Hauteur (m)	Croissance	Cueillette	Confitures	Tarte
NOM COMMUN (NOM LATIN)					
Cassis (Ribes nigrum)	1 à 2	●	Juillet		
Framboisier (Rubus idaeus)	1 à 2	●●●	Juin / Sept		
Groseiller commun (Ribes rubrum)	1 à 2	●●●	Juillet		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	0,5 à 2,5	●●●	Août		



OÙ ME PROCURER CES VÉGÉTAUX LOCAUX ?

PEPINIERES POMMERÉ

Arbres et arbustes
PÉPINIÈRE POMMERÉ
78720 SENLISSE



Spécialiste des grands arbres
PÉPINIÈRE THUILLEAUX
78460 CHOISEL



Arbres, arbustes, fruitiers et
grimpantes – arbustes
« Végétal local »
PÉPINIÈRE PESCHEUX THINEY
91400 GOMETZ-LA-VILLE



Arbres, arbustes, fruitiers et
grimpantes – arbustes certifiés
« Végétal local »
PÉPINIÈRE ALLAVOINE
91570 BIÈVRES



Arbres, arbustes, fruitiers et
grimpantes
JARDINERIE DE CHEVREUSE
78460 CHEVREUSE



Arbres, arbustes, fruitiers
et grimpantes
JARDINERIE DU MESNIL
78320 LE MESNIL-SAINT-DENIS



Arbres, arbustes, fruitiers
et grimpantes
JARDINERIE POUILLAIN
78940 LA QUEUE-LEZ-YVELINES



Arbres et fruitiers
CHEZ MARIA DE SMET
ARBRES FRUITIERS
91470 FORGES LES BAINS



Arbres et fruitiers
PÉPINIÈRE DU VAL DES GRANGES
ARBRES FRUITIERS
28130 HANCHES



Annexes

IX. Annexe n°9 : Inventaire des éléments du patrimoine naturel et paysager

Légende : Eléments du patrimoine naturel et paysager



PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE										Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.	
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)		Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
37	Araucaria du Chili Désespoir des singes (<i>Araucaria araucana</i>)	1629 / AO 0692				3	0 ans			11 rue des Roussières	
41	Marronnier (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	4089 / AL 0299		NA		1,5	ans			60 Route de Paris	

Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE										Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.		
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)		Commentaires	Adresse	Photographies de 2019	
<u>45</u>	If (<i>Taxus baccata</i>)			435	138,46			ans				
<u>46</u>							50	ans				
<u>47</u>												
<u>48</u>						296	94,22					
<u>49</u>	Châtaignier (<i>Castanea sativa</i> Mill.)			297	94,54		+300	ans				

Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE										Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.	
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)		Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
<u>50</u>				258	82,12						
<u>51</u>				195	62,07						
<u>52</u>											
<u>53</u>	Tilleul (<i>Tilia</i>)			394	125,41						
				350	111,41		250	ans	Alignement de 5 tilleuls, les 2 plus gros ont été mesurés		
		708 / AN 0011								20 Route de Paris (voir plan du jardin en annexe suivante)	
<u>54</u>											
<u>55</u>											

Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.											
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)		Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
<u>56</u>	Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)			160	50,93		+300	ans	Massif de houx anciens		
<u>57</u>	Robinier (<i>Robinia pseudoacacia</i>)			320	101,86	3	306	ans			
<u>58</u>	Acacia boule (<i>Robinia pseudoacacia Umbraculifera</i>)			430	136,87	3	+300	ans			
<u>59</u>	Sapins des cevennes (<i>Abies</i>)						45	ans			
<u>60</u>	Sapins des vosges (<i>Abies alba</i>)										
				290	92,31						
			262	83,40							

Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE										Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.	
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)		Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
<u>61</u>	Marronnier (<i>Aesculus hippocastanum</i>)			275	87,54		150	ans	Allée de 6 marronniers les 3 plus gros ont été mesurés		
<u>62</u>	Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)			264	84,03	2	100	ans			
<u>63</u>	Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)			183	58,25	2					
<u>64</u>	Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)						150	ans	3 marcottages naturels		

Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE										Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.	
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)		Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
<u>65</u>	Marronnier (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	4132 / AN 0014		270	85,94	1,5	129 ans			5 rue Sainte Anne	
<u>66</u>				230	73,21	1,5	110 ans				
<u>67</u>				Robinier (<i>Robinia pseudoacacia</i>)					3		ans
<u>71</u>	Poirier (<i>Pyrus communis</i>)	710 / AN 0028					100 ans		Poirier remarquable par sa taille !	Lieu-dit "Le Ruchot" - 26 Route de Paris	
<u>72</u>	Tilleul nains (<i>Tilia</i>)	711 / AN 0029					200 ans		Allée de 6 tilleuls nains anciens		

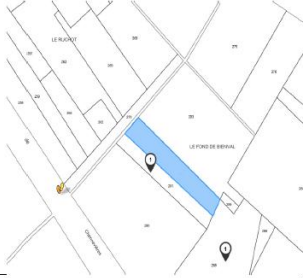
Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE										Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.	
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)		Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
<u>73</u>	Tilleul (<i>Tilia</i>)	712 / AN 0029					200	ans		Lieu-dit "Le Ruchot" - 26 Route de Paris	
<u>74</u>	Châtaignier (<i>Castanea sativa</i> Mill.)			310	98,68		350	ans	Châtaignier greffé + 350 ans	Lieu-dit "Le Ruchot" - 26 Route de Paris	
				150	47,75	4	191	ans			
					170	54,11	4	216	ans		

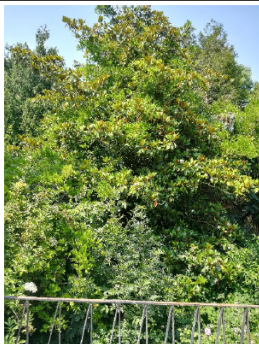
Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.											
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)		Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
<u>75</u>	Tilleul (<i>Tilia</i>)	1561 / AN 0031		200	63,66	4	255	ans	Allée de 38 tilleuls nains 18ème siècle - les 3 plus gros mesurés	Lieu-dit "Le Ruchot" - 26 Route de Paris	
<u>76</u>	Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	1 / AP 0001		NA		2			ans		30 rue Charles Peguy

Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE									Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.	
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)	Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
<u>81</u>	Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	1354 / AL 0292		225	71,62	2	143 ans		Lieu-dit "Fond de Bienval" Sud	
<u>82</u>	Peuplier (<i>Populus</i>)					1,5	ans	Ensemble de 2 peupliers		

Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE										Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.	
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)		Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
<u>83</u>	Magnolia à grandes fleurs (<i>Magnolia Grandiflora</i>)	537 / AL 0284					ans			3 rue de la Fraiserie	
<u>85</u>	Arbre Buis (<i>Buxus</i>)	AO 0305		90	28,65	4,5	129 ans			Jardin de l'Hôpital - 23 rue Saint Louis	

Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE										Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.	
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)		Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
<u>86</u>	Tilleul nain (<i>Tilia</i>)			204	64,94	4,5	292	ans	11 tilleuls nains sur 14 font 204 cm de circonférence		
<u>115</u>	Divers beaux sujets	848 - 849 - 1811 - 852 / AN 0085		NA				ans	5 platanes magnifiques devant le Château. Magnifique hêtre pourpre à la gauche de l'entrée du Parc.	Château de Pontchartrain - 4 Route de Jouars	

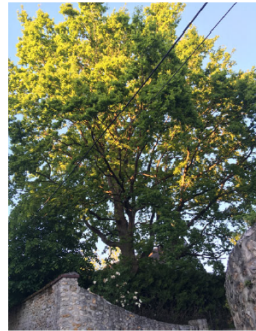
Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE										Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.	
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)		Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
<u>125</u>	Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	2071 - 2072 / AO 0080		282	89,76	2	180 ans		Cet arbre se trouve à la limite des 2 parcelles	11 Square Blaise Cendrars	
<u>128</u>	Cerisier (<i>Prunus</i>)	3973 / AO 0491		NA		1,5	ans			190 rue Raymond Lefevre	

Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.											
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)		Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
<u>129</u>	Séquoia géant (Sequoiadendron giganteum)	387 / AO 0802		NA		1,5		ans		10 Chemin des Bordes	
<u>148</u>	Tilleul (Tilia)	387 / AO 0387		249	79,26	3	238	ans	Magnifique tilleul à proximité de la Place Foch	1 rue Mazières	

Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE										Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.	
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)		Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
<u>87</u>	Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	1495 / B 1494		NA		2		ans		12 rue de Chateauvillain	
<u>90</u>	Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	55 / ZE 0055		NA		2		ans		56 Route des Mousseaux - Lieu-dit "Le Village"	

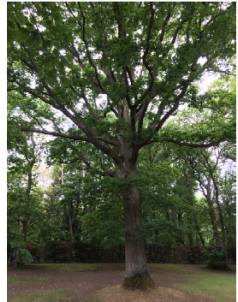
Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE									Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.		
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)		Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
<u>91</u>	Tilleul (<i>Tilia</i>)	67 / ZE 0067		NA			ans			43 Route des Mousseaux	
<u>92</u>	Marronnier (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	65 / ZE 0065		356	113,32	1,5	170 ans			43 Route des Mousseaux	
126	Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	63 / ZC 0063		410	130,51	2	261 ans		Magnifiques chênes rouvres !	Lieu-dit "Le Clos au Gué" - Chemin rural n°14	
127	Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)			360	114,59	2	229 ans				

Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE										Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.	
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)	Commentaires		Adresse	Photographies de 2019
<u>96</u>	Séquoia géant (<i>Sequoiadendron giganteum</i>)	1633 / AD 0054		800	254,65	1,5	382 ans	2 magnifiques séquoia géants		25 rue Robert Vilain (côté Route des Mousseaux)	
<u>97</u>				NA		1,5	ans				
<u>99</u>	Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	507 / AB 0017		NA		2	ans			Lieu-dit "La fontaine à Madame" - Rue du Moulin de Barre	

Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE <i>Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune.</i> <i>Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur.</i> <i>Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.</i>											
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)		Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
<u>100</u>				162	51,57	2	103 ans				
<u>101</u>				188	59,84	2	120 ans				
<u>102</u>				NA		2	ans				

Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.											
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)		Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
<u>103</u>				211	67,16	2	134	ans			
<u>104</u>				198	63,03	2	126	ans			

Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE								Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.		
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)	Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
<u>105</u>	Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	1536 / AB 0024		199	63,34	2	127 ans	Magnifique ensemble de chênes ! Référence 110 : Plus gros chêne du village tout hameau confondu !	11 rue du Moulin de Barre	
106				NA		2	ans			
107				NA		2	ans			
<u>108</u>				221	70,35	2	141 ans			

Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE										Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.	
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)		Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
<u>109</u>				224	71,30	2	143	ans			
<u>110</u>				447	142,28	2	285	ans			

Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE										Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.	
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)		Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
<u>111</u>		504 / AB 0019		225	71,62	2	143 ans			Lieu-dit "Fontaine à Madame"	
<u>114</u>	Chêne	1654 / AB 0151		NA		2	ans			682 rue de la Dauberie	

Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEUX LA DAUBERIE										Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, Ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.	
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)		Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
<u>132</u>	Cèdre du Liban (<i>Cedrus libani</i>)	2085 / B 2085		NA		1,5	80	ans		37, rue de la Richarderie	
133	Séquoia géant (<i>Sequoiadendron giganteum</i>)			NA		1,5	80	ans			

Annexes

PONTCHARTRAIN CHENNEVIÈRES ERGAL LA RICHARDERIE JOUARS LES MOUSSEAUX LA DAUBERIE										Les arbres ou ensembles d'arbres selon l'expression "en devenir" ont été référencés selon leur âge, leur emplacement et leur fonction dans l'aménagement de la commune. Leur préservation est indispensable aujourd'hui comme dans le futur. Ce listing référence les arbres implantés sur des parcelles privées, ont été exclus ceux situés sur des parcelles communales ou en secteurs particuliers (2), qui bénéficient déjà d'une protection accrue.	
Référence	Description	N° de Parcelle	Hameau	Circonférence en cm	Diamètre en cm	Coefficient de croissance	Âge (1)		Commentaires	Adresse	Photographies de 2019
134	Hêtre pourpre (<i>Fagus sylvatica f. purpurea</i>)			NA		2	60 ans		Ensemble de 3 hêtres pourpres		

(1) Méthode de calcul de l'âge d'un arbre sur pied :

Mesurez la circonférence du tronc. Utilisez la largeur du tronc à 1,4 m/1,50 m du sol.

Calculez le diamètre (la circonférence divisée par Pi).

Multipliez le diamètre et le facteur de croissance moyens de votre espèce. Cela vous donnera son âge approximatif en années.

Tableau des coefficients de croissance :

1,5	L'érable argenté et à giguère, l'orme, le peuplier
2	Le bouleau, pins blanc, rouge et d'Autriche, frêne, érable rouge, le chêne, mélèze
2,5	Le sapin baumier, le hêtre et le frêne
3	Les arbres à croissance très lente comme le chêne rouge et le noyer

Si l'arbre pousse en ville ou seul sur un lopin de terre, il faut enlever 20% de l'âge. Sans compétition, l'arbre grandit moins vite.

L'âge a été calculé en 2019.

(2) Secteurs particuliers au sein desquels les arbres bénéficient d'une protection accrue (se référer à la carte graphique) :



Espace Boisé Classé (L.113-1 CU)



Secteur en attente d'un projet d'aménagement global (L.151-41, 5° CU)



Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L.151-23 CU)

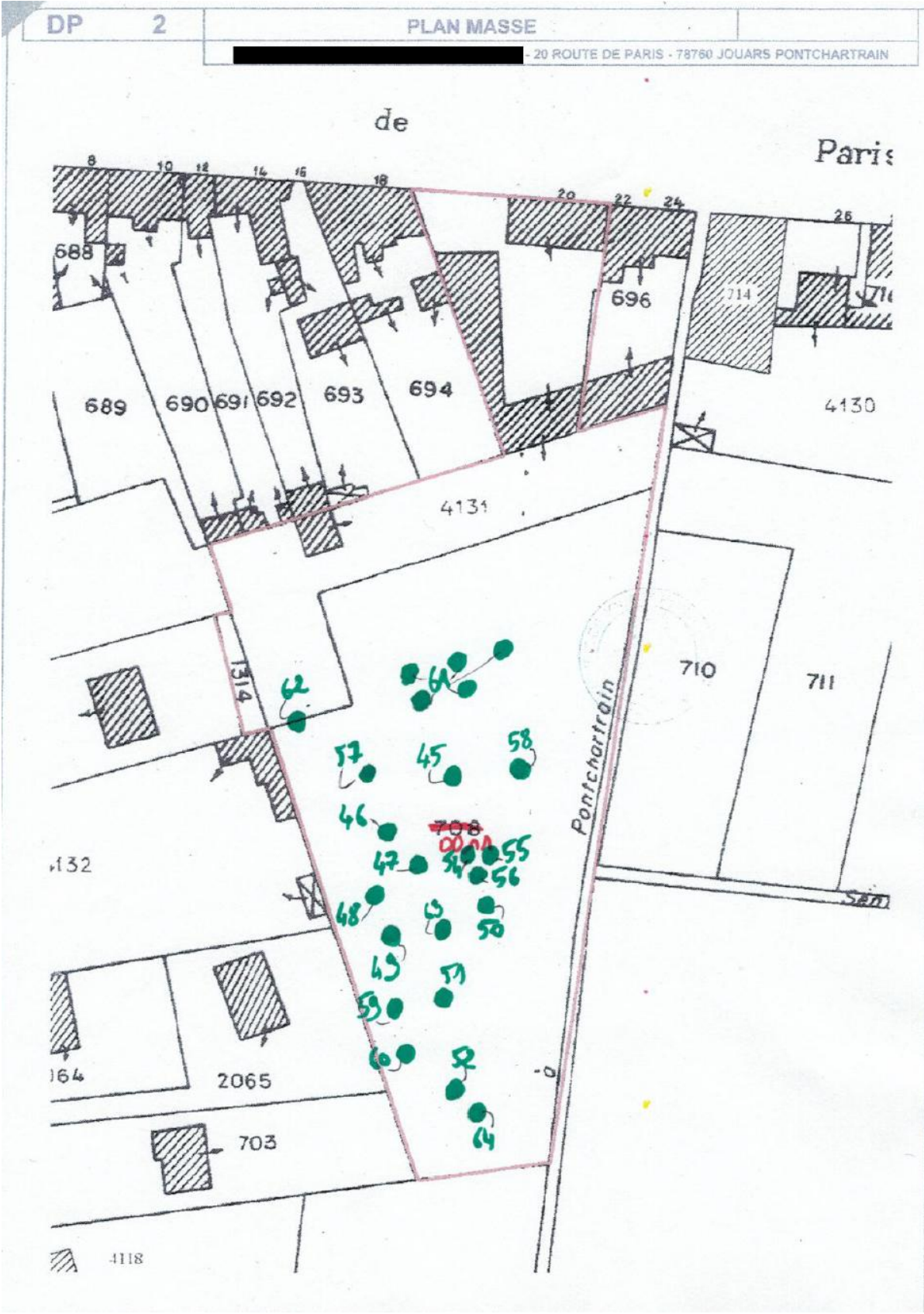


Protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100ha : bande protection située au sein des sites urbains constitués



Protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100ha : bande protection située en dehors des sites urbains constitués

Annexes



Annexes



