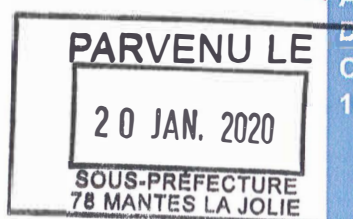
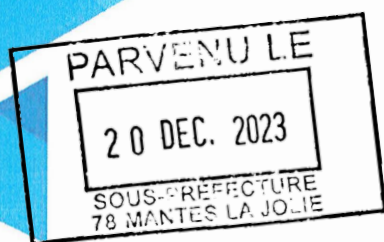
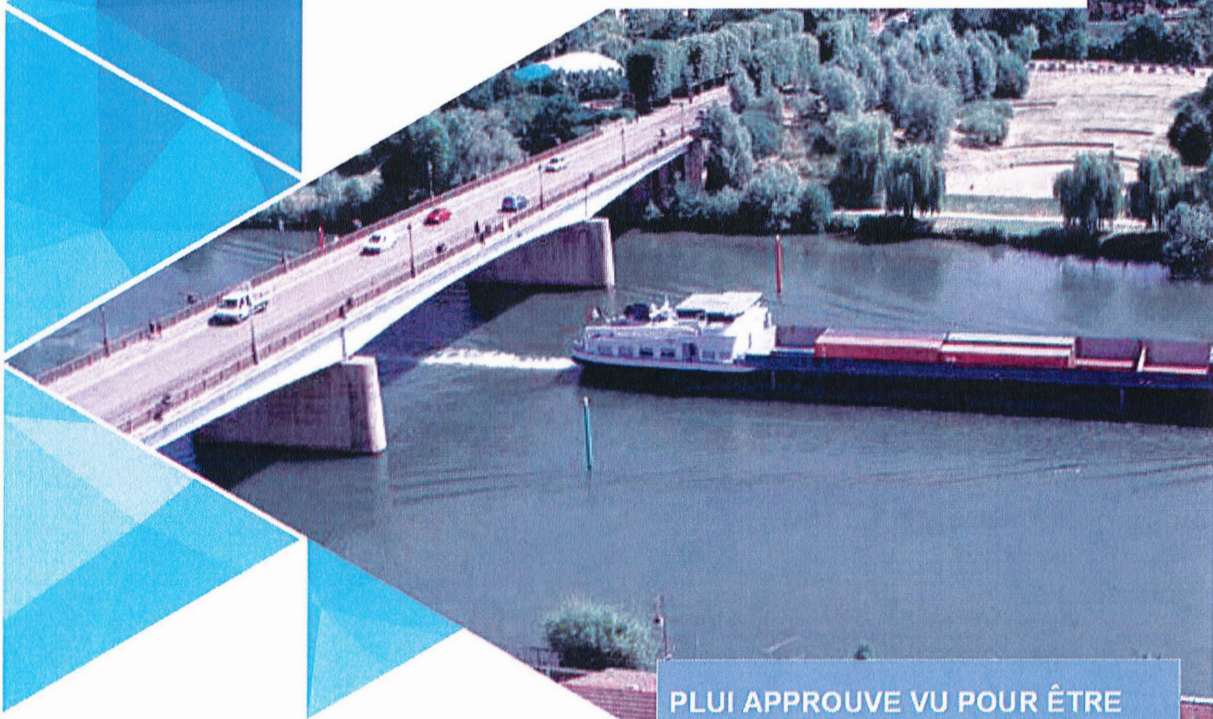


PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



PLUI APPROUVÉ VU POUR ÊTRE
ANNEXE A LA PRESENTE
DELIBERATION DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE EN DATE DU
16/01/2020

Le Président
Philippe TAUTOU



IV – REGLEMENT

Partie 1 – Définitions et dispositions communes

- Délibération CC_2023-12-14_39 du 14 décembre 2023 portant approbation de la modification générale n°1 du PLUi.

- Arrêté préfectoral n°78-2025-10-27-00007 du 27 octobre 2025 emportant mise en compatibilité du PLUi.

construireensemble.gpseo.fr



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC-PLUI-EPONE2
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



CHAPITRE 0 - MODALITES D'APPLICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	7
0.1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUi.....	7
0.2 - NOMENCLATURE DES ZONES DEFINIES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	7
0.3 - COMPOSITION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLUi	13
0.3.1 - Le règlement écrit.....	13
0.3.2 - La partie 5 du règlement : les dispositions graphiques	14
0.4 - ARTICULATION DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	15
0.4.1 - Le contenu des OAP	15
0.4.2 - L'application concomitante du règlement et des OAP.....	15
0.5 - ARTICULATION DU REGLEMENT DU PLUi AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS.....	16
0.5.1 - Règlement national d'urbanisme (RNU).....	16
0.5.2 - Servitudes d'utilité publique (SUP).....	17
0.5.3 - Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).....	17
0.5.4 - Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre.....	17
0.5.5 - Cours d'eau non soumis à un PPRI	17
0.5.6 - Risque lié aux mouvements de terrain	17
0.5.7 - Risques industriels et technologiques	18
0.5.8 - Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	18
0.5.9 - Plan d'exposition au bruit (PEB).....	19
0.5.10 - Marge de recul en application de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme.....	19
0.5.11 - Secteurs soumis à des nuisances sonores	21
0.5.12 - Servitude de cours communes	21
0.5.13 - Reconstruction à l'identique	21
0.5.14 - Restauration d'un bâtiment dont il reste les murs porteurs.....	21
0.6 - APPLICATION DE LA REGLE AU TERRAIN	21
0.6.1 - Terrain	21
0.6.2 - Application des règles au terrain initial.....	21
0.6.3 - Bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS).....	22
CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS.....	25
1.1 - CONSTRUCTIONS, LEUR DESTINATION ET LEUR CHANGEMENT DE DESTINATION.....	25
1.1.1 - Définitions	25
1.1.2 - Destinations des constructions.....	26
1.1.3 - Constructions existantes, changement de destination, extension, travaux.....	27
1.2 - MIXITE DANS L'HABITAT.....	28
1.2.1 - Emplacements réservés pour la réalisation de programmes d'habitation, dans un objectif de mixité sociale.....	28
1.2.2 - Secteurs de mixité sociale.....	29
1.3 - MIXITE FONCTIONNELLE	31
1.3.1 - Linéaire toute activité.....	31
1.3.2 - Linéaire commercial	31
1.3.3 - Maintien de la mixité fonctionnelle	31
1.4 - SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES.....	32
1.4.1 - Emplacements réservés	32
1.4.2 - Servitudes de localisation.....	32
1.4.3 - Tracé de voie ou de chemin	32
1.4.4 - Périmètre d'attente de projet	32
CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	32
2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	32
2.1.1 - Champ d'application	32
2.1.2 - Façade d'une construction, nu général de façade	33
2.1.3 - Limite de voie	33
2.1.4 - Implantation en limite de voie.....	34
2.1.5 - Recul et mode de calcul	34
2.1.6 - Recul obligatoire.....	34
2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	35
2.2.1 - Champ d'application	35
2.2.2 - Limites séparatives.....	35
2.2.3 - Retrait et mode de calcul.....	35
2.2.4 - Baie et baie principale	36
2.2.5 - Héberge.....	36

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	37
2.3.1 - Champ d'application	37
2.3.2 - Distance entre deux constructions et modalités de calcul	37
2.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	38
2.4.1 - Champ d'application	38
2.4.2 - Emprise au sol et modalités de calcul	38
2.4.3 - Coefficient d'emprise au sol (CES)	38
2.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	39
2.5.1 - Expression de la hauteur des constructions.....	39
2.5.2 - Hauteur en gabarit.....	39
2.5.3 - Mode de calcul de la hauteur	40
2.5.3.1 - Mesure de la hauteur de façade (Hf)	40
2.5.3.2 - Mesure de la hauteur totale (Ht) des constructions	40
2.5.3.3 - Mesure de la hauteur en cas de terrain en pente	41
2.5.3.4 - Hauteur en niveaux	41
2.5.4 - Dispositions graphiques	42
2.5.4.1 - Etiquettes fixant la hauteur aux plans de zonage	42
2.5.4.2 - Plan des filets de hauteur dans la commune des Mureaux	42
2.5.5 - Dispositions particulières.....	44
CHAPITRE 3 - QUALITE PAYSAGERE ET ECOLOGIQUE	45
3.1 - ESPACES LIBRES, LEURS COMPOSANTES ET LES PRINCIPES GENERAUX DE LEUR TRAITEMENT	45
3.1.1 - Espaces libres	45
3.1.2 - Espaces de pleine terre.....	45
3.1.3 - Coefficient de pleine terre (CPT).....	46
3.1.4 - Coefficients de compensation de pleine terre	46
3.1.5 - Espaces végétalisés	46
3.1.6 - Strates de végétation.....	46
3.2 - DISPOSITIONS GRAPHIQUES.....	47
3.2.1 - Espaces boisés classés (EBC).....	47
3.2.2 - Bande de 50 mètres, lisières des massifs de plus de 100 hectares	47
3.2.3 - Trame verte urbaine	48
3.2.3.1 - Cœur d'îlot et lisière de jardin (CIL)	48
3.2.3.2 - Espace collectif végétalisé	49
3.2.3.3 - Boisement urbain	49
3.2.3.4 - Arbre identifié et continuité paysagère.....	50
3.3 - ZONES HUMIDES	50
CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	51
4.1 - INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT, PRINCIPES GENERAUX	51
4.1.1 - Inscription du projet dans son contexte	51
4.1.2 - Inscription du projet sur son terrain	51
4.1.3 - Inscription du projet sur l'existant	51
4.1.4 - Bioclimatisme et énergies renouvelables	52
4.1.5 - Toiture : définition	52
4.1.6 - Clôtures sur voie.....	52
4.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIE.....	52
4.2.1 - Identification des éléments ou ensembles bâtis.....	52
4.2.1.1 - Contexte	52
4.2.1.2 - Catégories des éléments identifiés	53
4.2.2 - Objectif de la protection.....	53
4.2.3 - Portée réglementaire de la protection	54
4.2.3.1 - Un régime d'autorisations particulier.....	54
4.2.3.2 - Articulation des diverses dispositions applicables	55
4.2.4 - Dispositions spécifiques applicables aux édifices, ensembles bâtis, continuités bâties et ensembles cohérents patrimoniaux	55
4.2.4.1 - Dispositions générales	55
4.2.4.2 - Morphologie et implantation des constructions.....	55
4.2.4.3 - Qualité urbaine et architecturale	56
4.2.4.4 - Qualité paysagère et écologique	59
CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	61
5.1 - VOIRIE ET ACCES	61
5.1.1 - Définitions, champ d'application et modalités.....	61
5.1.2 - Règles.....	61

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



5.1.2.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies	61
5.1.2.2 - Conditions d'accès des terrains aux voies de desserte	62
5.1.3 - Dispositions graphiques	62
5.2 - STATIONNEMENT.....	63
5.2.1 - Dispositions générales	63
5.2.1.1 - Aménagement des stationnements	63
5.2.1.2 - Périmètres de 500 mètres autour des gares.....	63
5.2.1.3 - Modalités de calcul.....	63
5.2.2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés.....	63
5.2.2.1 - Normes pour les constructions nouvelles	63
5.2.2.2 - Normes pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.....	66
5.2.3 - Application des normes de stationnement pour les véhicules motorisés.....	67
5.2.3.1 - Mutualisation et foisonnement	67
5.2.3.2 - Véhicules électriques ou hybrides	67
5.2.3.3 - Modalités de réalisation des places de stationnement	67
5.2.3.4 - Caractéristiques des emplacements	68
5.2.3.5 - Règles en cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette.....	68
5.2.4 - Normes de stationnement pour les vélos.....	69
5.2.4.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement pour les vélos.....	69
5.2.4.2 - Normes de stationnement pour les vélos pour les constructions nouvelles	69
5.2.4.3 - Normes pour les constructions existantes	69
CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	71
6.1 - RESEAUX	71
6.1.1 - Eau potable	71
6.1.2 - Défense extérieure contre l'incendie	71
6.1.2.1 - Définitions.....	71
6.1.2.2 - Règles	71
6.1.3 - Assainissement	71
6.1.3.1 - Eaux usées domestiques	71
6.1.3.2 - Eaux usées autres que domestiques	72
6.1.4 - Eaux pluviales	72
6.1.4.1 - Définitions.....	72
6.1.4.2 - Règle générale.....	72
6.1.4.3 - Dispositions spécifiques pour les communes situées dans le périmètre du SAGE de la Mauldre.....	72
6.1.5 - Réseaux de chaleur.....	73
6.1.6 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	73
6.2 - COLLECTE DES DECHETS.....	74
6.2.1 - Règles générales.....	74
6.2.2 - Stockage et points de présentation des déchets.....	74
INDEX	75
ANNEXE 1 : PERIMETRES DES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE (QPV).....	77
ANNEXE 2 : PERIMETRES DE 500 METRES AUTOUR DES GARES	80
ANNEXE 3 : ARRETE DU 30 JUIN 2022 RELATIF A LA SECURISATION DES INFRASTRUCTURES DE STATIONNEMENT DES VELOS DANS LES BATIMENTS.....	95
ANNEXE 4 : ARTICLE 1 DU REGLEMENT DU SAGE DE LA MAULDRE.....	98

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

0.1 - Champ d'application territorial du PLUi

Le présent PLUi s'applique sur l'intégralité du territoire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, constitué des 73 communes membres.

0.2 - Nomenclature des zones définies par les documents graphiques

La totalité du territoire est découpée en zone ou secteurs de zone. À chacune de ces zones est applicable un règlement spécifique figurant dans la partie 2 du règlement écrit.

UA	Zones mixtes de centralité
UAa Centre urbain	Cette zone, qui correspond aux espaces de centralité des villes attractives et qui constituent bien souvent leur centre historique, regroupe l'ensemble des fonctions urbaines (habitat, commerces et services, équipements et transports en commun). Le bâti dense, avec des hauteurs importantes, constitue un ordonnancement du bâti continu à l'alignement des voies. L'objectif poursuivi est de conserver la composition urbaine de ces centres et de préserver leur identité morphologique. Il s'agit également de maintenir, voire de renforcer, leur attractivité liée à leur multifonctionnalité. Cette zone comprend un secteur UAa1, dans lequel la hauteur des constructions est plus faible.
UAb Nouvelle centralité	Cette zone correspond soit à de nouveaux quartiers denses et multifonctionnels, soit à des extensions récentes de centres anciens. Elle peut particulièrement concerner les nouveaux quartiers de gare notamment du RER E. Cette zone régit notamment les territoires couverts par des zones d'aménagement concerté (ZAC) en cours de réalisation, ainsi que certaines opérations d'intérêt général dont la localisation et le programme correspondent aux objectifs poursuivis par la zone. L'objectif est de permettre le développement urbain et/ou l'évolution du tissu existant dans une logique de mixité des fonctions et d'intensité urbaine. Afin de préserver les caractéristiques, notamment morphologiques, retenues dans chacune des ZAC, parties de secteurs de ZAC ou opérations d'ensemble, ces dernières font l'objet de secteurs de la zone UAb. Ainsi, 17 secteurs sont délimités : - secteur UAb1 : "Mantes Innovaparc", commune de Buchelay - secteur UAb2 : "Mantes Université", communes de Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville et Buchelay - secteur UAb3 : " Limay centre-ville", commune de Limay - secteur UAb4 : " Les Fontaines", commune de Mézières-sur-Seine - secteur UAb5 : " Les Hauts de Rangipont", commune de Gargenville - secteur UAb6 : " Le Mitan", commune de Chapet - secteur UAb7 : "Ecopôle Seine-Aval", commune de Carrières-sous-Poissy - secteur UAb8 : "Carrières-centralité", commune de Carrières-sous-Poissy - secteur UAb9 : " Saint-Louis", commune de Carrières-sous-Poissy - secteur UAb10 : " Rouget de Lisle", commune de Poissy - secteur UAb11 : "Maurice Clerc", commune de Poissy - secteur UAb12 : "Andrésey secteur gare", commune d'Andrésey - secteur UAb13 : "Achères cœur de ville", commune d'Achères - secteur UAb14 : "Achères Petite Arche", commune d'Achères - secteur UAb15 : « secteur d'extension nord-est » à Ecqueville - secteur UAb16 : « Îlot des Cygnes » à Mantes-la-Jolie - secteur UAb17 : « Quartier gare », communes d'Epône et Mézières-sur-Seine
UAc Centre bourg	Cette zone, qui regroupe les espaces de centralité correspondant aux tissus des bourgs anciens, accueille, outre l'habitat, quelques commerces, services et équipements. Les constructions, de hauteur modérée, implantées à l'alignement forment un front bâti, généralement continu le long des voies. L'objectif recherché est de favoriser l'intensité de ces centres et leur mixité fonctionnelle, tout en conservant les caractéristiques de leur identité.
UAd Cœur de village et hameau	Cette zone réunit les centres anciens à identité villageoise ou les hameaux, à dominante résidentielle. Ces centres se caractérisent par des éléments bâtis, constructions, murs, qui constituent un front bâti le long de voies souvent étroites. L'objectif est de préserver la morphologie traditionnelle et l'identité de ces tissus et de permettre une mixité des fonctions.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

UB	Zones mixtes de péricentre
UBa Intensification	Cette zone regroupe les espaces à proximité des centralités constitués par un bâti très hétérogène tant dans leur volumétrie (pavillonnaire-collectif) que par leur destination (habitat, activités économiques, équipements). L'objectif recherché est de donner un caractère plus urbain à ces espaces. Il s'agit d'accompagner un renouvellement urbain progressif dans une diversité des formes et des volumétries du bâti selon le gabarit des voies les desservant et en compatibilité avec la centralité autour de laquelle ils se situent.
UBb Intermédiaire	Cette zone correspond aux espaces de liaison entre les quartiers pavillonnaires et les centralités ou aux espaces péricentraux. Le front bâti, continu ou discontinu, le long des voies est homogène ou à conforter. L'objectif poursuivi est de conforter l'organisation urbaine de faubourg ainsi que le bâti le long des axes ou autour des centralités, tout en conservant une volumétrie cohérente avec celle du front bâti existant et adaptée au gabarit des voies.

UC	Zones mixtes de collectifs et de grands ensembles
UCa Grand ensemble	Cette zone, à dominante résidentielle, regroupe les ensembles importants de logements collectifs, implantés sur de vastes emprises foncières. Leur composition urbaine et paysagère constituée par un bâti de volumétrie importante, organisé au sein d'espaces libres, est généralement en rupture avec les tissus urbains environnants. L'objectif poursuivi est de permettre la gestion de ces sites ou leur réorganisation dans le cadre de projets globaux (notamment quartiers politique de la ville). Il s'agit notamment de valoriser leur composition urbaine par une restructuration du bâti, des espaces libres paysagers ou publics, de favoriser une mixité fonctionnelle et résidentielle.
UCb Ensemble d'habitat collectif	Cette zone, à dominante résidentielle, regroupe des ensembles d'immeubles de logements collectifs et de grandes résidences, sur des emprises relativement vastes. L'objectif est de préserver la qualité paysagère et urbaine de ces sites tout en permettant des évolutions du bâti, l'amélioration thermique notamment.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



UD	Zones mixtes pavillonnaires
UDa Pavillonnaire diversifié	Cette zone correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel. L'implantation des constructions sur les terrains, leur densité et leur volumétrie qui sont très diversifiées, engendrent une organisation urbaine hétérogène. Ce tissu est également marqué par des discontinuités. L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment en cœurs d'îlots. La zone UDa comprend quatre secteurs : - le secteur UDa1, dans lequel la hauteur des constructions est plus importante ; - le secteur UDa2, dans lequel les constructions bénéficient de dispositions différentes dès lors qu'il s'agit d'une opération comprenant des logements locatifs sociaux ; - le secteur UDa3, dans lequel les constructions sont en général plus basses avec une discontinuité du bâti ; - le secteur UDa4, dans lequel le tissu urbain est plus aéré.
UDb Pavillonnaire diffus	Cette zone correspond aux espaces, situés à la périphérie des tissus urbains, regroupant un ensemble de constructions à dominante d'habitat individuel. Les constructions implantées sur des terrains de configuration et de taille variables, desservis par des voies secondaires, engendrent, en général, un tissu hétérogène et peu dense. L'objectif est de permettre une gestion et une évolution modérée, mais qualitative du bâti.
UDc Pavillonnaire ordonnancé	Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle et d'habitat individuel. L'implantation des constructions s'organise de façon homogène par rapport à la voie. L'occupation des terrains à l'arrière du premier rang de constructions est variable, mais laisse toujours une place prépondérante à la végétalisation. L'objectif est d'accompagner la gestion de ces espaces en préservant leur organisation urbaine et paysagère, notamment les cœurs d'îlots, tout en permettant l'évolution du bâti. Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement.
UDd Pavillonnaire densifié	Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Ce tissu est également marqué par des discontinuités qui ouvrent des vues vers les cœurs d'îlots. L'objectif est de conserver l'ambiance de ces espaces en préservant une volumétrie modeste des constructions et un front urbain aéré, tout en favorisant l'implantation de petits collectifs, maisons de ville, d'habitat intermédiaire.
UDe Pavillonnaire bord de Seine	Cette zone correspond aux espaces situés à proximité de la Seine. Elle est composée de villas implantées sur de vastes terrains arborés. L'objectif est de préserver la qualité de ce tissu urbain, en préservant la volumétrie des constructions et leur rapport avec l'espace végétal qui les entoure.

UE	Zones d'activités économiques
UEe Activité économique	Cette zone, qui concerne les principales zones d'activités économiques du territoire (parcs d'activités des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cettons...), est destinée à accueillir tous les types d'activités économiques, à l'exception du commerce de détail, si ce n'est celui qui est nécessaire aux usagers de la zone. L'objectif est d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques, hors commerce, et de permettre à celles déjà implantées de se développer. La zone UEe comprend deux secteurs : - le secteur UEe1, correspondant au projet "Mantes Innovaparc" sur la commune de Buchelay ; - le secteur UEe2, correspondant au projet "Ecopôle Seine-Aval" sur les communes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine, comprenant un sous-secteur UEe2a correspondant aux destinations industrielles spécifiques du site.
UEf Activité portuaire et fluviale	Cette zone concerne notamment les espaces portuaires existants (Limay et Conflans-Sainte-Honorine) et futurs (Port Seine Métropole Ouest, extension du Port de Limay, Port de Triel). Il s'agit d'une zone spécialisée, qui est réservée principalement aux activités et occupations des sols liées au trafic fluvial, et éventuellement ferré, des marchandises. Cette zone comprend trois secteurs : - UEf1, qui correspond au Port de Limay et qui comprend un sous-secteur UEf1a pour l'extension du port, - UEf2, qui correspond au futur Port Seine Métropole Ouest et qui comprend deux sous-secteurs pour les espaces concentrés autour de la darse, qui sont directement accessibles à la voie d'eau ou à la voie ferrée (UEf2a), et les espaces à dominante naturelle dans la zone portuaire (UEf2b), - UEf3, qui correspond au futur Port de Triel.
UEm Activité mixte	Cette zone concerne, notamment, les grands pôles commerciaux du territoire (Mantes-Buchelay, Aubergenville-Flins, les 40 sous...). Elle est destinée à accueillir des activités économiques de toute nature. L'objectif, en lien avec l'orientation d'aménagement commerce et artisanat, est de restructurer et renouveler l'offre commerciale.

UX	Zone d'équipements d'intérêt collectif
UX Zone d'équipements	Cette zone regroupe les vastes emprises d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics tels que les sites hospitaliers, universitaires, sportifs, militaires et culturels, correspondant généralement aux équipements les plus structurants du territoire. L'objectif est de maintenir ces sites dans leur vocation principale tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution.

UP	Zone Campus Paris Saint-Germain
UP	Cette zone correspond au site du Campus Paris Saint-Germain. Elle est destinée à accueillir un équipement sportif d'ampleur, auquel sont principalement associées des activités économiques. Elle est constituée de deux secteurs : - le secteur UPs qui correspond au stade et ses aménagements annexes, - le secteur UPf qui correspond au centre d'entraînement et de formation.

Accusé de réception en préfecture
 078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
 Date de télétransmission : 14/11/2025
 Date de réception préfecture : 14/11/2025



AU	Zones à urbaniser
1AU Zone à urbaniser constructible	Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour chacune des zones 1AU. Ce n'est que lorsque les conditions d'aménagement et d'équipements sont remplies que la constructibilité de la zone est admise. Dans cette attente seule la gestion de l'existant est possible. Dès lors que les conditions de constructibilité sont réunies, le règlement de la zone U correspondante s'applique (par exemple dans une zone 1AUAb s'appliquera le règlement de la zone UAb)
2AU Zone à urbaniser à plus long terme	Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à l'urbanisation, mais dont les équipements sont insuffisants pour desservir l'urbanisation projetée. L'ouverture de leur constructibilité est reportée à une étape ultérieure, supposant, outre la réalisation ou la programmation des équipements, une procédure d'évolution adaptée du plan local d'urbanisme. La zone comprend quatre secteurs qui se distinguent en fonction de la vocation future de ces territoires : - secteur 2AUm : mixte, - secteur 2AUe : à dominante d'activités économiques, - secteur 2AUx : à dominante d'équipement, - secteur 2AUp : à dominante d'activités économiques associées au Campus Paris Saint-Germain. Dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise.

A	Zones agricoles
AP Zone agricole préservée	Cette zone correspond à des espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. L'objectif est de conserver ces espaces dans leur vocation agricole tout en les protégeant de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatibles avec la préservation de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue.
AV Zone agricole valorisée	Cette zone correspond aux espaces destinés à l'exploitation agricole. L'objectif est de préserver et de valoriser les espaces dédiés à l'agriculture, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, la réalisation d'infrastructures ainsi que la sensibilité des milieux.

Accusé de réception en préfecture
 078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
 Date de télétransmission : 14/11/2025
 Date de réception préfecture : 14/11/2025



N	Zones naturelles
NE Zone naturelle équipement	Cette zone correspond aux espaces à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics, d'activités de loisirs majoritairement de plein air. L'objectif est de prendre en considération la vocation spécifique de ces secteurs ainsi que leur gestion au sein d'espaces naturels. La zone NE comprend deux secteurs : - le secteur NEe, qui correspond aux espaces, en milieu naturel, accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics (déchettries, stations d'épuration, cimetières, ...), - le secteur NEI, qui regroupe les espaces de loisirs, tels que les bases de loisirs et les golfs.
NJ Zone naturelle parc et jardin public	Cette zone correspond aux espaces publics à dominante végétale, situés au cœur de tissus bâtis, et qui ont un sens historique dans la composition urbaine. L'objectif est de préserver le caractère naturel de ces espaces qui ont un rôle significatif dans l'organisation urbaine et pérenne dans l'histoire de la ville.
NP Zone naturelle préservée	Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. Elle peut concerner des terres agricoles. L'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatibles avec le maintien de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue. La zone NP comprend deux secteurs : - le secteur NPh, qui correspond aux zones naturelles humides, - le secteur NPr, qui concerne les réservoirs de biodiversité.
NS Zone naturelle Seine	Cette zone correspond aux cours d'eau de la Seine et de l'Oise ainsi qu'aux îles de la Seine. L'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de la Seine, tout en prenant en compte les occupations existantes ainsi que son rôle économique. La zone NS comprend deux secteurs : - le secteur NSh, qui correspond aux îles habitées, dans lesquelles la constructibilité est contrainte par le plan de prévention des risques d'inondation, - le secteur NSn, qui regroupe les îles à caractère naturel qu'il y a lieu de préserver.
NV Zone naturelle valorisée	Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle. L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'eux, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, des infrastructures. La zone NV comprend trois secteurs : - le secteur NVc, qui correspond aux espaces concernés par l'exploitation de carrières, qui comprend deux sous-secteurs NVc1 et NVc1a qui couvrent le périmètre d'intérêt général Calcia dans lequel l'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées, - le secteur NVj, qui regroupe les jardins partagés, - le secteur NVs, qui correspond à des ensembles existants ou futurs de quelques constructions situés dans un environnement naturel à l'écart d'espaces urbanisés. Il s'agit de secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL). Ce secteur est composé de plusieurs sous-secteurs qui sont différenciés selon leur destination principale.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



0.3 - Composition des dispositions réglementaires du PLUi

Les dispositions réglementaires du PLUi sont composées de plusieurs pièces dont la numérotation commence par le chiffre IV :

- le règlement écrit, composé de 4 parties,
- le règlement graphique est composé par les plans de zonage.

0.3.1 - Le règlement écrit

Les parties 1 et 2 du règlement écrit sont présentées en 6 chapitres :

- Chapitre 1 - la destination des constructions et l'usage des sols
- Chapitre 2 - la morphologie et l'implantation des constructions
- Chapitre 3 - la qualité paysagère et écologique
- Chapitre 4 - la qualité urbaine, architecturale et environnementale
- Chapitre 5 - les déplacements et le stationnement
- Chapitre 6 - les équipements et les réseaux

Sauf disposition explicite contraire, les schémas et graphiques insérés dans le règlement écrit (partie 1 et partie 2) constituent des illustrations sans portée réglementaire.

• La partie 1 du règlement (document n°IV-1) : définitions et dispositions communes

La présente partie 1 du règlement du PLUi comporte les dispositions réglementaires écrites applicables à la totalité du territoire couvert par le PLUi, à toutes les zones, leurs secteurs et leurs sous-secteurs. Ces définitions et dispositions sont présentées au sein des chapitres correspondant à leur utilisation principale. Elles s'appliquent toutefois à l'ensemble des règles écrites et graphiques du PLUi.

Elle s'applique, cumulativement avec les dispositions réglementaires prévues pour chacune des zones délimitées au plan de zonage et qui sont fixées dans la partie 2 du règlement. Toutefois, des règles spécifiques fixées dans la partie 2 (règlement des zones) peuvent se substituer à celles prévues en partie 1 dès lors qu'elles sont de même nature. Dans ce cas, le règlement de la partie 1 ou le règlement de la zone le prévoit expressément.

Il en est de même pour les orientations d'aménagement et de programmation (cf. ci-après paragraphe 0.4).

La partie 1 du règlement comprend :

- La définition des termes utilisés dans le règlement,
- Les modalités de calcul de certaines dispositions (retrait, recul, bande de constructibilité...),
- Les effets des outils réglementaires ou graphiques fixant des règles d'urbanisme applicables de façon transversale (la mixité sociale, les espaces boisés classés, les emplacements réservés...),
- Les règles applicables de façon transversale et qui ne sont pas systématiquement intégrées dans le règlement de chaque zone,
- Des annexes composées des plans des périmètres de 500 mètres autour des gares liés à l'application de la norme de stationnement (chapitre 5), des périmètres des quartiers politique de la ville (QPV) nécessaires à l'application des dispositions relatives à la mixité dans l'habitat, de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre.

• La partie 2 du règlement (document n°IV-2) : règlement de zone

La partie 2 du règlement regroupe les dispositions applicables dans chaque zone, leurs secteurs et leurs sous-secteurs, délimités au plan de zonage.

Les termes ou dispositions définis dans la partie 1 sont identifiés, dans la partie 2 du règlement, par un astérisque (*) quand il en est fait référence.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

- **La partie 3 du règlement (document n°IV-3) : protection du patrimoine architectural, urbain et paysager**

La partie 3 du règlement regroupe :

- les fiches d'identification des édifices et patrimoine urbain et rural, des ensembles bâtis ainsi que des ensembles cohérents patrimoniaux localisés aux plans de zonage. Ces fiches sont classées par catégorie de patrimoine et par commune,
- les fiches attachées à chacun des ensembles cohérents urbains, localisés aux plans de zonage, et classés en zone UDc.

- **La partie 4 du règlement (document n°IV-4) : annexes au règlement**

La partie 4 du règlement regroupe :

- la liste, classée par commune, des emplacements réservés :
 - aux voies et ouvrages publics (article L.151-41 1° du Code de l'urbanisme)
 - aux installations d'intérêt général (article L.151-41 2° du Code de l'urbanisme)
 - aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme)
- la liste des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements, dans un objectif de mixité sociale (article L. 151- 41,4° du code de l'urbanisme) ;
- la liste des servitudes de localisation prévues pour des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts (article L.151- 41, dernier alinéa, du code de l'urbanisme).

0.3.2 - La partie 5 du règlement : les dispositions graphiques

- **La composition et le contenu des documents graphiques réglementaires**

Les documents graphiques réglementaires du PLUi se décomposent en plusieurs plans :

- un plan de zonage de synthèse couvrant l'ensemble du territoire (25 500^{ème}). Ce plan permet de visualiser le zonage à l'échelle du territoire, mais il ne comporte pas toutes les indications graphiques. Pour avoir une information complète, il convient de se reporter aux plans de zonage établis à l'échelle communale ;
- un ou plusieurs plans de zonage par commune (5 000^{ème}). Ces plans comportent toutes les dispositions graphiques opposables ;
- un plan des enveloppes d'alerte des zones humides à l'échelle du territoire (plan 5-3).

Les plans de zonage comportent :

- la délimitation des zones et des secteurs de zone. Cette indication permet de se reporter au règlement de zone applicable (partie 2 du règlement).
- la délimitation des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les projets situés dans ces secteurs sont compatibles avec les OAP et conformes au règlement (cf. ci-après paragraphe 0.4).
- des prescriptions graphiques relatives à l'affectation des sols et à la destination des constructions, tels que les emplacements réservés, les linéaires commerciaux, les servitudes d'attente... Les effets de ces dispositions sont prévus, généralement, dans le chapitre 1 de la présente partie 1 du règlement, et complétés dans la partie 4 du règlement (notamment la liste des emplacements réservés).
- des prescriptions graphiques relatives à la morphologie et à l'implantation des constructions, peuvent indiquer sous forme d'étiquette, dans certaines zones ou secteurs, une hauteur des constructions (H), un coefficient d'emprise sol (CES), un coefficient de pleine terre (CPT). Dans ce cas, ces normes fixées aux plans de zonage se substituent à celles fixées par la règle écrite de la zone.
- des prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique, telles que les cœurs d'îlots et lisières de jardin, les espaces collectifs végétalisés, les continuités paysagères, les espaces boisés classés, les chemins à préserver. Les effets de ces dispositions sont prévus, dans le chapitre 3 de la présente partie 1 du règlement.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



- des prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale, telles que les édifices, patrimoine urbain et rural, les ensembles bâtis, les continuités bâties. Les effets de ces dispositions sont prévus, dans le chapitre 4 de la présente partie 1 du règlement et complétés dans la partie 3 du règlement.

• **Articulation des plans de zonage et du règlement écrit**

Les dispositions écrites du règlement et les dispositions graphiques s'appliquent concomitamment et cumulativement.

Toutefois, dès lors que la règle écrite prévoit qu'une disposition graphique peut se substituer à elle, alors la règle graphique est applicable et non la règle écrite. C'est notamment le cas pour certaines dispositions morphologiques (chapitres 2 et 3 des règlements de zone pour le coefficient d'emprise au sol - CES -, la hauteur de façade des constructions - Hf - et le coefficient de pleine terre - CPT).

0.4 - Articulation du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

0.4.1 - Le contenu des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont regroupées dans des documents dont la numérotation commence par le chiffre 3 :

- deux orientations thématiques qui concernent l'ensemble du territoire :
 - l'OAP relative au commerce et à l'artisanat (document III-1)
 - l'OAP relative à la trame verte & bleue et belvédères (document III-4)
- des OAP de secteurs à Enjeux Métropolitains (document III-2), dont la localisation est reportée au plan de zonage de synthèse
- des OAP de secteurs à échelle communale (document III-3), dont la délimitation est reportée au plan de zonage de chaque commune. Ces OAP sont classées par commune, selon l'ordre alphabétique des communes.

0.4.2 - L'application concomitante du règlement et des OAP

L'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, est :

- compatible avec le contenu (écrit et schémas) des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qu'elles soient thématiques ou territorialisées (« OAP d'enjeux métropolitains » et « OAP de secteurs à Echelle Communale ») ;
- conforme aux dispositions fixées par le règlement écrit (IV - parties 1, 2, 3 et 4) et ses documents graphiques (IV partie 5 plans de zonage).

Les dispositions issues du règlement et des OAP s'appliquent en complémentarité.

Cette complémentarité s'applique différemment selon que les orientations apportent des compléments aux dispositions réglementaires ou qu'elles leur sont différentes.

• **Les orientations qui complètent les dispositions réglementaires**

Dès lors que l'orientation d'une OAP précise une disposition du règlement sans qu'elle ne lui soit contraire, les dispositions du règlement et de l'OAP s'appliquent simultanément. Celle de l'orientation peut être plus contraignante en :

- apportant des précisions relatives à la destination des constructions ou des espaces (indiquer la destination dominante des constructions dans le programme, localiser l'espace d'implantation des constructions selon leur destination, ...) ;
- définissant des modalités de mise en œuvre de certaines règles (organisation des accès et de la desserte, modulation des hauteurs des constructions selon leur localisation, organisation spatiale de la trame verte,...).

Dans ce cas, la disposition de l'OAP plus restrictive s'applique, même si celle du règlement offre des possibilités plus larges.

Le caractère supplétif d'une orientation est également applicable :

- pour les orientations qui traitent d'un sujet qui ne fait pas l'objet de disposition réglementaire (typologie ou nombre de logements à réaliser, protection d'éléments paysagers ou bâtis, aménagement de l'espace public, ...) ;
- lorsque le règlement de zone ne prévoit pas de disposition et renvoie au contenu de l'OAP.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



- **Les orientations différentes des dispositions réglementaires**

Les dispositions prévues dans une OAP peuvent être différentes de celles fixées par le règlement (implantation différente par rapport aux voies, aux limites séparatives, hauteur différente, règles relatives au stationnement, à la mixité sociale, ...).

Dans ce cas, les dispositions réglementaires ne sont pas applicables et seules sont opposables celles prévues dans l'OAP. Ce principe trouve son application dans deux cas :

- de façon générale, dès lors qu'une disposition réglementaire et le contenu d'une OAP de secteurs à enjeux métropolitains ou de secteurs à échelle communale sont différents et ne peuvent être appliqués simultanément ;
- dès lors qu'une disposition du règlement (parties 1 et 2) prévoit expressément que lorsqu'une orientation spécifique d'une OAP contient une disposition différente, il convient d'appliquer la disposition prévue dans l'OAP.

Les projets sont alors :

- compatibles avec les OAP ;
- conformes au règlement, dans la mesure où celui-ci prévoit que la disposition réglementaire concernée n'est pas applicable.

En revanche, les dispositions prévues dans une orientation ne peuvent remettre en cause la vocation dominante d'une zone telle qu'elle est prévue dans le règlement et notamment s'agissant de la destination des constructions et l'usage des sols.

0.5 - Articulation du règlement du PLUi avec d'autres dispositions

0.5.1 - Règlement national d'urbanisme (RNU)

Le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique, en complémentarité des dispositions du PLUi, à toutes les occupations et utilisations du sol.

Il s'agit des articles du code de l'urbanisme suivants :

- L.111-1 à L.111-25, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22 ;
- R.111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique),
- R.111-4 (relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques),
- R.111-21 et R.111-22 (relatifs à la densité des constructions et à la surface de plancher des constructions),
- R.111-23 et R.111-24 (relatifs aux performances environnementales et énergétiques),
- R.111-25 (relatif à la réalisation d'aires de stationnement),
- R.111-26 (relatif aux préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement),
- R.111-27 (relatif à la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales),

Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont pas applicables dans les sites patrimoniaux remarquables (anciennes zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager -ZPPAUP- et aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine -AVAP).

- 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 des caravanes).
- R.111-51 (relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs).

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

0.5.2 - Servitudes d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique figurent dans les annexes du PLUi (document n°V-1).

Les servitudes d'utilité publiques sont opposables directement à toutes demandes d'occuper ou d'utiliser le sol, nonobstant les dispositions du PLUi.

En cas de contradiction entre les dispositions du PLUi et celles du règlement d'un site patrimonial remarquable (anciennes zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager - ZPPAUP- et aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine -AVAP), d'un plan de prévention contre un risque naturel ou technologique, ou toute autre servitude d'utilité publique, ce sont les dispositions du règlement de ces servitudes d'utilité publique qui s'appliquent.

0.5.3 - Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)

Les plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) applicables au territoire sont des servitudes d'utilité publique.

Les règlements des PPRI, figurant dans les annexes du PLUi (document n°V-1), s'imposent à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

Le règlement du PLUi s'applique concomitamment à ceux des PPRI et la règle la plus restrictive s'impose. Toutefois, en cas de contradiction entre la règle du PLUi et celle d'un PPRI, c'est cette dernière qui est applicable.

0.5.4 - Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre

Certaines communes du territoire (Aubergenville, Aulnay-sur-Mauldre, Epône, La Falaise, Les Alluets-le-Roi et Nézeli) sont concernées par le SAGE de la Mauldre. Il convient de se référer à l'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre révisé (annexe 4 de la présente partie 1 du règlement) qui encadre l'implantation d'installations, ouvrages, travaux ou activités dans le lit mineur des cours d'eau et au niveau des berges.

0.5.5 - Cours d'eau non soumis à un PPRI

Certains de ces cours d'eau font l'objet d'arrêtés préfectoraux délimitant les zones à risque ainsi que les dispositions applicables. Il convient de se référer aux annexes du PLUi (document n°V-1) dans lesquelles ces dispositions figurent.

Pour les autres cours d'eau, toute construction est implantée à une distance minimale de 6 mètres mesurée perpendiculairement à compter du sommet des berges, nonobstant les dispositions fixées dans le règlement des zones (partie 2 du règlement).

En outre, tout aménagement ou occupation et utilisation du sol est compatible avec les orientations figurant dans l'OAP « trame verte et bleue » (document n°III-4).

0.5.6 - Risque lié aux mouvements de terrain

- **Secteurs soumis à un plan de prévention des risques naturels mouvements de terrain (PPRNMT)**

Dans les périmètres de prévention et de vigilance exposés au risque naturel de mouvements de terrain, les constructions, usages des sols et activités sont soumis à des conditions particulières pour :

- garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol, des constructions travaux ou ouvrages, et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni à celles des tiers ;
- ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Les PPRNMT sont des servitudes d'utilité publique. Les zones concernées et les règlements applicables figurent en annexes du PLUi (document n°V-1).

- **Autres secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain**

D'autres secteurs sont susceptibles d'être concernés par des risques de mouvements de terrain sans être soumis aux dispositions d'un PPRNMT.

Dans ce cas, il peut être fait application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Il convient de se référer aux annexes du PLUi (documents n°V-1 et V-3) dans lesquelles figurent ces périmètres et les informations relatives à la gestion de ces risques.

La prévention du risque retrait-gonflement des sols argileux n'interdit pas la constructibilité d'un terrain mais implique des règles de construction et de prévention à adapter en fonction de la nature du sol rencontré et du type de bâti.

L'arrêté préfectoral n° 86-400 du 05 août 1986 portant délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines, pris en application de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme, vaut PPRN. A l'intérieur des zones de risques, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. En outre, tout projet d'urbanisation ou aménagement est soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières.

0.5.7 - Risques industriels et technologiques

- **Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)**

Les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) applicables au territoire sont des servitudes d'utilité publique.

Les règlements des PPRT, figurant dans les annexes du PLUi (document n°V-1), s'imposent à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

Le règlement du PLUi s'applique concomitamment à ceux des PPRT et la règle la plus restrictive s'impose. Toutefois, en cas de contradiction entre la règle du PLUi et celle d'un PPRT, c'est cette dernière qui est applicable.

- **Risques industriels ne faisant pas l'objet d'une servitude d'utilité publique**

L'urbanisation à proximité d'installations industrielles susceptibles d'engendrer des risques, dès lors que ces dernières ne disposent pas encore d'une servitude d'utilité publique, fait l'objet d'informations et de préconisations. Il convient de se référer aux annexes du PLUi (document n°V-3) dans lesquelles ces informations figurent.

Toutefois, dans ce cas l'évaluation et la délimitation des distances des effets concernés par le risque industriel n'étant pas parfaitement cernées, il peut être fait application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

0.5.8 - Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre de l'article L. 511-1 du code de l'environnement, énumérées dans une nomenclature, sont soumises à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration, en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés. Elles sont également soumises à un régime de contrôle spécifique.

Ces installations sont admises sur le territoire dans le respect des règlements de zone (partie 2 du règlement). Dès lors que l'implantation d'une telle installation est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, elle peut être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

En outre, s'agissant de l'exploitation des carrières, le secteur NVc et ses sous-secteurs sont délimités aux plans de zonage notamment en application de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme et correspondent aux secteurs protégés en raison de la richesse du sous-sol exploités ou potentiellement exploitables.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

0.5.9 - Plan d'exposition au bruit (PEB)

Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome des Mureaux approuvé le 18 octobre 2018 figure dans les annexes du dossier du PLUi (document n°V-2).

Les dispositions des articles L.112-3 à L.112-17 et R.112-1 à R.112-17 du Code de l'urbanisme, relatifs aux zones de bruit des aérodromes, s'appliquent à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi qu'à l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement. L'article L.112-10, notamment, encadre l'occupation des sols dans les zones définies par le PEB.

En cas de contradiction entre les dispositions du PLUi et celles applicables dans les différentes zones du PEB, ce sont les dispositions du règlement prévues dans les zones du PEB qui sont applicables.

0.5.10 - Marge de recul en application de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme

• Principe de la disposition

Les articles L. 111-6 et L. 111-7 du code de l'urbanisme prévoient que :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation."

Toutefois, cette interdiction dans les marges de recul visées ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

• Champ d'application sur le territoire du PLUi

Le territoire couvert par le PLUi est concerné par cette disposition le long des axes figurant dans le tableau ci-après.

Le long de ces axes, et dans les secteurs non urbanisés, s'appliquent les dispositions susvisées, sauf dans le cas visé ci-dessous.

• Champ d'application modulé par le PLUi

En application de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme, le PLUi peut fixer une marge de recul différente de celles prévues à l'article L. 111-6, voire la supprimer, dès lors que des études ont été réalisées pour prendre en compte les effets des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, en fonction des spécificités locales.

Certains secteurs du PLUi ont fait l'objet de telles études. Dans les espaces concernés par ces dernières, figure aux plans de zonage l'indication d'une "marge de recul (L. 111-8 du code de l'urbanisme)". Il s'agit de la limite de la bande prévue à l'article L. 111-6, dont la largeur est réduite, voire supprimée, au regard des études menées ou résultant des orientations d'aménagement et de programmation.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



- Tableau des marges de recul en application des articles L. 111-6 et L. 111-8 du code de l'urbanisme

Communes CU GPSEO	Routes classées décret : 2010-578 du 31/05/2010			Marges de recul & Zone Non Aedificandi (ZNA) réduites identifiées aux plans de zonage
	AUTOROUTE (Bande de 100m en dehors des espaces urbanisés)	Voies express (Bande de 100m en dehors des espaces urbanisés)	Routes Classées (Bande de 75m en dehors des espaces urbanisés)	
78005 - Achères		RN 184		
			RD 030	
			RD 031	
78029 - Aubergenville	A 13		RD 014	
			RD 113	
			RD 187	
78031 - Auffreville-Brasseuil			RD 983	
78090 - Bouafle	A13			
78118 - Buchelay	A 13			
78123 - Carrières-sous-Poissy			RD 190	ZNA différente par segment = supprimée ou 30 mètres selon les endroits
78172 - Conflans sainte honorine		RN 184		
78202 - Drocourt			RD 983	
78206 - Ecquevilly			RD 043	ZNA différente par segment = 20 mètres par endroit
			RD 113	
78217 - Epône			RD 113	
	A 13		RD 130	
78238 - Flins-sur-Seine	A 13		RD 014	
			RD 019	
78267 - Gargenville	A 13		RD 130	
			RD 146	
			RD 190	
78291 - Guerville	A 13			
78296- Guitrancourt			RD190	
78299 - Hardricourt			RD 028	
			RD 190	
			RD 913	
78314 - Issou			RD 190	
78327 - Juziers			RD 190	
78335 - Limay	A 13		RD 983	
			RD 190	
			RD 146	
78354 - Magnanville	A 13			
78361 - Mantes-la-Jolie			RD 928	
	A13		RD 113	
78362 - Mantes-la-Ville	A13		RD 065	
			RD 113	
			RD 928	
			RD 983	
			VC-RTE DE HOUDAN	
			RD 928	
78401 - Meulan			RD 014	
			RD 028	
			RD 190	
78402 - Mezières-sur-Seine	A13		RD113	
78403 - Mézy-sur-Seine			RD 190	
78440 - Les Mureaux	A13		RD 014	
			RD 043	
			RD 044	
78466 - Orgeval			RD 154	
			RD 113	ZNA = 20 mètres par endroit
			RD 154	
78498 - Poissy	A14			
	A13			ZNA = 75 mètres par endroit
	A14			ZNA = 50 mètres par endroit
78501 - Porcheville			RD 030 uniquement section PR 19 à PR 20+1244	
			RD 190	
			RD 308	
			RD 113	ZNA différente par segment = 65 mètres ou 45 mètres par endroit
78501 - Porcheville			RD 146	
78528 - Rolleboise			RD 113	
78531 - Rosny-sur-Seine	A 13		RD 113	
78609 - Tessancourt sur Aubette			RD 028	
78624 - Triel-sur-Seine			RD1	
			RD 190	
78638 - Vaux-sur-Seine			RD 190	
78642 - Verneuil-sur-Seine			RD 154	
78643 - Vernouillet			RD 154	
78647 - Vert			RD 983	
78672 - Villennes-sur-Seine	A 13			

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

0.5.11 - Secteurs soumis à des nuisances sonores

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes du PLUi, document V-2).

0.5.12 - Servitude de cours communes

Une servitude de cour commune établie conformément aux dispositions de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme offre la possibilité de ne pas faire application des dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (section 2.2 du règlement de zone), en y substituant les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (section 2.3 du règlement de zone).

0.5.13 - Reconstruction à l'identique

En application de 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 dix ans nonobstant toute disposition du PLUi contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Par ailleurs, dès lors qu'un règlement de zone (partie 2 du règlement) ou qu'une disposition de la partie 3 prévoit la possibilité d'une reconstruction, sans autre précision, la reconstruction peut être réalisée selon les règles prévues par le PLUi.

0.5.14 - Restauration d'un bâtiment dont il reste les murs porteurs

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, dans le respect des principales caractéristiques de ce bâtiment et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

0.6 - Application de la règle au terrain

0.6.1 - Terrain

Le terrain est constitué par le terrain d'assiette du projet, c'est-à-dire par une unité foncière d'un seul tenant, composée d'une ou de plusieurs parcelles cadastrales, délimité par les emprises publiques et voies, et les autres propriétés qui le cernent.

La façade d'un terrain est constituée par son linéaire situé sur la limite de voie*.

0.6.2 - Application des règles au terrain initial

- **Principe**

En application de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

- **Champ d'application**

Cette disposition est applicable uniquement :

- dans les zones UAb, UBa, UBb, UDd, UEe, UEf, UEm, et leurs secteurs, pour l'ensemble des dispositions du PLUi, sauf précisions contraires figurant dans le règlement ;
- aux terrains concernés par le maintien de la mixité fonctionnelle* (cf. paragraphe 1.3.3) ;
- aux dispositions fixées au paragraphe 1.2.2 relatives à la mixité sociale, quelle que soit la zone dans laquelle le terrain de l'opération se situe ;
- dans les espaces faisant l'objet d'OAP de secteurs à échelle communale ou des espaces situés dans une OAP à enjeux métropolitains et dont la destination est fixée par ladite OAP (documents n°III-2 et III-3).

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Dans les autres zones définies par le PLUi et autres cas que ceux visés ci-dessus, les dispositions du PLUi sont applicables à chaque terrain issu ou non d'une division en propriété ou en jouissance, sauf dispositions contraires prévues dans le règlement (parties 1 et 2) ou dans les OAP.

0.6.3 - Bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS)

Dans le règlement des zones dans lesquelles sont instituées des bandes de constructibilité (partie 2 du règlement), les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol, à la destination des constructions, à leur implantation, leur hauteur, leur emprise au sol, au traitement des espaces libres, peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale (BCP) ou dans la bande de constructibilité secondaire (BCS).

Dans les espaces faisant l'objet d'OAP de secteurs à échelle communale ou les espaces situés dans une OAP à enjeux métropolitains et dont la destination est fixée par ladite OAP, les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas et seules les dispositions fixées pour la bande de constructibilité principale (BCP) sont applicables à l'ensemble du terrain.

• Voies et emprises engendrant une BCP

La bande de constructibilité principale s'applique sur les terrains riverains de voies et d'emprises existantes à la date d'approbation du PLUi ou à créer, nonobstant l'application des dispositions de l'article R.151-21 (cf. paragraphe 0.6.2), constituant une limite de voie* telle qu'elle est définie au paragraphe 2.1.3.

Toutefois, dès lors que ces voies et emprises sont de statut privé, elles déclenchent une bande de constructibilité principale à condition :

- soit qu'elles existent à la date d'approbation du PLUi et qu'elles disposent d'une largeur de voie* minimale de 3 mètres ;
- soit qu'elles sont créées dans le cadre d'une opération d'aménagement* ou de divisions. Dans ce cas, elles doivent cumulativement :
 - correspondre à une voie nouvelle de desserte* telle que définie au paragraphe 5.1.2 ;
 - desservir au moins 5 constructions et/ou 10 logements ;
 - concourir au renforcement du maillage de la trame viaire existante ou future en disposant, notamment, d'au moins un débouché sur deux voies différentes, ou de deux débouchés sur la même voie en cas d'impossibilité technique liée à la topographie du terrain.

• Modalités de calcul de la BCP

La bande de constructibilité principale est mesurée perpendiculairement par rapport à la limite de voie*, ou à compter du nu général* de la façade de la construction la plus proche de la voie dans le cas où cette dernière est implantée avec un recul* de 5 mètres maximum.

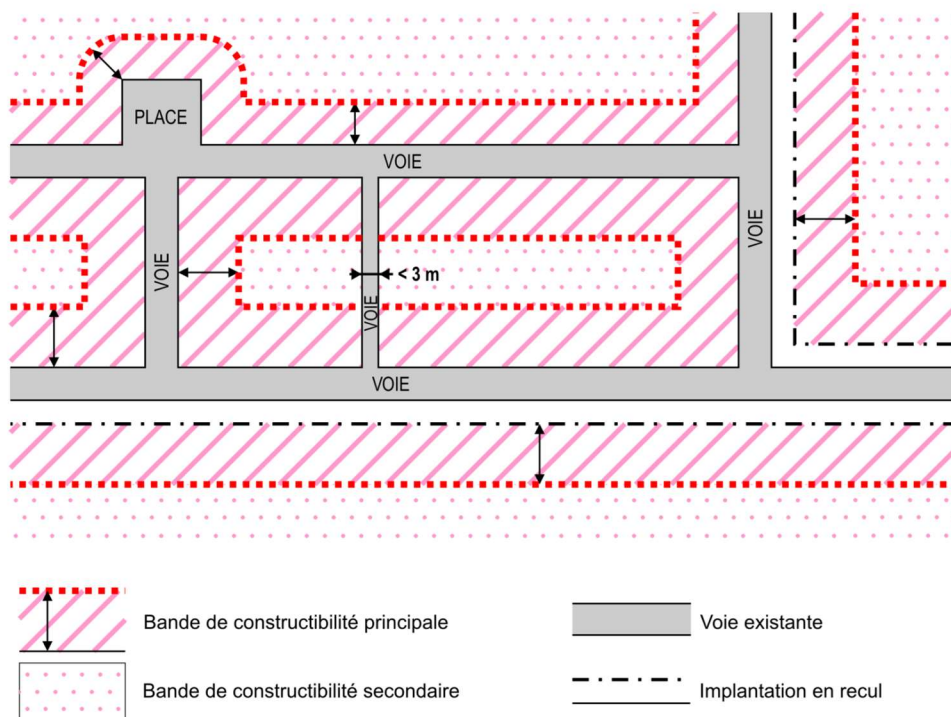
La bande de constructibilité principale s'applique uniquement sur les terrains ou parties de terrain présentant une limite commune avec la voie ou l'emprise.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est fixée par le règlement de zone (partie 2 du règlement).

En présence d'une voirie en impasse, les bandes de constructibilité localisées de part et d'autre de ladite voie sont prolongées en fond d'impasse, d'une épaisseur égale à la profondeur de ces dernières comptée à partir des limites d'emprise desdites bandes.

- **Bande de constructibilité secondaire (BCS)**

Elle correspond à la partie de terrain qui n'est pas située dans la bande de constructibilité principale.



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



1.1 - Constructions, leur destination et leur changement de destination

1.1.1 - Définitions

- **Annexe / construction annexe**

Les annexes, au sens du présent règlement, constituent des constructions de faible dimension, 40 m² maximum d'emprise au sol* sauf disposition différente dans le règlement des zones (partie 2 du règlement)

L'usage d'une annexe est lié et complémentaire de la destination de la construction principale. Il peut s'agir de garages, de locaux vélos, de locaux pour conteneurs, d'abris de jardin, de remises..., sans jamais que les annexes, quelle que soit leur surface, ne puissent être utilisées ou transformées en tant que logement ou local d'activité.

L'annexe n'est pas contiguë* à la construction principale et n'a pas de liaison physique avec elle, bien qu'elle soit implantée sur le même terrain.

Toute construction d'un garage, d'une remise contiguë à une construction principale constitue une extension de ladite construction.

- **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

- **Constructions contiguës**

Des constructions sont contiguës lorsque leurs façades sont directement en contact. Des constructions seulement reliées par un élément architectural, tel qu'un portique, un porche, un escalier ou un auvent, ne constituent pas des constructions contiguës.

- **Opération d'aménagement**

Une opération d'aménagement, au sens du présent règlement, est une opération de construction réalisée dans le cadre d'un permis d'aménager, lotissement, permis de construire valant division ou d'une zone d'aménagement concerté.

- **Services urbains**

Ensemble de services proposés par les collectivités ou autres organismes publics aux habitants et usagers permettant de répondre aux besoins collectifs, notamment, en matière de desserte par les réseaux de transport et de déplacements (tels que Transilien, Tram13, Eole,...), d'échanges et de communications, de sécurité et d'hygiène (gestion de l'eau, des déchets, assainissement, ...).

- **Surface de vente**

Au sens du présent règlement, la surface de vente correspond à un espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts liés aux commerces ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

1.1.2 - Destinations des constructions

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 sont les suivantes.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : - du matériel - des animaux - des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au : - logement principal - logement secondaire - logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite - les résidences universitaires - les foyers de travailleurs - les résidences autonomie

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail ¹	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Établissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions. - de l'État - de collectivités territoriales - de leurs groupements - des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : - nécessaires au fonctionnement des services publics - conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains - concourant à la production d'énergie
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à : - l'enseignement - la petite enfance - hospitaliers - accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : - les lieux de culte - les salles polyvalentes - les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire - l'activité industrielle du secteur secondaire - constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation, susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

• Construction à destination agricole

La destination d'exploitation agricole d'une construction est déterminée au regard de la définition de l'activité agricole figurant à l'article L.311-1 du code rural et de toutes activités nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

1.1.3 - Constructions existantes, changement de destination, extension, travaux

• Construction existante

Une construction existante est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L.421-9 du code de l'urbanisme. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Une construction existante à la date d'approbation du PLUi est une construction telle que définie ci-dessus, dont l'édification a été achevée avant la date d'approbation du PLUi.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

- **Travaux sur une construction existante**

Pour une construction existante* devenue non conforme au règlement prévu par le PLUi, les travaux peuvent être autorisés à condition que :

- soit ils sont sans effet sur la règle méconnue ;
- soit ils ont pour effet de rendre la construction plus conforme à la règle méconnue.

Toutefois, le règlement de zone (partie 2 du règlement) peut prévoir, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi des dispositions "qualitatives" qui se substituent à la règle générale prévue par le règlement de zone.

- **Changement de destination**

Le changement de destination d'une construction porte sur les changements entre les cinq destinations et non entre les sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme et visées ci-avant.

Dans les zones A et N, les constructions ou parties de construction susceptibles de changer de destination sont identifiées aux plans de zonage.

- **Extension d'une construction**

L'extension consiste en un agrandissement d'une construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci, tant en termes de surface de plancher que d'emprise au sol*. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).

Toute extension de construction ayant pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à celle existante avant travaux est considérée comme une construction nouvelle.

1.2 - Mixité dans l'habitat

Le règlement du PLUi met en œuvre deux dispositions spécifiques prévues par le code de l'urbanisme visant à favoriser la réalisation de programmes d'habitation (logements ou hébergements) :

- les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes d'habitation, dans un objectif de mixité sociale (articles L. 151-41-4° et R. 151-38-1° du code de l'urbanisme) ;
- les secteurs de mixité sociale (articles L. 151-15 et R. 151-38-3° du code de l'urbanisme).

1.2.1 - Emplacements réservés pour la réalisation de programmes d'habitation, dans un objectif de mixité sociale

Ces emplacements réservés sont délimités par une trame particulière aux plans de zonage et concernent des terrains ou parties de terrain situé(e)s en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU).

Cette servitude d'urbanisme particulière a pour effet d'imposer, sur les terrains concernés, la réalisation d'un programme d'habitation dont tout ou partie est destiné à des logements ou hébergements financés par des prêts aidés par l'État. Elle a également pour effet d'ouvrir un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement. Pour chaque emplacement réservé, est définie la part du programme, en nombre de logements ou d'hébergements, devant être financée par l'État par des prêts aidés.

Toutefois, dès lors que l'emplacement réservé n'est pas destiné à l'habitation, l'obligation de destination imposée par l'emplacement réservé n'est pas applicable au rez-de-chaussée des constructions.

En outre, en cas d'inscription d'un tel emplacement réservé dans un secteur de mixité sociale, seules les dispositions prévues pour l'emplacement réservé s'appliquent au terrain concerné.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

1.2.2 - Secteurs de mixité sociale

- **Champ d'application et effets**

Les secteurs de mixité sociale couvrent toutes les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC et UD) ainsi que les zones 1AU mixtes (1AUA, 1AUB, 1AUC, et 1AUD). Toutefois, les Quartiers Politique de la Ville (QPV) sont exclus du champ d'application des secteurs de mixité sociale. Les périmètres de ces quartiers figurent en annexe du présent document (annexe 1).

Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme d'habitation (dans une ou plusieurs constructions) supérieur à un des seuils définis dans le tableau ci-après, un pourcentage minimum du nombre de logements ou d'hébergements créé par ce programme doit être financé par l'État par des prêts aidés et les textes applicables en la matière, qui peuvent être variables selon les communes.

Ces dispositions s'appliquent, à toute opération de réalisation de logements ou d'hébergements, qu'il s'agisse d'opération d'aménagement* de construction(s) nouvelle(s), de travaux d'extension et/ou de changements de destination affectant une construction existante, ou de création, sans changement de destination au sein d'une construction, d'un nombre de logements ou d'hébergements supérieur à un des seuils définis dans le tableau ci-après.

Dans le cas d'un changement de destination* d'une construction existante vers une destination d'habitation, les dispositions s'appliquent à l'ensemble du projet.

Dans le cas d'une extension*, la règle ne s'applique qu'au nombre de logements ou hébergements créés à l'occasion de la réalisation du projet.

Dans le cas de création de logements ou d'hébergements dans une construction existante* à destination d'habitation, sans changement de destination*, les dispositions s'appliquent déduction faite des logements ou hébergements existants à la date d'approbation du PLUi.

- **Seuils et pourcentages applicables**

Les seuils à partir desquels les dispositions de la mixité sociale sont applicables ainsi que la part de logements ou d'hébergements devant bénéficier d'un prêt aidé par l'État sont variables selon la situation de chaque commune au regard de ses obligations de réaliser des logements locatifs sociaux en application des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Catégories des communes au regard de leur taux de logements locatifs sociaux (LLS) en application de l'article L. 302-5 du CCH ¹		Seuil d'opération en nombre de logements ou d'hébergements	Pourcentage de logements ou d'hébergements devant bénéficier d'un prêt aidé par l'État ²
Pour les communes dont la population est au moins égale : - à 1 500 ³ habitants dans l'unité urbaine de Paris - 3 500 ³ habitants sur le reste du territoire	Pour les communes ayant un taux inférieur à 25 %	3 à 12 logements	50 %
	Pour les communes ayant un taux inférieur et au plus égal à 12 %	plus de 12 logements	50 %
	Pour les communes ayant un taux supérieur à 12 % et au plus égal à 20 %		40 %
	Pour les communes ayant un taux supérieur à 20 % et au plus égal à 25 %		30 %
	Pour les communes ayant un taux supérieur à 25 % et au plus égal à 30 %	plus de 12 logements	30 %
Pour les communes ayant une population entre 1 200 et 1 500 habitants ³ dans l'unité urbaine de Paris		3 à 12 logements	50 %
Pour les communes ayant une population entre 3 200 et 3 500 habitants ³ en dehors de l'unité urbaine de Paris		3 à 12 logements	50 %
Les communes soumises aux dispositions de la loi exemptées par décret		plus de 12 logements	30 %

¹Le taux de LLS étant fixé annuellement, pour chaque commune membre, par le représentant de l'État sur le fondement des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

La communauté urbaine publiera chaque année un document répertoriant le taux fixé pour chaque commune.

²Lorsque le calcul du nombre de logements comporte une décimale, l'arrondi s'effectue à l'unité inférieure

³Au dernier recensement de l'INSEE

Toutefois, ces seuils et ces pourcentages peuvent être définis et exprimés de façon différente dans une OAP. Dans ce cas, le contenu de l'OAP s'applique et non le tableau ci-dessus, ainsi que cela est prévu dans les parties 1 des OAP (documents n°III).

Liste des communes de la communauté urbaine situées en dehors de l'unité urbaine de Paris en vigueur au 1er janvier 2022					
Arnouville-lès-Mantes	Aubergenville	Aulnay-sur-Mauldre	Boinville-en-Mantois	Bouafle	Breuil-Bois-Robert
Brueil-en-Vexin	Drocourt	Ecquevilly	Épône	Favrieux	Flacourt
Flins-sur-Seine	Fontenay-Mauvoisin	Fontenay-Saint-Père	Goussonville	Guernes	Guerville
Guitrancourt	Hargeville	Jambville	Jouy-Mauvoisin	Jumeauville	La Falaise
Lainville-en-Vexin	Le Tertre-Saint-Denis	Les Alluets-le-Roi	Méricourt	Mézières-sur-Seine	Montalet-le-Bois
Morainvilliers	Mousseaux-sur-Seine	Nézel	Oinville-sur-Montcient	Perdreauville	Rolleboise
Rosny-sur-Seine	Sailly	Saint-Martin-la-Garenne	Soindres		

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

1.3 - Mixité fonctionnelle

1.3.1 - Linéaire toute activité

Les linéaires toute activité figurent aux plans de zonage.

Les constructions de premier rang* implantées sur un terrain dont la façade sur voie et longée par un linéaire toute activité respectent les dispositions suivantes :

- pour les constructions nouvelles, leur rez-de-chaussée est affecté à une destination autre que l'habitation ;
- pour les constructions existantes, les locaux en rez-de-chaussée ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que vers une destination autre que l'habitation.

Ces obligations, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'imposent sur une profondeur minimale nécessaire à l'implantation et au fonctionnement d'un local autre que l'habitation à compter du nu général de la façade* des constructions concernées.

1.3.2 - Linéaire commercial

Les linéaires commerciaux figurent aux plans de zonage.

Les constructions de premier rang* implantées sur un terrain dont la façade sur voie et longée par un linéaire commercial respectent les dispositions suivantes :

- pour les constructions nouvelles, leur rez-de-chaussée est destiné à l'une ou à plusieurs des destinations et sous-destinations suivantes :
 - artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
 - équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour les constructions existantes, les locaux en rez-de-chaussée peuvent faire l'objet d'un changement de destination que vers une des destinations ou sous-destinations susvisées.

Ces obligations, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'imposent sur une profondeur minimale nécessaire à l'implantation et au fonctionnement d'un local autre que l'habitation à compter du nu général de la façade* des constructions concernées.

1.3.3 - Maintien de la mixité fonctionnelle

• Champ d'application

En application du 1° de l'article R. 151-37 du code de l'urbanisme, sur les terrains* existants à la date d'approbation du PLUi, d'une superficie au moins égale à un hectare, où sont principalement implantées des constructions à destination d'activités du secteur secondaire ou tertiaire, la mixité fonctionnelle doit être maintenue.

Cette disposition s'applique :

- uniquement dans les zones UBa, UBb, UCa, UDa et UDd et en dehors des ZAC ainsi que des espaces faisant l'objet d'OAP de secteurs à échelle communale ou des espaces situés dans une OAP à enjeux métropolitains et dont la destination est fixée par ladite OAP ;
- à toute opération de construction(s) nouvelle(s) ou de changements de destination*.

• Disposition et effets

Tout projet, dont le terrain d'assiette correspond aux terrains susvisés ou une partie de ces terrains issue de leur division, doit comprendre une part d'activités du secteur secondaire ou tertiaire au moins égale à :

- soit 50% de la surface de plancher de la ou des constructions implantées sur le terrain d'assiette du projet ;
- soit 50 % de l'emprise au sol* de la ou des constructions implantées sur le terrain d'assiette du projet.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

1.4 - Servitudes d'urbanisme particulières

1.4.1 - Emplacements réservés

En application des articles L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

1.4.2 - Servitudes de localisation

Ces servitudes de localisation figurent aux plans de zonage et concernent des terrains ou parties de terrain situés en zones U ou AU.

En application des articles L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage indiquent la localisation des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et des espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Chaque servitude de localisation est repérée aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que leurs bénéficiaires.

Cette servitude a pour effet de préserver les terrains potentiellement susceptibles d'accueillir un équipement particulier, sans que son emprise exacte soit délimitée. Tout projet implanté sur un terrain concerné par une servitude de localisation ne doit pas faire obstacle à la réalisation de l'équipement prévu.

Cette servitude d'urbanisme ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

1.4.3 - Tracé de voie ou de chemin

En application des articles L.151-38 et R.151-48-1° du code de l'urbanisme, figurent aux plans de zonage les voies à conserver, à modifier ou à créer, y compris les chemins piétonniers ou itinéraires cyclables. Leur tracé indicatif permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison est maintenue.

1.4.4 - Périmètre d'attente de projet

Des périmètres, dits « d'attente de projet », sont délimités aux plans de zonage au sein des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

- **Effets du périmètre**

Dans ces périmètres, délimités aux plans de zonage au titre des articles L. 151-41 5° et R.151-32 du code de l'urbanisme, sont interdites, pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de cette servitude, les constructions nouvelles ou les extensions* présentant une surface de plancher (SDP) supérieure à 40 m².

Toutefois, cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée par le règlement de la zone dans laquelle est située le projet (partie 2 du règlement), la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Cette servitude d'urbanisme ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions de la section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées le long des voies* et emprises constituant une limite de voie* telle qu'elle est définie au paragraphe 2.0.0.3.

Ces dispositions sont uniquement applicables aux constructions de premier rang.

- **Constructions de premier rang**

Les constructions de premier rang, par rapport à la limite de voie*, sont celles qui sont implantées :

- soit sur cette limite ;
- soit en recul par rapport à cette limite, à la condition qu'aucune construction principale ne puisse s'interposer entre elles et la limite de voie.

- **Constructions de second rang**

Les constructions de second rang sont celles qui sont implantées à l'arrière d'une construction de premier rang située sur le même terrain, et qui ne lui sont pas contiguës.

2.1.2 - Façade d'une construction, nu général de façade

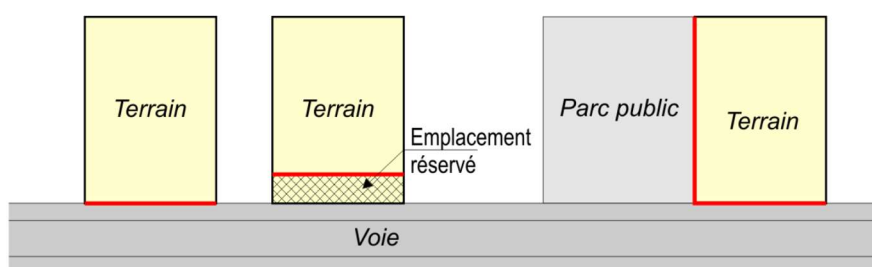
La façade est la face verticale d'une construction située au-dessus du niveau du sol existant après travaux, quelle que soit sa forme, qu'elle comporte ou non des ouvertures.

La partie majoritairement plane de la façade, non compris les saillies et les retraits de toute nature, correspond au nu général de la façade.

2.1.3 - Limite de voie

Constituent une limite de voie :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public routier, au sens de l'article L.111-1 du code de la voirie routière, existant à la date d'approbation du PLUi (alignement, plan d'alignement) ;
- la limite d'un emplacement réservé* et d'une servitude de localisation* figurant au plan de zonage, destiné à la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie ;
- la limite d'une future emprise (voie, place, mail) destinée à la circulation générale (automobile, et/ou cycliste, et/ou piétonne) prévue soit dans une orientation d'aménagement et de programmation, soit par un tracé de voie* figurant aux plans de zonage ;
- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'une opération d'aménagement* ;
- la limite d'un parc public ou jardin public ;
- la limite d'emprise d'une voie privée.



— Limite de voie

Toutefois, ne constituent pas une limite de voie :

- un chemin ou une sente à vocation principale piétonne d'une emprise inférieure à 4 mètres ;
- un espace de desserte interne* à un terrain ;
- les emprises des voies ferrées.

2.1.4 - Implantation en limite de voie

Une construction est considérée comme implantée en limite de voie dès lors que le nu général de la façade* est situé sur une des limites visées ci-dessus (2.1.3).

Ce principe ne fait pas obstacle à la réalisation de reculs ponctuels du nu général de la façade* de la construction, en implantation ou en élévation, ni à la réalisation de niveaux en attique*.

Les éléments en saillie sur le domaine public sont régis, le cas échéant, par les règlements de voirie en vigueur.

2.1.5 - Recul et mode de calcul

Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite de voie*.

Pour le calcul du recul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre ;
- les parties des constructions au-dessous du sol après travaux ;
- les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes) ;
- les ouvrages techniques liés aux dispositifs de collecte des déchets ménagers tels que les bornes d'apport volontaire ;
- en outre, pour les constructions existantes*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

2.1.6 - Recul obligatoire

Dès lors que figure aux plans de zonage un recul obligatoire, les constructions peuvent être implantées sur la limite dudit recul ou au-delà de ce dernier, nonobstant les dispositions du règlement de zone, selon les modalités définies à la section 2.1.5 du présent règlement.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Champ d'application

Les dispositions de la présente section régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fonds de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de la section 2.1 ci-avant.

2.2.2 - Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent à toutes limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus, hors la limite de voie*.

Deux types de limites séparatives peuvent être distingués :

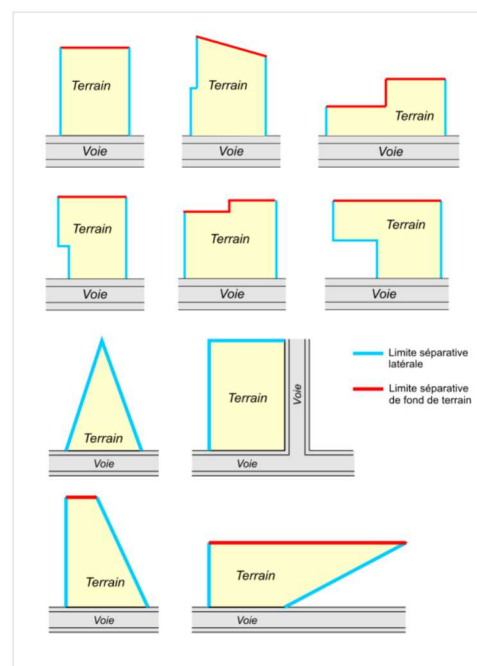
- les limites séparatives latérales ;
- les autres limites sont les limites séparatives de fond de terrain.

La qualification de la limite séparative (latérale ou fond de terrain) est déterminée à partir du seul terrain d'assiette du projet.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de voie* constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration simple en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

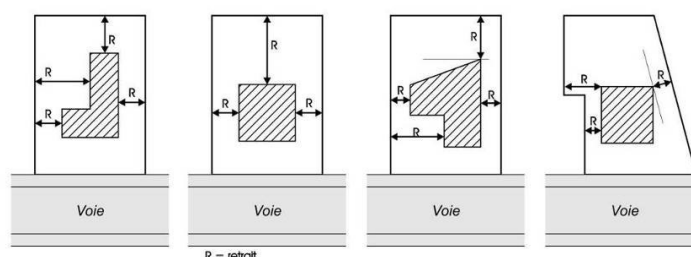


2.2.3 - Retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance, mesurée horizontalement entre tous les points de la façade de la construction et ceux de la limite séparative qui sont situés à la même altimétrie.

Pour le calcul du retrait, ne sont pas pris en compte :

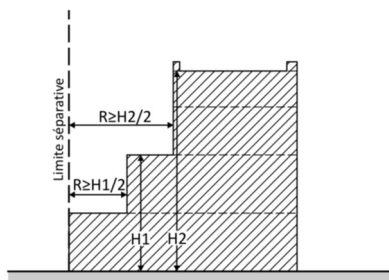
- les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres) ;
- les parties de constructions totalement ou partiellement enterrées, affectées au stationnement ou à des locaux techniques, dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- les parties de constructions totalement ou partiellement enterrées, dont la hauteur est au plus égale à 0,60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- les rampes d'accès ;
- en outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.



R = retrait

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Dans le cas où le retrait est exprimé proportionnellement à la hauteur de la construction, la hauteur à prendre en compte est la hauteur façade* de la construction.



2.2.4 - Baie et baie principale

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* ou les unes par rapport aux autres peut être différenciée selon que les façades, ou parties de façade des constructions, comportent des baies ou des baies principales.

• Baie

Ces définitions ne s'appliquent que pour les zones qui se réfèrent à la notion de baie dans la partie 2 du règlement. Lorsque la partie 2 du règlement ne fait pas expressément mention de la notion de baie, les règles applicables sont celles du code civil.

Ne constituent pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;
- une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre ;
- les toitures terrasses non accessibles ;
- les terrasses situées à plus de 60 cm de la hauteur à compter du niveau du sol existant après travaux avec un dispositif obstruant la vue dès lors que ce dernier s'insère harmonieusement à la façade de la construction et contribue à sa bonne intégration dans la séquence urbaine dans laquelle elle se situe.

Aucune ouverture, à l'exception de celles prévues par le code civil, ne peut être réalisée dans les façades ou parties de façades édifiées sur une limite séparative d'un terrain.

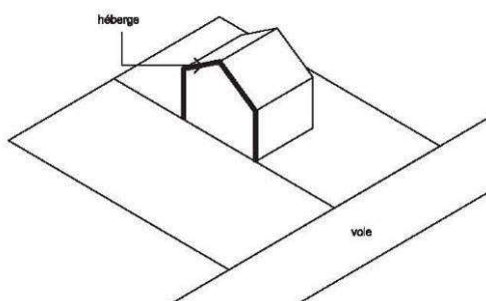
• Baie principale

Une baie principale est une baie qui éclaire une pièce principale d'une habitation.

Est considérée comme pièce principale toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue.

2.2.5 - Héberge

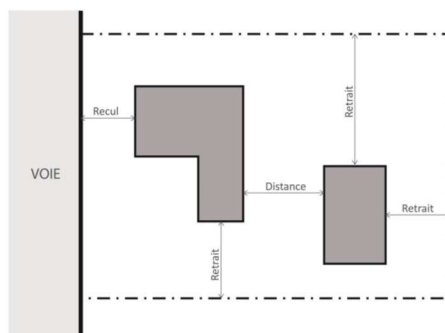
L'héberge est constituée par une ligne définissant le contour de la totalité d'une construction implantée sur la limite séparative.



2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Champ d'application

Les dispositions de la section 2.3 s'appliquent aux constructions implantées sur un même terrain, elles sont exprimées par une distance (D).



2.3.2 - Distance entre deux constructions et modalités de calcul

La distance entre deux constructions non contiguës correspond à l'espace qui les sépare.

Cette distance est mesurée horizontalement entre tous les points des deux façades, ou parties de façade, de ces constructions, qui sont situés à la même altimétrie.

Dans le cas où la distance est exprimée proportionnellement à la hauteur de la construction, la hauteur à prendre en compte est la hauteur façade* de la construction la plus élevée.

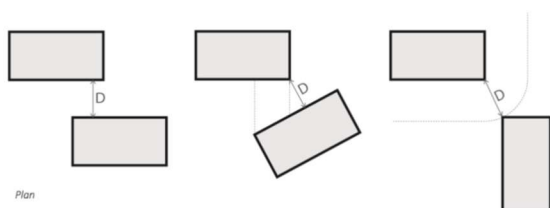
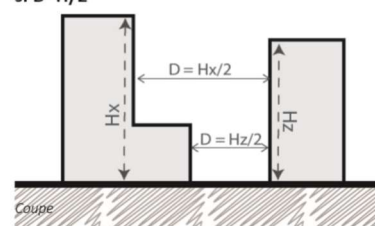


Illustration du calcul de la distance si $D = H/2$



Pour le calcul de cette distance, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre ;
- les parties de constructions totalement ou partiellement enterrées, affectées au stationnement ou à des locaux techniques, dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- les parties de constructions totalement ou partiellement enterrées, dont la hauteur est au plus égale à 0,60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- en outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

2.4 - Emprise au sol des constructions

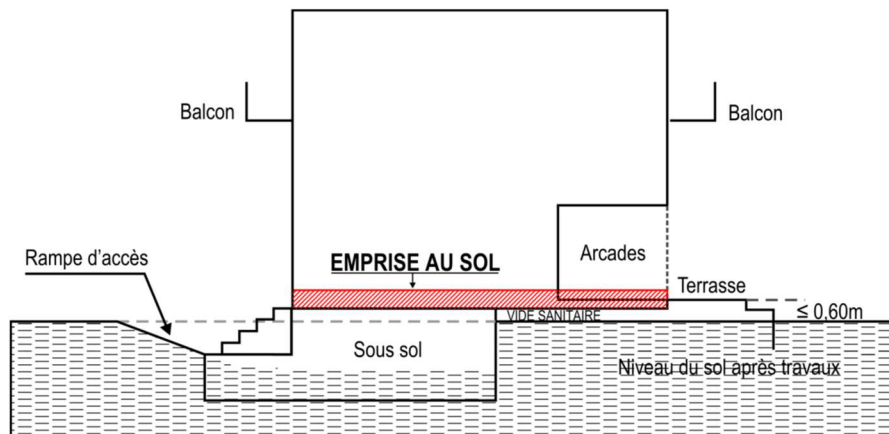
2.4.1 - Champ d'application

L'emprise au sol des constructions est applicable à toutes les construction(s) édifiée(s), y compris les annexes, sur un terrain*.

2.4.2 - Emprise au sol et modalités de calcul

L'emprise au sol des constructions est définie par la surface représentant la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions. Pour son calcul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, dont la profondeur est au plus égale à 0,80 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est au plus égale à 0,40 mètre par rapport au nu général de la façade ;
- les balcons, dès lors qu'ils ne sont pas ancrés au sol ;
- les marquises, les perrons, les rampes d'accès aux sous-sols ;
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale, par rapport au nu général de la façade, à 0,80 mètre ;
- les parties de construction totalement ou partiellement enterrées, affectées à des locaux techniques, caves ou stationnements, dont la hauteur est au plus égale à 1,20 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- les autres parties de construction dont la hauteur est au plus égale à 0,60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- les piscines, y compris les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au plus égale à 1,80 mètre ;
- en outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.



2.4.3 - Coefficient d'emprise au sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie du terrain, ou partie de terrain, et l'emprise au sol de toutes les constructions qui y sont édifiées.

Ce coefficient peut être différencié selon la destination ou la sous-destination des constructions ainsi que dans les bandes de constructibilité principale et de constructibilité secondaire.

Le coefficient d'emprise au sol peut être indiqué sur les plans de zonage. Dans ce cas, la valeur du coefficient indiquée graphiquement se substitue à celle prévue dans le règlement écrit de la zone dans laquelle est situé le terrain (partie 2 du règlement).

2.5 - Hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Expression de la hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est, selon les règlements de zone ou la destination des constructions, définie :

- soit par une hauteur en gabarit ;
- soit par une hauteur totale (Ht) ;
- soit par un nombre de niveaux (R+X).

La hauteur des constructions peut être différenciée selon que la construction, ou partie de construction, est située dans la bande de constructibilité principale* (BCP) ou la bande de constructibilité secondaire* (BCS).

La hauteur maximale des constructions peut être indiquée sur les plans de zonage. Dans ce cas, la valeur de la hauteur indiquée graphiquement se substitue à celle prévue dans le règlement écrit de la zone dans laquelle est situé le terrain (partie 2 du règlement).

2.5.2 - Hauteur en gabarit

• Définition

La hauteur en gabarit correspond à un volume à l'intérieur duquel s'inscrit la construction.

Le gabarit est déterminé :

- par un volume socle défini par la **hauteur de façade (Hf)** des constructions,
- par un **volume enveloppe de toiture (VET)** qui surmonte le volume socle défini par les hauteurs de façades.

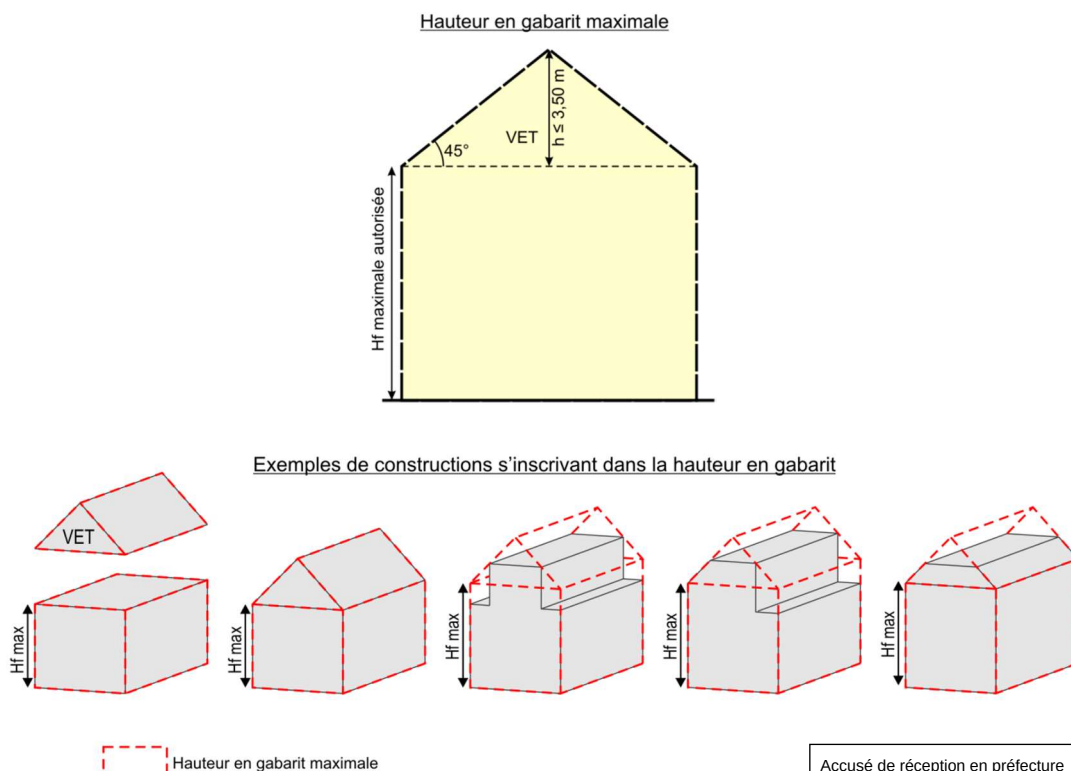
• Volume enveloppe de toiture (VET)

Le volume enveloppe de toiture est limité :

- par une hauteur maximale de 3,50 mètres, sauf disposition contraire précisée dans le règlement de zone (partie 2) ;
- par des pans inclinés qui prennent appui au sommet de la hauteur maximale de façade* autorisée. L'angle d'inclinaison de ces pans est de 45°.

Pour l'application de ce dispositif, sont considérées comme façades principales :

- les façades qui sont face à la limite de voie* ou les façades les plus longues ;
- les façades opposées à celles visées ci-dessus.



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

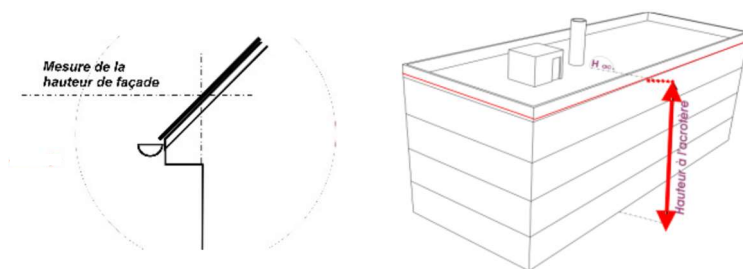
2.5.3 - Mode de calcul de la hauteur

2.5.3.1 - Mesure de la hauteur de façade (Hf)

La hauteur de façade des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le niveau de référence bas et le niveau de référence haut de la façade.

Cette mesure s'effectue en tout point de la façade.

- **Le niveau de référence bas est situé :**
 - au niveau altimétrique de la limite de voie*, pour les constructions implantées sur cette limite ;
 - au niveau du sol existant avant travaux, pour les autres constructions.
- **Le niveau de référence haut est situé :**
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture en pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur totale fixée par le règlement de zone (partie 2 du règlement) ;
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture terrasse ou de faible pente.



Dans le cas de la hauteur en gabarit, les éléments de construction ou équipements listés ci-après ne sont pas pris en compte dans le calcul de la mesure de hauteur :

- les acrotères, dès lors que leur hauteur est au plus égale à 1 mètre ;
- les souches de cheminées ;
- les locaux et installations techniques, y compris ceux liés à la sécurité des personnes, et les systèmes nécessaires à la production d'énergie à partir de sources renouvelables, au sens des dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative et dans la limite de 1 mètre ;
- les lucarnes, dès lors :
 - qu'elles sont inscrites dans le pan incliné du volume enveloppe de toiture sans contact avec le nu général de la façade*,
 - et que leur longueur cumulée soit au plus égale au tiers de la longueur de la façade concernée,
- les installations nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou de services publics dont la nature impose une telle localisation.

2.5.3.2 - Mesure de la hauteur totale (Ht) des constructions

La hauteur totale des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre :

- le niveau de référence bas : le niveau altimétrique de la limite de voie*, pour les constructions implantées sur cette limite, le niveau du sol existant avant travaux, pour les autres constructions ;
- le point le plus haut de la construction, mesuré au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Cette mesure s'effectue en tout point de la construction.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

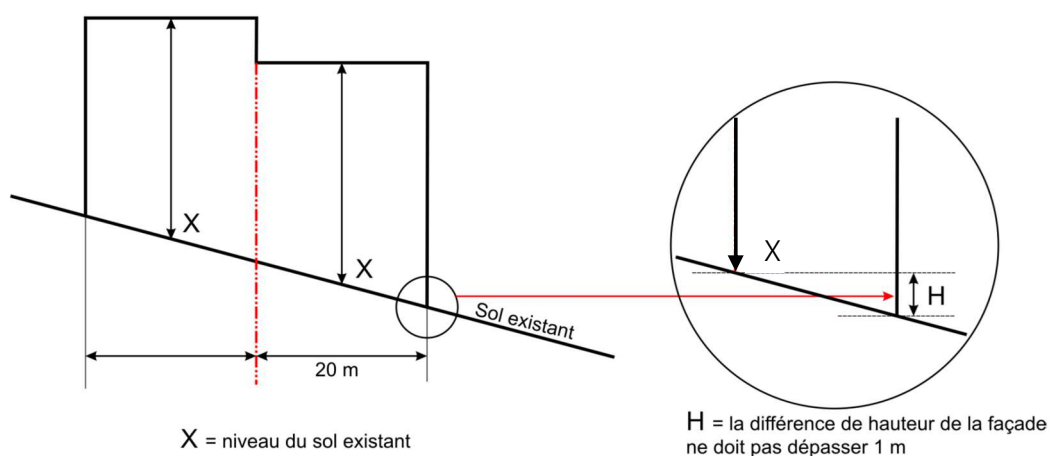
Dans le cas de la hauteur totale, les éléments de construction ou équipements listés ci-après ne sont pas pris en compte dans le calcul de la mesure de hauteur :

- les souches de cheminées ;
- les locaux et installations techniques, y compris ceux liés à la sécurité des personnes, et les systèmes nécessaires à la production d'énergie à partir de sources renouvelables, au sens des dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative et dans la limite de 1 mètre ;
- les installations nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou de services publics dont la nature impose une telle localisation.

2.5.3.3 - Mesure de la hauteur en cas de terrain en pente

Lorsque la construction est implantée sur un terrain en pente, la mesure de la hauteur est prise à la médiane de sections de constructions d'une longueur maximale de 20 mètres.

Toutefois, la différence de hauteur de la façade ou de la construction résultant de l'application de cette disposition ne peut être supérieure à 1 mètre.



2.5.3.4 - Hauteur en niveaux

• Définition des niveaux

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher haut qui lui est immédiatement supérieur.

Le rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction.

La hauteur d'un niveau de construction se mesure verticalement du dessus du plancher bas au-dessus du plancher haut immédiatement supérieur.

Les sous-sols sont les niveaux inférieurs des constructions situés en dessous du niveau du sol après travaux. Est également considéré comme sous-sol le niveau inférieur d'une construction dont au plus 1,20 mètre de la hauteur émerge au-dessus du niveau du sol existant après travaux.

Tout niveau en sous-sol ne peut être principalement destiné qu'aux locaux techniques, au stationnement ou aux caves.

• Calcul du nombre de niveaux

Sont considérés comme niveaux d'une construction tous les niveaux droits, les niveaux en attique, les niveaux semi-enterrés ne constituant pas un sous-sol et les niveaux en comble dès lors qu'ils sont aménageables.

• Niveau en attique

Niveau supérieur d'une construction développant une surface de plancher moindre que celle des étages courants inférieurs et dont l'une au moins des façades est en retrait d'au moins 1,50 m par rapport au nu général* de la façade principale* sur voie de la construction.

Un niveau en attique peut s'inscrire dans le volume enveloppe de toiture (VET).

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

- **Niveau en comble**

Le comble est le volume compris entre le plancher haut et la toiture de la construction.

Un comble ne peut comprendre qu'un seul niveau de plancher. Sa volumétrie est définie en harmonie avec la composition des façades de la construction.

2.5.4 - Dispositions graphiques

La hauteur des constructions peut être fixée graphiquement :

- par une étiquette figurant aux plans de zonage fixant la hauteur maximale des constructions* ($H \leq x$ m) ;
- par le plan des filets de hauteur dans certains secteurs de la commune des Mureaux.

2.5.4.1 - Etiquettes fixant la hauteur aux plans de zonage

Dans certaines zones, figure aux plans de zonage une étiquette indiquant une hauteur ($H \leq x$ m). Il s'agit de la hauteur des constructions autorisée dans le périmètre délimité (soit de la hauteur de façade*, soit de la hauteur totale* selon la règle établie dans la zone). Dans ce cas, la hauteur indiquée graphiquement se substitue à celle fixée dans le règlement écrit de la zone.

2.5.4.2 - Plan des filets de hauteur dans la commune des Mureaux

Dans la commune des Mureaux, le plan ci-après définit la hauteur maximale de façade*, telle qu'elle est prévue ci-avant, des constructions bordant certaines voies. La couleur des filets exprime la hauteur de façade maximale admise.

La hauteur des constructions fixée par les filets s'applique exclusivement aux terrains ou parties de terrain bordant la voie ou l'emprise concernée par un filet et sur une profondeur de :

- 40 mètres à compter de la limite de voie*, pour les filets rouges ;
- 20 mètres à compter de la limite de voie*, pour les autres filets.

Dans le cas où les filets de hauteur concernent une zone où une bande de constructibilité principale* (BCP) est prévue :

- pour les filets rouges : les dispositions applicables dans la BCP le sont également pour les terrains ou parties de terrain situés dans le champ d'application du filet de hauteur ;
- pour les autres filets : la hauteur définie par ces derniers est applicable aux terrains ou parties de terrain situés dans le champ d'application de la BCP.

La hauteur indiquée par le plan des filets se substitue :

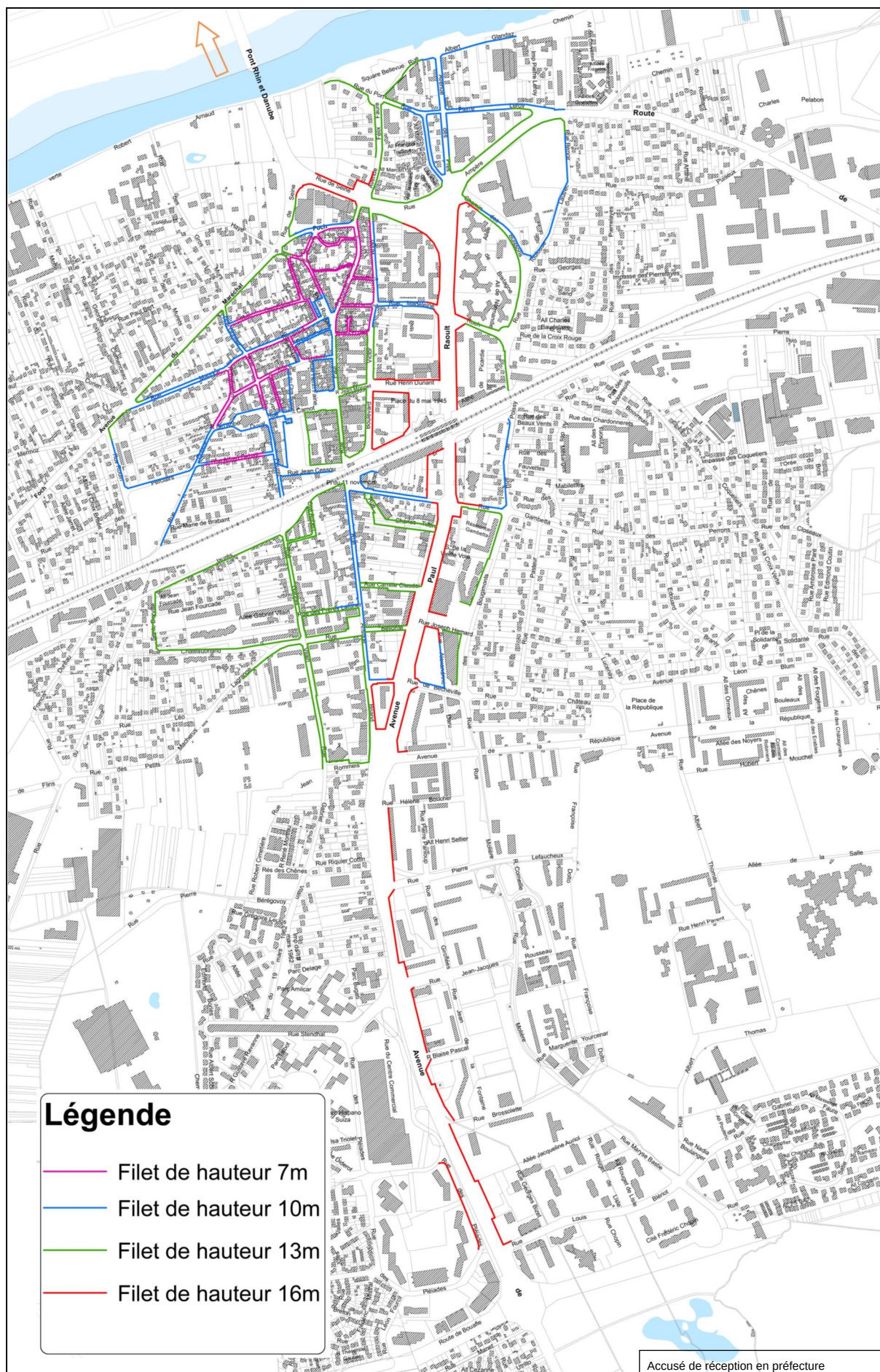
- à la hauteur de façade*, dans les zones où le règlement fixe une hauteur des constructions en gabarit : Demeurent applicables les autres dispositions relatives à la hauteur des constructions, et notamment le volume enveloppe de toiture ;
- à la hauteur totale*, dans les autres zones.

Au-delà de la profondeur d'application de la hauteur de façade définie par le filet de hauteur fixée ci-avant, sont applicables les dispositions du règlement de la zone concernée.

Les dispositions relatives aux filets de hauteur ne s'appliquent pas en zone UCb.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Plan des filets de hauteur de la commune des Mureaux



Accusé de réception en préfecture
078-200059689-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

2.5.5 - Dispositions particulières

La hauteur de façade* ou la hauteur totale* d'une construction fixée par le règlement peut être augmentée d'un mètre dans les cas suivants :

- pour l'isolation d'une toiture par surélévation d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle ;
- dès lors qu'une construction dispose d'un rez-de-chaussée dont la hauteur est au moins égale à 3,50 mètres ;
- dès lors que des stationnements semi-enterrés sont réalisés ;
- pour les constructions à destination d'habitation existantes soumises aux dispositions d'un PPRI et dont la cote du niveau du premier plancher habitable est située au-dessus du niveau du sol existant avant travaux ;
- pour les constructions réalisées en structure bois.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

3.1 - Espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

3.1.1 - Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol* des constructions telle qu'elle est définie par le présent règlement.

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti et est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage et à la qualité des transitions entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), les espaces libres reçoivent un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels ;
- de la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de favoriser un maillage écologique ;
- des plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt, notamment ceux identifiés au plan de zonage, dans l'aménagement des espaces végétalisés ;
- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain* afin que la conception de leur aménagement soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la présente partie 1 du règlement. Il s'agit particulièrement de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...).

3.1.2 - Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces des espaces libres* ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales.

Ces espaces sont majoritairement d'un seul tenant, non compris les espaces résultant de l'application des coefficients de compensation* des espaces de pleine terre.

En outre, les espaces de pleine terre constituent des éléments structurants de la composition d'ensemble du projet.

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre*, issue de l'application du chapitre 3 du règlement de chaque zone, est obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des quatre strates de végétation* (arborée, arbustive, buissonnante et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, en respectant le rythme des saisons.

3.1.3 - Coefficient de pleine terre (CPT)

Le coefficient de pleine terre (CPT) est le rapport entre la superficie totale du terrain et la partie de sa superficie qui est constituée d'espaces de pleine terre.

Un coefficient de pleine terre peut figurer aux plans de zonage. Dans ce cas, la valeur du coefficient indiquée graphiquement se substitue à celle prévue dans le règlement écrit de la zone dans laquelle est situé le terrain (partie 2 du règlement).

3.1.4 - Coefficients de compensation de pleine terre

Coefficients d'équivalence utilisés pour l'application du calcul des espaces de pleine terre, applicables dès lors que le règlement de la zone (partie 2 du règlement) où est situé le terrain le prévoit expressément.

Par principe, les espaces de pleine terre se situent prioritairement au niveau du sol.

Toutefois, dans les cas où ce principe ne peut être mis en œuvre, notamment au regard de la configuration du terrain, peuvent être comptabilisés dans le calcul des surfaces de pleine terre d'autres espaces végétalisés en leur appliquant un coefficient de compensation de la façon suivante :

Nature de l'espace	Coefficient de compensation	Équivalence pour une surface de 100m ² de pleine terre
Espace de pleine terre*	1	100 m ²
Toiture végétalisée sur une épaisseur de terre ≥ 30 cm	0,50	50 m ²
Espace végétalisé sur dalle sur une épaisseur de terre ≥ 70 cm	0,70	70 m ²
Surface végétalisée perméable à l'eau et à l'air, telles que les dalles alvéolées engazonnées	0,30	30 m ²

Toutefois, la mise en œuvre des coefficients de compensation concerne au plus la moitié de la superficie des espaces de pleine terre exigée par le règlement, sauf dans le cas d'une disposition différente prévue dans le règlement de zone (partie 2 du règlement).

3.1.5 - Espaces végétalisés

Les espaces végétalisés correspondent aux surfaces des espaces libres* engazonnées et plantées, de pleine terre ou non, dont la composition allie les différentes strates de végétation*

3.1.6 - Strates de végétation

Les espaces végétalisés se composent de plusieurs strates de végétation. Quatre strates végétales sont identifiées :

- strate arborée : strate composée des arbres de grand et moyen développement ;
- strate arbustive : strate composée des arbustes ;
- strate buissonnante : strate composée des buissons ;
- strate herbacée : strate composée des prairies, couvre-sol, gazons.

3.2 - Dispositions graphiques

3.2.1 - Espaces boisés classés (EBC)

Dans l'objectif de la préservation des massifs boisés, une protection spécifique est inscrite au plan de zonage. Il s'agit de la protection dite des espaces boisés classés (EBC).

Cette protection et ses effets sont définis par les articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres (article R. 421-23-2 du code de l'urbanisme et en accord avec les orientations du SDRIF, pages 40 et 41) lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- en forêt publique soumise au régime forestier.

3.2.2 - Bande de 50 mètres, lisières des massifs de plus de 100 hectares

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 Ile de France (SDRIF) :

« En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. »

La bande de 50 mètres des lisières des massifs de plus de 100 hectares figure aux plans de zonage.

• A l'intérieur de cette bande, deux types d'espaces sont à considérer :

- les sites urbains constitués (SUC)

Il s'agit d'espaces bâtis, dans lesquels les constructions relativement denses sont organisées le long d'une trame viaire.

Les sites urbains constitués sont appréciés au cas par cas en tenant compte des voiries existantes et des limites physiques de l'urbanisation en reliant les angles extérieurs des constructions existantes et en respectant les critères suivants :

- les terrains sont viabilisés et desservis par des voiries goudronnées ;
- la densité des constructions et l'occupation du sol sont similaires à celles des zones urbaines situées à proximité, hors de la bande de 50 mètres ;
- le gabarit des constructions existantes est similaire à celui de l'ensemble des constructions les plus proches situées hors de la bande de 50 mètres.

Dans les limites d'un site urbain constitué, la constructibilité y est admise dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée et, éventuellement, en compatibilité avec les OAP. En revanche, toute extension de l'urbanisation au-delà de la limite du site urbain constitué vers le massif boisé est interdite.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

- **les espaces en dehors des sites urbains constitués**

Il s'agit d'espaces pas ou peu bâtis.

Dans ces espaces, peuvent être autorisés :

- les constructions à destination agricole*.
- les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :
 - l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
 - l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
 - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.
- l'aménagement, l'extension*, le changement de destination des constructions existantes*, la construction d'annexes*, dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée et, éventuellement, en compatibilité avec les OAP. En cas d'extension ou de constructions annexes, ces dernières ne doivent pas être implantées en direction du massif ;
- dans le sous-secteur NVc1a, les constructions, les installations, les travaux et aménagements prévus dans le règlement de zone.

3.2.3 - Trame verte urbaine

- **Nature des espaces concernés**

Plusieurs types d'espaces identifiés concourent au maintien de la trame verte urbaine. Délimités aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après leur sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

- **Régime d'autorisations particulier**

Dans ces espaces (cœur d'îlot et lisière de jardin, espace collectif végétalisé, boisement urbain, arbre identifié et continuité paysagère) tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L. 421-4, R. 151-43-5°, R. 421-12, R. 421-17 et R. 421-23-h du code de l'urbanisme.

3.2.3.1 - Cœur d'îlot et lisière de jardin (CIL)

Ces espaces sont délimités aux plans de zonage de façon identique, toutefois les dispositions qui leurs sont applicables sont différenciées.

La superficie de ces espaces qui, pour tout ou partie, demeure en pleine terre, entre dans le décompte des espaces de pleine terre*.

- **Les espaces de lisière de jardin**

Les lisières de jardins correspondent principalement à des fonds de jardins, en limite d'une zone naturelle ou agricole. Ces espaces constituent des bandes de transition (ou espaces tampons) à potentiels écologiques et paysagers.

Ils sont préservés et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère structurée dans ses différentes strates végétales*. En outre, est prise en compte la perméabilité écologique du lieu, notamment par l'édification de clôtures permettant la circulation de la faune et la mise en place d'espèces végétales locales.

- **Les cœurs d'îlots**

Les cœurs d'îlot correspondent à des espaces végétalisés dans les tissus urbains, constitués par le regroupement de fonds de terrains généralement peu ou pas bâtis.

Ils sont préservés et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère structurée dans ses différentes strates végétales*.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Toutefois, la configuration et les composantes végétales de ces cœurs d'îlots peuvent évoluer sur le terrain, dès lors que :

- est restituée d'un seul tenant la superficie globale du cœur d'îlot telle qu'elle figure au plan de zonage ;
- et est maintenue, voire renforcée, son insertion dans une composition et/ou continuité végétale environnante.

La protection des cœurs d'îlots ne fait pas obstacle, pour chaque terrain concerné, à l'implantation :

- d'une construction annexe* d'une emprise au sol* maximale de 15 m²,
- de composteurs,
- d'une piscine non couverte ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au plus égale à 1,80 mètre,
- de deux places de stationnement sur dalles alvéolées engazonnées ;
- de la réalisation de cheminements doux dès lors que leur traitement au sol demeure perméable.

Toutefois, 60 % minimum de la superficie du cœur d'îlot délimité sur le terrain concerné demeurent végétalisés.

• **Extension des constructions existantes**

Pour les constructions existantes* à destination d'habitation principale à la date d'approbation du PLUi implantées en tout ou partie dans ces espaces, cette protection ne fait pas obstacle à leur extension*, à la double condition que cette extension :

- soit réalisée dans une bande de 5 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement de tout point du nu général des façades de la construction existante ; Toutefois, dans une lisière de jardin, l'extension ne peut être réalisée en direction de la limite extérieure de la lisière afin de ne pas dénaturer son rôle de transition ;
- ait une emprise au sol* au plus égale soit à 20 m², soit à 20% de l'emprise de la construction existante, dans le respect des dispositions prévues à la section 2.4 du règlement de zone.

3.2.3.2 - Espace collectif végétalisé

Ces espaces végétalisés sont préservés dans leur composition, mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à :

- la possibilité d'y implanter les constructions nécessaires au stockage des ordures ménagères, les composteurs, d'aires de jeux, des annexes nécessaires à la gestion, au fonctionnement et l'entretien des lieux ;
- la réalisation de cheminements doux dès lors que leur traitement au sol demeure perméable ;
- leur reconfiguration générale dans le cadre d'un projet global. Dans ce cas, leur aménagement est conçu dans une recomposition paysagère d'ensemble dont la superficie est au moins égale à celle délimitée au plan de zonage.

En revanche, dans ces espaces, aucune aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elles sont conçues sur dalles alvéolaires végétalisées.

La superficie de ces espaces qui, pour tout ou partie, demeure en pleine terre, entre dans le décompte des espaces de pleine terre*.

3.2.3.3 - Boisement urbain

Dans ces espaces, l'abattage d'arbres ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.

Toutefois, cette protection ne fait pas obstacle à une recomposition générale de ces espaces. Dans ce cas, la recomposition paysagère est conçue pour conserver une superficie et une densité arborée au moins équivalentes à celles initialement existantes.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

3.2.3.4 - Arbre identifié et continuité paysagère

Les arbres et les continuités paysagères identifiés aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont préservés.

Toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation.

Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.

Un abattage ponctuel peut être admis dès qu'il s'agit de créer un accès à un terrain qui ne dispose d'aucun autre accès direct ou autre localisation qui éviterait cet abattage ponctuel. Dans ce cas, la largeur de l'accès doit être strictement limitée aux besoins fonctionnels de l'aménagement ou de la construction projetée.

Leur abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable. En outre, lorsqu'il s'agit d'allées d'arbres et d'alignements d'arbres qui bordent des voies de communication, les dérogations à la protection et les modalités de compensation sont celles prévues à l'article L. 350-3 du code de l'environnement.

3.3 - Zones humides

Les zones humides sont délimitées sur le plan des enveloppes d'alerte des zones humides (plan n°5.3).

Selon le SDAGE Seine Normandie, dans les zones humides avérées (classes 1 et 2), 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 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 les dispositions relatives aux zones humides du SDAGE, sauf disposition différente prévue dans le règlement de zone.

En outre, en cas de présence avérée de zones humides, seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés. Sont notamment interdits :

- les exhaussements, affouillements, remblaiements, dépôts de matériaux, l'assèchement, mise en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone ;
- tous travaux susceptibles de compromettre leur existence et leur qualité hydraulique et biologique ;
- les clôtures avec des soubassements.

Les secteurs de fond de vallée du territoire sont concernés par l'enveloppe zones humides de classe 3 de la DRIEE. Ce zonage (classe 3) correspond à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. En cas de projets sur ces secteurs ou les impactant, une étude de délimitation de zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié devra être effectuée pour déterminer le caractère humide ou non du secteur du projet. Dans le cas où le caractère humide du secteur serait avéré à l'issue de l'étude, le projet est soumis aux dispositions du SDAGE visées ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

4.1 - Insertion du projet dans son environnement, principes généraux

4.1.1 - Inscription du projet dans son contexte

L'objectif est de concevoir le projet afin qu'il s'inscrive dans la morphologie urbaine et les composantes du paysage, proche ou lointain, qui constituent son environnement.

A ce titre, il s'agit de prendre en compte l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction, et plus particulièrement :

- veiller à minimiser son impact visuel dans le paysage, plus ou moins lointain, et notamment à éviter une implantation en rebord de plateau ;
- choisir une implantation qui permette de préserver les perspectives sur des éléments bâtis ou végétalisés de qualité, identifiés ou non au plan de zonage ;
- inscrire la construction en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'environnent.

Les règles qualitatives, telles qu'elles sont prévues dans les règlements de zone (partie 2 du règlement), facilitent, le cas échéant, une meilleure prise en compte de l'inscription du projet dans son environnement.

L'intégration des équipements d'intérêt collectif et services publics prend en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques qui leur sont propres, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière.

Tout projet relatif à l'implantation d'installations liées à la télécommunication, les antennes et pylônes, sont conçus tant dans leur localisation que leur morphologie pour limiter leur impact visuel dans le paysage et en évitant toute forme de dissimulation mal adaptée (imitation de cheminée aux dimensions excessives, arbre artificiel...).

La qualité des constructions dépend de celle des matériaux employés et de leur mise en œuvre. À ce titre, est proscrit l'emploi sans enduit de matériaux destinés à l'être.

4.1.2 - Inscription du projet sur son terrain

La conception du projet adapte la construction aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il s'agit, tout particulièrement, de prendre en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du modelé initial du terrain.

Dans un contexte de la prise en compte des contraintes liées au risque d'inondation, la conception des constructions à destination d'habitat intègre un traitement qualitatif des rez-de-chaussée, notamment lorsque des stationnements y sont prévus. Il s'agit de concevoir des façades qui sont harmonieuses avec le paysage urbain et, lorsqu'il s'agit de constructions implantées à l'alignement, qui animent l'espace public, en évitant les murs aveugles.

4.1.3 - Inscription du projet sur l'existant

Ces dispositions sont relatives aux constructions présentant un intérêt architectural sans faire l'objet d'une protection particulière.

En cas de réhabilitation et de restauration, les éléments de qualité de la construction d'origine sont mis en valeur, en particulier les matériaux et modénatures des façades.

Les adjonctions respectent toutes les parties intéressantes de l'édifice, son cadre traditionnel, l'équilibre de sa composition et ses relations avec le milieu environnant. Les éléments s'intègrent harmonieusement à l'ensemble, tout en se distinguant de préférence des parties originales.

Les extensions dialoguent intelligemment avec la construction d'origine, tout en se distinguant de préférence clairement par l'écriture architecturale et les matériaux de façades.

4.1.4 - Bioclimatisme et énergies renouvelables

Le choix d'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver, comme celui d'été.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet. Il s'agit d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction d'origine.

4.1.5 - Toiture : définition

Une toiture est un ensemble des éléments qui composent le couvrement et la couverture d'une construction, comprenant à la fois les matériaux de couverture et leurs supports. La notion de toiture comprend également le volume des combles, leur charpente, les lucarnes,....

4.1.6 - Clôtures sur voie

Les clôtures sur voie participent pleinement à la qualité du paysage de la rue.

A ce titre, les nouvelles clôtures dans leurs proportions et le choix de leur traitement, s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. En cas d'édification d'un mur de soutènement, est recherchée une harmonie avec les clôtures environnantes dans le choix de leur conception, de leur composition et des matériaux utilisés.

Une attention particulière est portée aux clôtures existantes en maçonnerie pleine (pierre, moellon calcaire meulière...) dans la recherche de leur valorisation, dans la mesure où elles peuvent s'intégrer au projet. Il en est de même pour les clôtures végétales.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores référencés au chapitre 0.5.11 du présent règlement, le traitement des clôtures peut être adapté dès lors qu'il est justifié par un motif d'ordre acoustique et que la clôture participe pleinement à la qualité du paysage de la rue.

4.2 - Dispositions applicables à la protection du patrimoine bâti identifié

Les dispositions de la présente section 4.2 sont applicables uniquement aux éléments et ensembles identifiés aux plans de zonage et dans la partie 3 du règlement.

4.2.1 - Identification des éléments ou ensembles bâtis

4.2.1.1 - Contexte

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, sont localisés ou délimités aux plans de zonage les éléments ou ensembles identifiés pour leurs qualités d'ordre culturel, historique architectural ou paysager.

Cette identification est déclinée en plusieurs catégories regroupant les éléments patrimoniaux selon leur nature et leurs caractéristiques (cf. tableau ci-après).

Chacun de ces éléments ou ensembles, à l'exception de ceux qui relèvent des continuités bâties, fait l'objet d'une fiche d'identification qui figure dans la partie 3 du règlement. Ces fiches précisent les caractéristiques essentielles qui fondent l'intérêt patrimonial du ou des élément(s) considéré(s). Elles peuvent comporter des prescriptions qui visent à guider tout projet portant directement ou indirectement sur ces éléments de patrimoine.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

4.2.1.2 - Catégories des éléments identifiés

	Catégories	Caractéristiques	Typologie	Degré d'intérêt	Fiches partie 3 du règlement
	Edifices, Patrimoine urbain et rural (EPUR)	Bâtiments (châteaux, villas, bâtiments industriels...) Eléments du patrimoine vernaculaire (calvaires, lavoirs, fontaines...)	• Edifices d'architecture traditionnelle : maison rurale, maison de bourg, maison avec boutique, bâtiment agricole, moulin, corps de ferme, château	Deux classifications : • Remarquable constructions qui présentent un intérêt architectural et qui concourent à la qualité urbaine et paysagère du tissu bâti dans lequel elles s'intègrent • Exceptionnel constructions qui, par la richesse de leur architecture, par la qualité de leur préservation, par leur singularité, ou leur valeur exemplaire, constituent des éléments patrimoniaux majeurs du territoire	Fiche d'identification pour chaque édifice, élément ou ensemble précisant : • typologie • degré d'intérêt • caractéristiques Les édifices sont localisés sur le plan de zonage par une étoile qui peut être rouge ou orange, mais seule l'étoile rouge renvoie à une fiche patrimoine.
	Ensembles bâtis (EB)	Groupe de bâtiments constituant un ensemble harmonieux	• Edifices d'architecture classique, de villégiature : maison de notable, villa, pavillon • Edifices d'architecture moderne et contemporaine : immeuble de ville, immeuble collectif, bâtiment industriel • Patrimoine urbain et rural		
	Continuités bâties (CB)	Linéaires de façades homogènes Murs de pierre Porches, portails...			
	Ensembles cohérents patrimoniaux (ECP)	Quartiers à caractère patrimonial d'habitat pavillonnaire ou collectif, composés par un plan d'ensemble structuré (cités jardin, centres anciens)			Fiche d'identification pour chaque ensemble, comprenant, parfois des dispositions réglementaires spécifiques. Des édifices dans un ensemble (étoile rouge ou orange) peuvent être identifiés dans les ECP. L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.
	Ensembles cohérents urbains (ECU)	Composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions			Fiche d'identification pour chaque ensemble, comprenant des dispositions réglementaires spécifiques qui complètent ou se substituent à celles du règlement de la zone UDC dans laquelle sont classés ces ensembles. Des édifices peuvent être identifiés dans les ECU (étoile rouge ou orange). L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.

4.2.2 - Objectif de la protection

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

• Pour les édifices

Il convient de préserver et d'entretenir les constructions identifiées ainsi que leurs abords susceptibles de contribuer à leur mise en valeur. 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 telle qu'elle est décrite dans sa fiche d'identification (partie 3 du règlement).

- **Pour le patrimoine urbain et rural**

Il s'agit de préserver et mettre en valeur l'élément identifié. L'objectif est de préserver l'authenticité de l'élément, de le réhabiliter, éventuellement, et de l'entretenir. Dans le cadre d'un réaménagement du site où il est localisé, l'élément du patrimoine vernaculaire peut être mis en valeur et constituer un élément fort de la composition du projet ou être déplacé sur le territoire communal.

- **Pour les ensembles bâtis**

Il convient de préserver et d'entretenir les constructions en tant que tel et leur ordonnancement ainsi que l'équilibre entre espaces bâtis et espaces libres.

Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur.

Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.

- **Pour les ensembles cohérents patrimoniaux**

Il s'agit essentiellement de préserver la composition urbaine de ces ensembles de constructions.

Le maintien du gabarit, de l'implantation, du volume et de l'aspect général des constructions, garantissant de conserver la cohérence de l'organisation urbaine de ces ensembles.

Cette préservation ne fait pas obstacle à l'évolution du bâti, voire même à une démolition/reconstruction, dans le respect des prescriptions figurant dans la fiche d'identification de chacun de ces ensembles (partie 3 du règlement).

- **Pour les continuités bâties**

L'objectif essentiel est de préserver les fronts bâtis homogènes (alignement harmonieux de façades), les éléments construits marquant qualitativement l'alignement (murs, portails, porches...)

- **Pour les ensembles cohérents urbains**

L'objectif est de conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification.

Les fiches établies pour chacun de ces ensembles (partie 3 du règlement) précisent leurs caractéristiques propres.

4.2.3 - Portée réglementaire de la protection

4.2.3.1 - Un régime d'autorisations particulier

Les travaux réalisés sur les éléments ou ensembles bâtis identifiés au titre du patrimoine sont soumis à un régime d'autorisation particulier :

- Permis de construire pour tous les travaux, à l'exception de ceux qui relèvent de leur entretien ordinaire (article R. 421-14 du code de l'urbanisme) ;
- Déclaration préalable pour les travaux de ravalement (article R. 421-17-1-d du code de l'urbanisme) ;
- Permis de démolir pour tous les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de la construction (article R. 421-28-e du code de l'urbanisme) ;
- Déclaration préalable pour l'édification d'une clôture (article R. 421-12-c du code de l'urbanisme).

Les autres travaux, y compris les changements de destination non soumis à un permis de construire ou de démolir, sont soumis à une déclaration préalable (application des articles R. 151-41-3°, R. 421-17-d, R. 421-23-h, R. 421-28 et R. 424-5-2 du code de l'urbanisme).

Enfin, en application de l'article L.111-17 du code de l'urbanisme, les constructions ainsi identifiées au titre du patrimoine ne sont pas soumises aux dispositions de l'article L. 111-16 du même code qui interdit de s'opposer à l'utilisation de certains matériaux renouvelables.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

4.2.3.2 - Articulation des diverses dispositions applicables

Sont applicables aux éléments identifiés au titre du patrimoine :

- l'ensemble des dispositions communes de la présente partie 1 du règlement,
- les dispositions spécifiques de la présente section et notamment celles figurant au paragraphe 4.2.4 ci-après qui concerne l'ensemble des éléments du patrimoine identifié, à l'exception des ensembles cohérents urbains,
- le règlement de la zone dans laquelle se situe l'élément identifié (partie 2 du règlement),
- les dispositions particulières figurant, le cas échéant, dans les fiches établies pour chaque élément identifié (partie 3.2 du règlement).

Ces dispositions s'appliquent de façon cumulative.

Toutefois, les dispositions du paragraphe 4.2.4 ci-après ainsi que, pour les ECP et les ECU, les prescriptions figurant dans les fiches viennent compléter ou se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés. Elles sont substitutives lorsque les dispositions du règlement de zone et les prescriptions prévues au paragraphe 4.2.4 ou dans la fiche ne sont pas applicables concomitamment.

4.2.4 - Dispositions spécifiques applicables aux édifices, ensembles bâtis, continuités bâties et ensembles cohérents patrimoniaux

4.2.4.1 - Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble, tout en pouvant se distinguer en faisant preuve de créativité architecturale. « Elles respectent toutes les parties intéressantes de la construction, son cadre traditionnel, l'équilibre de sa composition et ses relations avec le milieu environnant » (Charte de Venise, chapitre Restauration, Article 13).

Pour la catégorie des ensembles cohérents patrimoniaux et continuités bâties, l'implantation des constructions nouvelles s'inscrit dans le respect des caractéristiques de la séquence urbaine dans laquelle elles se situent.

A l'exception des édifices et ensembles bâtis identifiés dans les fiches comme exceptionnels, la démolition de tout ou partie d'une construction est envisageable :

- dès lors qu'elle est justifiée, par des motifs d'ordre structurels ou sécuritaires ;
- lorsqu'elle concerne des constructions ou parties de construction sans valeur architecturale intrinsèque ;
- dans le cadre d'une opération d'initiative publique et dès lors que le projet a, notamment, pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale.

Dans le cas d'un ensemble cohérent patrimonial, la démolition ne doit en aucun cas remettre en cause l'organisation urbaine cohérente de l'ensemble.

4.2.4.2 - Morphologie et implantation des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives

Une implantation différente de celle prévue par le règlement de la zone peut être imposée dès lors que l'objectif est de mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales de la construction ou de l'ensemble, en prenant en compte l'existant et l'environnement proche.

Dans les continuités bâties, l'implantation des constructions doit renforcer lesdites continuités. En règle générale, elle est identique à celle des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes.

• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Le choix d'implantation des constructions nouvelles, extensions et annexes, est fondé sur le respect de l'organisation des constructions existantes, afin de conserver une harmonie d'ensemble, et l'ordonnancement des constructions lorsque celui-ci existe.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

- **Hauteur des constructions**

Dans les catégories édifice, patrimoine urbain et rural et ensemble bâti

Les extensions* et l'édification de constructions annexes, sont conçues de façon à harmoniser leur gabarit avec celui de la ou des construction(s) initiale(s). Leur hauteur de façade et leur hauteur totale sont au plus égales à celles de la construction d'origine.

Toutefois, dans les typologies maison rurale, maison de bourg, pavillon, des dispositions spécifiques sont applicables :

- Les extensions* en surélévations sont admises dès lors qu'elles ne dénaturent pas les caractéristiques patrimoniales de la construction initiale. La hauteur maximale de la construction est celle prévue par le règlement de la zone dans laquelle est située la construction.
- Le gabarit des constructions nouvelles peut être différent de celui des constructions d'origine dès lors qu'il est porté une attention particulière à leur insertion sur le terrain.

4.2.4.3 - Qualité urbaine et architecturale

- **Composition des façades : principes généraux**

Le traitement des façades traduit une recherche de qualité architecturale. Celui-ci passe par le maintien des éléments structurants de son organisation authentique (ordonnancement, rythme des ouvertures).

Les dispositifs et équipements techniques durables (capteurs solaires, système de chauffage, systèmes d'extraction et d'aération...) sont intégrés à la construction. Lorsque la construction se caractérise par des façades présentant une qualité architecturale composée de modénatures et de décors, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

L'aspect extérieur des constructions nouvelles, extensions* et annexes* est traité avec le même soin et la même recherche de qualité que la construction d'origine. Ces constructions nouvelles et extensions sont conçues en harmonie avec les caractéristiques des constructions identifiées, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine..

- **Composition des façades : rythme et percements**

Principes généraux

Concernant les constructions identifiées, l'ordonnancement et les proportions des baies existantes sont conservés lorsqu'ils participent à l'équilibre ou au rythme de la façade, ou encore qu'ils permettent de lire la fonction initiale de la construction.

De nouvelles baies peuvent être percées dès lors qu'elles ne dénaturent pas la composition d'ensemble et qu'elles s'y intègrent harmonieusement. La suppression ou la modification de baies est possible dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la façade.

Dispositions particulières pour certaines catégories ou typologies :

1. Dans la typologie maison avec boutique et dans les ensembles cohérents patrimoniaux concernés :

Toute modification de façade du rez-de-chaussée sur rue s'inscrit en cohérence avec l'ordonnancement existant de la façade ou, le cas échéant, par le maintien de la devanture existante de qualité dans le respect de sa composition et de sa typologie (devanture en applique ou entre tableaux), afin de rendre perceptible la fonction initiale de la construction, voire de la mettre en valeur. Une homogénéité des hauteurs de devantures est recherchée sur un même linéaire de façade. La devanture respecte les trames et les dimensions de la façade existante, en s'inscrivant notamment sous la corniche, s'il en existe une.

2. Dans les typologies villa, maison de notable, immeuble de ville :

L'ordonnancement de la façade et le maintien du rythme des ouvertures sont recherchés lors de modifications des ouvertures. La forme et le dessin des menuiseries des portes et des fenêtres ainsi que des contrevents sont en harmonie avec l'ensemble de la construction et en cohérence avec son époque d'édification.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

3. Dans la catégorie continuités bâties :

Les porches, annexes, garages et autres éléments constitutifs de la clôture sont préservés et leur restauration se fait avec les matériaux d'origine ou de nature similaire.

• **Composition des façades : éléments de décor**

Les éléments architecturaux et/ou modénatures authentiques sont conservés, restaurés ou reconstitués dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Il est entendu par « éléments architecturaux et/ou modénatures authentiques » : les corniches, bandeaux, encadrements et appuis de fenêtre, balcons, marquises, grilles, garde-corps, souches de cheminées traditionnelles et tout autre élément de décor identifié dans la partie « particularités » des fiches figurant partie 3 du règlement.

Les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire s'intègrent à la construction existante. Les coffrets de volets roulants ne peuvent pas s'inscrire dans l'emprise de baies existantes.

Dans les typologies villa, maison de notable, immeuble de ville, château : aucun dispositif extérieur occultant les baies, susceptible de dénaturer la façade, n'est admis.

• **Matériaux de façade**

Les matériaux entrant dans la composition de la façade d'origine ainsi que les modalités de leur mise en œuvre sont conservés. Ils sont choisis selon la nature architecturale et historique de la construction. Les matériaux sont respirants et non synthétiques.

Les matériaux d'origine sont conservés, restaurés ou reconstitués avec des matériaux similaires, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Les façades des constructions en meulière, en pierre apparente ou enduite sont maintenues dans leur composition originelle, en tenant compte, le cas échéant, des caractéristiques du soubassement.

Concernant les constructions identifiées, le choix des teintes composant les enduits de la façade est conforme au ton originel encore présent sur la façade ou choisi dans le respect de l'ambiance chromatique locale.

La ferronnerie, les gardes de corps et grilles diverses et leurs appuis, sont peints dans des tons foncés et non vifs.

Les menuiseries et contrevents sont peints dans les tons traditionnels locaux, en harmonie avec l'époque de l'édification de la construction.

Les constructions nouvelles et les extensions peuvent faire preuve de liberté dans le choix de matériaux et des tons employés, propre à la créativité architecturale, dès lors qu'ils sont adaptés et permettent une lecture cohérente et harmonieuse des constructions identifiées.

Dans la catégorie continuités bâties :

Les porches sont préservés et leur restauration se fait avec les matériaux d'origine ou de nature similaire. Les teintes des menuiseries sont harmonisées avec celles des menuiseries de la construction.

• **Composition de la toiture**

Principes généraux

Lors de la réfection d'une charpente, le gabarit reste identique à celui de la toiture d'origine.

Lors des réfections de couverture, les lucarnes anciennes existantes sont conservées, restaurées ou reconstituées dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Dans le cas de création de nouvelles ouvertures, la forme des lucarnes ne doit pas dénaturer les caractéristiques identifiées de la construction. Les nouvelles ouvertures en toiture sont admises sur un seul niveau.

Les équipements techniques situés en toiture tels que système de refroidissement, chauffage, extraction et aération, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. La pose de capteurs solaires est à privilégier sur les annexes ou/et de façon non visible depuis l'espace public.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Dispositions particulières pour certaines catégories ou typologies :

1. Dans les typologies domaine, château :

Toute nouvelle ouverture n'est pas autorisée. Seules les ouvertures de type tabatière sont admises.

2. Dans les typologies maison rurale, maison de bourg, maison avec boutique, pavillon, villa :

Les nouvelles ouvertures s'intègrent et s'alignent verticalement par rapport aux baies des étages droits afin de respecter l'harmonie de la composition de la façade qu'elles surplombent.

3. Dans la catégorie ensemble cohérent patrimonial :

Les toitures sont en harmonie avec celles des constructions de l'ensemble cohérent, s'agissant notamment des pans et du sens du faîtage. Les toits complexes sont préservés dans leur volume et les toitures des extensions s'harmonisent avec celles existantes. Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont admis dans les ensembles où ces types de lucarnes pré-existent.

Concernant les constructions identifiées, les éléments architecturaux et/ou modénatures authentiques sont conservés en l'état, restaurés ou reconstitués dans les mêmes conditions sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Il est entendu par « éléments architecturaux et/ou modénatures authentiques » : les crêtes de toit, rives, épis de faîtage, croupes, demi-croupes, débords de toiture, gouttière, souches de cheminées traditionnelles et tout autre élément identifié dans les fiches sous la forme de particularités.

• **Matériaux de couverture**

Les matériaux de toiture sont conservés en l'état, restaurés ou reconstitués dans les mêmes conditions sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. La toiture est constituée de matériaux choisis en harmonie avec l'existant et le voisinage proche.

• **Traitement des clôtures**

Par leur aspect, leurs proportions et le choix de leur traitement, les nouvelles clôtures s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Lors d'une modification d'une clôture existante, celle-ci répond à une insertion harmonieuse, et en cohérence avec la ou les construction(s) identifiée(s). La hauteur de la clôture d'origine est préservée.

Les clôtures en maçonnerie pleine (pierre, moellons calcaire, meulière, brique...) sont conservées, restaurées ou reconstituées dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les clôtures constituées d'un mur bahut surmonté de ferronnerie sont restaurées ou reconstituées dans les mêmes conditions, y compris leurs éléments de décor, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les murs de clôtures existants en pierre sont maintenus dans leurs matériaux et hauteur d'origine pour préserver le caractère de la rue, y compris dans le cas d'une construction nouvelle.

Les clôtures, portails et portillons, dès lors qu'ils sont de qualité sont conservés, voire restaurés, notamment lorsqu'ils sont en ressemblance avec la construction existante sur le terrain.

La construction d'un garage en limite de voie est possible, nonobstant le règlement de zone, sur les terrains en pente afin d'éviter la réalisation de rampes et aménagements inutiles, notamment le long des voies où de telles implantations existent.

Les clôtures paysagères participant au caractère patrimonial et paysager sont maintenues.

En cas de nouveaux percements ou d'agrandissements d'une ouverture dans la clôture, ceux-ci sont réalisés avec soin, sans rupture de matériaux, de préférence en s'appuyant sur une ouverture existante par démolition partielle et déplacement de pilier.

Dans la catégorie continuité bâtie :

Les murs identifiés sur le plan de zonage sont conservés, restaurés ou reconstitués dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Une seule ouverture par terrain* d'une largeur de 4 mètres maximum, et strictement nécessaire à l'accès vers la construction, est admise.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

4.2.4.4 - Qualité paysagère et écologique

- **Principes d'aménagement des espaces libres**

Ces espaces libres (cours communes et jardins) sont maintenus et préservés dès lors qu'ils sont constitutifs de la qualité urbaine et paysagère.

Dans la catégorie ensemble bâti et dans la typologie corps de ferme : les cours communes ainsi que les cours des corps de ferme identifiés sont préservés. Ces espaces libres ne peuvent être utilisés pour du stationnement sur plus de la moitié de la surface totale de la cour considérée.

- **Traitement paysager des espaces libres : aspect qualitatif**

Les espaces libres situés à l'avant et à l'arrière des constructions sont paysagers et il est porté une attention particulière aux arbres qu'il convient de préserver.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



5.1 - Voirie et accès

5.1.1 - Définitions, champ d'application et modalités

- **Accès au terrain**

L'accès correspond à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée de desserte et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

- **Espace de desserte interne au terrain**

L'espace de desserte interne à un terrain est un espace aménagé pour accéder aux constructions, travaux ou ouvrages situés à l'intérieur de l'emprise dudit terrain objet de la demande, ayant pour tenant l'accès du terrain sur la voie qui le dessert et pour aboutissant les constructions travaux ou ouvrages localisés sur ledit terrain.

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, la voie extérieure aux lots ou aux terrains issus de la division constitue une voie de desserte* au sens du présent chapitre.

- **Largeur des voies**

La largeur des voies, publiques ou privées, correspond à la largeur de la chaussée, en ce non compris les espaces affectés à la circulation des piétons et des cyclistes et au stationnement.

- **Voie de desserte d'un terrain**

La voie de desserte du terrain (privée ou publique), assure le cas échéant, la desserte automobile et/ou piétonne et/ou cyclable de celui-ci. Elle lui est toujours extérieure.

5.1.2 - Règles

5.1.2.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies

- **Règles applicables à l'ensemble des voies de desserte**

Les voies de desserte des terrains :

- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il est susceptible d'engendrer ;
- permettent la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- respectent les dispositions des règlements de voirie lorsqu'ils existent.

- **Règles applicables aux voies nouvelles de desserte**

Les voies de desserte nouvelles sont adaptées à la topographie et à la configuration du terrain, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse. Le gabarit des dessertes doit permettre le passage et les manœuvres simplifiées (retournement) des véhicules de gros gabarit destinés, entre autres, à la collecte des déchets et à ceux devant assurer la sécurité et la lutte contre les incendies.

La largeur des voies est dimensionnée pour s'adapter à la vitesse de circulation des véhicules et à l'importance du trafic.

Les différents modes de déplacements sont pris en compte dans la conception des voies nouvelles, en trouvant la meilleure solution d'aménagement en fonction du contexte du projet, de l'importance de la voie et de la vitesse de circulation. Le partage de certaines voies entre les différents modes de déplacement n'est pas exclu et doit être étudié au regard du contexte.

En outre, ces voies disposent d'au moins deux accès sur une voie existante ou projetée, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante. Cette disposition n'est pas applicable à la réalisation d'une voie en impasse rendue possible dans les cas visés ci-après.

- **Voies nouvelles en impasse**

La réalisation de voies en impasse n'est possible que dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- lorsqu'elles sont représentées graphiquement comme telles aux plans de zonage ou dans les OAP ;
- lorsqu'elles constituent un segment de voie prévue dans les OAP ;
- lorsqu'elles desservent un terrain comportant au plus 5 lots ou constructions et/ou 10 logements et/ou 1 000 m² de surface de plancher ;
- en cas d'impossibilité technique avérée, liée notamment à la configuration des lieux.

- **Espaces de desserte interne**

Les espaces de desserte interne, alors même qu'ils ne constituent pas des voies de desserte au sens des dispositions ci-dessus, sont toutefois conçus afin de répondre aux besoins des projets qu'ils desservent, notamment en cas de pluralité de constructions ; ils répondent à ce titre à des caractéristiques de tracé, de largeur et de sécurité adaptés.

5.1.2.2 - Conditions d'accès des terrains aux voies de desserte

- **Accès à une voie de desserte publique ou privée**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, direct ou indirect, aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale constituant la desserte dudit terrain.

Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales sont conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie, notamment pour définir l'implantation des portails des accès.

- **Caractéristiques des accès**

Les accès sont conçus en tenant compte :

- de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère le projet en recherchant d'une part, à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation sur les voies de desserte et d'autre part, à assurer la mutualisation des accès ;
- des caractéristiques du projet et, notamment, à la nature et à l'intensité du trafic qu'il est susceptible d'engendrer ;
- de l'obligation d'assurer en toute circonstance, la sécurité des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès, notamment, en évitant toute manœuvre sur la voie de desserte.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration ;
- de la nature des voies de desserte, du type de trafic et de son intensité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès audit terrain présentant une gêne ou un risque pour la circulation ne sont pas autorisés.

Hormis pour l'accès d'un terrain supportant une construction existante à la date d'approbation du PLUi, les 5 premiers mètres de la portion de desserte interne à partir de l'accès présentent une pente maximale de 5 %.

5.1.3 - Dispositions graphiques

Les dispositions graphiques, figurant aux plans de zonage, relatives à la création ou à l'élargissement de voirie concernent les emplacements réservés, les servitudes de localisation ainsi que les tracés de voie ou de chemin.

Ces dispositions ainsi que leurs effets sont exposés au chapitre 1 de la présente partie du règlement (section 1.4).

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions générales

5.2.1.1 - Aménagement des stationnements

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite sont respectées.

5.2.1.2 - Périmètres de 500 mètres autour des gares

Les normes de stationnement peuvent être différenciées selon que le terrain* de la construction est ou non localisé, dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare.

Dès lors qu'un terrain est partiellement localisé dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare, sont applicables les normes de stationnement fixées pour ce périmètre.

Ces périmètres sont reportés en annexe 2 de la présente partie 1 du règlement.

5.2.1.3 - Modalités de calcul

Les résultats en nombre de places découlant des normes sont arrondis au nombre entier le plus proche. Pour l'application de cette disposition, si le résultat est égal ou supérieur à 1,5, le nombre de places requis est 2. Si le résultat est inférieur ou égal à 1,49, le nombre de places est 1.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureau, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement ou du nombre de logements réalisés. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de la destination ou sous-destination dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Dès lors que la destination ou sous-destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables aux « constructions ayant une autre destination ou sous-destination ».

5.2.2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

5.2.2.1 - Normes pour les constructions nouvelles

Les aires de stationnements des véhicules motorisés correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol répondent aux normes de stationnement indiquées ci-dessous, sauf dispositions différentes prévues dans les OAP et/ou dans le cadre de l'application du dispositif de mutualisation ou de foisonnement prévu au paragraphe 5.2.3.1.

En outre, dès lors que des normes sont prévues dans le règlement d'une zone (partie 2 du règlement), ces normes se substituent à celles fixées par le présent paragraphe.

- Normes par destination et sous-destination

Constructions à destination d'habitation		
Sous-destinations	Dans les périmètres de 500 m autour des gares	En dehors des périmètres de 500 m autour des gares
Logement	1 place minimum par logement	Les normes par logement sont indiquées par commune dans le tableau ci-après.
Logement locatif à caractère social (financé avec un prêt aidé de l'État)	0,5 place minimum par logement	1 place minimum par logement
Hébergement à caractère social	0,5 place minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres	
Hébergement sans caractère social	0,5 place minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres	1 place minimum par logement, soit 1 place pour 3 chambres

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Normes applicables par logement en dehors des périmètres de 500 m autour des gares		
Communes	Nombre minimal de places par logement	Commune concernée par les périmètres gares
Achères	1,7	Oui
Andrésy	2,0	Oui
Arnouville-lès-Mantes	2,5	Non
Aubergenville	1,9	Oui
Auffreville-Brasseuil	2,5	Non
Aulnay-sur-Mauldre	2,5	Non
Boinville-en-Mantois	2,7	Non
Bouafle	2,3	Non
Breuil-Bois-Robert	2,6	Non
Brueil-en-Vexin	2,5	Non
Buchelay	2,2	Oui
Carrières-sous-Poissy	1,7	Oui
Chanteloup-les-Vignes	1,8	Oui
Chapet	2,6	Non
Conflans-Sainte-Honorine	1,8	Oui
Drocourt	2,6	Non
Ecquevilly	2,2	Non
Épône	2,1	Oui
Évecquemont	2,6	Non
Favrieux	2,5	Non
Flacourt	2,5	Non
Flins-sur-Seine	2,2	Non
Follainville-Dennemont	2,4	Non
Fontenay-Mauvoisin	2,7	Non
Fontenay-Saint-Père	2,6	Non
Gaillon-sur-Montcient	2,5	Non
Gargenville	2,2	Oui
Goussonville	2,6	Non
Guernes	2,6	Non
Guerville	2,4	Non
Guitrancourt	2,6	Non
Hardricourt	2,1	Oui
Hargeville	2,7	Non
Issou	2,6	Oui
Jambville	2,8	Non
Jouy-Mauvoisin	2,6	Non
Jumeauville	2,4	Non

Normes applicables par logement en dehors des périmètres de 500 m autour des gares		
Communes	Nombre minimal de places par logement	Commune concernée par les périmètres gares
Juziers	2,3	Oui
La Falaise	2,5	Oui
Lainville-en-Vexin	2,7	Non
Le Tertre-Saint-Denis	2,9	Non
Les Alluets-le-Roi	2,5	Non
Les Mureaux	1,6	Oui
Limay	1,9	Oui
Magnanville	2,2	Non
Mantes-la-Jolie	1,4	Oui
Mantes-la-Ville	1,7	Oui
Médan	2,4	Non
Méricourt	2,5	Non
Meulan	1,7	Oui
Mézières-sur-Seine	2,3	Oui
Mézy-sur-Seine	2,4	Non
Montalet-le-Bois	2,7	Non
Morainvilliers	2,6	Non
Mousseaux-sur-Seine	2,6	Non
Nézel	2,4	Oui
Oinville-sur-Montcient	2,4	Non
Orgeval	2,6	Non
Perdreauville	2,6	Non
Poissy	1,5	Oui
Porcheville	2,2	Oui
Rolleboise	2,3	Non
Rosny-sur-Seine	2,1	Oui
Sailly	2,6	Non
Saint-Martin-la-Garenne	2,5	Non
Soindres	2,7	Non
Tessancourt-sur-Aubette	2,6	Non
Triel-sur-Seine	2,2	Oui
Vaux-sur-Seine	2,2	Oui
Verneuil-sur-Seine	1,9	Oui
Vernouillet	2,1	Oui
Vert	2,4	Non
Villennes-sur-Seine	2,3	Oui

Dans le cas où le terrain* d'assiette du projet est situé sur le territoire de deux communes, est applicable la norme de la commune qui impose le moins de places de stationnement par logement.

Constructions à destination de commerce et activité de service		
Sous-destinations	Dans les périmètres de 500 m autour des gares	En dehors des périmètres de 500 m autour des gares
Artisanat et commerce de détail	- Surface de vente inférieure à 400 m² : aucune place n'est requise - Surface de vente supérieure ou égale à 400 m² et inférieure à 750 m² : minimum 1 place ainsi que 2 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 400 m² de surface de vente - Surface de vente supérieure ou égale à 750 m² et inférieure à 1 000 m² : minimum 1 place ainsi que 4 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 750 m² de surface de vente - Surface de vente supérieure ou égale à 1 000 m² : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des constructions affectées au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Surface de plancher inférieure à 400 m² : aucune place n'est requise Surface de plancher supérieure ou égale à 400 m² et inférieure à 750 m² : minimum 1 place ainsi que 2 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 400 m² de surface de plancher Surface de plancher supérieure ou égale à 750 m² et inférieure à 1 000 m² : minimum 1 place ainsi que 4 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 750 m² de surface de plancher - Surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des constructions affectées au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.	
Restauration	Aucune place n'est requise	
Commerce de gros	Les aires de stationnement correspondent à 20 % de la surface de plancher des constructions. Les espaces dédiés au chargement et au déchargement des marchandises doivent être prévus et organisés hors voirie.	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum pour 3 chambres	
Cinéma	L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des constructions affectées au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.	

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics		
Sous-destinations	Dans les périmètres de 500 m autour des gares	En dehors des périmètres de 500 m autour des gares
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places est déterminé en fonction de la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité gare, existence ou non de parc public de stationnement, etc.).	
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		

Constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Sous-destinations	Dans les périmètres de 500 m autour des gares	En dehors des périmètres de 500 m autour des gares
Industrie	1 place minimum par tranche de 100 m ² entamée de surface de plancher. Les espaces dédiés au chargement et au déchargement des marchandises doivent être prévus et organisés hors voirie.	
Entrepôt	Le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés avec un minimum de 20 % de la surface de plancher. Pour les entrepôts dont le fonctionnement induit la présence de poids lourds il doit être créé des places spécifiques pour ce type de véhicules à raison d'une place poids lourds pour 1000 m ² de surface de plancher. Les espaces dédiés au chargement et au déchargement des marchandises doivent être prévus et organisés hors voirie et adaptés à la nature de l'activité.	
Bureau	Il ne peut être réalisé plus d'une place par tranche complète de 45 m² de surface de plancher	1 place minimum par tranche complète de 55 m² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.	

Constructions ayant une autre destination ou sous-destination
Le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

5.2.2.2 - Normes pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

En cas d'extension*, de transformation ou d'amélioration d'une construction, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent uniquement à la surface de plancher nouvelle sur laquelle porte le projet, quelle que soit sa destination. Toutefois, dans le cas d'une construction à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi non conforme aux normes de stationnement visées au paragraphe 5.2.2.1, aucune place de stationnement n'est exigée à l'occasion de travaux d'extension dès lors que lesdits travaux n'ont pour effet ni de créer un ou plusieurs logements supplémentaires, ni de supprimer des places de stationnement existantes avant travaux.

Dans le cas de travaux ayant pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables sont celles prévues au paragraphe 5.2.2.1 pour chaque logement créé.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions existantes lorsqu'ils sont affectés ou destinés à être affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

En cas de changement de destination, les règles pour les constructions nouvelles s'appliquent.

5.2.3 - Application des normes de stationnement pour les véhicules motorisés

5.2.3.1 - Mutualisation et foisonnement

La mutualisation et le foisonnement des places de stationnement peuvent être mis en œuvre, sauf lorsque le règlement de zone (partie 2 du règlement) en dispose autrement.

Le foisonnement a lieu dans le cas d'opérations mixtes où les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes ou à des occupations substitutives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureau, commerce, logement, etc.).

La mutualisation intervient dans le cas de réalisation d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

Dans ces deux cas, le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés, c'est-à-dire le nombre total obtenu par le cumul des places à réaliser pour chacune des constructions, peut être réduit de 20 % maximum et de 30 % maximum dans les zones UAa, UAb, UBa, Ubb, UCa et UCb.

Néanmoins pour le foisonnement :

- le nombre de places à réaliser est au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées ;
- le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existante à proximité.

5.2.3.2 - Véhicules électriques ou hybrides

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logement et de bureau comportent des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logement ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser est conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés peut être réduit de 30 % au maximum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Cette disposition cumulée au dispositif de mutualisation et de foisonnement ne peut aboutir à une réduction du nombre de places de stationnement supérieur à 40%.

5.2.3.3 - Modalités de réalisation des places de stationnement

• Dans les zones urbaines ou à urbaniser mixtes

Dans les zones urbaines et à urbaniser mixtes (UAa, UAb, UAc, UAd, UBa, Ubb, UCa, UCb, UDa, UDb, Udc, Udd, UDe, 1AU mixte), les dispositions suivantes sont applicables.

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant plus de 2 logements, de bureau, d'artisanat et de commerce de détail, les aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réalisées dans l'emprise des constructions.

Par emprise de la construction, il faut entendre que les places de stationnement sont réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume d'une construction, hors box non contigu à la construction.

Cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- dans le cas de la mise en œuvre du dispositif de mutualisation ou disposition différente prévue dans une OAP ;
- aux constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros, de cinéma et de centre de congrès et d'exposition ;
- dans le cas où la réalisation de places de stationnement en sous-sol ou dans le volume de la construction aurait pour effet de dénaturer une construction faisant l'objet d'une protection au titre du code du patrimoine ou au titre du PLUi (patrimoine bâti, document n° IV-3) ;
- aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement dans l'emprise de la construction ;
- aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- aux places de stationnement à réaliser dans le cas d'un changement de destination* d'une construction ou d'extension* d'une construction existante ;
- aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- aux places visiteurs ;
- dans le secteur UDa2, pour les places de stationnement liées à la réalisation de logements locatifs sociaux.

• **Dans les autres zones**

Les places de stationnement à réaliser peuvent être réalisées en sous-sol, dans le volume d'une construction ou en surface.

5.2.3.4 - Caractéristiques des emplacements

Les places de stationnement des véhicules motorisés sont conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité aux voitures.

Dès lors que la construction est destinée à l'habitation et que le nombre de places exigé est inférieur ou égal au nombre de logements, chaque place de stationnement bénéficie d'un accès indépendant. Dans cette limite, les places doubles ne sont pas admises.

5.2.3.5 - Règles en cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette

Les places de stationnement à réaliser peuvent être aménagées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, il peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes :

- en réalisant les places de stationnement sur un terrain situé, en tout ou partie, à une distance maximale de 300 mètres à parcourir à pied à compter des limites du terrain d'assiette du projet ;
- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à une distance de 300 mètres à parcourir à pied ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à une distance maximale de 300 mètres à parcourir à pied.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

5.2.4 - Normes de stationnement pour les vélos

5.2.4.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement pour les vélos

Pour les nouvelles constructions, un espace est aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les modalités précisées par le code de la construction et de l'habitation (articles R.113-11 à R.113-18).

Ces espaces sont situés ou répartis sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations. Lorsqu'ils se situent à l'extérieur d'un bâtiment, ils doivent être couverts et clos.

Ces espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

5.2.4.2 - Normes de stationnement pour les vélos pour les constructions nouvelles

Les normes sont fixées par les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (codifié aux articles R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation).

Les dispositions de cet arrêté sont rappelées en annexe 3 de la partie 1 du présent règlement dans sa rédaction en vigueur le 30 juin 2022.

5.2.4.3 - Normes pour les constructions existantes

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



6.1 - Réseaux

6.1.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, dès lors que le réseau public est présent au droit du terrain.

6.1.2 - Défense extérieure contre l'incendie

6.1.2.1 - Définitions

- **Défense extérieure contre l'incendie**

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

- **Points d'eau incendie**

Ces points d'eau sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses, voire complémentaires, telles que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées. Lorsque cela est possible, la défense incendie peut être assurée par le réseau d'eau potable si sa capacité le permet.

6.1.2.2 - Règles

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. Le règlement départemental actuellement en vigueur est celui du 4 août 2017.

6.1.3 - Assainissement

Les constructions doivent se conformer aux dispositions des règlements d'assainissement collectifs et non collectifs communaux, communautaires, syndicaux en vigueur (cf. cartographie de leur champ d'application territoriale qui figure en annexe du PLUi, document V). Les dispositions issues des règlements d'assainissement communaux, communautaires ou syndicaux s'appliquent en lieu et place des dispositions générales formulées ci-dessous, si elles sont plus contraignantes que le présent règlement.

6.1.3.1 - Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les sols, fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **En zones d'assainissement collectif**

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. Ce raccordement peut se faire via des antennes privées si le pétitionnaire y est autorisé. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur peut être admis.

- **En zones d'assainissement non collectif**

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. En l'absence de solution technique, le terrain est inconstructible.

6.1.3.2 - Eaux usées autres que domestiques

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente après autorisation du gestionnaire du réseau et de la station d'épuration. Ces eaux, suivant leur nature, font l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau. Le service gestionnaire de l'assainissement peut, le cas échéant, exiger la passation d'une convention spéciale de déversement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou des liquides industriels résiduels, lorsqu'elle est autorisée est soumise aux dispositions des règlements d'assainissement communaux, communautaires ou syndicaux.

6.1.4 - Eaux pluviales

6.1.4.1 - Définitions

Les eaux pluviales comprennent toutes les eaux de pluie avant et après leur ruissellement.

6.1.4.2 - Règle générale

Les aménagements réalisés sur tout terrain sont tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux.

La gestion des eaux pluviales s'effectue en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration à la parcelle, réutilisation...) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation. Dans les secteurs non desservis par un réseau d'eaux pluviales ou par un réseau unitaire, la gestion à la parcelle est impérative, toutefois si un exutoire naturel existe il peut être utilisé sous réserve de l'accord de son gestionnaire et des règlements en vigueur. Dans le cas où le projet est desservi par un réseau unitaire, le projet est conçu pour permettre la gestion alternative des eaux pluviales notamment en conservant un espace dédié ou non «de pleine terre» suffisant. Conformément à l'orientation 2 du défi 1 du SDAGE 2016-2021, il s'agit de réduire les volumes collectés par temps de pluie ; développer et accroître les surfaces d'espaces végétalisés*.

Même quand un réseau d'eaux pluviales (ou unitaire) est directement accessible, il convient de rechercher la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire des eaux pluviales et de se conformer aux prescriptions en la matière des règlements d'assainissement en vigueur. À défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage permettant une régulation du débit est obligatoire. Toutefois, un rejet d'eaux pluviales sur un réseau public ou un réseau privé raccordé à un réseau public, n'est possible que si la capacité dudit réseau le permet.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur le terrain, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est régulé pour ne pas dépasser 1l/s/ha (Bases de calcul : surface totale urbanisable) ou à la valeur fixée par le ou les règlements d'assainissement applicables ou un dossier loi sur l'eau (DLE).

Les revêtements perméables des aires de stationnement sont conçus prioritairement de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales

Les ruissellements issus des parkings et voiries supérieurs à 1000 m² doivent subir un prétraitement (système de dépollution des eaux de pluie).

Dans le cas où le terrain est soumis au règlement d'un plan de prévention de risque naturel (PPRN), l'infiltration peut être proscrite.

Dans le cas où le terrain est soumis au règlement d'un plan de prévention de risque d'inondation (PPRI), le branchement vers le réseau public pluvial doit être équipé d'un clapet anti-retour.

6.1.4.3 - Dispositions spécifiques pour les communes situées dans le périmètre du SAGE de la Mauldre

Les constructions doivent se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre (cf. annexes du PLUi).

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles sont à privilégier afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein n'est admis sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Conformément à l'article 3 du 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'aménagement concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, 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 référence correspondant au territoire (cf. encadré ci-dessous). La délibération du 9 novembre 2004 de la CLE en précise les modalités de mise en œuvre. En outre, toutes dispositions doivent être prises pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. 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 constructeur qui réalise les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pluies de référence pour le calcul des volumes de rétention

Pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale) ou de 70 mm en 12 heures (pluie centennale) pour les sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la partie amont du ru de Gally (communes amont) et du Maldroit (communes amont).

Pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale) pour les 50 autres communes du bassin versant de la Mauldre.

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 le réseau d'eaux usées est interdite.

6.1.5 - Réseaux de chaleur

Toute construction située dans un périmètre de développement prioritaire d'un réseau de chaleur ayant fait l'objet d'une décision de classement, est raccordée au réseau de chaleur considéré, dans les conditions prévues aux articles L 712-1 et suivants du Code de l'énergie et par la délibération d'approbation de la procédure de classement du réseau.

6.1.6 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie et de télécommunication sont installées en souterrain et les coffrets de branchement sont intégrés aux clôtures sur rue ou en façade des constructions. Les saillies des installations sur le domaine public ne sont pas autorisées et la qualité de l'aspect extérieur des constructions est privilégiée.

En terrain privé, ces ouvrages sont réalisés en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété privée / publique.

Toute construction nouvelle est raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

Rappel à titre d'information des dispositions du code de la construction et de l'habitation

Les immeubles nouveaux et les maisons individuelles nouvelles ne comprenant qu'un seul logement ou qu'un seul local à usage professionnel sont pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à leur desserte.

Les constructions existantes groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel faisant l'objet de travaux soumis à permis de construire peuvent être pourvues, des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à leur desserte.

Dans les opérations d'aménagement*

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communication électroniques (notamment les fourreaux destinés aux télécommunications, les points de mutualisation optique -armoires techniques - les chambres destinées aux télécommunications, et les supports aériens) sont suffisamment dimensionnées en nombre et présentent des caractéristiques permettant de garantir et d'anticiper le déploiement des réseaux de télécommunications.

Leur mutualisation est recherchée afin d'en optimiser l'usage et d'assurer ainsi leur meilleure insertion à l'environnement.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

6.2 - Collecte des déchets

6.2.1 - Règles générales

- **Pour les constructions nouvelles**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique comporte un ou plusieurs locaux permettant le remisage, hors de la voie publique, des conteneurs de déchets ménagers et assimilés.

Les constructions d'habitation comportant au moins 4 logements disposent (à l'exception des secteurs de collecte rattachés à des colonnes enterrées ou semi-enterrées) :

- d'un ou plusieurs locaux spécifiques à la gestion des déchets (ordures ménagères, emballages ménagers, encombrants) et en cas de groupement de constructions d'aires externes en attente de la collecte facilement accessibles depuis la voie de desserte ;
- des locaux pour les déchets à créer dans chaque construction (locaux internes)

- **Pour les constructions existantes :**

Les locaux existants destinés aux déchets ménagers sont maintenus pour cet usage ou déplacés dans un autre local présentant au minimum la surface du local existant.

En cas d'absence de locaux existants destinés aux déchets ménagers, le projet de réhabilitation en prévoit la réalisation, dans la mesure du possible.

6.2.2 - Stockage et points de présentation des déchets

La collecte des déchets est assurée :

- en porte à porte lorsque la voie de desserte dispose des caractéristiques nécessaires aux systèmes d'élimination des déchets, le permettent (telles que largeur, portance, tracé, topographie, aire de retournement, adaptés aux véhicules de collecte) conformément au chapitre 5 de la présente partie du règlement.
- en apport volontaire, ce dispositif de collecte est mis librement à la disposition des usagers, notamment à ceux ne pouvant disposer de bacs ou pour lesquels la collecte en porte-à-porte s'avère inappropriée.
- à défaut, à partir des points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, dès lors qu'ils sont localisés le long d'une voie présentant les caractéristiques précitées.
- à titre exceptionnel, selon tout autre mode défini par le service chargé de la propreté et en cohérence avec le règlement du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés de la communauté urbaine de Grand Paris Seine & Oise, dès lors que les deux techniques précédentes ne peuvent être mises en œuvre.

Les points de présentation des déchets ménagers sont dimensionnés et aménagés pour assurer l'accessibilité aisée, la sécurité, l'hygiène et l'ergonomie du ramassage, compte tenu de ses modalités et de son organisation.

Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain constituant le point de présentation des déchets ménagers sont adaptés aux modalités et à l'organisation de la collecte, afin d'en optimiser la mise en œuvre. Sont privilégiées la présentation sur dalle à ciel ouvert ou les structures légères à claire-voie, non fermées de murs. Elles peuvent éventuellement être couvertes.

Ces aménagements sont organisés de manière à permettre la manipulation et le déplacement aisés et rapides des bacs recevant lesdits déchets, en évitant tout obstacle rendant plus difficile ou dangereuse, ou ralentissant l'exécution du service public par les personnels qui y sont affectés.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

A

Accès au terrain.....	63
Annexe / construction annexe	25
Arbre identifié.....	52

B

Baie.....	38
Baie principale	38
Bande de 50 mètres, lisières des massifs de plus de 100 hectares.....	49
Bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS)	22
Boisement urbain.....	51

C

Changement de destination.....	28
Coefficient d'emprise au sol (CES).....	40
Coefficient de pleine terre (CPT).....	48
Coefficients de compensation de pleine terre	48
Cœur d'îlot et lisière de jardin (CIL).....	50
Comble	44
Construction.....	25
Construction à destination agricole	27
Construction existante	27
Constructions contiguës	25
Constructions de premier rang	35
Constructions de second rang.....	35
continuité paysagère	52
Continuités bâties	55

D

Destinations des constructions.....	26
Distance entre deux constructions	39

E

Edifices,	55
Emplacements réservés	32
Emplacements réservés pour la réalisation de programmes d'habitation	28
Emprise au sol des constructions.....	40
Ensembles bâtis	55
Ensembles cohérents patrimoniaux	55
Ensembles cohérents urbains	55
Espace collectif végétalisé	51
Espace de desserte interne au terrain	63
Espaces boisés classés (EBC).....	49
Espaces de pleine terre.....	47
Espaces libres	47
Espaces végétalisés	48
étiquette	14
Extension d'une construction.....	28

F

Façade d'une construction, nu général de façade	35
---	----

H

hauteur de façade (Hf).....	42
Hauteur en gabarit.....	41
Hauteur en niveaux	43
Hauteur maximale des constructions	41
hauteur totale (Ht).....	42
Héberge	38

I

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).....	18
--	----

L

Largeur des voies	63
Limite de voie	35
Limites séparatives.....	37
Linéaire commercial	31
Linéaire toute activité.....	31

M

Maintien de la mixité fonctionnelle.....	31
Marge de recul.....	19
massifs de plus de 100 hectares	49
Mixité dans l'habitat	28
Mixité fonctionnelle	31

N

niveau	43
Niveau en attique.....	43
Niveau en comble	44

O

Opération d'aménagement	25
-------------------------------	----

P

patrimoine bâti identifié.....	54
Périmètre d'attente de projet	32
Périmètres de 500 mètres autour des gares	65
Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).....	17
Plan d'exposition au bruit (PEB).....	19

R

Reconstruction à l'identique	21
Recul.....	36
Recul obligatoire.....	36
Règlement national d'urbanisme (RNU).....	16
Restauration d'un bâtiment dont il reste les murs porteurs	21
Retrait	37
Risque lié aux mouvements de terrain	17
Risques industriels et technologiques	18

S

Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre	17
Secteurs de mixité sociale	29
Secteurs soumis à des nuisances sonores	21
Services urbains	25
Servitude de cours communes	21
Servitudes de localisation	32
Servitudes d'utilité publique (SUP)	17
sites urbains constitués (SUC)	49
Strates de végétation	48
Surface de vente	25

T

Terrain	21
Toiture	54
Tracé de voie ou de chemin	32
Travaux sur une construction existante	28

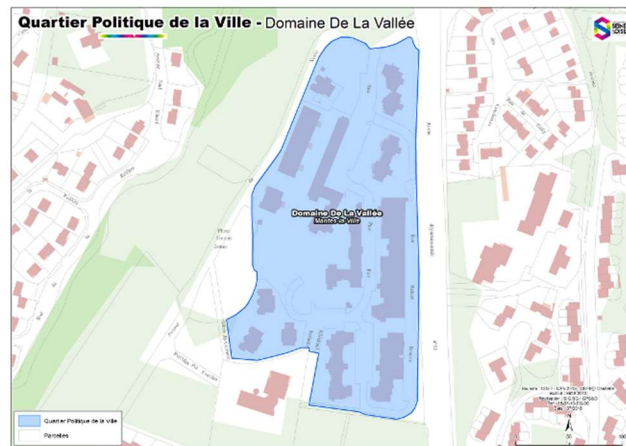
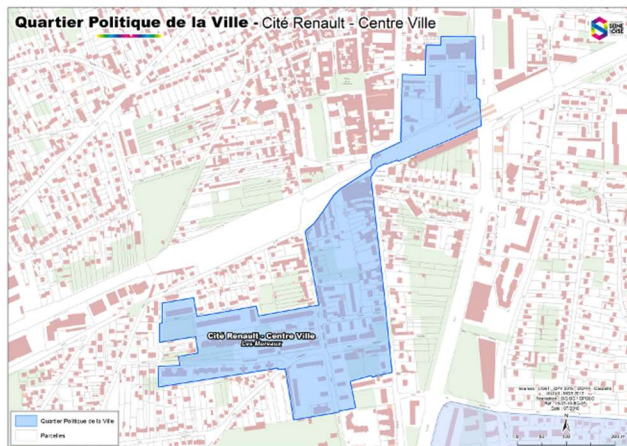
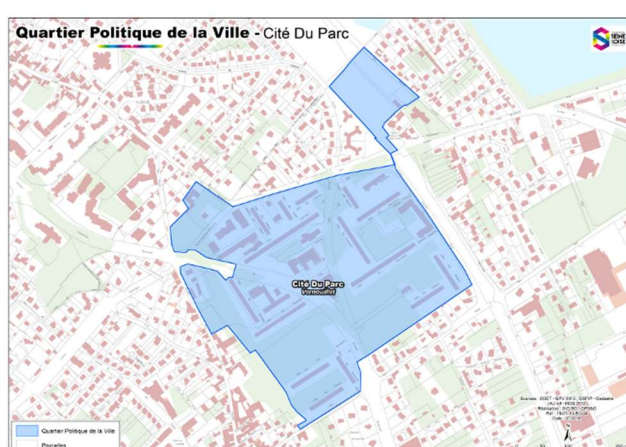
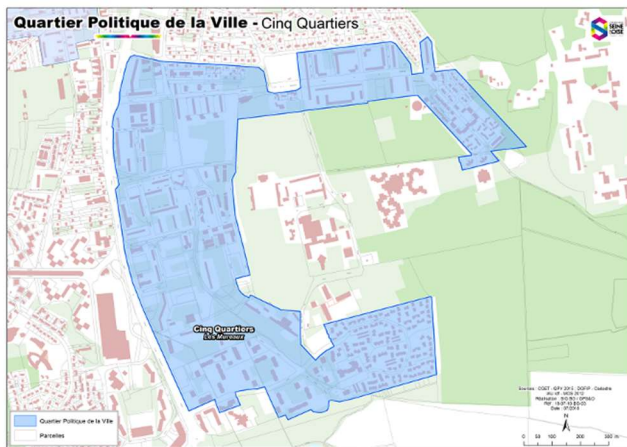
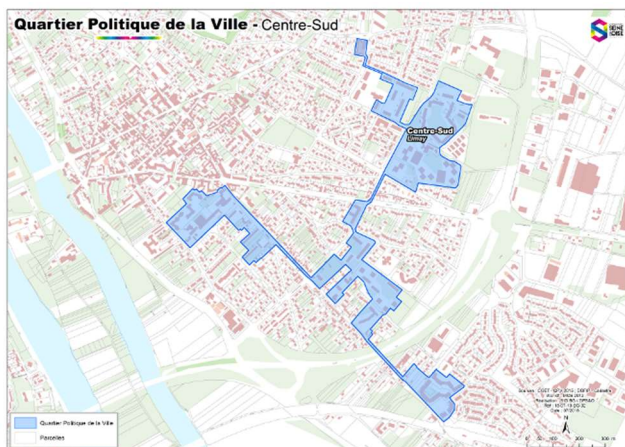
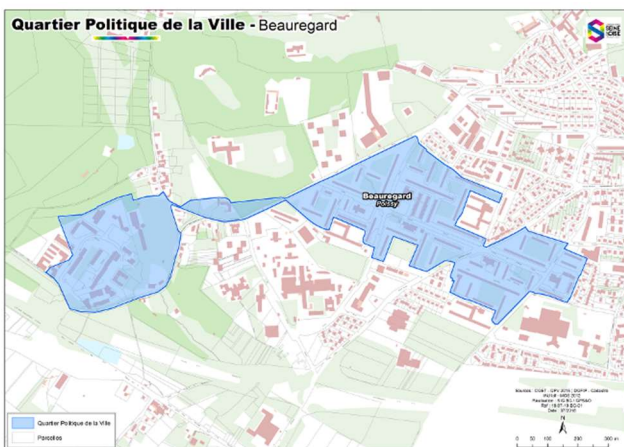
V

Voie de desserte d'un terrain	63
Voies nouvelles en impasse	64
Volume enveloppe de toiture (VET)	41

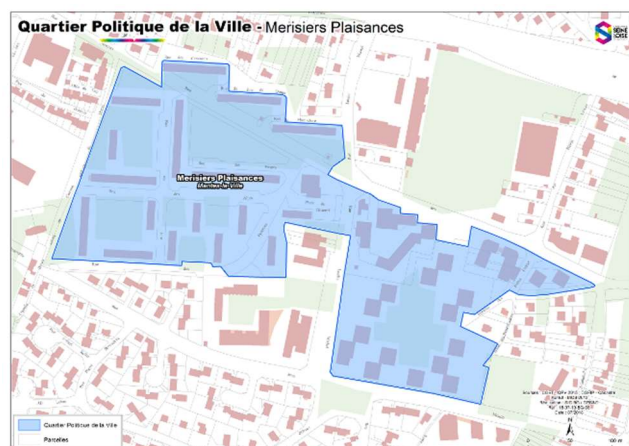
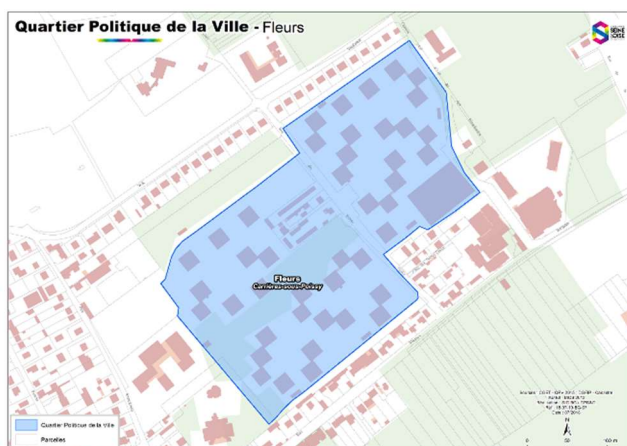
Z

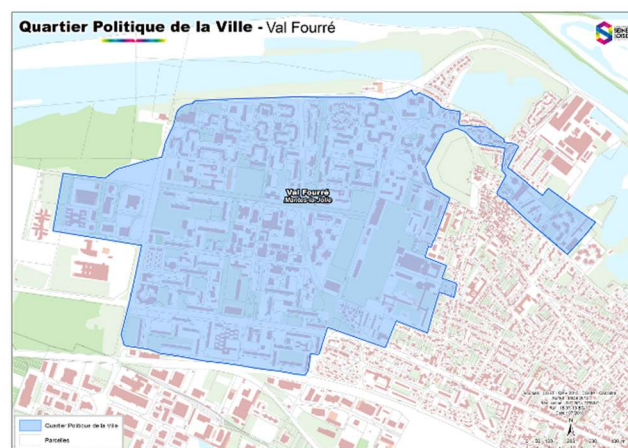
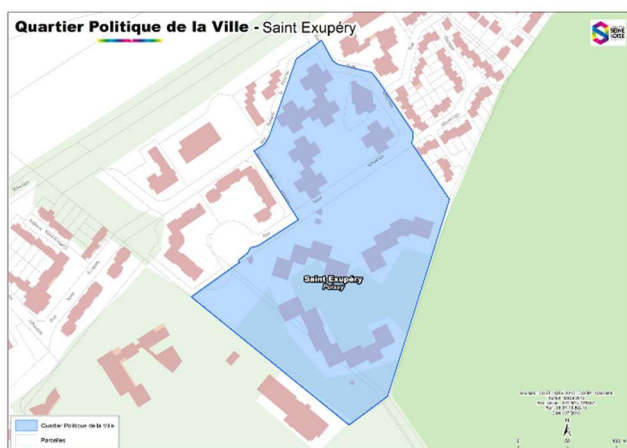
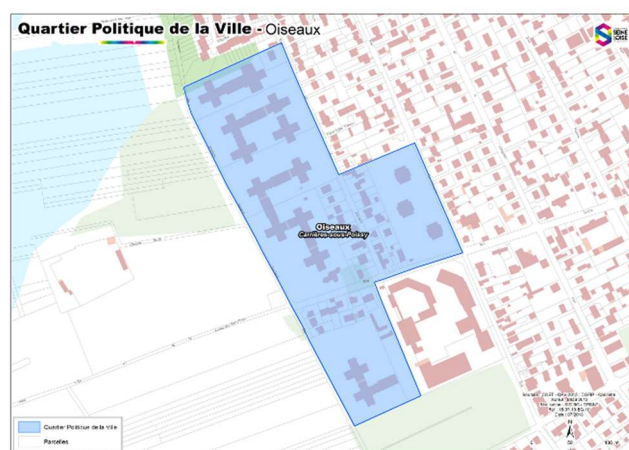
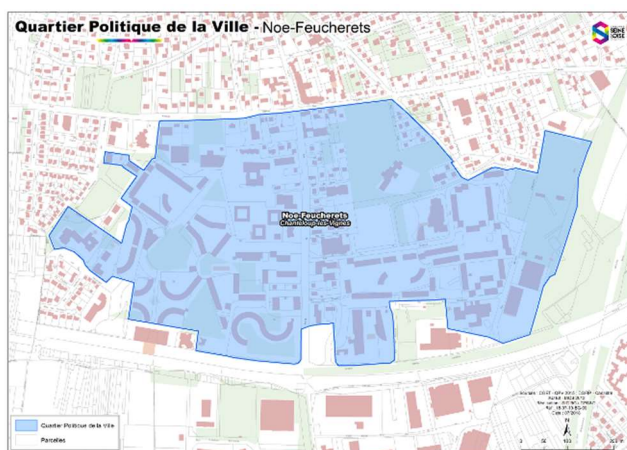
Zones humides	52
---------------------	----

ANNEXE 1 : PERIMETRES DES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE (QPV)

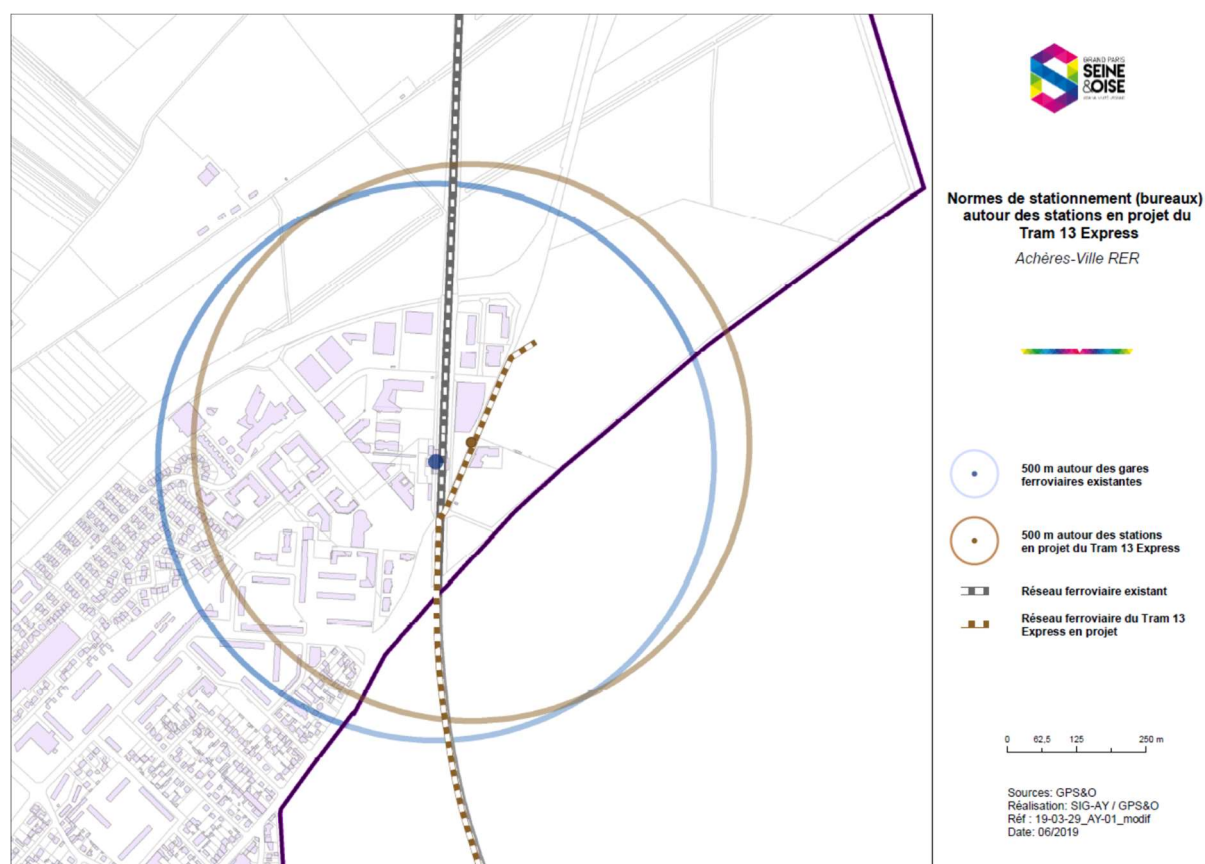


Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

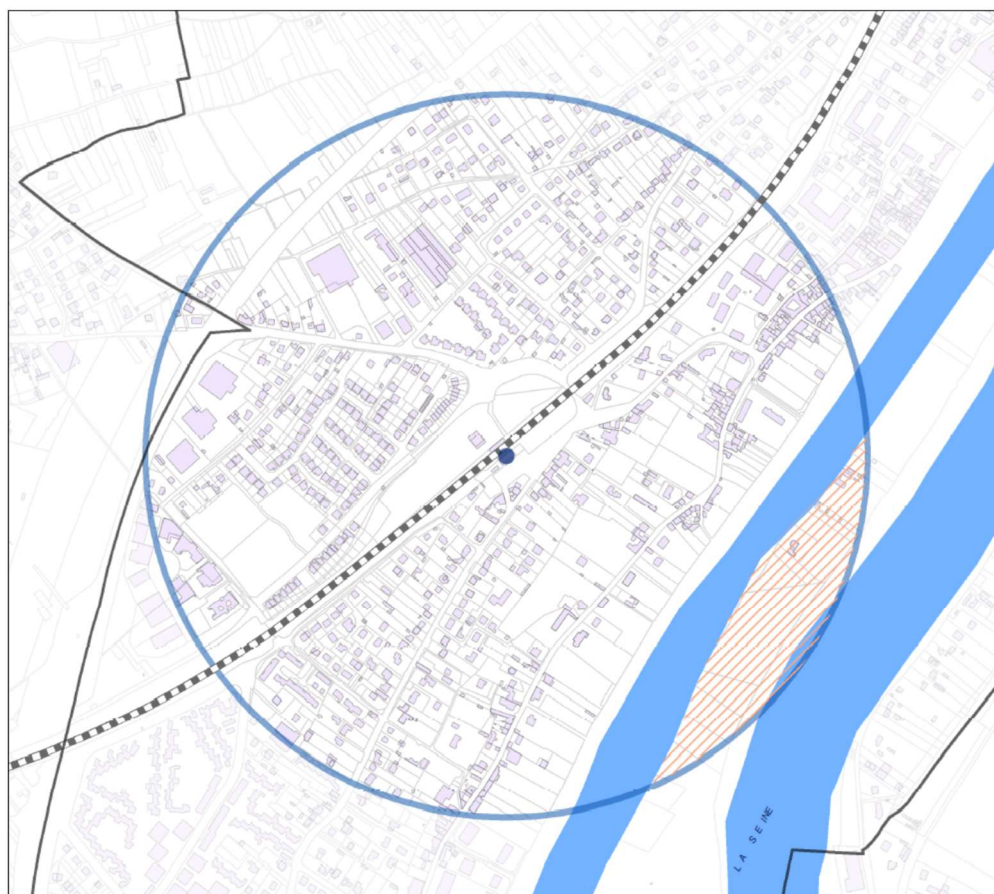




Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



Normes de stationnement (logements / bureaux) autour des gares

gare d'Andrésy



500 m autour des gares



Zone non concernée par la norme
logement



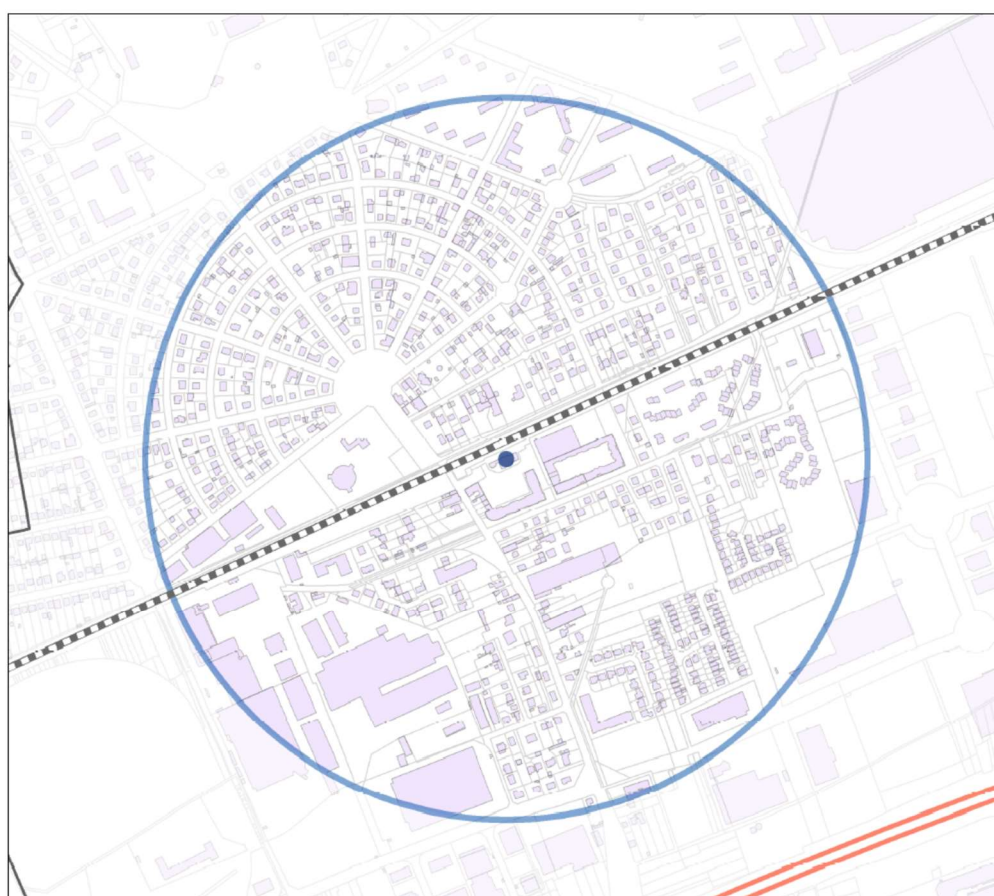
Voie ferrée



Autoroute

0 50 100 200 m

Sources: GPS&O
Réalisation: SIG-AY / GPS&O
Réf: 18-06-20_AY-01
Date: 06/2018



Normes de stationnement (logements / bureaux) autour des gares

gare d'Aubergenville/Elisabethville



500 m autour des gares



Zone non concernée par la norme
logement



Voie ferrée



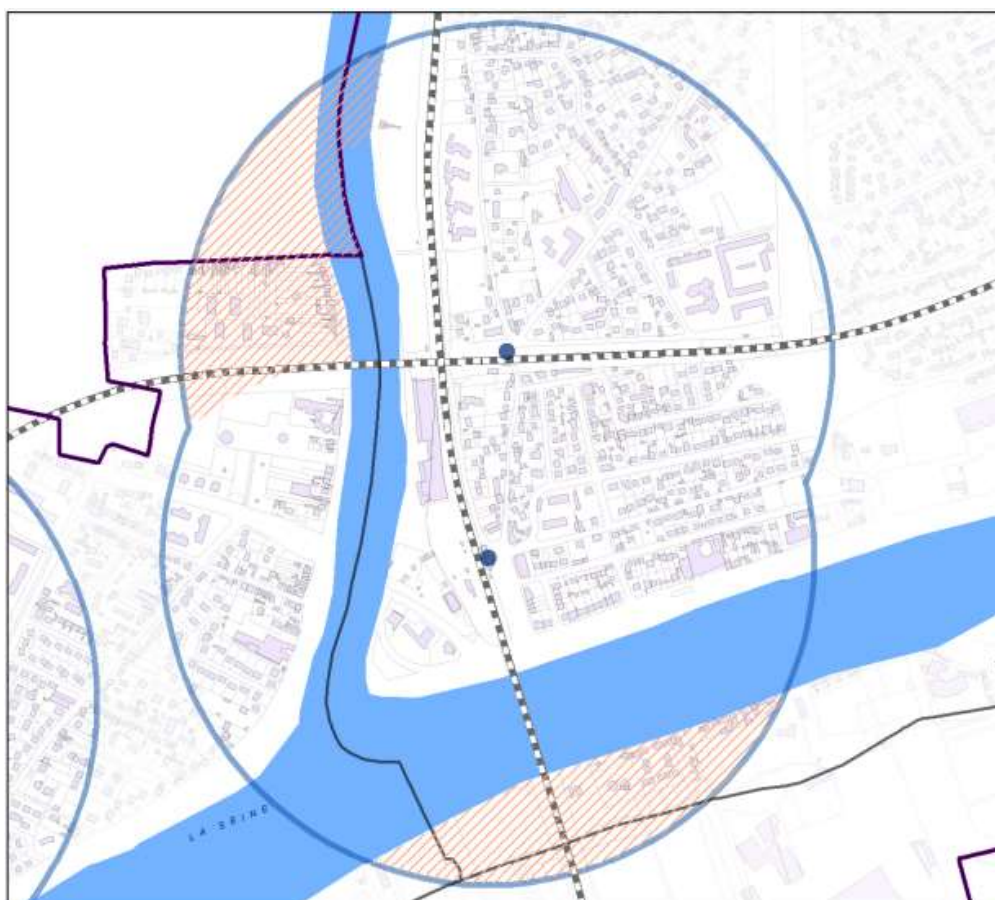
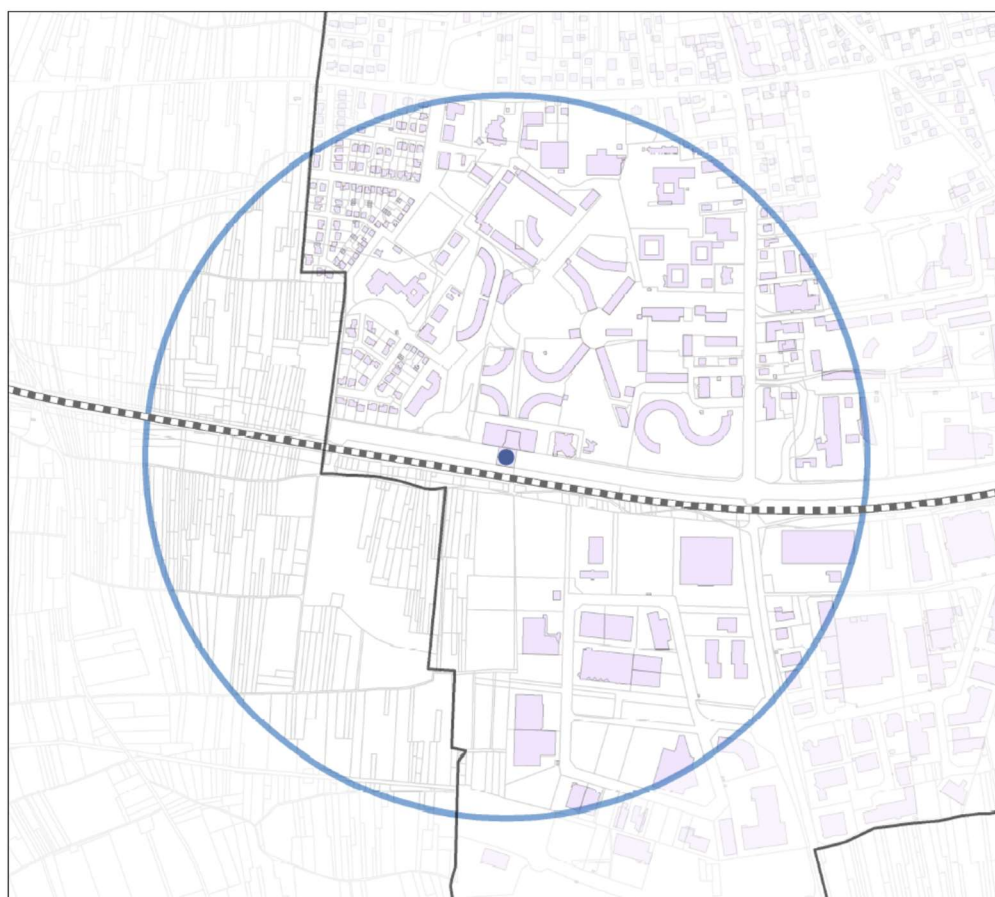
Autoroute

0 50 100 200 m

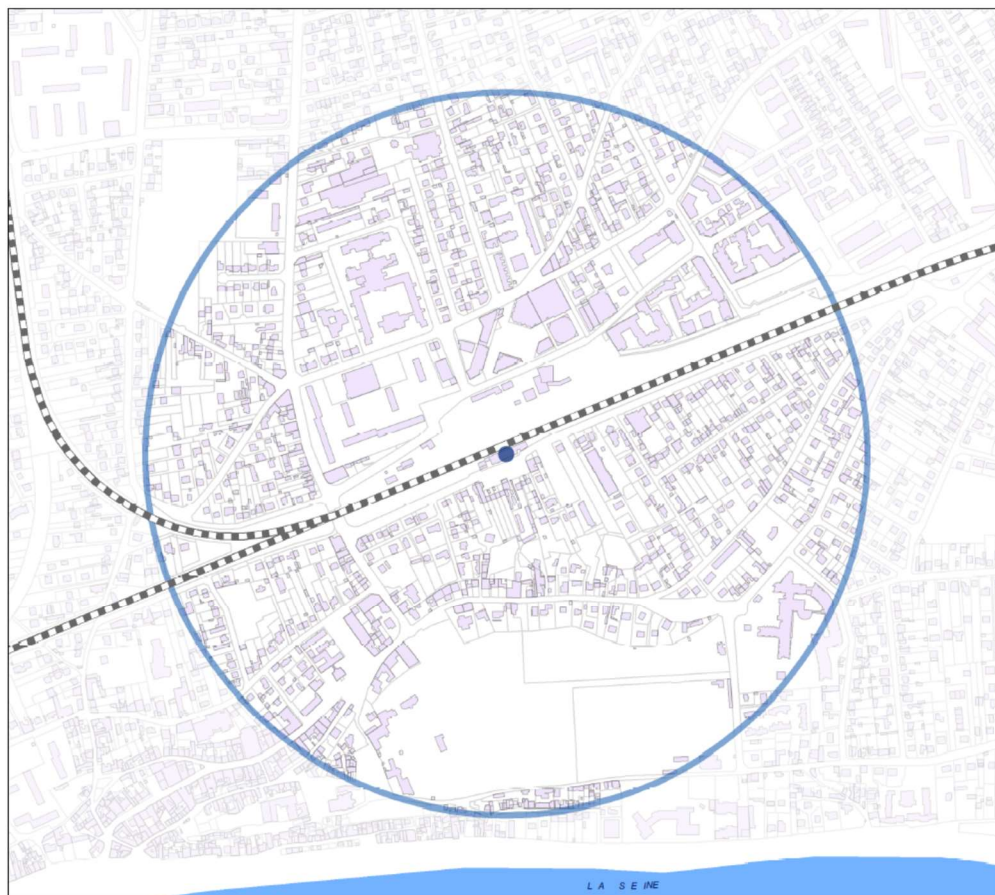
Sources: GPS&O
Réalisation: SIG-AY / GPS&O
Réf: 18-06-20_AY-01
Date: 06/2018

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025





Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



Normes de stationnement (logements / bureaux) autour des gares

gare de Conflans-Ste-Honorine



- 500 m autour des gares
- Zone non concernée par la norme logement
- Voie ferrée
- Autoroute

0 50 100 200 m

Sources: GPS&O
Réalisation: SIG-AY / GPS&O
Réf : 18-06-20_AY-01
Date: 06/2018



Normes de stationnement (logements / bureaux) autour des gares

gare d'Epône-Mézières



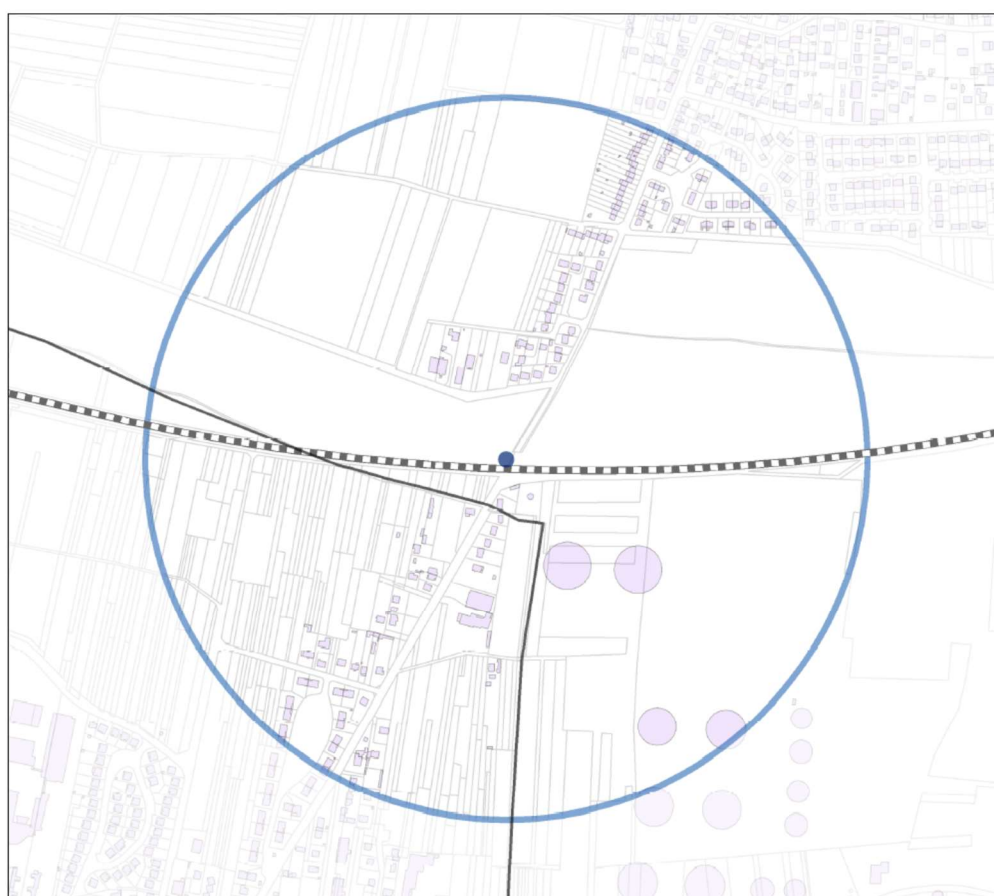
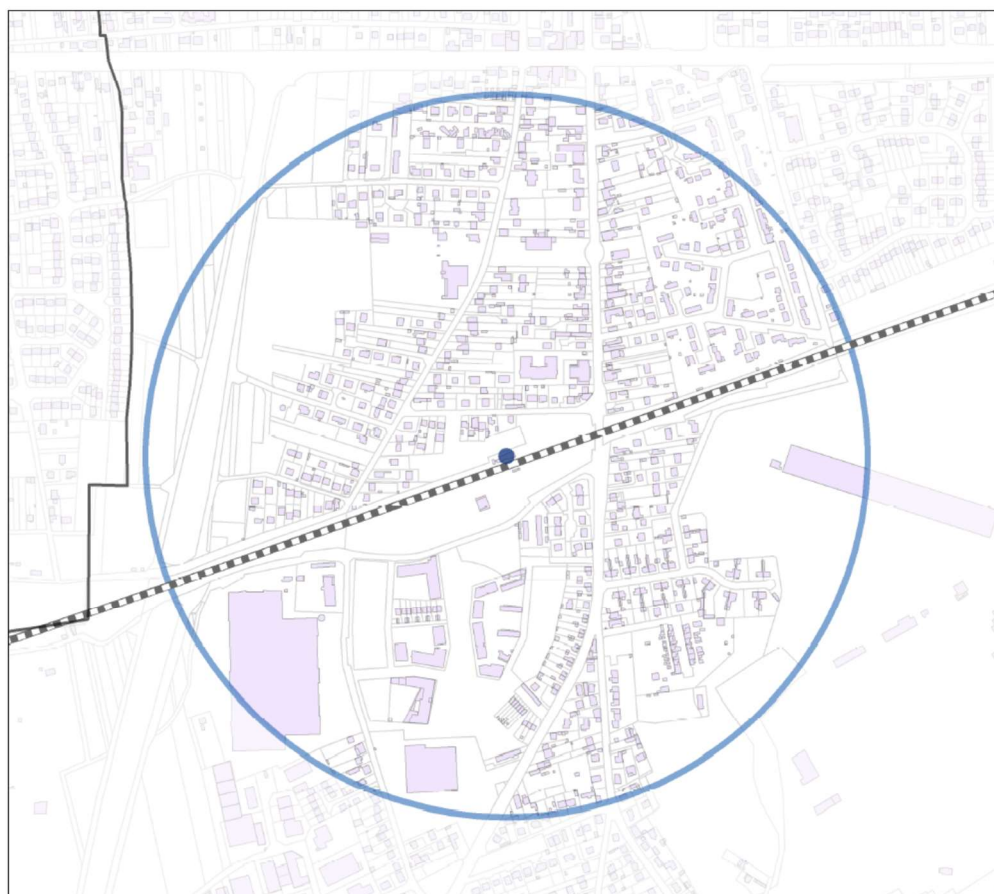
- 500 m autour des gares
- Zone non concernée par la norme logement
- Voie ferrée
- Autoroute

0 50 100 200 m

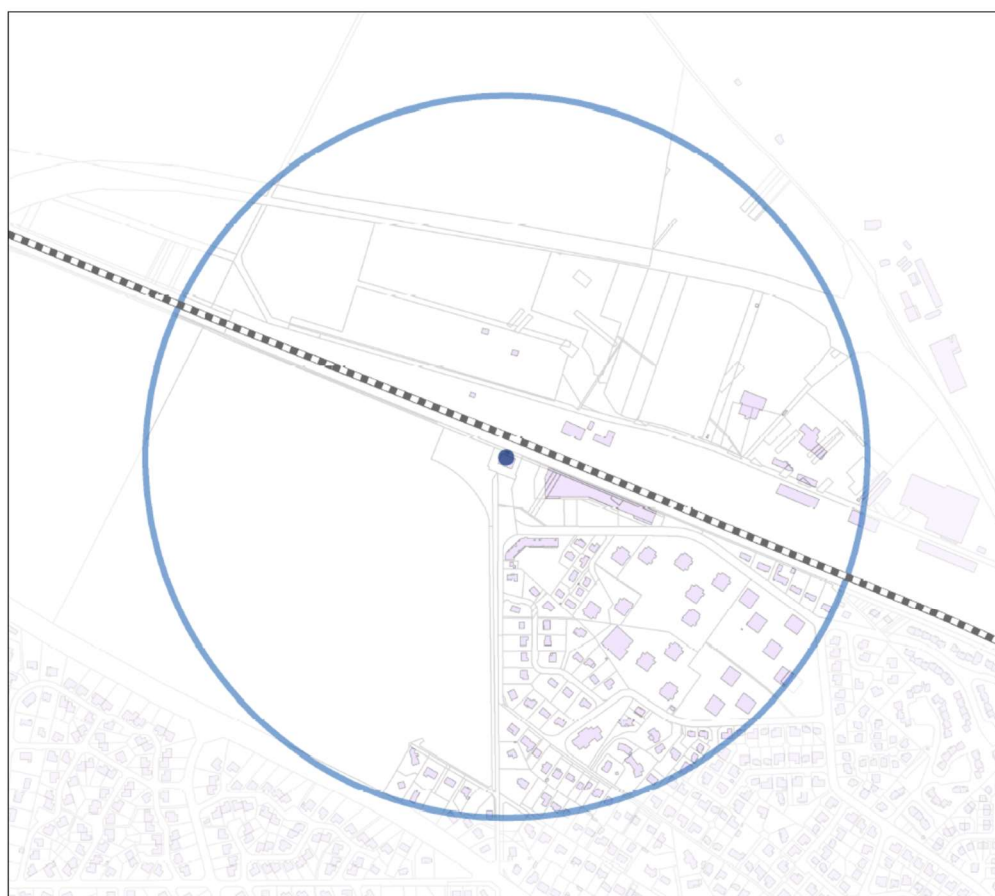
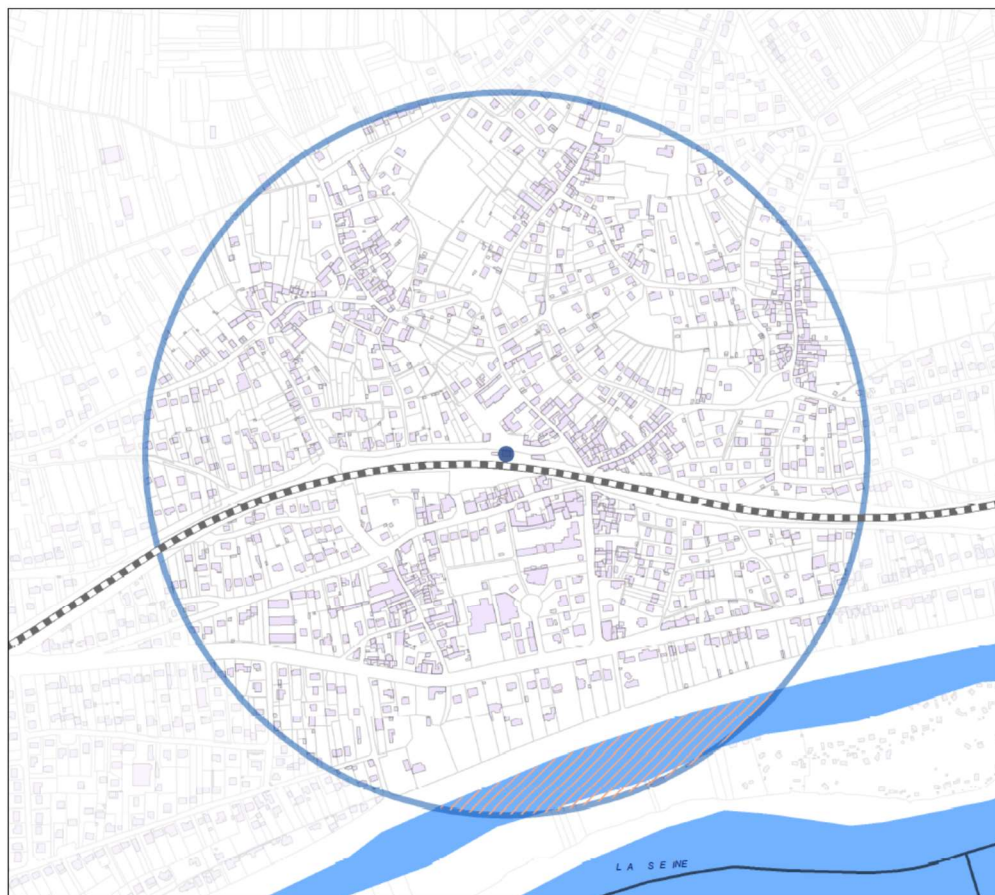
Sources: GPS&O
Réalisation: SIG-AY / GPS&O
Réf : 18-06-20_AY-01
Date: 06/2018

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

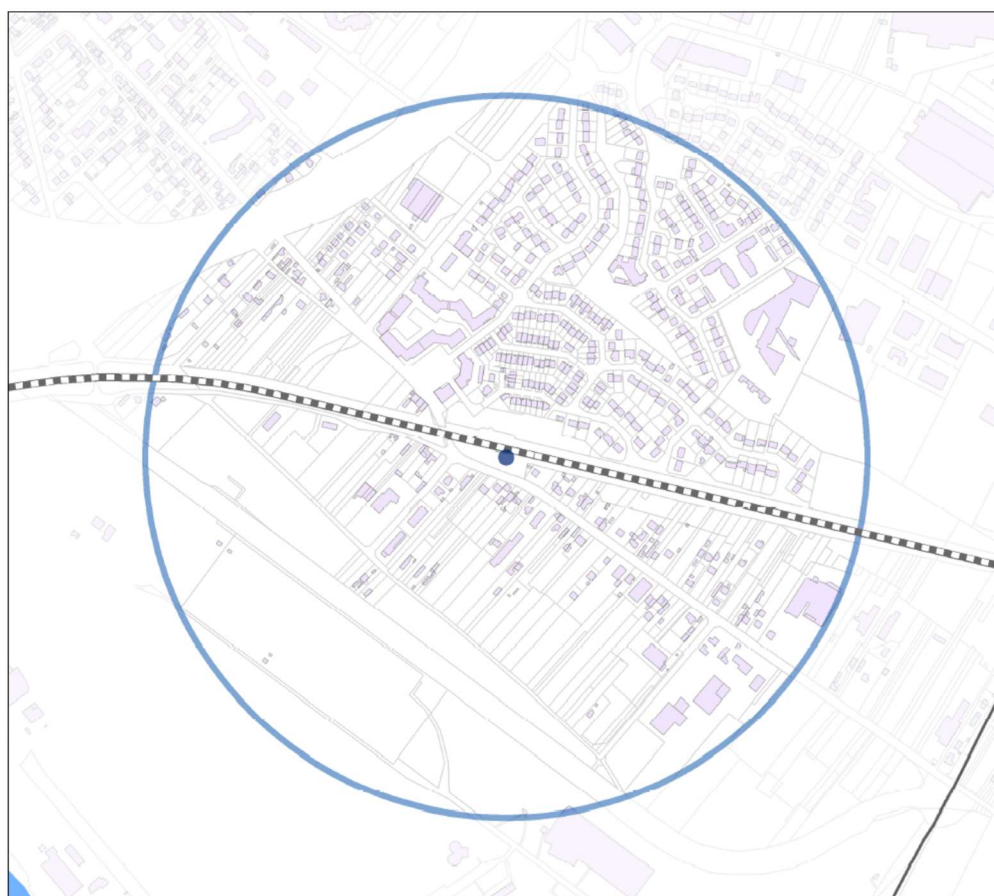
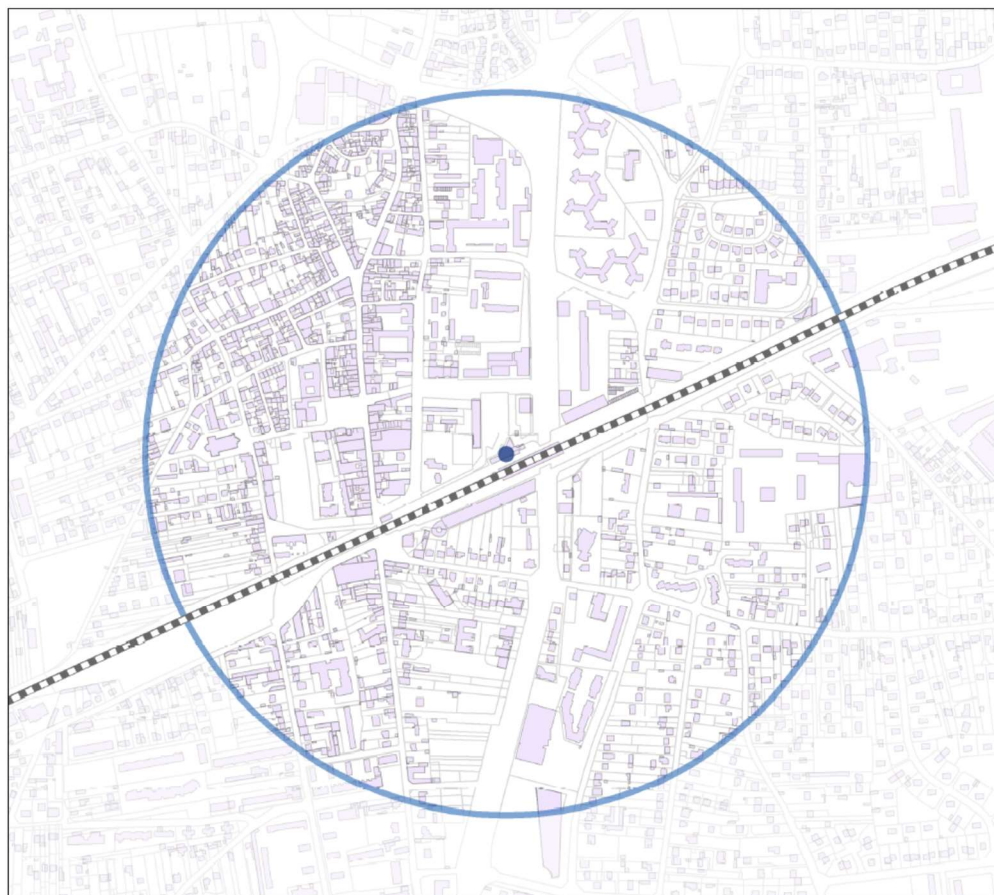




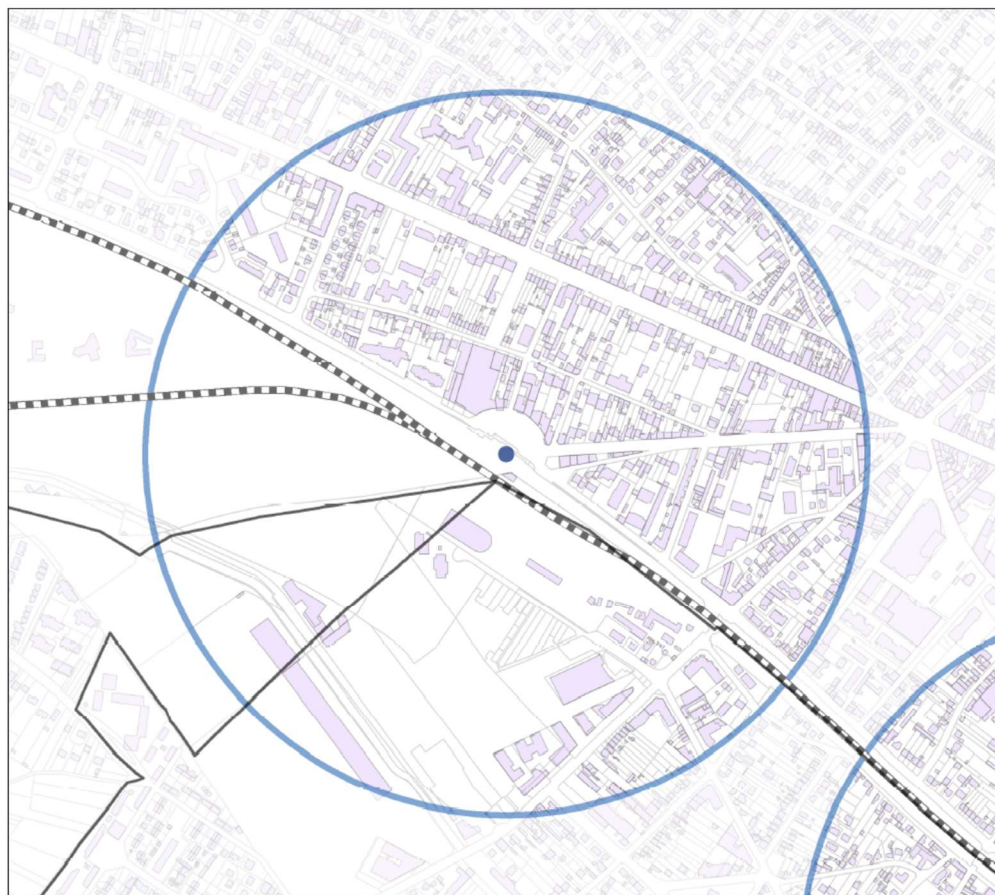
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



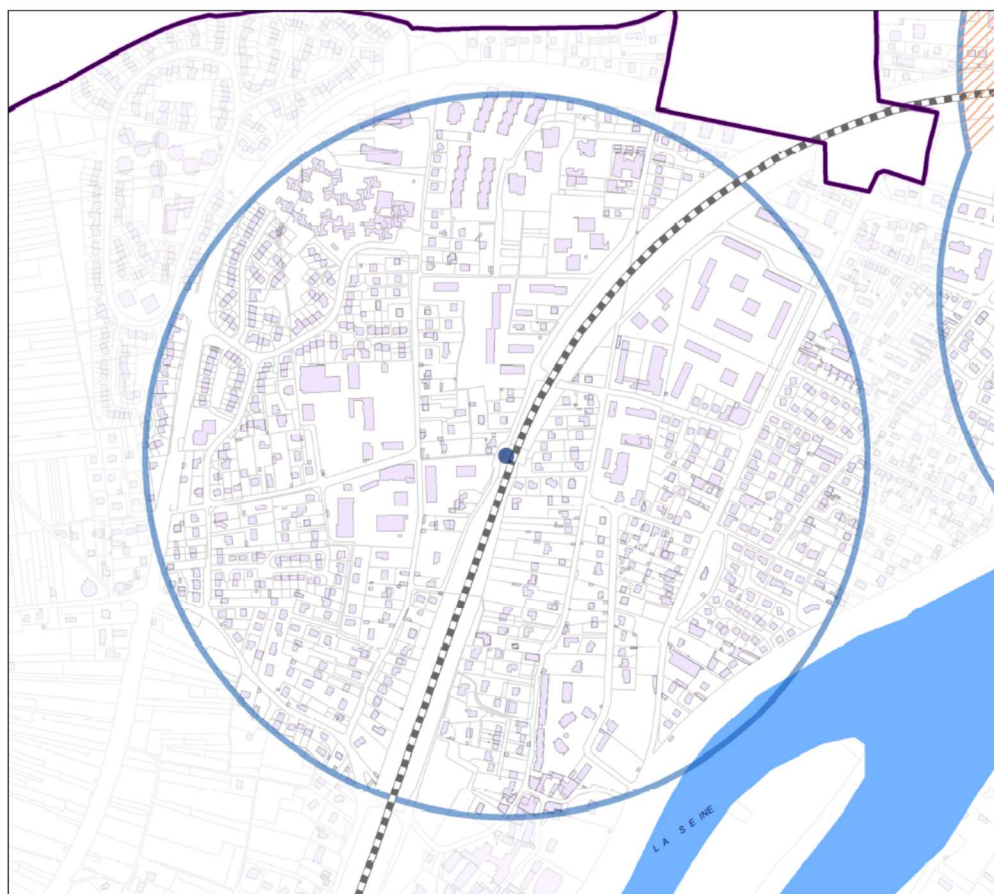
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



Normes de stationnement (logements / bureaux) autour des gares

gare de Maurecourt



500 m autour des gares

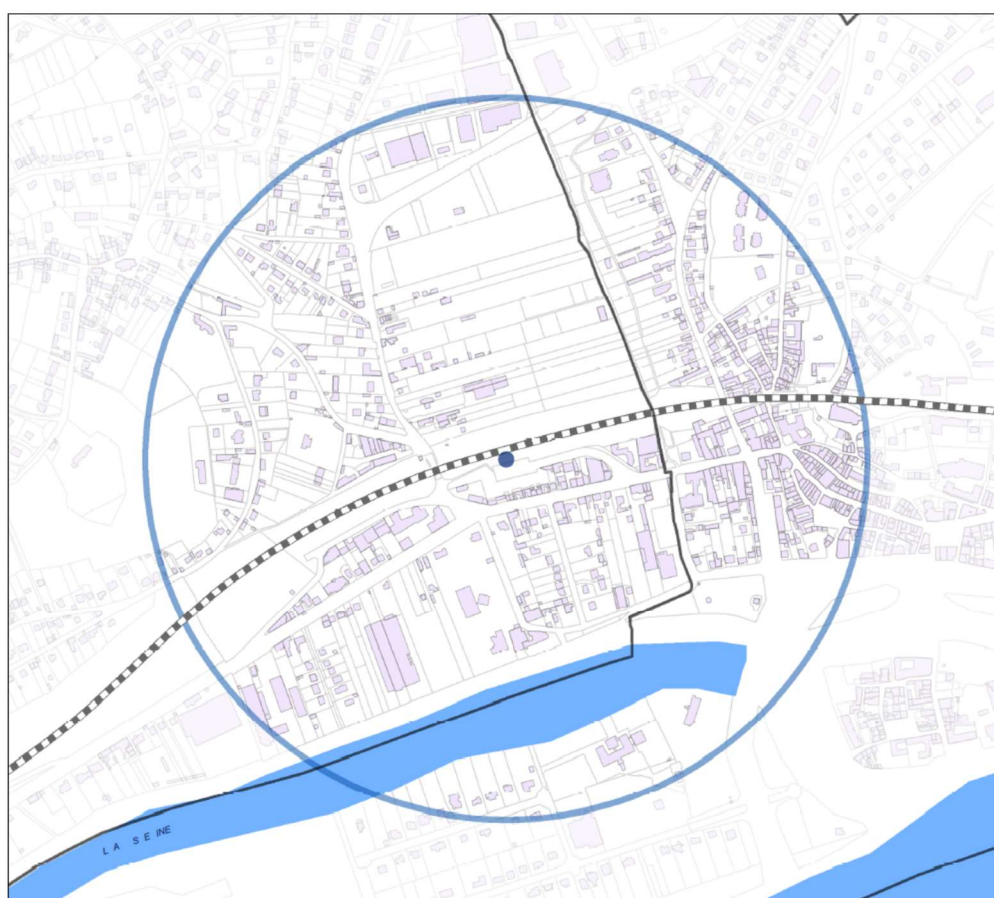
Zone non concernée par la norme
logement

Voie ferrée

Autoroute

0 50 100 200 m

Sources: GPS&O
Réalisation: SIG-AY / GPS&O
Réf : 18-06-20_AY-01
Date: 06/2018



Normes de stationnement (logements / bureaux) autour des gares

gare de Meulan-Hardicourt



500 m autour des gares

Zone non concernée par la norme
logement

Voie ferrée

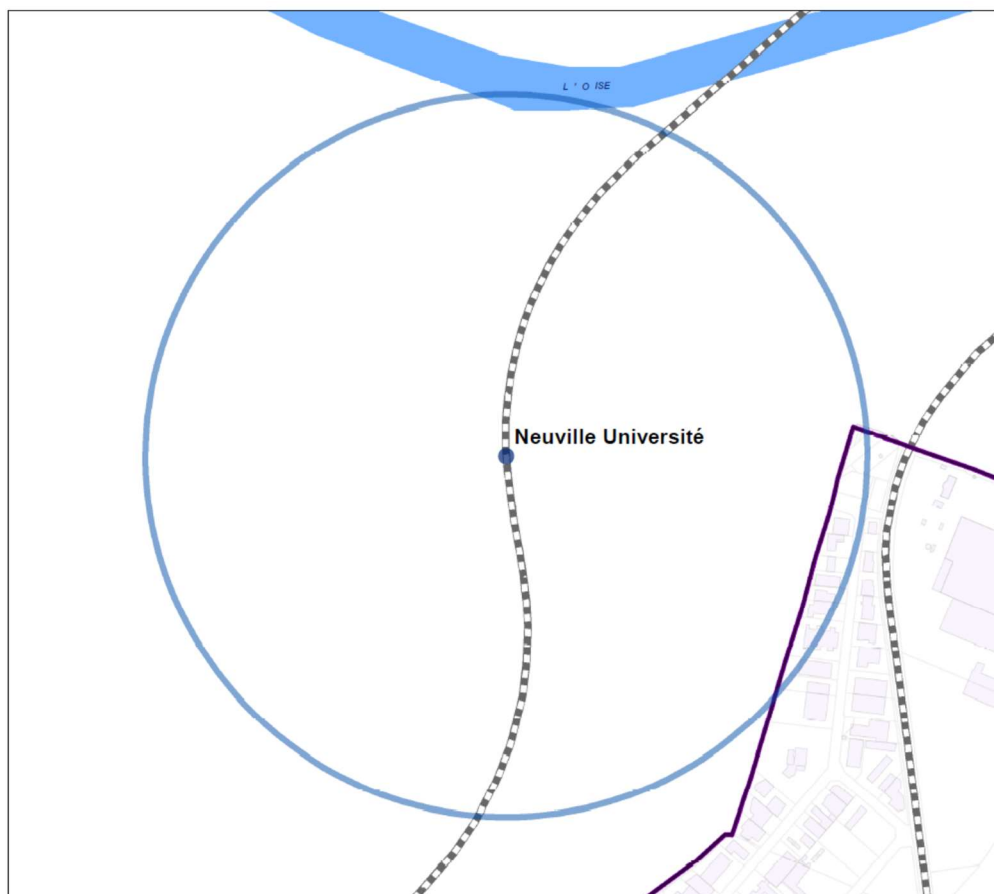
Autoroute

0 50 100 200 m

Sources: GPS&O
Réalisation: SIG-AY / GPS&O
Réf : 18-06-20_AY-01
Date: 06/2018

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025





Normes de stationnement (logements / bureaux) autour des gares

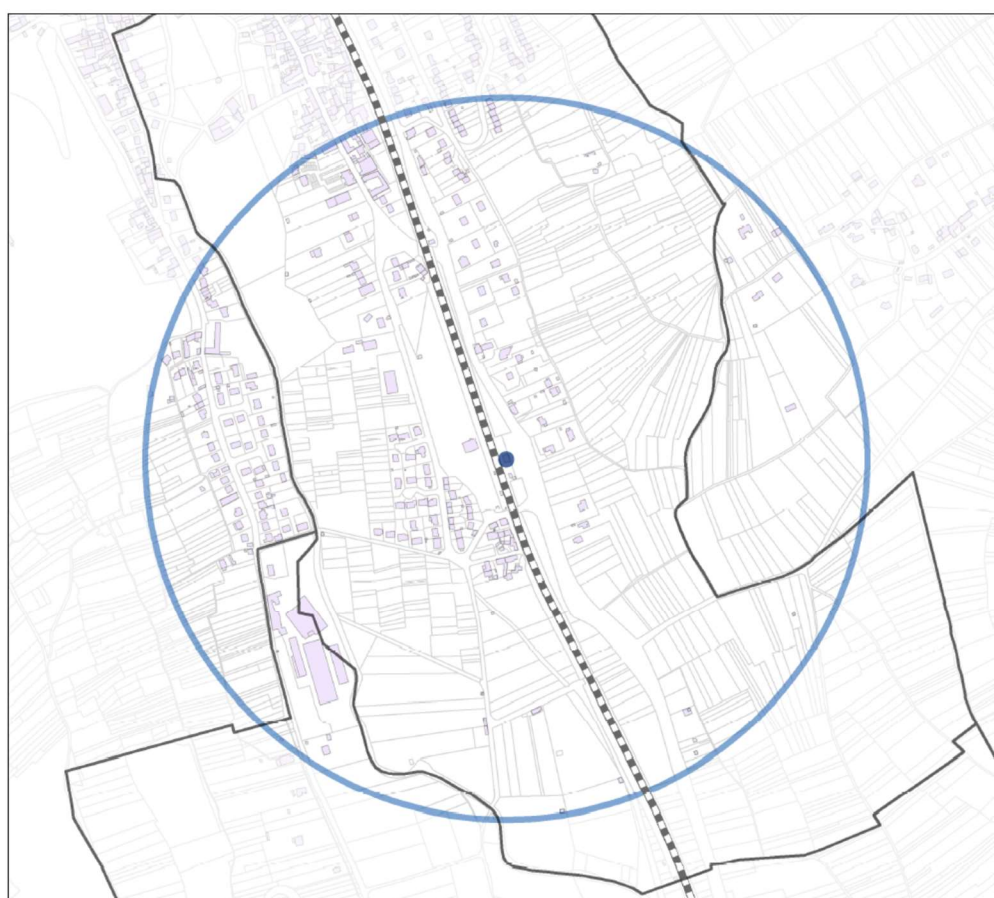
Neuville Université



- 500 m autour des gares
- Zone non concernée par la norme logement
- Voie ferrée
- Autoroute

0 50 100 200 m

Sources: GPS&O
Réalisation: SIG-AY / GPS&O
Réf : 18-06-20_AY-01
Date: 06/2018



Normes de stationnement (logements / bureaux) autour des gares

gare de Nézel/Aulnay



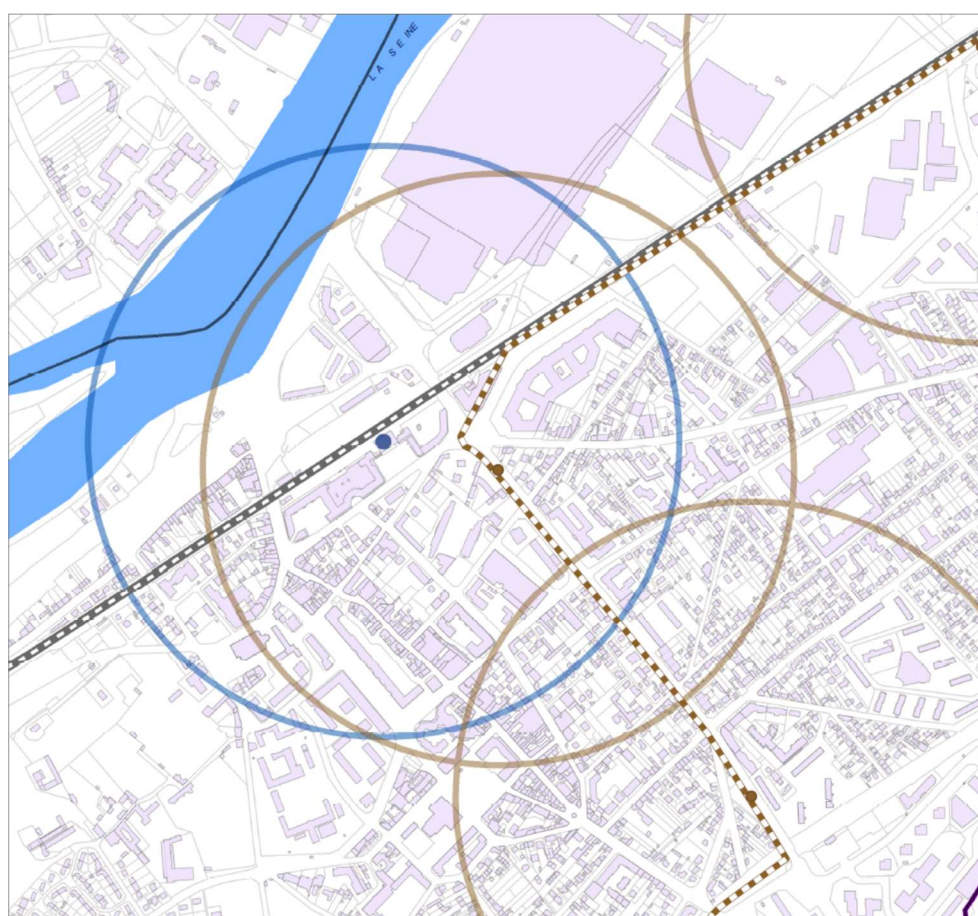
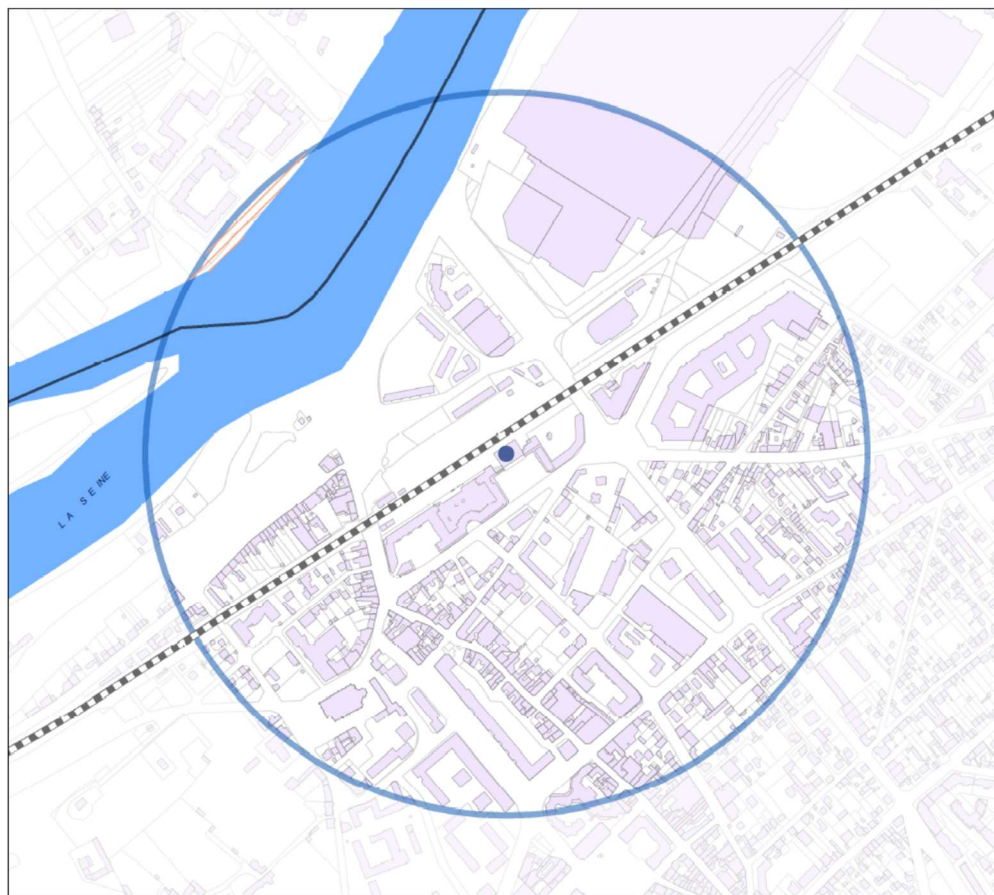
- 500 m autour des gares
- Zone non concernée par la norme logement
- Voie ferrée
- Autoroute

0 50 100 200 m

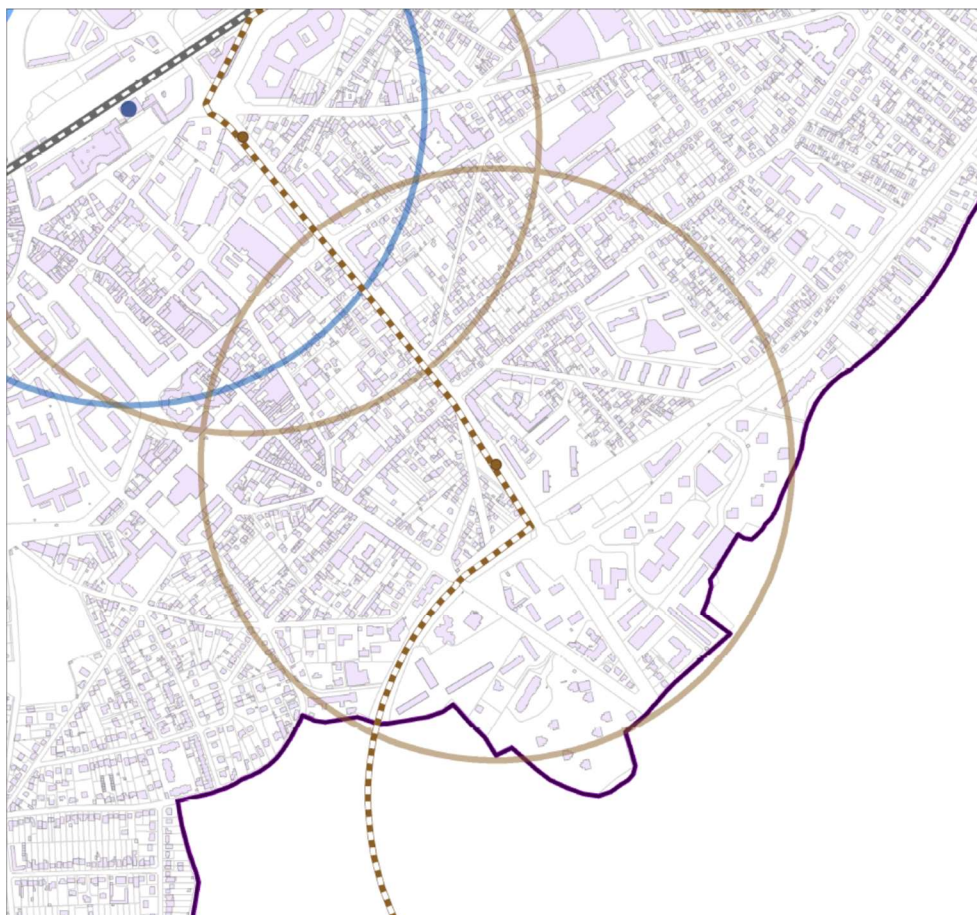
Sources: GPS&O
Réalisation: SIG-AY / GPS&O
Réf : 18-06-20_AY-01
Date: 06/2018

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025





Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



Normes de stationnement (logements / bureaux) autour des gares

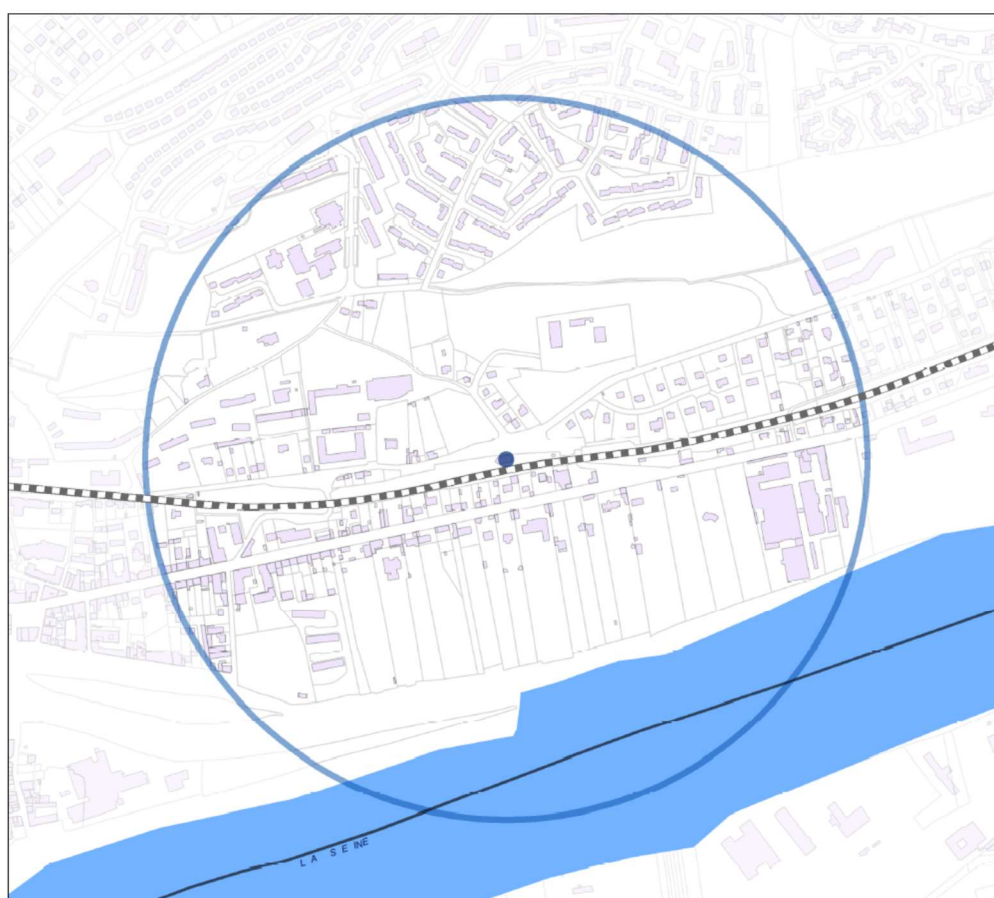
gare de Rosny-sur-Seine



- 500 m autour des gares
- Zone non concernée par la norme logement
- Voie ferrée
- Autoroute

0 50 100 200 m

Sources: GPS&O
Réalisation: SIG-AY / GPS&O
Réf : 18-06-20_AY-01
Date: 06/2018



Normes de stationnement (logements / bureaux) autour des gares

Gare de Thun-le-Paradis



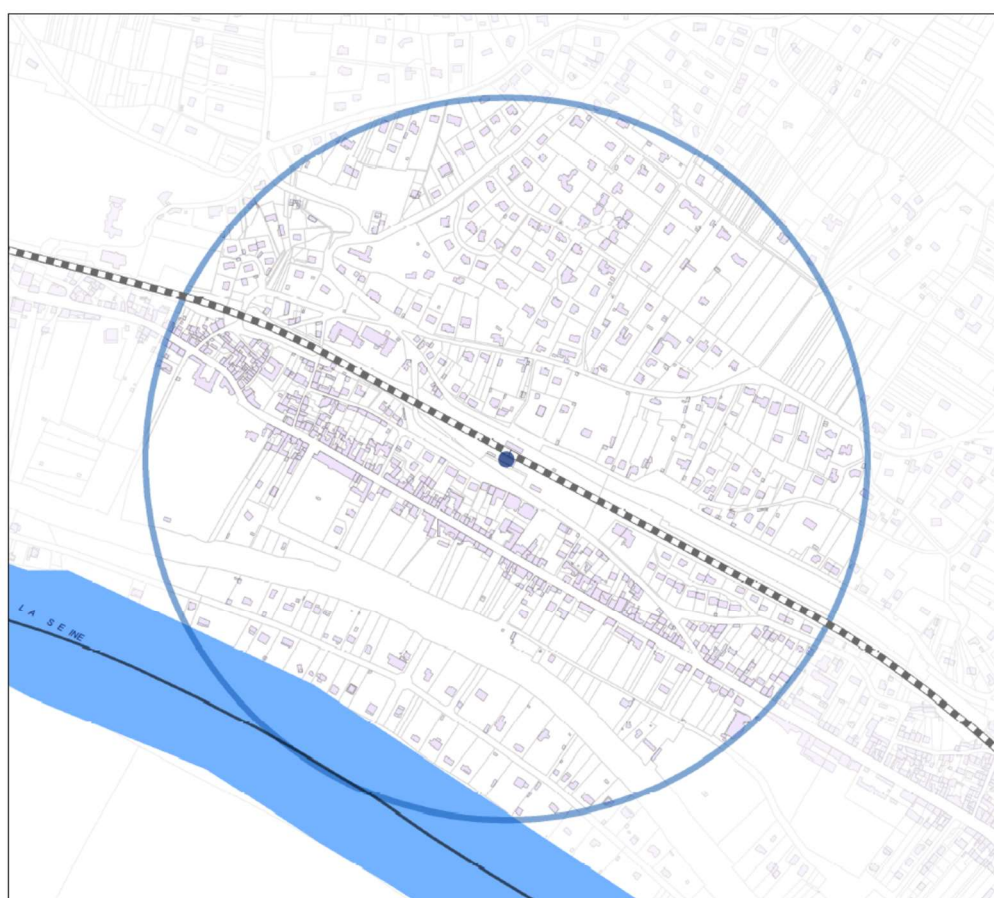
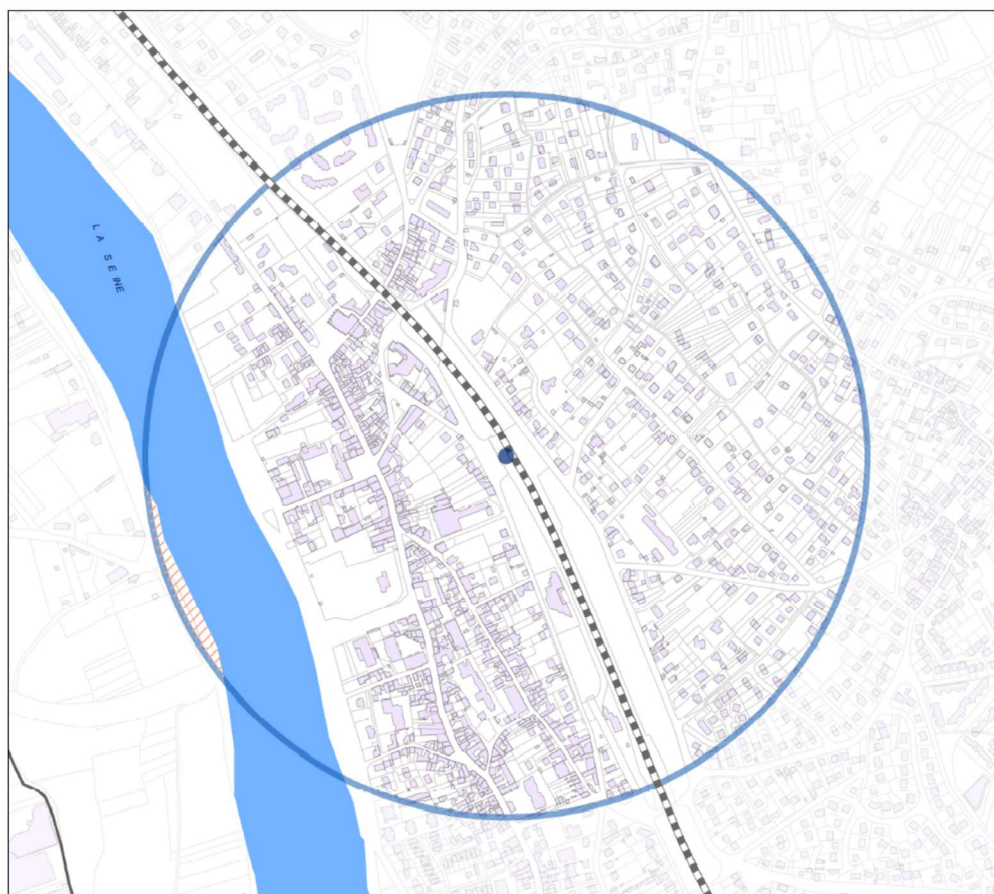
- 500 m autour des gares
- Zone non concernée par la norme logement
- Voie ferrée
- Autoroute

0 50 100 200 m

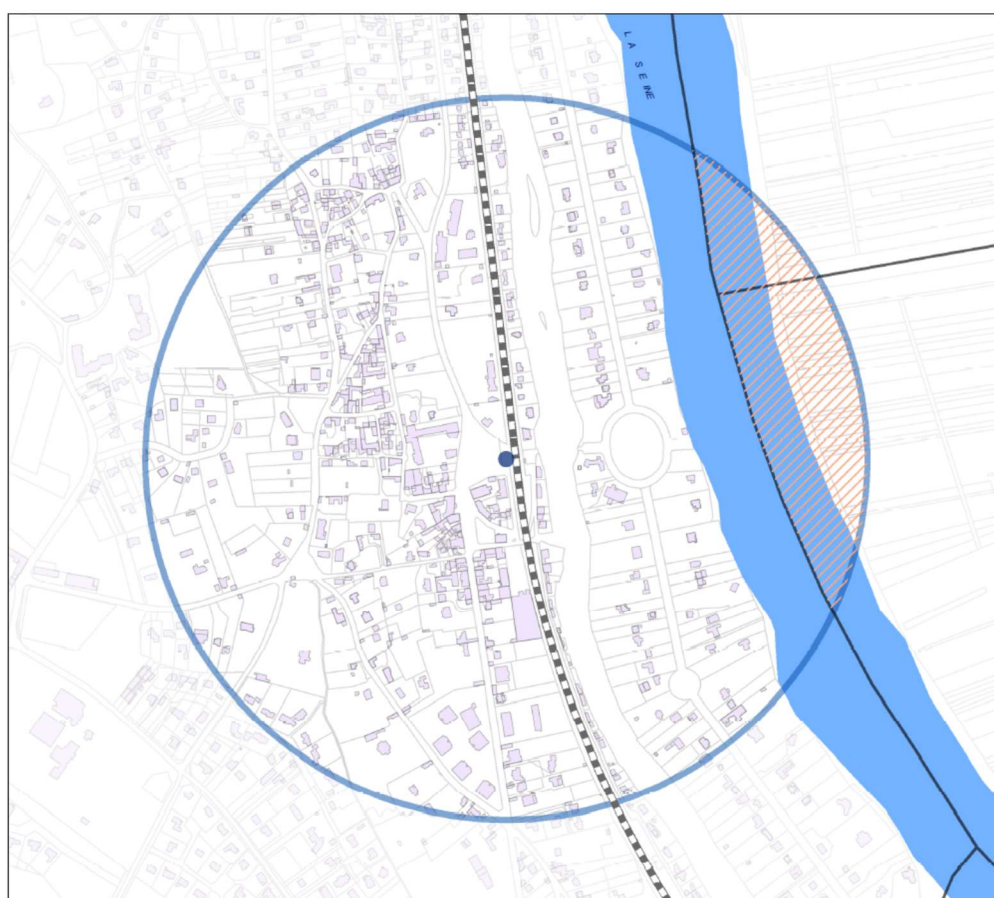
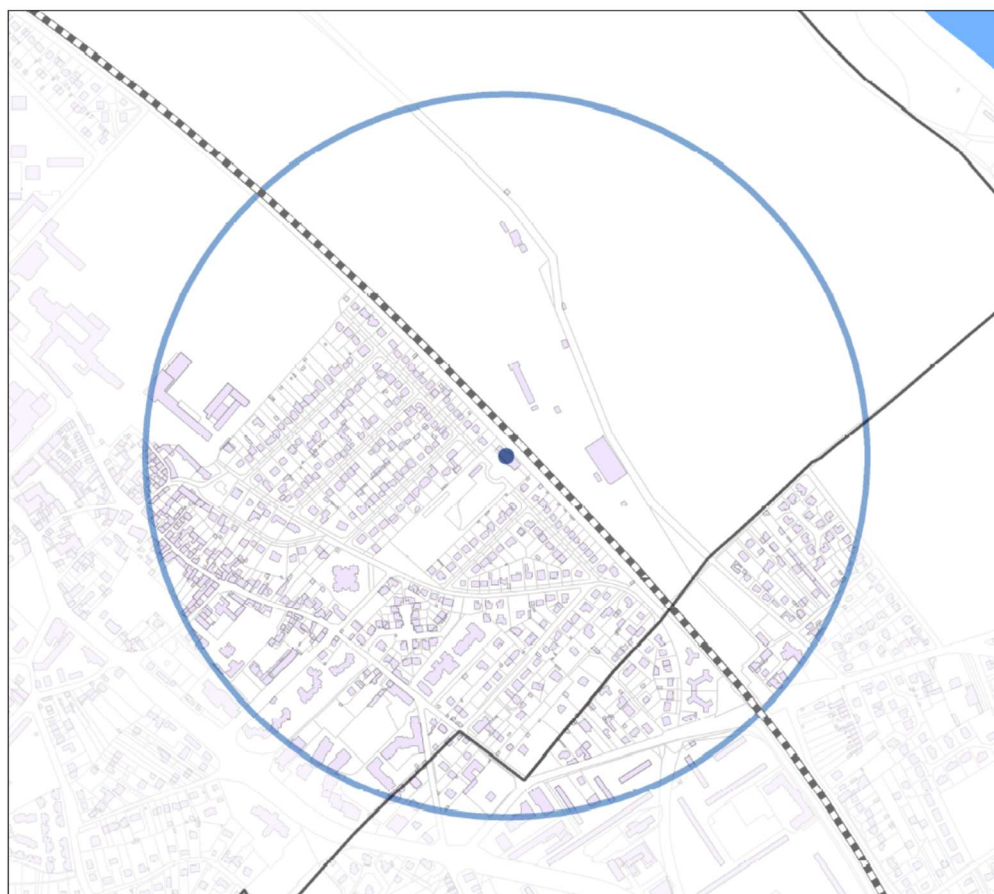
Sources: GPS&O
Réalisation: SIG-AY / GPS&O
Réf : 18-06-20_AY-01
Date: 06/2018

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025





Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

NOR : TREL2131998A

Publics concernés : propriétaires, syndicats des copropriétaires et copropriétaires, syndics de copropriété, locataires d'emplacements de stationnement automobile ; maîtres d'ouvrage (l'État, les collectivités territoriales, les services publics, ainsi que les maîtres d'ouvrages privés), maîtres d'œuvre, constructeurs et promoteurs, architectes, entreprises du bâtiment.

Objet : sécurisation du stationnement vélo par l'installation d'infrastructures dédiées dans les parcs de stationnement automobile annexes aux ensembles d'habitations et bâtiments.

Entrée en vigueur : les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur 6 mois après sa publication.

Notice : cet arrêté fixe la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinées au stationnement sécurisé des vélos, en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment, selon l'article R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation. Il précise également la valeur du rapport entre le coût des travaux et la valeur des bâtiments mentionné à l'article R. 113-13 du même code, lors de travaux sur un parc de stationnement annexe à un ensemble d'habitations ou un bâtiment.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu le code de commerce, notamment son article L. 752-3 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 113-18 à L. 113-20 et R. 113-11 à R. 113-18 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 15 février 2022 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 17 mars 2022 ;

Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 22 mars 2022,

Arrête :

Art. 1^{er}. – Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos mentionnées aux articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation disposent d'un minimum de deux emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Art. 2. – Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos, mentionné à l'article R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation, est fixé dans le tableau en annexe.

Pour les ensembles d'habitation et les bâtiments mentionnés aux articles R. 113-13 et R. 113-14 du même code, ce nombre minimal inclut le nombre d'emplacements existants avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, y compris ceux situés en parties privatives.

Pour les copropriétaires mentionnés au II de l'article R. 113-14, le nombre minimal d'emplacements :

- est nul, lorsque le nombre minimal fixé pour le bâtiment en application du I de l'article R. 113-14 est atteint ;
- correspond à 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire. Il peut être réduit afin que le nombre minimal fixé pour le bâtiment en application du I de l'article R. 113-14 ne soit pas dépassé.

Art. 3. – Pour l'application de l'article R. 113-13, les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sont situées à moins de 50 mètres de la ou des entrées principales du bâtiment, lorsqu'elles sont destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou d'un établissement de spectacles cinématographiques.

Art. 4. – Le rapport mentionné au premier alinéa de l'article R. 113-13 du code de la construction et de l'habitation est de 2 %.

Art. 5. – L'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Art. 6. – Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur six mois après sa date de publication.

Les dispositions des articles 1^{er} et 2 ne s'appliquent pas aux bâtiments neufs mentionnés à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée avant leur entrée en vigueur. Les dispositions des articles 1^{er} à 4 ne sont pas applicables aux bâtiments dont le parc de stationnement annexe fait l'objet de travaux mentionnés à l'article L. 113-19 du même code, lorsque le commencement de l'opération est antérieur à leur entrée en vigueur.

Art. 7. – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et le directeur général des infrastructures, des transports et des mobilités sont chargés de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 30 juin 2022.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages,
F. ADAM

Le directeur général des infrastructures,
des transports et des mobilités,
M. PAPINUTTI

ANNEXE

NOMBRE MINIMAL D'EMPLACEMENTS DESTINÉS AU STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
– Ensemble d'habitation – (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
– Bâtiments à usage industriel ou tertiaire – constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
– Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
– Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
– Ensemble d'habitation – (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
– Bâtiments à usage industriel ou tertiaire – constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
– Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du § du R. 113-14)

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Article 1 : Préservation du lit mineur et des berges

D'après la circulaire du 02/03/05 relative à la définition de la notion de cours d'eau, la définition de cours d'eau donnée par la jurisprudence repose essentiellement sur les deux critères suivants :

- la présence et la permanence d'un lit naturel à l'origine, distinguant ainsi un cours d'eau d'un canal ou d'un fossé creusé par l'homme mais incluant dans la définition un cours d'eau naturel à l'origine mais rendu artificiel par la suite, sous réserve d'en apporter la preuve ;
- la permanence d'un débit suffisant une majeure partie de l'année, apprécié au cas par cas en fonction des données climatiques et hydrologiques locales, et à partir de présomptions au nombre desquelles par exemple l'indication du cours d'eau sur une carte IGN, ou la mention de sa dénomination sur le cadastre.

Très récemment, le Conseil d'État est venu affirmer que « constitue un cours d'eau, un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année » (CE, 21 octobre 2011, *Ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement*, requête n° 334322).

La circulaire précise également que la carte IGN ne constitue qu'une information dont la fiabilité est à vérifier au cas par cas sur le terrain. Ces cartes ne renseignent pas en effet sur les évolutions récentes de tracé, ni sur la présence de certains cours d'eau masqués par les forêts. Enfin la codification « trait bleu pointillé » sur les cartes IGN ne fait pas la distinction entre fossés/ravines et ruisseaux temporaires.

Objectif identifié dans le PAGD justifiant la règle : Reconquérir la qualité patrimoniale et biologique des cours d'eau (en vue de l'atteinte du bon état des différentes masses d'eau du bassin versant).

PAGD : QM.1 – Disposition 10 et QM.2 – Disposition 12

Référence réglementaire : R. 212-47 2° b)

Le présent article concerne tous installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) réalisés dans le lit mineur d'un cours d'eau soumis à déclaration ou à autorisation au titre des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement, et visés par une ou plusieurs rubriques définies ci-dessous¹ :

- ✓ la constitution d'obstacle à l'écoulement des crues, à la continuité écologique (visée par la rubrique 3.1.1.0. de l'article R. 214-1 du Code de l'environnement) ;
- ✓ la modification du profil en long ou en travers d'un cours d'eau (visée par la rubrique 3.1.2.0. de l'article R. 214-1 du Code de l'environnement) ;
- ✓ les impacts sensibles sur les conditions de luminosité nécessaires à la vie aquatique (visées par la rubrique 3.1.3.0. de l'article R. 214-1 du Code de l'environnement) ;
- ✓ la consolidation des berges par des techniques autres que végétales vivantes (visée par la rubrique 3.1.4.0. de l'article R. 214-1 du Code de l'environnement) ;
- ✓ le curage des cours d'eau ou canaux (visé par la rubrique 3.2.1.0. de l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement).

¹ Nomenclature en vigueur au jour de la publication de l'arrêté préfectoral approuvant la révision du SAGE de la Mauldre

Ces IOTA ne sont permis que dans les trois hypothèses suivantes :

- ✓ installations, ouvrages, travaux ou activités réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG, PIG), qui comprendront des mesures d'évitement, correctives et, à défaut, des mesures compensatoires pour les impacts résiduels répondant aux objectifs du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable ;

OU

- ✓ opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau contribuant à l'atteinte du bon état (dont les travaux de désenvasement justifiés par la restauration du milieu aquatique) ;

OU

- ✓ opérations contribuant à la protection de personnes ou de biens existants, réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG, PIG), qui comprendront des mesures d'évitement, correctrices et, à défaut, des mesures compensatoires pour les impacts résiduels répondant aux objectifs du PAGD.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_EPONE2-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025