

DEPARTEMENT DES YVELINES (78)

Commune de **GAMBAIS**

"Clos Forestière"

PROJET DE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

**TEPACTER**

3 rue de la Louvière  
**78120 RAMBOUILLET**  
Tél : 01.34.57.12.12

**GERU ARCHITECTES**

Audrey Goussof  
Coordination architecturale  
111 rue de Reuilly  
75012 Paris  
Tél : 01.45.88.15.15



**LUSITANO INGENIERIE**

Bureau d'études V.R.D.

2 rue du Moulin Neuf  
28170 THEUVY ACHERES  
Tél : 09.60.07.78.98 Fax : 02.37.65.22.82  
Mail : lusitano.ingenierie@orange.fr



**CABINET LARTIGUES**

Géomètre-Expert

9 rue Eugène Renault  
78730 SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES  
Tél : 01 34 85 88 55



DATE : Février 2025

**PA 10**

Modifications :

**DÉPARTEMENT DES YVELINES**

**GAMBAIS**

**« Clos Forestière »**

**PA 10**

**RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**PRÉAMBULE**

Le présent règlement définit les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, concernant notamment, les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que l'aménagement de leurs abords et clôtures.

Le règlement du lotissement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif du terrain, bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente, revente ou location.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Les équipements publics et notamment les transformateurs électriques ne sont pas concernés par les règles de ce document.

Des dispositions propres à ce lotissement situé route de Saint Côme sont édictées pour les secteurs UG.

**NOTA : Tous les dossiers de demande de permis de construire devront être visés préalablement au dépôt par l'architecte coordinateur du lotissement :**

**Audrey Goussot / GERU ; 111 rue Reuilly 75012 Paris tél. : 01 45 88 15 15**

**email :audrey.goussot@geru.fr**

Pour faciliter la prise de connaissance des règles par les futurs constructeurs, le présent règlement reprend in extenso le règlement de la zone UG en vigueur à la date de l'autorisation d'aménager. Les impositions complémentaires sont ajoutées en encadré bleu dans les articles du règlement du PLU. Ces règles spécifiques sont plus restrictives que celles du PLU.

Concernant la zone N, seules les dispositions du PLU s'appliquent, sans ajout d'impositions complémentaires dans le présent règlement de lotissement.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel,
- les parcs d'attraction,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les caravanes isolées,
- l'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec les occupations du sol admises dans la zone ainsi que les dépôts (véhicules, ferraille, etc...) ;
- les terrains de camping et de caravanes,
- les carrières,
- les éoliennes supérieures à 12m de hauteur,
- toute construction ou installation non liée à une construction ou installation autorisée dans la zone.

#### **Article UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Rappel : tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- . Les constructions à usage commercial dans la limite de moins de 150m<sup>2</sup> (vente + réserve + bureaux).
- . l'aménagement sans extension des constructions agricoles.
- . les entrepôts commerciaux à condition d'être liées à une activité existante dans la zone,
- . les chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbure à condition d'être destinés exclusivement aux chauffages des constructions admises dans la zone,
- . les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés une construction ou à une installation autorisée dans la zone,
- . les constructions à usage d'artisanat, de bureau ou d'entrepôt dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

Dans la bande de 50m comptés à partir de la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares et en dehors des sites urbains constitués, toute contruction est interdite.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UG 3 - ACCES ET VOIRIE**

I - Accès :

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

En cas d'accès difficile, la collectivité pourra imposer un recul du portail d'au moins 5m à compter du fil d'eau.

Sur le linéaire repéré au plan de zonage, tout accès nouveau est interdit.

## II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir

Aucune voie nouvelle de plus de 60m ne peut se terminer en impasse; voir cotes et croquis en annexe.

## **Article UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### I - Eau :

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### II - Assainissement :

#### 1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

#### 2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière à l'aide de dispositifs conformes à la réglementation.

L'évacuation des eaux pluviales sur la voie publique est interdite.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

### III - Electricité - Téléphone :

Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

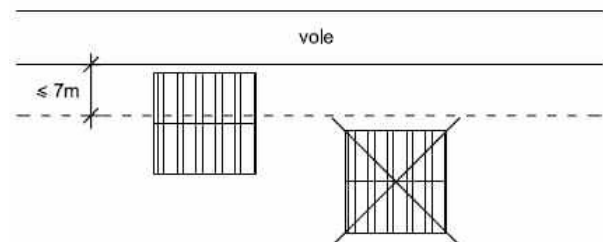
## Article UG 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non fixé

Le tableau des superficies des lots se trouve en annexe 1 du présent règlement.

## Article UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Cas Général : Les constructions principales devront présenter une façade ou un pignon dans une bande de 7m à compter de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



Les constructions devront respecter les retraits et implantations obligatoires édictés par la pièce PA4 sur laquelle sont indiqués :

- le périmètre d'implantation des constructions principales et de leur garage,
- le retrait imposé pour la partie de façade comportant le garage.

2. Cas Particulier : Lorsqu'une bande d'implantation obligatoire des constructions figure aux plans de zonages, la totalité des constructions principales doit s'y implanter.

## Article UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

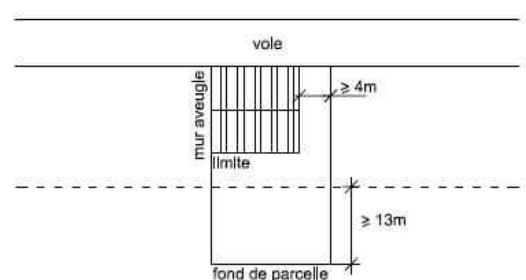
### A – Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

Les constructions peuvent s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives aboutissant aux voies en cas d'adossement au mur aveugle d'une construction existante. Lorsque la construction comporte des baies donnant sur limite, elle sera implantée en recul de la limite concernée.

Lorsque la construction est implantée en recul, celui-ci doit être au moins égale à 4 mètres.

### B – Implantation par rapport aux autres limites

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 13m par rapport à ces limites. Pour les dépendances de moins de 25 m<sup>2</sup> le recul minimum est limité à 1m.



Lorsqu'une unité foncière est située à l'angle de rues, une

seule de ces limites sera considérée comme limite de fond.

Les constructions seront implantées selon les prescriptions du plan de composition PA4 sur lequel sont indiqués les périmètres d'implantation des constructions principales et de leur garage.

#### **Article UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4m, est imposée entre deux bâtiments non contigus.

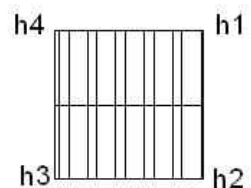
#### **Article UG 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

Le tableau de l'emprise au sol affecté par lot se trouve en annexe 1 du présent règlement.

#### **Article UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Sur les terrains en pente, la cote de référence est la moyenne altimétrique des niveaux de chaque angle de la future construction.



$$H = \frac{h1+h2+h3+h4}{4}$$

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues. Ces derniers éléments ne pouvant excéder 2m au-dessus du faîtage.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7,5 mètres au faîtage soit R+Combles .

L'extension d'une construction principale ne pourra dépasser la hauteur existante mesurée à l'égoût de toiture.

La hauteur des dépendances sera limitée à 4,5m au faîtage ou à 3m lorsque la pente est inférieure à 40°.

Les sous-sols sont interdits.

#### **Article UG 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit et les placages sont interdits.

La couleur des façades et des menuiseries se référera au guide des couleurs joint en annexe.

L'aspect du bois peint (à clins verticaux ou horizontaux) est autorisé.

Les couvertures auront l'aspect de la tuile plate de nuances sablé champagne ou brun flammé avec un minimum de 22 unités par m<sup>2</sup> ou 65 par m<sup>2</sup> ou encore du chaume.

Les conduits de cheminée des constructions à usage d'habitation seront maçonnés.

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre, etc, sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient le plus discret possible.

Les châssis fixes et tout type de façade translucide seront limités à 1,50m<sup>2</sup> sur les façades donnant sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Les lucarnes sur rue sont interdites. Toutefois, la construction pourra comporter une lucarne engagée.

Les balcons sur rue sont interdits. Sur les façades ne donnant pas sur rue, ils sont limités à 10m<sup>2</sup>.

- Clôtures sur rue : elles ne devront pas avoir plus de 2m de hauteur, la partie maçonnée ne devra pas être supérieure à 1/3 de la hauteur totale. La partie sur voie devra être plantée de haies vives.

Les éléments non-maçonnés ne doivent pas présenter l'aspect et le grain du plastique.

Les éléments maçonnés doivent présenter l'aspect et le grain de la pierre ou être enduits.

Les clôtures verticales pleines d'aspect bois sont autorisées.

Un mur maçonné supérieur à 1,80m est autorisé s'il présente l'aspect et le grain de la pierre ou de la terre, en harmonie avec l'existant dans la rue.

Dans ce dernier cas il présentera obligatoirement un couronnement, sauf s'il s'agit de l'extension d'un mur n'en comportant pas.

La hauteur des portes ou portails est limitée à la hauteur de la clôture avec un maximum de 2m ou à la hauteur de la clôture si celle-ci dépasse 2m.

Elles pourront également être constituées d'un grillage au maillage inférieur à 10cmx10cm doublé d'une haie vive.

- Clôtures sur limite séparative et de fond : la hauteur est limitée à 2m.

La toiture s'arrêtera à la limite des murs pignons de préférence, le débord de toiture ne dépassera pas 30cm.

Sur les autres façades, un débord de toiture est obligatoire, sans dépasser 30cm.

Les toitures des volumes principaux devront être à deux pans, et la pente comprise entre 40 et 45°. Les croupes sont cependant autorisées. Des dispositions différentes seront possibles en cas de véranda, de dépendances, d'extensions ou d'aménagement de constructions existantes. Les tourelles à 4 pentes ou rondes sont autorisées. Les toitures terrasses sont interdites.

Les extensions devront être réalisées en harmonie avec les constructions déjà existantes sur le terrain et devront s'intégrer dans le milieu environnant. Dans le cas d'extension ou de réfection de constructions existantes présentant une architecture atypique non conforme aux dispositions énoncées ci-dessus, les façades, toitures et matériaux pourront être différents des règles édictées dans le présent règlement si le projet architectural présente une certaine qualité et s'il est en harmonie avec la construction existante.

Un même linéaire de faîtage ne pourra dépasser 16,5 mètres.

La largeur de pignon des constructions à destination d'habitat ne pourra dépasser 8m.

Les clôtures devront respecter les implantations édictées par la pièce PA4 :

Le long des voies créées, il sera mis en place à l'alignement un grillage de teinte gris anthracite, de 1m50 de hauteur, doublé d'une haie d'essences locales taillée à 1m80 de hauteur à terme. Il sera interrompu au droit des places extérieures sur une longueur de 6 m. Le long des espaces communs des lots 1, 2, 5, 6, 7, 8 et 9 le grillage sera pour partie implanté en retrait de 80cm de l'alignement (cf PA4). La mise en place de portails est autorisée. Ceux-ci seront obligatoirement coulissants et motorisés. Les portails motorisables sont cependant admis. Ils auront une largeur minimale de 5m pour permettre le stationnement de deux véhicules. Ils seront métalliques de teinte gris anthracite. Ils auront une hauteur de 1m60 et seront de forme simple, avec une arase horizontale. Un portillon rectangulaire pourra également être mis en place. Le principe des clôtures sur rue est décrit en annexe 2 du présent règlement.

Sur les limites séparatives il sera mis en place un grillage de 1m50 de hauteur doublé d'une haie d'essences locales taillée à 1m80 de hauteur à terme.

### **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

## **Article UG 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - \* 1 place de stationnement par tranche de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont au moins une sera couverte.

Les aires de stationnement nécessaires aux vélos et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

- Pour les constructions à usage de bureaux :
  - \* 60 % de la surface de construction ou 1 place si leur surface est inférieure à 50m<sup>2</sup>
- Pour les établissements commerciaux :
  - \* commerces courants : 1 place affectée au stationnement par 25m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - \* les commerces d'une surface inférieure à 50m<sup>2</sup> ne sont pas soumis à cette réglementation.
  - \* hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre ; 1 place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Les constructions seront implantées en respectant le plan de composition PA4.  
Chacune des parcelles comportera deux places de stationnement privatives extérieures.  
Les caves en sous-sol seront autorisées. Les accès véhicules au sous-sol sont interdits.

## **Article UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions des articles L.113-1, L.113-2 et L.113-3 du Code de l'Urbanisme.



En forêt de protection et en espace boisé classé l'autorisation préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- des arbres dangereux, des chablis ou des bois morts;
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion ou d'un règlement d'exploitation;
- une coupe est déjà exonérée de démarche par la notice de gestion de la forêt de protection précisant les catégories de coupe exonérées. »

## **2 - Obligations de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Il sera planté des arbustes à feuillage persistant à raison d'un pour 75m<sup>2</sup> de terrain ou des arbres fruitiers ou d'ornement de haute tige à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> de terrain.

Les végétaux seront choisis de préférence dans la liste figurant en annexe.

## **3 - Autres protections**

Des espaces paysagés et plantés seront aménagés, en pleine terre sur une surface au moins égale à 70% de la surface totale du terrain. Ne sont pas incluses dans la définition de la pleine terre les surfaces bâties, les terrasses au sol, les surfaces de roulement et de stationnement. Ne sont pas non plus considérés comme "en pleine terre" les espaces isolés inférieurs ou égaux à 30m<sup>2</sup> et les bandes mesurant moins de 1,50m de largeur.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt général, agricoles ou destinées à l'exploitation forestière.

Les éléments naturels protégés sont repérés au plan de zonage. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité et à leur état.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation.

Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

## **Article UG 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Elles devront être conformes à la réglementation en vigueur.

## **Article UG 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non fixé

**DÉPARTEMENT DES YVELINES**

**GAMBAIS**

**« Clos Forestière »**

**Annexe 1 :**  
**TABLEAU DES SURFACES ET DE L'EMPRISE AU SOL**

<b>LOT</b>	<b>SUPERFICIE (en m2)</b>	<b>EMPRISE AU SOL AFFECTEE MAXIMUM (en m2)</b>
<b>1</b>	876	117
<b>2</b>	2100	126
<b>3</b>	2565	135
<b>4</b>	2595	136
<b>5</b>	2631	139
<b>6</b>	2450	132
<b>7</b>	962	119
<b>8</b>	657	109
<b>9</b>	638	107

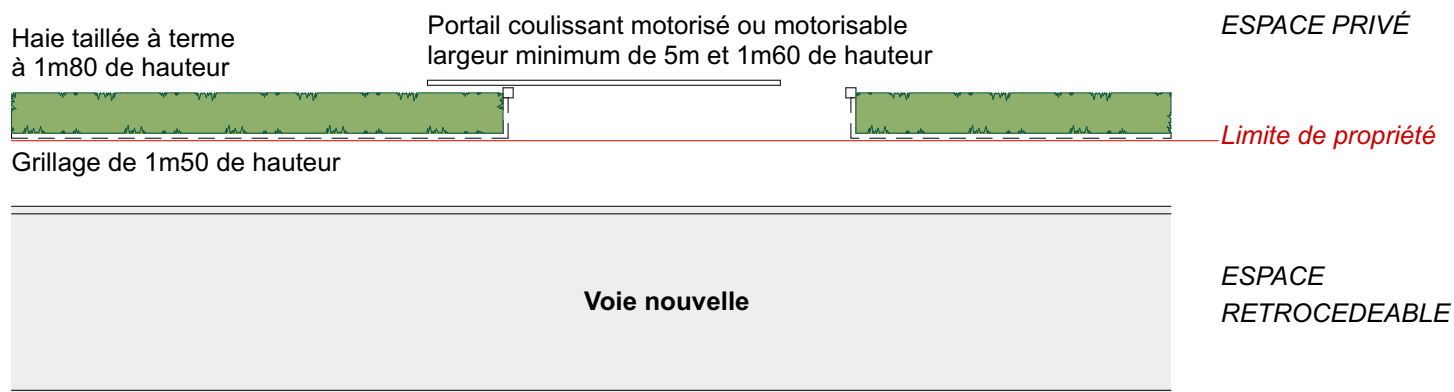
**DÉPARTEMENT DES YVELINES**

**GAMBAIS**

**« Clos Forestière »**

**Annexe 2 :  
CLOTURES SUR RUE**

**Avec grillage à l'alignement**



**Avec grillage en retrait**

