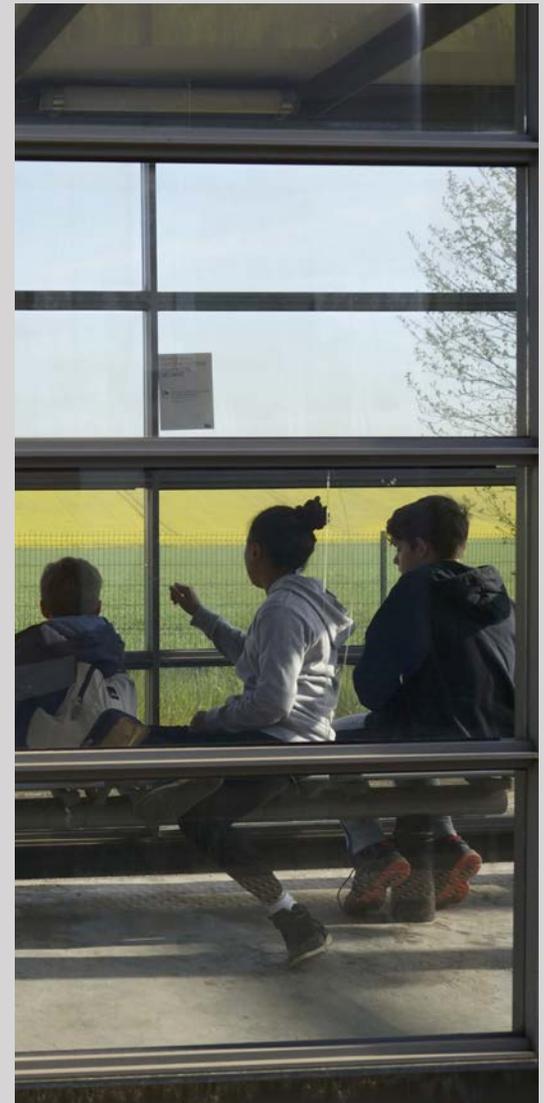


Lisières agri-urbaines et limites parcellaires ?

de la Plaine de Versailles, que lire et qu'écrire dans les documents d'urbanisme



Photo de Laurence Hubert



Un guide réalisé par l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles, 2018

Lisières agri-urbaines et limites parcellaires de la Plaine de Versailles, que lire et qu'écrire dans les documents d'urbanisme



2



Contexte

En 2015, les élus du secteur Est de la Plaine de Versailles (les cinq communes situées dans la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc) ont souhaité engager une assistance aux communes et un plan d'actions spécifiques aux lisières agri-urbaines, proposés par l'Association de la Plaine de Versailles. C'est dans ce cadre que ce guide fut réalisé.

Ces projets ont bénéficié des aides financières du Conseil Régional, de la DRIEE, de l'Agglomération de Versailles Grand Parc et d'une réserve parlementaire.

Réalisation

Isabel Claus, ingénieure-paysagiste,
maître d'oeuvre pour l'Association Patrimoniale de la Plaine de
Versailles
2018

Crédits

Crédits photos et schémas :
Isabel Claus et auteurs mentionnés sous la photo
© Tous droits réservés.
2018

Objet : oeuvrer à la qualité paysagère des lisières agri-urbaines

Orientation de la Charte paysagère

Valoriser les lisières agri-urbaines est une des orientations issues de la charte paysagère de la Plaine de Versailles, signée par les élus de ses 24 communes en 2014. Les projets d'aménagement récents, en cours ou prochains (extensions urbaines, plan vélo, requalification de l'Allée royale...) démontrent l'enjeu de la qualité des espaces situés entre la plaine agricole et l'urbanisation.

Le rôle des limites parcellaires dans la lisière

Le choix d'implantation et d'aménagement des limites (talus, végétaux, clôtures, matériaux...) contribuent beaucoup au visage des lisières de la Plaine.

Nous sous-estimons combien les limites font lire la Plaine. Or, comment rendre visible une Plaine en quête de reconnaissance, si nous la cachons à ses habitants, acteurs et passagers ?

Les limites sont des projets d'espaces, bien plus que des objets ou éléments du paysage.

Ce guide tente de dépasser la vision d'une limite parcellaire comme un objet. L'implantation du végétal (chap.1) démontre les effets du végétal sur le grand paysage de la Plaine.

Ce guide est un outil pédagogique, sans valeur opposable ou contractuelle.

A qui s'adresse ce guide ?

A tous

En choisissant une limite, chacun oeuvre à l'identité agricole et patrimoniale de la Plaine et à sa visibilité. Habitants, acteurs économiques (promoteurs, aménageurs, agriculteurs...), techniciens des villes, élus... sont acteurs de ce paysage.

Les chapitres 0 à 3 du guide sont édités dans un livret I.

S'y référer pour toute définition des lisières et listes d'essences végétales à insérer dans les documents d'urbanisme.

Les documents d'urbanisme (Chapitre 4 du présent livret II.)

Le chapitre 4 offre une boîte à outils listant des règles possibles pour encadrer les lisières et les limites parcellaires dans les documents d'urbanisme.

Comment l'outil réglementaire peut-il porter un projet de paysage sur les lisières? L'objectif du panel d'outils est de suggérer des traductions possibles de projets de lisières, à définir dans le PADD et l'OAP.

D'aucune valeur d'obligation, les suggestions de rédactions réglementaires écrites et graphiques nécessitent l'appréciation précise du contexte local. Elles encadrent la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, des espaces bâtis et non bâtis.

Ce chapitre est une aide particulière pour les communes de la Plaine qui ne bénéficient pas d'une protection patrimoniale particulière (communes hors Site classé).

4

4 RÈGLEMENTS D'URBANISME : QU'ÉCRIRE, QUE LIRE SUR LES LISIÈRES ?

SOMMAIRE

- 1. Préambule d'usage 5
- 2. Liste des outils mobilisables p.6
- 2. Liste des outils mobilisables p.10
- EXEMPLES D'ÉCRITURES GRAPHIQUES ET ÉCRITES :
- 3. PADD p.12
- 4. Plan de zonage p.16
- 5. OAP sectorielle et thématique p.22
- 6. Règlement écrit p.28
- Remerciements, droits d'image et organismes conseil p.80

1. PRÉAMBULE D'USAGE

TROIS PLU DES YVELINES COMME RÉFÉRENCES et EXEMPLES

Toutes les suggestions du guide s'inspirent ou reprennent les écritures de trois P.L.U :

- Senlisse et Choisel (PNR de la Haute Vallée de Chevreuse)
- Fontenay-le-Fleury (Plaine de Versailles),

du fait du traitement approfondi de leurs lisières de ville et de leur proximité locale.

• Préambule d'usage

Ce guide est pédagogique ; il n'a pas de valeur opposable ou contractuelle.

• DEUX SUJETS SONT TRAITÉS :

- la qualité des limites parcellaires situées en lisières agri-urbaines telles que les haies, clôtures, façades bâties...
- les lisières entre les espaces agricoles ou naturels et les espaces urbains, comprenant l'épaisseur des fonds de jardin, des implantations bâties, des cheminements plantés... (cf chap 0-3 livret I, pour la définition des lisières).

L'importance du sujet sur les lisières agri-urbaines nécessita d'élargir la thématique initiale du guide (sur les limites parcellaires situées en lisières), à celle de toute la lisière en tant qu'espace de contact avec la Plaine. Sont donc ici présentées deux épaisseurs qui peuvent être encadrées dans des parties du règlement d'un Plan Local d'Urbanisme. Les lisières forestières ne sont pas ici abordées.

• D'ABORD ÉTABLIR UN DIAGNOSTIC PUIS DÉFINIR UN PROJET AVEC DES OBJECTIFS ET ENFIN, CHOISIR DES OUTILS

L'écriture de la règle est l'aboutissement d'une démarche, c'est la traduction réglementaire d'un projet basé sur un diagnostic du territoire et de son fonctionnement. Plus un diagnostic territorial sera précis plus les outils seront adaptés et pertinents.

Ce guide vous aide également à formuler des objectifs par les titres de pages, puis à trouver des outils à adapter à votre contexte. Attention à bien distinguer les objectifs des outils. Le rôle de la collectivité est de définir des objectifs que le bureau d'études en charge du règlement traduira avec l'outil adapté. Le respect de cet ordre du projet de règlement est fondamental, ne vous focalisez pas sur l'outil à choisir !

• UNE BOÎTE À OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Vous sont présentées différentes écritures graphiques et textuelles d'un document d'urbanisme pouvant accompagner l'évolution des lisières. Elles est à considérer comme un éventail de suggestions. Alors que plusieurs outils peuvent répondre au même objectif, le choix de l'outil dépendra du contexte et des objectifs à atteindre. L'écriture en bleue présente une liste possible d'écritures réglementaires (présentées par points au choix).

• SUGGESTIONS À APPRÉCIER SELON LE CONTEXTE LOCAL

Chacune des suggestions suivantes nécessite l'appréciation du contexte et des spécificités locales. Toute application ou inspiration demande un diagnostic préalable précis. Du fait du paysage patrimonial de la Plaine et la forte sensibilité de ses lisières urbaines, une compétence paysage devrait être demandée à tout groupement de bureau d'études de documents d'urbanisme.

DIFFICULTÉS ET ENJEUX DES LISIÈRES

• DENSIFIER LES LISIÈRES

Si les lisières sont souvent à protéger d'un étalement urbain, elles ne peuvent être exemptes d'une densification urbaine, répondant aux besoins de logements et à l'enjeu de limiter la consommation d'espaces agricoles de la Plaine. Souvenons-nous que l'habitat rural ancien était très dense et groupé ! Protéger les lisières ne signifie pas limiter la constructibilité mais accompagner leur évolution selon les situations. Densifier les centres urbains et non ses lisières urbaines existantes est-il durable sur le long terme ? La division parcellaire est à étudier, maîtriser et encadrer bien plus qu'à réfuter systématiquement pour le seul motif de la ruralité. Rappelons-nous aussi que la densité est le plus souvent une histoire de perceptions bien plus que de ratios.

• LA MULTIPLICITÉ DES PROPRIÉTAIRES

Une des plus grandes difficultés des lisières est la multiplicité de ses propriétaires, publics ou privés. Une simple lisière de 2 km de long peut appartenir à plus d'une cinquantaine de propriétaires. La lisière est l'addition des limites privées de chacun. Difficile dès lors d'obtenir un sens commun ! C'est un des rôles et leviers du document d'urbanisme : qualifier d'abord la lisière puis la mettre en projet.

• LES LISIÈRES NÉCESSITENT UN PROJET GLOBAL

Les lisières sont l'addition de tous les projets des pétitionnaires pris ensemble. L'évolution des lisières ne se fait qu'au fur et à mesure des permis de construire validés des pétitionnaires et au gré de leur projet (un pétitionnaire peut faire évoluer son bâti mais pas sa clôture par exemple). Pourtant la lisière doit être traitée comme un tout.

Pour cela, le propriétaire de la clôture a besoin de comprendre pourquoi celle-ci est souhaitée végétale plutôt qu'en pierres ou en claire-voie ou inversement. Seule une vue macro des types de lisières et des objectifs retenus le permet. Mais à la différence du règlement, ce sont les PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ou le diagnostic qui peuvent faire lire à chacun le projet de continuité d'une trame verte ou d'homogénéisation des lisières d'un quartier, qui justifie le traitement choisi de la clôture dans le règlement. D'où la nécessité d'une OAP dédiée aux lisières, à la trame verte et bleue ou bien aux modes doux ou encore au patrimoine, pour offrir une cohérence et un projet global aux lisières.

On comprend que les lisières articulent plusieurs échelles, de la clôture du particulier à la grande frange de tout un quartier, voir de plusieurs communes (exemple de la lisière de Les Clayes-sous-Bois, Plaisir...). L'objectif du panel d'outils de ce guide est de traduire un projet de lisières, à définir dans le PADD puis une OAP, qui avec le règlement, encadreront la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, des espaces bâtis et non bâtis.

• **CONCERTATION, PROJET POLITIQUE ET SENSIBILISATION**

Le document d'urbanisme doit être le fruit d'une concertation avec les acteurs locaux et d'un projet politique.

Si d'un côté les lisières nécessitent un projet global politique, de l'autre, elles nécessitent la mise en oeuvre des particuliers. Un entendement des deux maillons de la chaîne est indispensable à l'évolution qualitative des lisières.

Objectifs :

- Qualifier les lisières et les mettre en projet dans un document concerté (d'urbanisme, plan paysage, trame verte...).
- Sensibiliser chacun à son rôle d'acteur du paysage de la Plaine, par son choix de limite parcellaire, qui participe à une lisière.
- Montrer l'exemple le plus souvent possible (pouvoir public comme privé). Et si chaque collectivité changeait une de ses clôtures et réouvrait ou valorisait un point de vue sur la Plaine ? Fédérer des actions communes (actions de l'Appvpa) pour requalifier des lisières (plantations collectives...).
- Sensibiliser au cadre patrimonial de la Plaine de Versailles pour comprendre l'enjeu de l'interface.

• **L'IMPORTANCE DE L'INSTRUCTEUR DES SOLS ET DES ORGANISMES DE CONSEILS**

Plus les règles écrites seront qualitatives plus elles recourent à une appréciation qualitative de la part de l'instructeur des sols. La compréhension de celui-ci, du maire et du pétitionnaire est essentielle. Hormis dans les parcs naturels régionaux et les sites classés, les instructeurs compétents en paysage sont malheureusement rares pour dialoguer avec les pétitionnaires. La formulation de la règle doit en conséquence être claire et simple d'interprétation. Mais il ne s'agit pas de privilégier les seules règles opposables et quantitatives : les dispositions générales peuvent être un indispensable levier de négociation avec un pétitionnaire. L'inspecteur peut aller chercher les compétences auprès d'organismes tels que le CAUE des Yvelines qui offre des conseils gratuits aux particuliers ou la DDT.

PROFITEZ D'UN DOCUMENT D'URBANISME POUR MENER UN PROJET DE PAYSAGE !

• **LA RÈGLE EST AU SERVICE ET L'UNE DES ÉTAPES D'UN PROJET DE PAYSAGE**

Le règlement n'est pas une finalité en soi, mais une étape utile du projet de paysage, qui doit se traduire jusqu'à la mise en oeuvre opérationnelle d'un chantier. Une approche réglementaire doit être complémentaire et en amont d'une approche de projet (voir exemple sur les formes urbaines en p.57). Le règlement ne pouvant être entièrement garant de l'harmonie du cadre de vie, la collectivité doit aller bien plus loin que le règlement, qui pose un premier cadre ! L'intérêt du guide est de comprendre comment l'outil réglementaire peut porter un projet de paysage. S'il ne faut pas croire à la prééminence du règlement, lui accorder une importance est fondamental pour mener la base d'un projet paysager à l'échelle de la collectivité, d'autant que la modernisation du code de l'urbanisme permet une approche plus spatiale. Or le paysage est trop souvent absent ou négligé dans l'étape réglementaire !

• **UNE MODERNISATION DU CODE DE L'URBANISME VALORISANT LES ESPACES NON BÂTIS**

Le nouveau code l'urbanisme modifiant les PLU(I) donne une importance aux espaces non bâtis, non pour limiter les pleins mais pour qualifier les vides et les mettre en continuité comme en projet (trame verte et bleue, plan de déplacements doux). Le nouveau règlement permet de spatialiser davantage les outils (rôle donné aux OAP) et de valoriser les schémas graphiques (devenus opposables dans le règlement). Profitez-en !

2. LISTE DES OUTILS MOBILISABLES

• Liste des outils cités dans le guide

1- LES PRINCIPES GÉNÉRAUX OU DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT

sont utiles pour rappeler des objectifs globaux et s'opposer à un projet. Attention à trop de rédactions générales et peu opposables, nécessitant un instructeur des sols compétent en paysage.

2- RÈGLEMENT GRAPHIQUE (Plan de zonage)

quelques zonages et sous-zonages avec leur degré de constructibilité :

- **N** naturel avec constructibilité limitée
- **Nj** naturel jardiné, avec constructibilité limitée aux abris de jardins ou extensions des constructions existantes
- **Ap** agricole paysager (seuils variables de constructibilité), **Ah1** et **Ah2** secteurs constructibles avec des hauteurs différentes
- **U avec bande d'implantation, trait d'alignement** (traduction graphique de l'implantation des constructions ou de la frange)
- **Règle spécifique zone U en limite de zone A ou N**
- Selon le contexte et le projet politique du PLU(l), des éléments de paysage peuvent être inscrits au titre de l'article :
 - **L151-23**, éléments à dominante écologique (exemple du PLU de Choisel)
 - **L151-19**, éléments à dominante patrimoniale et culturelle (ex des PLU de Fontenay-le-Fleury et Senlis).

Permettent de recenser, décrire des éléments (bâti, naturel, paysager, cône de vue) en vue de leur protection, remise en état... en y associant des prescriptions.

3- RÈGLEMENT ÉCRIT (dans lequel peuvent être insérés des schémas opposables),

- **Le bâti** : implantation dans la parcelle (par rapport à la limite de la voie, aux limites séparatives, au terrain naturel), gabarit, hauteur par rapport aux constructions voisines, aspect extérieur et ratios.
- **Le non bâti** : retraits, coefficient de pleine terre, essence végétale, ratios arborés...
- **Prescription des éléments protégés**
- **Clôtures** (limite de voie, limites séparatives)

4a- OAP SECTORIELLE (Orientation d'Aménagement et d'Orientation)

Permet de définir les intentions d'aménagement et de spatialiser le projet (coupe en travers sur les espaces publics, renouvellement urbain..)

4b- OAP THÉMATIQUE

Permet de déterminer le traitement d'un objet (comme la lisière selon son contexte sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU(l))

5- ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC)

Usage préférentiel pour les massifs boisés.

3. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Que retenir ?

- Le PADD définit et spatialise le projet de territoire d'une collectivité ; il donne un cadre et un cap de référence. Tous les autres outils sont une déclinaison des objectifs du PADD.
- Définir des objectifs de qualité paysagère est obligatoire à tout PADD. Les lisières peuvent s'inscrire dans ces objectifs.
- Le PADD de Fontenay-le-Fleury a défini 5 objectifs de qualité paysagère en lien direct avec ses lisières bordant la Plaine. Par les usages qui y sont prescrits ou conseillés (modes doux, apaisement des entrées de ville, accompagnement de l'évolution bâtie...), les lisières sont autant mises en projet que protégées.

• Préserver et mettre en projet les lisières agri-urbaines

Exemple de carte thématique pour le PADD de Fontenay-le-Fleury, carte de travail, août 2017



1. DÉFINIR UNE LIMITE D'URBANISATION



- MARQUER UNE FIN D'URBANISATION DE LA VILLE AU TISSU URBAIN EXISTANT
- PÉRIMÈTRE AU DELÀ DUQUEL AUCUNE EXTENSION URBAINE SANS LIEN AVEC L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET LA VALORISATION DE LA PLAINE DE VERSAILLES N'EST AUTORISÉE

2. GARANTIR DES CO-VISIBILITÉS DE QUALITÉ ENTRE PLAINE ET VILLE



- CÔNES DE VUE MAJEURS SUR LES LISIÈRES URBAINES ET LA PLAINE :
- Y PRÉSERVER ET CONFORTER LA LECTURE DES ÉLÉMENTS PAYSAGERS STRUCTURANTS (COMPOSITION URBAINE, VÉGÉTALE, QUALITÉ DES LIMITES PARCELLAIRES, ÉQUILIBRES DES VOLUMES ET DES VIDES...)

3. ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION ÉVENTUELLE DES LISIÈRES URBAINES



- DANS LES PARCELLES PRIVÉES MUTABLES, INSCRIRE TOUTES ÉVOLUTIONS BÂTIES ET VÉGÉTALES POSSIBLES, DANS LA STRUCTURE PAYSAGÈRE EXISTANTE (DIVISION PARCELLAIRE, EXTENSION BÂTIE, MODIFICATION DE CLÔTURES, ESPÈCES VÉGÉTALES DES FONDS DE JARDIN...).
- REQUALIFIER DES SECTEURS ET DES LIMITES PARCELLAIRES DE PROPRIÉTÉ PUBLIQUE.

4. REQUALIFIER LES ENTRÉES DE VILLE



- REQUALIFIER À MOYEN ET LONG TERME LES PORTES DE LA PLAINE DE VERSAILLES ET ENTRÉES ROUTIÈRES OU PIÉTONNES DE FONTENAY

5. CONFORTER UNE BOUCLE DE VOIE DOUCE EN LISIÈRE



- APAISER LA CIRCULATION DE TOUS LES USAGERS EN ENTRÉES DE VILLE
- CRÉER UNE BOUCLE PIÉTONNE AUTOUR DE FONTENAY, S'APPUYANT LES CHEMINS EXISTANTS
- VALORISER LA PROXIMITÉ DES PAYSAGES RURAUX PAR UNE ACCESSIBILITÉ CANALISÉE ET CONCERTÉE

DESCRIPTIF DU PROJET DU PADD SUR LES LISIÈRES AGRI-URBAINES

• Marquer une limite d'urbanisation : préserver les lisières

Le potentiel foncier à l'intérieur de la ville permet d'asseoir une limite d'urbanisation très claire, longeant les lisières bâties actuelles et n'affectant aucun espace agricole. Depuis 2000, le périmètre du site classé détermine une limite au-delà de laquelle tout projet d'aménagement est soumis à la commission départementale des sites et des paysages. La commune conforte ce périmètre de protection : une limite qui valorise avant tout l'écrin paysager et de production agricole de Fontenay-le-Fleury.

• Qualifier des co-visibilités croissantes

Les co-visibilités entre la Plaine agricole de Versailles et les lisières urbaines de Fontenay-le-Fleury sont nombreuses et s'étendent par les projets récents ou futurs dans la Plaine : requalification de l'allée royale de Villepreux, de La Faisanderie, plan vélo de Versailles Grand Parc, mise en boucle des chemins des randonnées... **Cette perception depuis l'espace agricole démontre combien les lisières urbaines et non seulement agricoles, appartiennent au patrimoine historique, paysager et naturel de la Plaine de Versailles.**

Il s'agit de se saisir de ce potentiel pour améliorer :

- le cadre de vie des habitants, par des usages de qualité pour tous (circulations douces, accueil), une harmonie de ses franges et,
- l'image de Fontenay-le-Fleury depuis le haut lieu touristique et fréquenté de la Plaine, en valorisant des vues réciproques.

• Echéance de mise en oeuvre et outils

La mise en oeuvre de cette politique résulte du temps long (dépassant le temps d'un mandat politique), mais dont le PADD offre une nécessaire stratégie d'aménagement global. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique sur les lisières agri-urbaines ainsi que le règlement, offrent une précision réglementaire du volet *lisières* de ce PADD, opposable aux tiers.

• Mettre en projet les lisières

Le paysage spécifique des lisières de Fontenay-le-Fleury devient un espace de projet, pour redonner une vitrine et un usage qualitatif à ce qui fut souvent laissé à « l'arrière de la ville » ou « en fond de parcelles » .

A cette fin, une politique de requalification des lisières consiste sur le long terme à :

- apaiser et restructurer les entrées de ville, qui sont également des Portes d'entrée vers la Plaine de Versailles ;
- conforter la connexion entre les circulations douces existantes, lieu de première appréciation de la ville, de la Plaine et des lisières, sans gêner l'activité agricole ;
- encadrer l'évolution des parcelles privées mutables, situées en bord de Plaine et dont les aménagements peuvent être impactants (division parcellaire, extensions bâties, clôtures...) ;
- harmoniser les limites parcellaires publiques et encadrer celles privées, pour ne plus masquer ni la ville ni la Plaine, mais au contraire qualifier leur interface ;
- protéger et valoriser les éléments de paysage existants (haie, arbres, boisements, cours d'eau, jardins ouverts sur la Plaine...)."

*Réalisation carte et texte de travail pour Fontenay-le-Fleury :
Isabel Claus*

4. PLANS DE ZONAGE (règlement graphique)

- Les deux PLU suivants, Choisel (PNR de Haute Vallée de Chevreuse) et Fontenay-le-Fleury (Plaine de Versailles), illustrent deux possibles traitements des lisières dans le document graphique d'un plan de zonage.

Pour rappel,

- les différentes suggestions graphiques et écrites de ce chapitre sont à adapter au contexte de votre territoire.
- Selon le contexte et le projet politique du PLU(I), les éléments de paysage peuvent être inscrits au titre de l'article :
 - L151-23, éléments à dominante écologique (exemple du PLU de Choisel)
 - L151-19, éléments à dominante patrimoniale et culturelle (ex des PLU de Fontenay et Senlisse).

Que retenir pour préserver les lisières dans un plan de zonage ?

DES OUTILS GRAPHIQUES ET DES GRADIENTS POSSIBLES D'INCONSTRUCTIBILITÉS EN LISIÈRE (liste non exhaustive)

outils pour créer des projets de trame verte et bleue, de cheminements, des retraits, cônes de vue....

- **Frange paysagère** : zone d'intérêt paysager à l'interface entre deux zonages. Elle peut définir une bande d'inconstructibilité stricte, excluant tous abris de jardins et extensions.
- **Emplacement réservé** : permet à une collectivité de grever un terrain d'une servitude d'intérêt général pour implanter un chemin, une haie, un équipement public agri-touristique par exemple (ce zonage peut limiter l'objet et la nature des constructions qui peuvent y être édifiées).
- **NJ** : zone de jardins repérée d'intérêt paysager ou écologique et dont l'emprise au sol constructible est soumise à la zone N (et non U, ainsi la surface de calcul diffère). Les extensions bâties et abris de jardins sont autorisés sous conditions.
- **N + L151-19/23** : zone naturelle + zone non bâtie d'intérêt paysager ou écologique dont l'évolution est encadrée.
- **N** : zone naturelle interdisant toute construction sauf sous conditions particulières pour l'activité agricole. L'extension du bâti existant et les abris de jardins sont soumis à conditions.
- **Ap** : zone agricole d'intérêt paysager ou écologique (co-visibilité, cône de vue, corridor...), pouvant fortement limiter la construction de nouveaux bâtiments agricoles et permettre l'extension de l'existant sous conditions.
- **Ah** : zone d'intérêt patrimonial (hameau ancien d'intérêt architectural), pouvant limiter la construction et l'extension de bâtiments agricoles. Zone pouvant réguler la hauteur des serres ou stabulations par exemple (ou Nh).
- **A + L151-19/23** : zone agricole+ espace non bâti repéré comme d'intérêt paysager ou écologique et dont l'évolution est encadrée.
- **A** : secteur agricole dont toute construction sera seule dédiée à l'activité agricole.
- **U + L151-19/23** : zone urbaine + bande non bâtie d'intérêt paysager ou écologique (espace de retrait d'implantation devant la Plaine ou espace arboré à préserver). Sur celle-ci, toute modification peut être sujette à autorisation préalable.
- **U** : zone urbaine (résidentielle ou économique) avec possibilité de construction et d'extension selon l'emprise au sol définie dans le règlement de ce zonage.



• Protéger et qualifier les lisières

Exemple d'éléments graphiques du plan de zonage de Fontenay-le-Fleury, version finale, 2017

Double protection des fonds de jardins résidentiels :

- En zonage N pour limiter la construction ;
- + L151-19 pour préserver le patrimoine arboré existant, les jardins présentant de beaux sujets arborés. Toute construction est interdite sauf les extensions et constructions annexes (abris de jardins) sous conditions.

Parcelles en U à vocation résidentielle (UR3), où la division parcellaire ou bien l'extension est autorisée sous conditions.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de l'unité foncière. 70 % minimum de la surface de l'unité foncière non occupée par les emprises bâties devra être traitée en espace vert de pleine terre.

Fonds de parcelle en zonage U, classés en L151-19 pour la préservation d'une bande de retrait avec la Plaine. Outil plus souple que le classement en N.

Espace paysager remarquable (art. L151-19) : à protéger et mettre en valeur, où toute modification (coupes d'arbres, mouvements de sol, modifications d'aspect extérieur...) est soumise à autorisation préalable. Toute construction est interdite.

Fonds de jardins résidentiels en zonage N, interdisant toute construction à vocation résidentielle, extension et abris de jardins compris.

Fond de parcelles économiques (UAE) doté d'une bande d'inconstructibilité préservée par l'article L151-19. C'est une bande de retrait vis-à-vis de la Plaine et le maintien d'un alignement arboré. Aucune emprise au sol n'est fixée.



Extrait du plan de zonage du PLU de Fontenay-le-Fleury (78) 2017
Bureau d'études : Espace Ville

Les lisières : un enjeu patrimonial fort pour Fontenay-le-Fleury

Les acteurs et les habitants de Fontenay ont conscience qu'une grande partie de son pourtour urbain est en contact direct avec la Plaine agricole de Versailles. Un atout paysager qu'il s'agit de préserver d'un risque d'étalement urbain (récréatif compris, par exemple les jardins familiaux n'ont pas vocation à s'implanter au-delà d'une limite urbaine). De plus, les co-visibilités sont fortes avec la ville : les franges urbaines sont très visibles depuis la Plaine et tout projet porte un impact visuel positif ou négatif sur l'image de la Plaine comme de la ville.

C'est pourquoi, lors de la révision de son PLU, le projet politique protège à la fois l'activité agricole et ses lisières :

- En ne définissant aucune zone à construire en secteur non urbanisé. Le centre ville et ses faubourgs ont les disponibilités foncières suffisantes pour accueillir la croissance démographique et urbanistique voulue, sans créer d'extensions urbaines périphériques.
- En encadrant l'évolution potentielle des parcelles privées bâties situées en lisières, par les outils ci-contre.
- En protégeant les éléments existants qualitatifs, situés en lisières : bois, haies, fonds de jardins arborés, espaces de retrait avec la Plaine...
- En encadrant particulièrement la frange ouest, dotée de fonds de jardins arborés de qualité mais aussi d'un potentiel de division parcellaire important à encadrer.

Vigilance !

- **Les fonds de jardins ou de parcelles privées classées en zone naturelle (N) se soustraient de la surface de calcul d'emprise au sol constructible du reste de la parcelle (U).** C'est-à-dire que le zonage en N des fonds de jardins diminue la surface d'emprise constructible de l'assiette foncière.
- **Le classement en N des fonds de jardins est un acte fort, qui fige le devenir de la parcelle. Ce classement peut être nuancé par des seules bandes d'inconstructibilité (L151-23 ou 19) qui, laissant l'ensemble de la parcelle en zonage U, autorise davantage son évolution.**

A noter

- **L'outil de l'emplacement réservé, ici absent, peut être utilisé pour créer des continuités douces ou écologiques** définissant à la fois une limite, des usages, une fonction écologique et une qualité paysagère aux lisières (emplacement pour une future haie, un futur cheminement...)
- **Le choix politique de Fontenay-le-Fleury concernant les lisières a porté davantage sur la préservation visuelle que sur le développement d'usages piétons ou cyclables de celles-ci.**



Limite de zonages

A- zone agricole / N- zone naturelle /

UAE- zone accueillant ou destinée à accueillir des activités économiques /

UR- zone à dominante résidentielle



Espace paysager remarquable (Art L151-19 du Code de l'urbanisme)

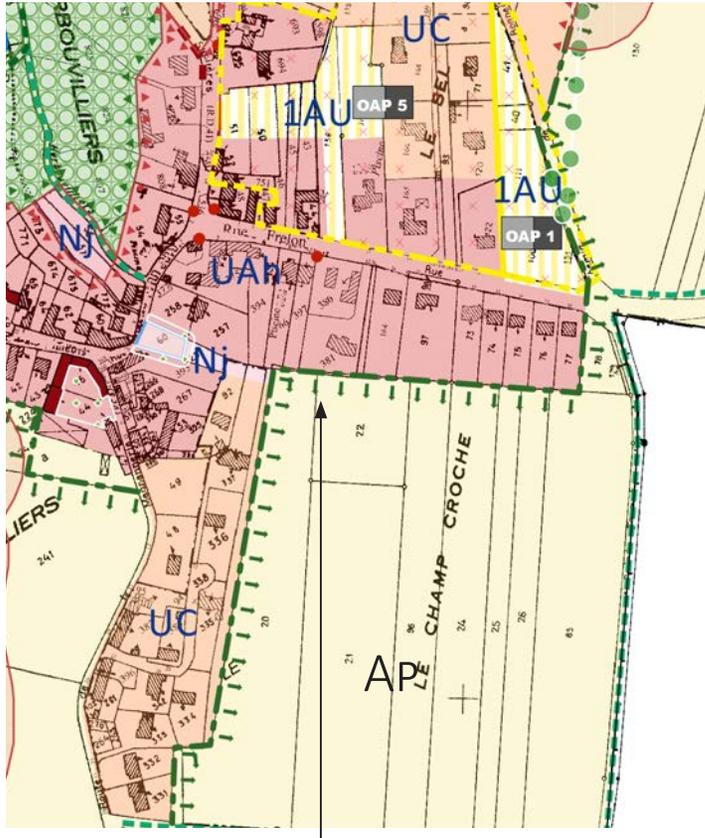


Zone de protection rapprochée de l'aqueduc de l'Arvre

Les lisières des hameaux : l'enjeu d'une transition de qualité

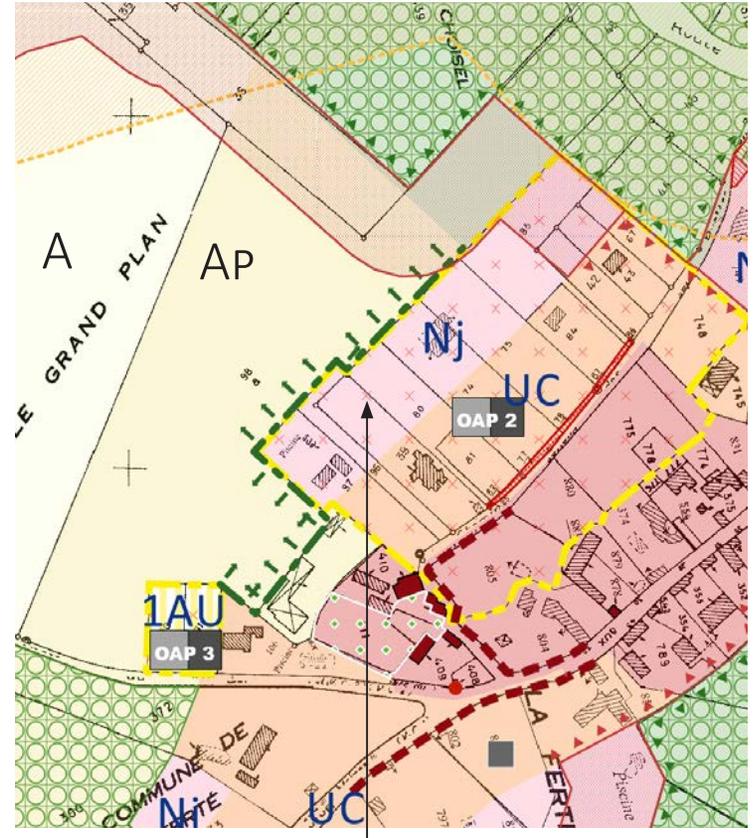
Extraits du plan de zonage et légende du PLU de Choisel (78) 2016,
PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Bureau d'études : Cittanova



 Frange paysagère à conforter au titre du L151-23 (hameau de Herbouvilliers)

Frange paysagère à conforter : "L'ensemble de l'espace situé à moins de 10mètres des limites séparatives repérées comme frange paysagère sur le document graphique doit être traité comme espace vert de pleine terre." Cf définition "Espace de pleine terre" p.42.



 Nj- Espaces de jardins et de constructions situés en retrait de la zone à urbaniser et à ne pas conforter (hameau La Ferté).

Zone naturelle de jardin (Nj) : "Toute implantation nouvelle de maison d'habitation y est interdite. L'aspect naturel et jardiné sera préservé. Les annexes et extensions sont autorisées sous conditions."

Zone agricole paysage (Ap) : "Espaces de prairies inscrits sur le plateau." Sont seuls autorisés la création de mares et d'équipements techniques liés aux réseaux publics.

Que retenir ?

- Le PADD de Choisel donne l'objectif suivant à ces deux lisières de hameaux: *"Vigiler la qualité des transitions entre espace bâti et espace agricole."*
- Choisel souhaite maintenir une transition douce, arborée et jardinée aux lisières agri-urbaines de ses hameaux. Le plan de zonage créé ainsi des degrés d'inconstructibilité croissants de l'urbain jusqu'à l'agricole : s'échelonnent les zonages U > Nj > frange > Ap
- **La frange paysagère apporte une bande d'inconstructibilité stricte, à la différence du zonage Nj, autorisant sous conditions quelques annexes de constructions et extensions.** Le projet est également de maintenir ou créer une continuité écologique puisque le coefficient de pleine terre (CPT) permet d'assurer les conditions de sols propices au développement qualitatif et pérenne des végétaux.
- La zone Ap correspond aux espaces agricoles à protéger en raison de leur intérêt paysager, (périmètre paysager prioritaire inscrit au Plan de Parc du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse). Il est caractérisé par l'ouverture des espaces agricoles et des vues lointaines à préserver.

Vigilance !

- **Le cumul et la superposition des règles peuvent parfois nuire à la qualité de lecture et d'interprétation du document.**
- Les usages piétons sont souvent oubliés des projets et des plans de zonage. L'emplacement réservé peut créer des continuités douces ou écologiques.

Légende du zonage

- Liste de la plupart des éléments de paysage qui peuvent être protégés (espaces publics, chemins, sentes, murs, haies, petits patrimoines, cônes de vue, lisières forestières...).
- Selon le contexte et le projet politique du PLU, les éléments de paysage peuvent être inscrits au titre de l'article :
 - L151-23, éléments écologiques / L151-19, éléments de patrimoine

-  Nj - Espaces de jardins et de constructions situés en retrait de la zone à urbaniser à ne pas conforter
-  Nh - Noyaux anciens des écarts et leurs développements récents
-  Ap - Espaces de prairies inscrits sur le plateau

Dispositions liées au patrimoine

-  Bâti patrimonial à préserver au titre du L151-19
-  Élément de petit patrimoine à préserver au titre du L151-19
-  Mur ou muret ancien à préserver au titre du L151-19

Espaces et éléments concourant à la trame verte et bleue

-  Espace Boisé Classé
-  Zones humides (source : PNR SIAHVY)
-  Mare, mouillère ou étang à préserver au titre du L151-23
-  Cours et jardins patrimoniaux à préserver au titre du L151-23
-  Espace public ouvert à préserver au titre de l'article L151-23
-  Cône de vue à préserver au titre du L151-23
-  Cours d'eau à protéger au titre du L151-23
-  Frange paysagère du plateau à conforter au titre du L151-23
-  Haie et alignement d'arbres protégés au titre du L151-23
-  Arbres protégés au titre du L151-23

Secteurs soumis à des prescriptions particulières

-  Chemin et sente à conserver, prolonger ou créer au titre du L151-38
-  Chemin et sente adapté à la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage, à conserver au titre du L151-38

5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P)

Que retenir ?

- L'OAP permet d'aller plus loin que le zonage et le règlement. Elle s'affranchit du ratio et du pourcentage, qui peine à définir un paysage. Elle décline, complète et précise le PADD.

- **Deux formes d'OAP différentes encadrant les lisières sont ici présentées :**

- OAP thématique "lisières agri-urbaines" de Fontenay-le-Feury**

- Entourée des espaces agricoles du site classé de la Plaine de Versailles, les lisières de Fontenay-le-Feury en sont les bords urbains. Les co-visibilités de part et d'autre sont fortes : il s'agit ici de traiter les « en dehors » du site classé. La vue « depuis la Plaine » exige de la commune de présenter une façade urbaine à la hauteur patrimoniale du site.

- Le premier projet politique fut de supprimer toutes zones à construire (AU) en bord de Plaine. Ensuite, des éléments de l'OAP accompagnent l'évolution potentielle de lisières soumises à divisions parcellaires ou à renouvellement économique en zones U. D'autres éléments d'aménagement confortent le projet politique de la commune de valoriser ses lisières (éléments végétaux à créer, requalifier, usages à développer...). Les lisières sont ainsi à la fois protégées et mises en projet.

- OAP de secteur d'aménagement de Choisel**

- Situé dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, le projet d'une extension urbaine représente des enjeux forts liés à sa situation en entrée du hameau et en frange du plateau agricole. L'OAP indique des principes d'aménagement (implantations bâties, espaces à préserver, transition paysagère à créer...) et d'usages (espaces publics, espace jardiné) afin de qualifier une future lisière agri-urbaine.

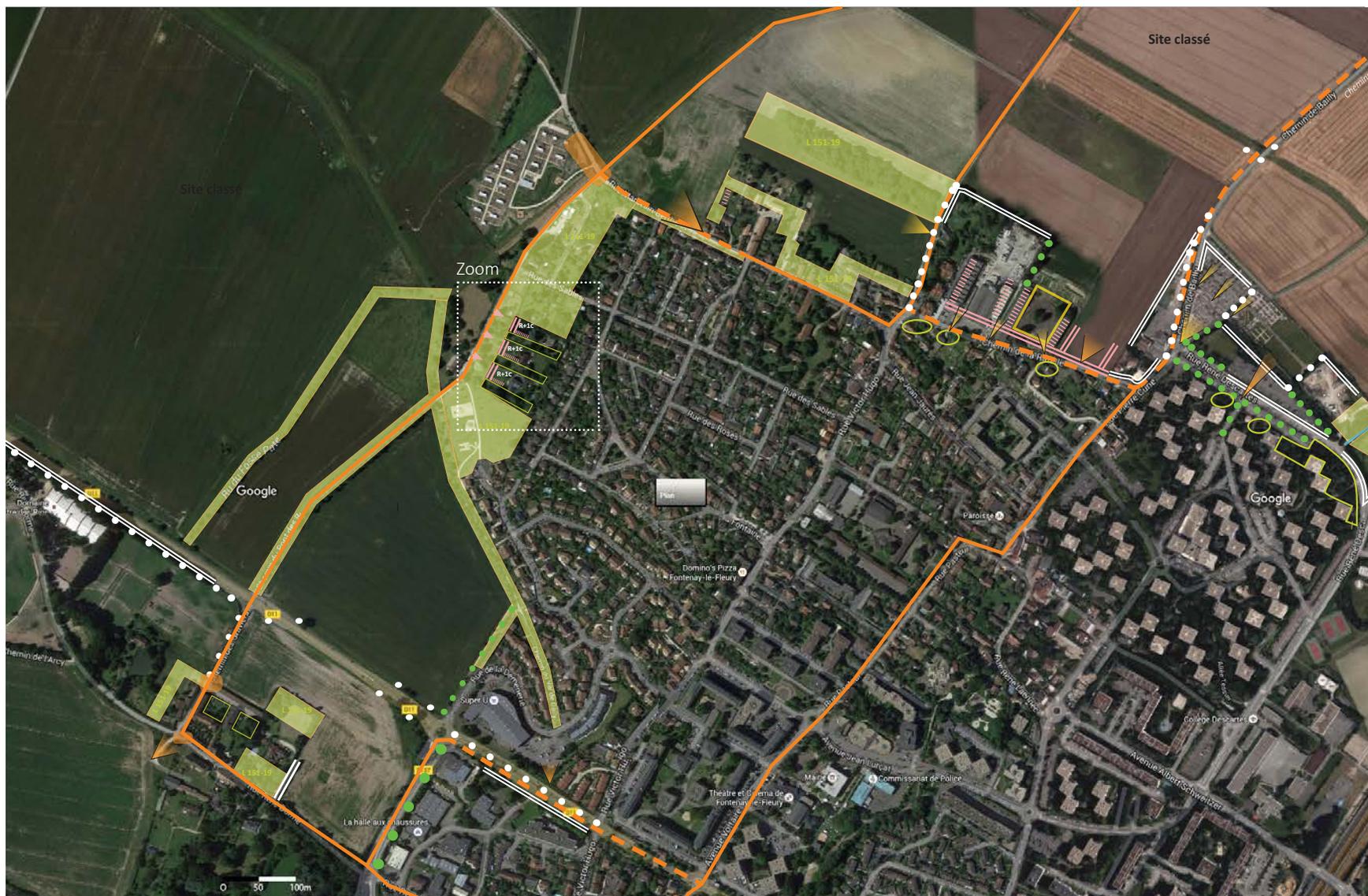
- **La 3D.** Selon les moyens donnés aux bureaux d'études réalisant le PLU, l'outil de l'axonométrie peut permettre une meilleure appropriation du projet par les populations et acteurs.

Pour rappel,

- l'OAP thématique permet de déterminer le traitement d'un objet (comme la lisière selon son contexte sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU(l)) ;
- l'OAP sectorielle permet de définir les intentions d'aménagement et de mieux spatialiser le projet (renouvellement urbain d'un quartier, coupe en travers sur les espaces publics, extension comprenant une partie de lisière).
- Une OAP thématique (comme sur les lisières) permet de donner de la cohérence à l'ensemble de l'utilisation des outils à l'échelle de la commune et non seulement à celle de la parcelle ou de la limite. Elle fait lire spatialement le projet global, dans lequel un article, un zonage d'emplacement va s'inscrire. Elle donne des objectifs d'où l'écriture est une résultante.
- Le niveau de précision des OAP relève d'un projet politique et de l'échéance de réalisation (court, moyen ou long terme).
- Les différentes suggestions graphiques et écrites de ce chapitre sont à adapter au contexte de votre territoire.

- Qualifier, accompagner l'évolution des lisières et les mettre en projet

Exemple d'une OAP thématique sur les lisières de Fontenay-le-Fleury, carte de travail, 2017. L'OAP finale retient une partie des éléments ci-présentés.



Réalisation (document de travail) : Isabel Claus pour la commune de Fontenay-le-Fleury et l'Appvpa, 2016

1. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS EXISTANTS QUALITATIFS

(PATRIMOINE PAYSAGER VÉGÉTAL, NATUREL OU AGRICOLE, COMPOSITION URBAINE)

GARANTIR DES CO-VISIBILITÉS DE QUALITÉ



ESPACE PAYSAGER REMARQUABLE / INCONSTRUCTIBILITÉ STRICTE

(ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)
 > REcul D'UNE BANDE DE 12 À 25M DE LA VOIE PUBLIQUE
 > PROTECTION DE FONDS DE JARDINS DE QUALITÉ

MOTIF : ÉLÉMENT STRUCTURANT LE PAYSAGE DE LA LISIÈRE, SON CARACTÈRE RURAL ET CELUI DES RUES ATTENANTES. MINIMISER LES CO-VISIBILITÉS ET L'IMPACT PAYSAGER DU BÂTI DEPUIS LA PLAINE.
 MAINTIEN DE : BOISEMENTS, HAIES, ARBRES REMARQUABLES ET STRUCTURANTS DANS LA COMPOSITION DE LA LISIÈRE

LIMITE SÉPARATIVE, VÉGÉTALISÉE PAR DES ARBRES À PORT LIBRE OU ANCIENNE COUR DE FERME

(CHEMIN DU PONT DES ROCHES) (CHEMINS DU PONT DES ROCHES ET DE LA RATELLE)
MOTIF : MAINTIEN DU PATRIMOINE VÉGÉTAL EXISTANT, FAISANT OFFICE DE LIMITE SÉPARATIVE DE QUALITÉ ET PARTICIPANT À LA COMPOSITION URBAINE DU QUARTIER.

ALIGNEMENT D'ARBRES DE HAUTS JETS À PRÉSERVER STRUCTURANT LA PROFONDEUR DE LA LISIÈRE

RENOUVELLEMENT DES ESPÈCES VÉGÉTALES POSSIBLES

CÔNES DE VUE OU PERCÉES VISUELLES SUR LA PLAINE À MAINTENIR

ARBRES OU BOSQUETS REMARQUABLES

Zoom



2. METTRE EN PROJET LES LISIÈRES

(CONFORTER DES USAGES DOUX, REQUALIFIER DES ENTRÉES DE VILLE, ACCOMPAGNER DES PARCELLES MUTABLES...)

CONFORTER DES USAGES DOUX



USAGES

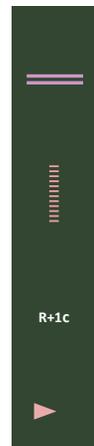
BOUCLE DE MODES DOUX EXISTANTS
 INTÉGRANT LE PROJET PLAN VÉLO DE VERSAILLES GRAND PARC

VOIES MODES DOUX À CRÉER OU RENFORCER
 NON PRÉVUES DANS LE PROJET PLAN VÉLO DE VGP
MOTIFS : USAGES NÉCESSAIRES (VERS LES JARDINS FAMILIAUX, CHEMINS DE RANDONNÉE, HABITATIONS, ENTREPRISES... ET/ OU QUALIFIANT UNE ENTRÉE DE VILLE ET UNE LISIÈRE)

AMÉNAGEMENT D'ACCUEIL À CRÉER
 ENTRÉE DES CYCLISTES DU PLAN VÉLO ET MARCHEURS

CÔNES DE VUE SUR LA PLAINE À VALORISER
MOTIF : POINT DE VUE IMPORTANT SUR LA PLAINE, AUJOURD'HUI PEU VALORISÉ. AMÉNAGEMENT SIMPLE TYPE BANC, TABLE DE PIQUE-NIQUE À L'OMBRE D'UN ARBRE, CHEMIN PIÉTON... IL EST RECOMMANDÉ QUE TOUTE CONSTRUCTION ÉVENTUELLE MAINTIENNE UNE PERCÉE VISUELLE SUR LA PLAINE.

ENCADRER LES CONSTRUCTIONS BÂTIES POTENTIELLES



ÉLÉMENTS BÂTIS

FRONTS BÂTIS
MOTIFS : CRÉER ET RESPECTER L'ALIGNEMENT DES FAÇADES COURTES, POUR STRUCTURER LA RUE ET LES VUES DEPUIS LA PLAINE. MINIMISER LES CO-VISIBILITÉS ET UN POSITIONNEMENT IMPOSANT DEPUIS LA RUE ET LA PLAINE.

SENS DU FAÏTAGE / PERPENDICULAIRE À LA VOIE PUBLIQUE
MOTIFS : SENS DU BÂTI STRUCTURANT LA PROFONDEUR DE LA LISIÈRE. OPTIMISATION DE L'ENSOLEILLEMENT (CHEMIN DU PONT DES ROCHES) / EN VERT : VOCATION AGRICOLE PRÉFÉRENTIELLE DU BÂTI

INDICATIONS DE HAUTEURS BÂTIES / R+1c À TOIT À FAIBLE PENTE OU R+2 À TOIT PLAT
MOTIF : MINIMISER LES CO-VISIBILITÉS EN ADAPTANT LES HAUTEURS À LA PENTE

ACCÈS RECOMMANDÉ (LISIÈRE OUEST)
MOTIF : MUTUALISER LES ACCÈS, MAINTENIR LA COMPOSITION URBAINE, DONT UNE LIMITE SÉPARATIVE

REQUALIFIER LES LIMITES ET ENTRÉES DE VILLE



ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX

LIMITE PARCELLAIRE À REQUALIFIER (PAR UN ÉLÉMENT BAS DE PRÉFÉRENCE):
 MUR, CLÔTURE, HAIE VIVE D'ARBUSTES
MOTIFS : LIMITE PARCELLAIRE ACTUELLE NON ADAPTÉE AU PAYSAGE RURAL DES LISIÈRES DE FONTENAY-LE-FLEURY

ALIGNEMENT D'ARBRES DE HAUTS JETS À CRÉER OU

PLANTATION PONCTUELLE D'ARBRES DE HAUTS JETS À CRÉER
MOTIFS : REQUALIFIER UNE ENTRÉE DE VILLE (ROUTIÈRE OU PIÉTONNE) ET STRUCTURER LA PROFONDEUR DE LA LISIÈRE APRÈS SEUL AVAL DES AGRICULTEURS CONCERNÉS

RENDRE VISIBLE LE PASSAGE DE L'ARVRE
 - ARBRE OU BOQUETEAU À PLANTER
 - ALIGNEMENT ARBORÉ À RENOUVELER DANS LE TEMPS PAR DES ESPÈCES DE MILIEUX HUMIDES

• Qualifier une future lisière en entrée de hameau

Exemple de l'OAP sectorielle de l'extension du hameau de Herbouvilliers de Choisel (78), situé en lisière

Eléments relatifs au paysage

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de logements majoritairement sous forme d'habitat individuel
- Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes plus denses (logements individuels jumelés ou groupés)
- Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)

ORIENTATIONS LIEES À L'IMPLANTATION ET À LA FORME URBAINE

- Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le hameau
- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :
 - limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
 - préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.)
- Murs en pierres à meulrières à préserver
- Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)
- Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise
- Exemple d'implantation des constructions à privilégier
- Alignement des constructions à respecter

Les implantations des habitations sur les OAP ci-après, ne sont que des exemples, elles ne substituent en aucune façon aux projets réels qui pourraient y être réalisés et qui restent du choix des propriétaires en respect des règles et des orientations qui y sont associées.

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Éléments paysagers existants à préserver

- Maintenir les haies ou arbres remarquables
- Traitement qualitatif de la limite avec la rue

Éléments paysagers à créer

- Assurer une transition végétale entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels
- Créer un alignement d'arbres
- Arbrorer l'espace
- Espace dédié à la gestion des eaux pluviales

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voie structurante
- Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé
- Accès aux constructions mutualisé ou individuel (position indicative)

Secteur d'OAP 1 : Chemin de Bonnelles

Superficie du site : 5 700 m²

Densité : Environ 20 log/ha

Réceptivité du site : Entre 8 et 12 log.

Echancier prévisionnel :

CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

Le site concerné est localisé à l'entrée est du hameau d'Herbouvilliers. Il est encadré au sud par la rue Robert Frelon, marquée par un développement pavillonnaire datant des années 70-80, et à l'est par le chemin de Bonnelles, voie publique carrossable en impasse. Il devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Le site occupe une situation stratégique en entrée de commune. Il s'inscrit en frange du plateau agricole. La qualification de cette entrée est un des enjeux de l'opération d'ensemble.

La partie nord du site est aujourd'hui boisée. La frange est bordée par un alignement d'arbres qu'il conviendra de préserver afin d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

Le secteur de projet est destinée à accueillir une dizaine de logements. Afin de répondre à des objectifs de diversification du parc de logements, 25% des logements devront être proposés en accession à la propriété.



VOCATION DOMINANTE DES ESPACES ET RÉCEPTIVITÉ



Espace destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de logements individuels groupés

- > ① La partie sud de l'opération accueillera des opérations de logements denses composées de logements groupés (environ 4-5 logements).
- > ② La partie nord accueillera elle des logements moins denses et pourra se développer au coup par coup. Elle accueillera environ 3 logements. La pointe nord de l'opération, accueillant une habitation individuelle, devra être jardinée ③.
- > ④ L'entrée sud de l'opération devra être marquée par la création d'un espace public structurant l'entrée du hameau d'Herbouvilliers. Un traitement qualitatif le long de la rue Robert Frelon devra être effectué. La frange est de cet espace public devra qualifier l'entrée du hameau ⑤.
- > ⑥ Une transition paysagère devra être observée à l'ouest de l'opération afin de limiter les ombres portées et les nuisances avec les habitations riveraines.

- Orientations relatives à la vocation dominante des espaces -



orientations relatives à la vocation dominante des espaces -

FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS BÂTIES

- > ① Les logements groupés mitoyens seront orientés parallèlement à la rue Robert Frelon afin de limiter l'impact visuel depuis la plaine agricole et d'orienter les jardins au sud.
- > ② D'autres logements mitoyens seront prévus, également implantés perpendiculairement au chemin de Bonnelles afin de bénéficier d'une orientation nord/sud.
- > ③ Les constructions seront implantées parallèlement au chemin de Bonnelles, en retrait de la voie afin de permettre la création d'un jardinot ou de places de stationnement devant les habitations. Une construction individuelle au sud bénéficiera d'une orientation nord-sud.
- > ④ L'habitation individuelle sera implantée de manière à bénéficier d'un meilleur ensoleillement et de dégager un espace de pleine terre au nord.

> Les constructions observeront des variations de hauteurs afin de ne pas créer un front bâti face à la plaine agricole.

ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET À L'ENVIRONNEMENT

- > ① L'alignement d'arbre préexistant le long du chemin de Bonnelles devra être préservé et prolongé sur la partie nord ②.
- > ③ La pointe nord de l'opération sera traitée en pleine terre et intégrera un aménagement visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales et à limiter le ruissellement. Les boisements en frange de l'habitation riveraine seront préservés.
- > ④ Afin d'assurer une transition harmonieuse entre les différentes parties de l'opération, des plantations devront être créées. Pour séparer les habitations, des clôtures naturelles (haies) avec une possibilité de petits murets seraient adaptées.
- > ⑤ Située en entrée de ville, l'opération ne pourra présenter des clôtures de plus de 1,80m de haut et ces dernières seront préférentiellement constituées de haies vives.



ORIENTATIONS RELATIVES AUX DÉPLACEMENTS, À LA CIRCULATION ET AU STATIONNEMENT

- > ① Le chemin de Bonnelles représente l'axe structurant de l'opération desservant les habitations. Un traitement simple perméable serait préférable.
- > ② Des voies seront créées afin d'assurer la desserte interne de l'opération. Les constructions s'implanteront en léger retrait de ces voies.



- Orientations relatives au déplacement et au stationnement -

6. RÈGLEMENT ÉCRIT

Attention :

- Toutes les distances ici citées sont à évaluer selon le contexte paysager et environnemental précis de la lisière.
- Les lisières ne peuvent être exemptes d'une densification urbaine, répondant aux besoins de logements et à l'enjeu de limiter la consommation d'espaces agricoles. Souvenons-nous que l'habitat rural ancien était très dense. Protéger la frange ne signifie pas limiter la constructibilité mais accompagner l'évolution selon les situations.
- A noter que des distances et retraits ne garantissent pas un cadre paysager et végétalisé perçu comme "champêtre et rural". Imposer un retrait est un cadre réglementaire pour préserver un espace. L'aménagement et la gestion qualitative de ces mêmes espaces relèvent d'une phase opérationnelle ultérieure.
- Toute extension urbaine en bordure de Plaine doit être encadrée par une O.A.P et une compétence paysage.
- La règle qualitative permet d'échapper au ratio et au pourcentage, qui peine à définir un paysage.



CHAQUE LISIÈRE EN ÉVOLUTION MÉRITE UN PROJET SPATIAL ET GLOBAL DE QUALITÉ, BIEN PLUS QU'UNE SEULE RÈGLE DIFFICILEMENT ADAPTÉE ET ADAPTABLE À TOUS LES CONTEXTES.

- Exemples de règles pour :

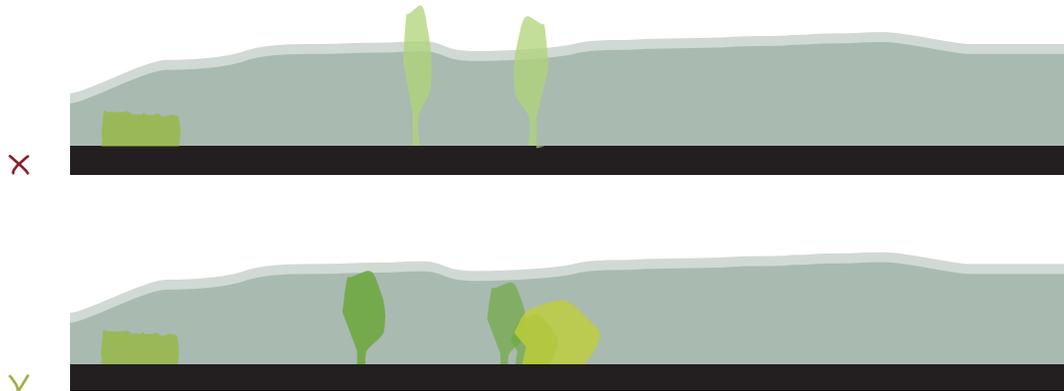
I. PRÉSERVER ET CRÉER DES VUES	p.30
II. CRÉER UN ESPACE DE FRANGE COMME UNE CONTINUITÉ	p.38
III. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS EXISTANTS QUALIFIANT LA LISIÈRE	p.46
IV. ENCADRER L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS BÂTIES	p.54
V. LIMITER LA CONSTRUCTION	p.64
VI. ENCADRER L'ASPECT DES CLÔTURES	p.70

30 I. PRÉSERVER ET CRÉER DES VUES

- Respecter la ligne de coteau structurant les horizons de la Plaine /p.32
- Rappeler la nécessaire intégration de tout aménagement au relief ! /p.34
- Créer ou maintenir des percées visuelles entre les bâtis, depuis la Plaine /p.35
- Ne pas clore, afin de préserver des ouvertures visuelles /p.36
- Protéger les cônes de vues localisés sur le plan de zonage /p.37

- Respecter la ligne de coteau structurant les horizons de la Plaine

PROSCRIRE LE PEUPLIER À PORT FASTIGIÉ



• “ Les peupliers de très grande hauteur (25m) à port fastigié ou les essences équivalentes sont à proscrire. Leur grande hauteur peut dépasser la vision de la ligne de coteau (du Bois d’Arcy ou de Marly-le-Roi...) et ainsi masquer un élément structurant du paysage de la Plaine.”

Particulièrement dans le site classé et plus largement dans la Plaine de Versailles



Ligne des coteaux masqués totalement ou partiellement par des peupliers fastigiés de haut développement.



Les horizons sont le plus souvent dessinés par les coteaux boisés encadrant la Plaine.
Ce sont des lignes de force du paysage, peu valorisés dans les aménagements.



image : Charte paysagère Appvpa

Ligne d'horizon du coteau de la forêt départementale des Flambertins, Herbeville et château de Boulémont

- **Rappeler la nécessaire intégration de tout aménagement au relief !**
(si importante dans la topographie de la Plaine)

IMPLANTATION D'UNE CLÔTURE DANS LE RELIEF DE LA PLAINE



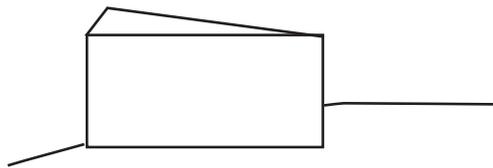
✗

Talus et plantations en bords de route, masquant la vue sur la Plaine

- “Toute limite séparative située en limite ou dans la Plaine, veillera à éviter tout talus de terre masquant les vues, lorsqu’elle ne relève pas d’obligations de protection phonique.”

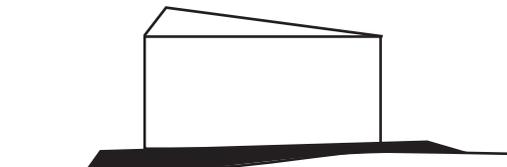
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

✓



Insertion du bâti dans la pente

✗



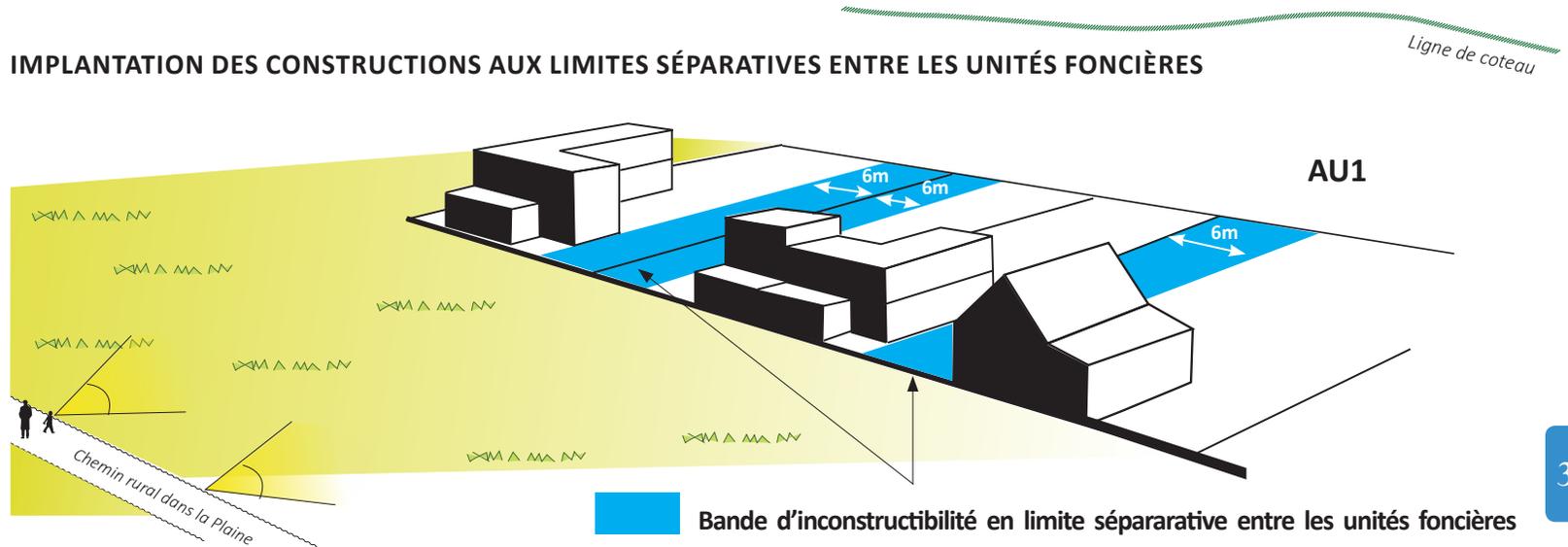
Remblais ne conservant pas la ligne du sol

- “Les constructions s’adaptent au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est fortement déconseillé. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle, ils doivent offrir une unité d’ensemble et respecter le caractère de la région.”
- “Sont interdits les mouvements de sol portant atteinte au caractère d’un site naturel ou bâti.”

- Créer ou maintenir des percées visuelles entre les bâtis, depuis la Plaine

-> Pour une nouvelle zone à urbaniser, ou bien pour des jardins de propriétés existantes

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS AUX LIMITES SÉPARATIVES ENTRE LES UNITÉS FONCIÈRES



35

Exemples d'implantation en retrait de limites séparatives (extension ou division parcellaire), créant des perspectives et profondeurs visuelles qualitatives depuis la Plaine, vers les jardins, le tissu urbain et le coteau. (Notons également dans ce schéma, un exemple d'implantation des nouvelles constructions à l'alignement par rapport à la Plaine, par un pignon ou une façade).

- “Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives situées entre les unités foncières. La distance de retrait doit être d'au moins 6 m*.”

Variations des distances selon les contextes et superficie des terrains si nécessaire (*distance à évaluer selon le contexte et projet) .:

“Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent en retrait des limites séparatives :

- selon un retrait d'au moins 5 mètres* pour les terrains de moins de 2000 m² ;
- selon un retrait d'au moins 6 mètres* pour les terrains de plus de 2000 m². “

“Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques.”

- **Ne pas clore, afin de préserver des ouvertures visuelles**
(autour de patrimoines classés ou devant une perspective remarquable)



Exemple d'absence de clôture fermée en limite séparative de parcelles privées avec la Plaine.



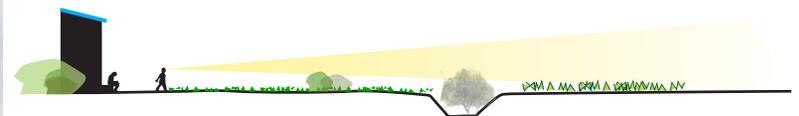
Exemple d'absence de clôture fermée, espace public de Rennemoulin.

- “Clôre un espace n’est pas obligatoire”
- “Sur la place x ou en limite séparative bordant la Plaine (ou la voie publique intermédiaire), aucune clôture n’est autorisée.”



Même exemple que ci-dessus.

Principe du Ha-ha, protégeant une propriété par un fossé, tout en laissant passer la vue.



Grand fossé planté d'arbustes ou petits arbres



Mur de soutènement et pente douce

• Protéger les cônes de vues localisés sur le plan de zonage

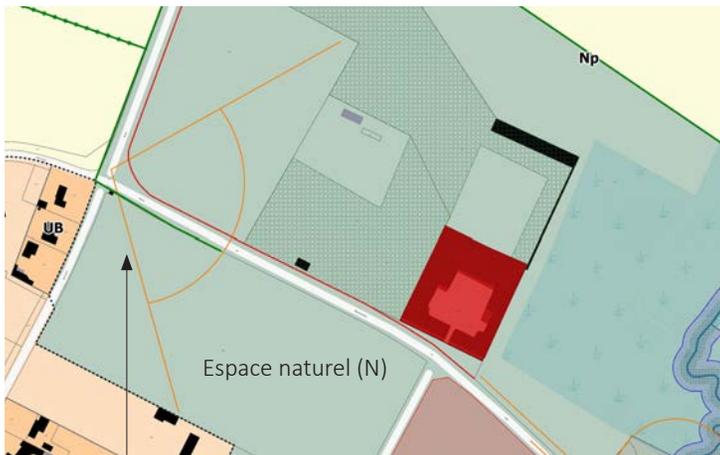
LES CÔNES DE VUES, FONDS DE JARDINS OU PLACETTES REPÉRÉS AU TITRE DU L151-19 :

- “Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l’aspect général du site, sont soumis à déclaration préalable.”
- “La transformation ou la démolition d’éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.”
- “Les constructions nouvelles de toute nature y sont interdites.”
- “Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l’intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n’est pas justifié au regard de leur nécessité.”

LES FONDS DE JARDINS DÉSIGNÉS COMME SOUS-SECTEUR DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (EX : NJ, UHA...) :

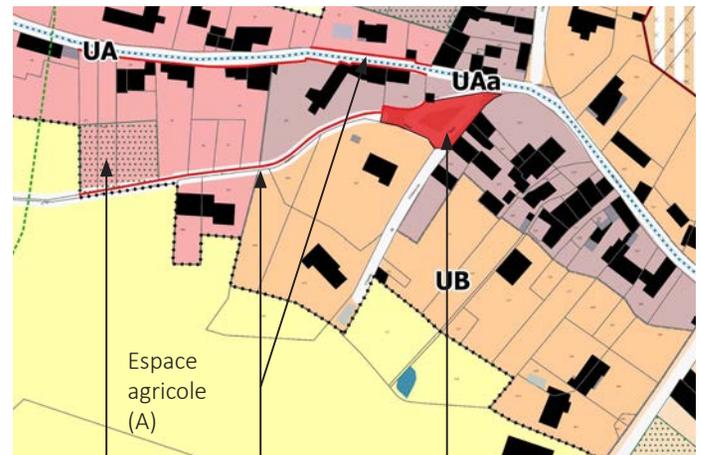
- “Les espaces jardinés privés doivent assurer une transition harmonieuse avec l’espace agricole ou boisé en maintenant des ouvertures visuelles sur la Plaine de Versailles ou la forêt.”

37



Cône de vue

- Point de vue, à protéger, à mettre en valeur (L151-19 du CU)
- Eléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur (L151-19 du CU)



Fonds de jardin
et/ou verger

Murs
en pierre

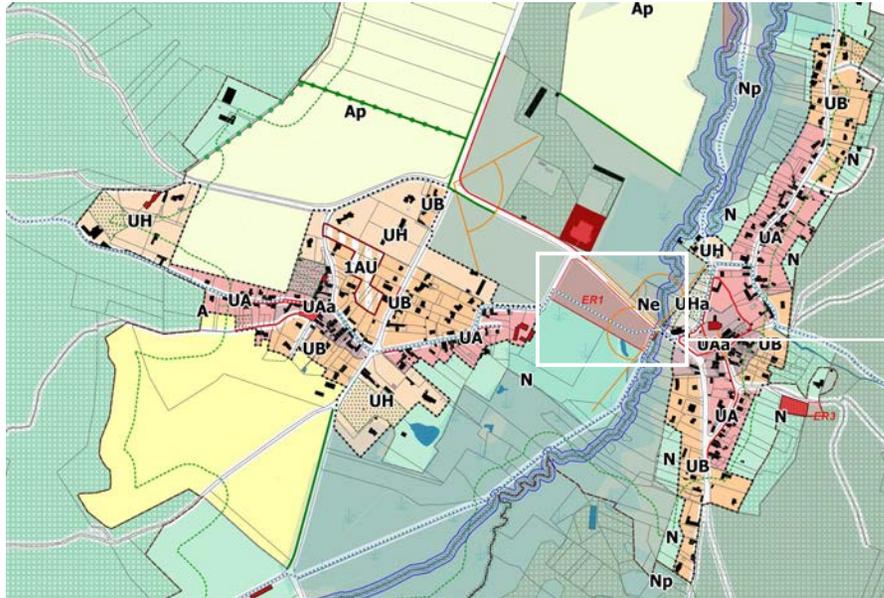
Place publique ou
éléments de patrimoine

Extrait du plan de zonage du PLU de Senlis (78), 2017

II. CRÉER UN ESPACE DE FRANGE COMME CONTINUITÉ D'USAGES, AGRICOLES, ÉCOLOGIQUES, PAYSAGÈRES...

- Avec l'emplacement réservé, créer des continuités d'usages, agricoles, écologiques, paysagères... /p.40
- Avec le critère de pleine terre, créer ou maintenir des espaces non bâtis, paysagers et végétalisés /p.42
- Sans le critère de pleine terre, créer ou maintenir des espaces non bâtis, paysagers et végétalisés /p.44

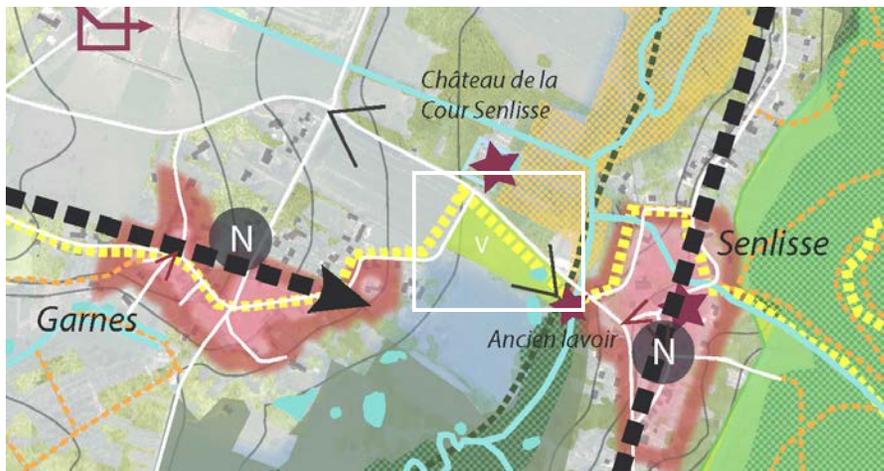
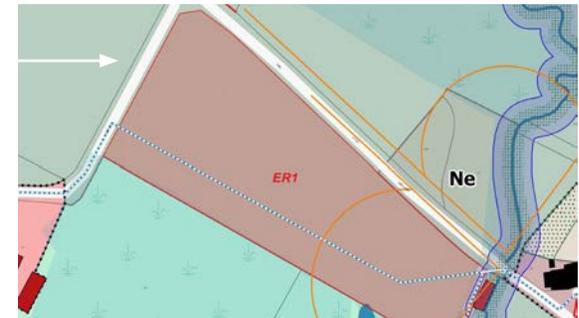
- Avec l'emplacement réservé, créer des continuités d'usages, agricoles écologiques, paysagères...



Emplacement réservé du plan de zonage de Senlisse (78)

EMPLACEMENT RÉSERVÉ ER1 (SENLISSE) :

“ Aménagement d’un verger et d’un parc à l’entrée du village avec passage de l’assainissement collectif et création d’un chemin piéton entre Games et le bourg de Senlisse.
15 962 m2. Foncier communal.”



PADD de Senlisse

Réalisations : Cittanova, 2016

PADD (SENLISSE) :

- V “ Affirmer la vocation agricole de la vallée du Ru des Vaux entre Senlisse et Games au travers de la création d’un espace pédagogique (verger conservatoire) associé à une vocation récréative.”
- ■ ■ “ Identifier et protéger les chemins multi-modes.”

L'emplacement réservé du plan de zonage répond aux objectifs du PADD de :

- créer une continuité à la fois agricole, paysagère et de cheminements entre le hameau de Games et le bourg de Senlisse,
- qualifier l'entrée de village.

EXEMPLES D'ÉLEMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR QUALIFIER UNE LISIÈRE AGRI-URBAINE :



Image : Charte paysagère Appvpa



Parc récréatif en lisière de Saint-Nom-la-Brétèche (78). Une ouverture publique et non privée d'un parc est toujours préférable.



Sentier longeant une lisière de Fontenay-le-Fleury (78)



Alignement arboré à l'entrée de Mareil-sur-Mauldre (78)

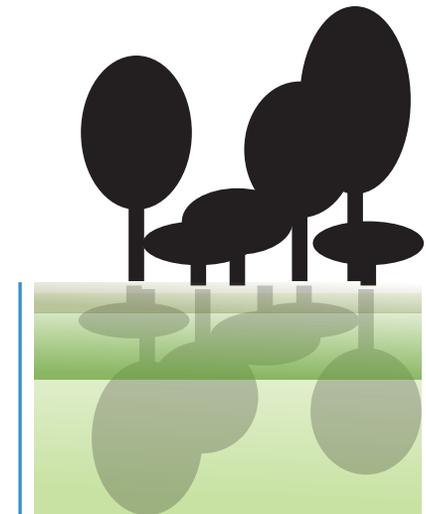
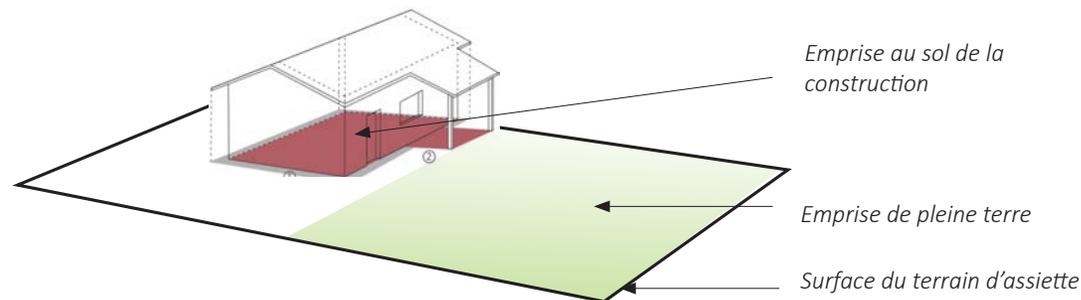
- Avec le critère de pleine terre, créer ou maintenir des espaces non bâtis, paysagers et végétalisés

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES PAR L'USAGE DU COEFFICIENT DE PLEINE TERRE > À L'ÉCHELLE DE TOUTE LA PARCELLE

GLOSSAIRE

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE :

EST LE RAPPORT ENTRE LA SURFACE DE PLEINE TERRE ET LA SUPERFICIE DU TERRAIN D'ASSIETTE AUQUEL ON SOUSTRAIT L'EMPRISE AU SOL DE LA CONSTRUCTION.



Le coefficient de pleine terre (CPT) permet d'assurer les conditions de sols propices au développement qualitatif et pérenne des végétaux.

GLOSSAIRE

UN ESPACE NON CONSTRUIT PEUT ÊTRE QUALIFIÉ DE « PLEINE TERRE » SI :

- SON REVÊTEMENT EST PERMÉABLE ;
 - SUR UNE PROFONDEUR DE 10MÈTRES* DE PROFONDEUR À COMPTER DE SA SURFACE, IL NE COMPORTE QUE LE PASSAGE ÉVENTUEL DE RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, INTERNET, EAUX POTABLES, USÉES, PLUVIALES) ;
 - IL DOIT POUVOIR RECEVOIR DES PLANTATIONS. LES AIRES DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS SONT EXCLUS DES SURFACES DE PLEINE TERRE.
 - IL PERMET EN TOUS POINTS LA PERCOLATION NATURELLE DES EAUX PLUVIALES
- (source : PLUI Nantes métropole)

* SELON LES TERRITOIRES, LA PROFONDEUR EST VARIABLE À PARTIR D'1MÈTRE ET SELON LES ESSENCES VÉGÉTALES SOUHAITÉES

• “A l’intérieur des secteurs Nj, Nh, 1AU, UC, les constructions nouvelles devront justifier qu’un minimum de 50 % de la surface du terrain d’assiette de la construction est traité en espace vert de pleine terre.”

ou

• “Un minimum de chaque terrain d’assiette devra être traité en pleine terre. Ce minimum est fixé à 50 % pour les secteurs Nh et 40 % pour le secteur Nj.”

ou

• “Pour les parcelles supérieures à 200m², au moins 40% du terrain d’assiette de la construction sont traités en espace jardiné de pleine terre.”

• “Dans le cas d’une opération d’aménagement d’ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l’échelle de l’opération.”

Espaces dispensés d’application :

• “Disposition non réglementée en zonage A.

• “Ce minimum d’espace en pleine terre ne s’applique pas aux serres agricoles.”

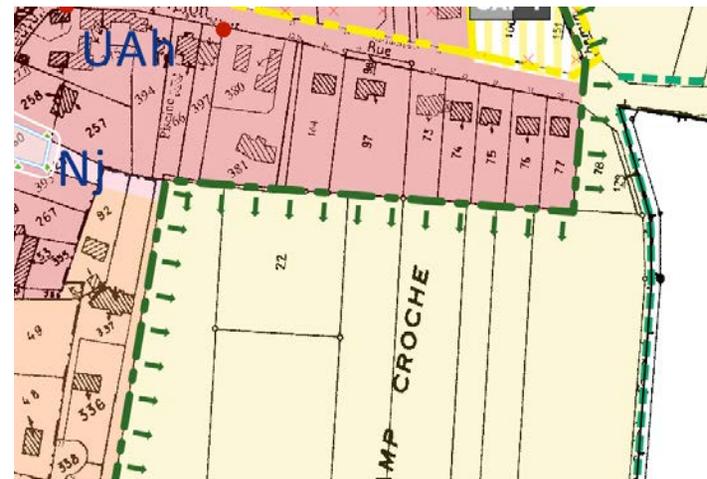
USAGE DU COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

> À L’ÉCHELLE DE LA LIMITE PARCELLAIRE SEULEMENT

Le coefficient de pleine terre permet ici à une bande en lisière agri-urbaine, identifiée sur le plan de zonage (largeur à déterminer) qu’on souhaite strictement préserver de toutes formes de construction et d’aménagement.

Pour tous les zonages (dont une partie borderait la Plaine) :

• “L’ensemble de l’espace situé à moins de 10 mètres des limites séparatives repérées comme frange paysagère sur le document graphique doit être traité comme espace vert de pleine terre.”



Frange paysagère à conforter

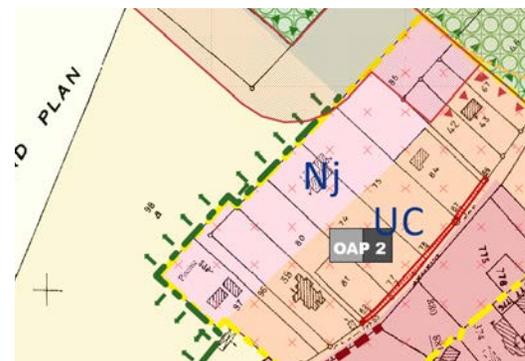
- Sans le critère de pleine terre, créer ou maintenir des espaces non bâtis, paysagers et végétalisés

ASSURER UNE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE PAR DES FONDS DE JARDINS

Les fonds de jardin d'intérêt écologique ou paysager ou pouvant le devenir et bordant la Plaine peuvent être désignés comme sous-secteur dans le règlement graphique (ex : Nj, UHa...). Attention, en classant un fond de jardin en Nj, la surface de calcul de l'emprise au sol constructible diffère de la partie classé en zone U.

Ainsi :

- “Les espaces jardinés privés doivent assurer une transition harmonieuse avec l'espace agricole ou boisé en maintenant leur couvert arboré.”
- “Toute implantation nouvelle de maison d'habitation y est interdite. L'aspect naturel et jardiné sera préservé.”



Nj- Espaces de jardins et de constructions situés en retrait de la zone à urbaniser et à ne pas conforter.



Fonds de jardins à Fontenay-le-Fleury dont les strates végétales assurent une continuité paysagère et écologique tout en laissant des vues.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS (RATIOS ET PRINCIPE DE REMPLACEMENT)

Pour les espaces à construire :

- “ Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d’une conservation maximale des plantations existantes.
- “ Les espaces non occupés par des emprises bâties doivent être paysagés et arborés sur au minimum 20 % de leur surface.
- “ Les plantations supprimées à défaut doivent faire l’objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l’unité foncière avec un minimum d’un arbre de haute tige pour 200 m².”

Pour tous les zonages :

- “ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d’un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d’une fenêtre paysagère, etc.)”
- “ Toute suppression d’arbre de haute tige devra être argumentée et soumise à l’approbation du service environnement communal.”
- “ A toute demande de permis de construire ou d’aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l’emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.”



III. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS EXISTANTS QUALIFIANT LA LISIÈRE

- **RAPPEL**

Selon le contexte et le projet politique du PLU, les éléments de paysage peuvent être inscrits au titre de l'article :

- L151-23, éléments à dominante écologique (exemple du PLU de Choisel)
- L151-19, éléments à dominante patrimoniale et culturelle (ex des PLU de Fontenay et Senlisse).

- Protéger des lisières, par ses espaces non bâtis
(fonds de jardin en lisière de Plaine, parc, arbres, haies, jardins, points de vue...) /p.48
- Protéger les murs de qualité et leurs extensions /p.49
- Protéger les haies, alignements arborés, arbres protégés au titre de l'article L 151-19 /p.50
- Exemples de fiches d'éléments répertoriés au titre de l'article L 151-19 /p.52

• Protéger des lisières, par ses espaces non bâtis

(fonds de jardin en lisière de Plaine, parc, arbres, haies, jardins, points de vue...)

LES ESPACES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 (OU L151-23) (verts ou non bâtis)

• “Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L151-19 (ou L151-23) du C.U et figurant au plan de zonage doivent être maintenus. ”

Sur les conditions d'inconstructibilité :

- “Toute modification des lieux, notamment les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs, de même que les constructions à moins de 5 mètres de ces éléments, doit faire l'objet à minima d'une déclaration préalable.”
- “Ces espaces identifiés sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.”
- “L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les aménagements par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.”

Sur les conditions de petites constructions (remise, abri de jardin) :

- “A l'intérieur des cours, parcs et jardins identifiés sur les plans de zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, les constructions sont interdites à l'exception des petites constructions à usage de remise ou d'abri de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3m50.*”
ou bien
- “Toutefois, à l'intérieur de ces espaces sont admises les extensions des constructions existantes et les constructions annexes (abris de jardins) dont l'emprise au sol n'excède pas 9 m² par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 mètres. Le nombre maximum de constructions annexes est limité à une unité par tranche de 200 m² de terrain identifié en espace vert protégé.”



• Protéger les murs de qualité et leurs extensions

MURS REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

• “ Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 doivent être conservés. En cas de démolition, ils doivent être reconstruits à l'identique. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu.

Les percements d'origine des murs de clôture seront conservés. La création de nouveaux percements est autorisée s'ils se révèlent indispensables pour créer ou améliorer l'accessibilité sur la parcelle. L'encadrement de la porte ou du portail sera réalisé avec les mêmes matériaux que ceux du mur de clôture. Dans ce cas, ils seront réalisés à l'alignement du mur de clôture.”



Murs en pierre. Élément de patrimoine à protéger et valoriser (L151-19).
Exemple de plan de zonage (PLU de Senlis-78)



Herbeville

Mur bahut en pierres, surmonté d'un ouvrage en ferronnerie sombre doublé d'une haie végétale à port libre, face à la Plaine.

• Protéger les haies, alignements arborés, arbres protégés au titre de l'article L 151-19

- “ Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.”

Sur les conditions de coupes et d'élagage :

- “ Toutes modifications des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.”
- “ Toutefois, les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de haies arrivées à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des dits végétaux.”
- “ Ainsi, il peut être autorisé ponctuellement, sous réserve de justifications :
 - L'abattage d'un arbre repéré si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
 - La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou d'un aménagement, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.”

Compensations :

- “ Les plantations supprimées doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière. Les clôtures végétalisées doivent être composées de plusieurs essences arbustives locales.”
- “ Il peut être demandé par la commission locale une compensation de l'impact par la plantation d'une haie à proximité ou non du site sur le territoire communal et à partir d'essences locales.”





• LA RÉGLEMENTATION DU VÉGÉTAL EN MILIEU AGRICOLE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE CONCERTATION AVEC LES AGRICULTEURS.

• AINSI, SELON LES RÉSULTATS DE LA CONCERTATION, L'ÉVOLUTION DE CERTAINES HAIES PEUT ÊTRE ENCADRÉE OU NON PAR L'ARTICLE L 151-19 OU 23. SUPPRIMER UNE HAIE ET EN REPLANTER AILLEURS PEUT ÊTRE UTILE POUR UN AGRICULTEUR ET NE PAS PORTER ATTEINTE À LA TRAME VERTE. N'OUBLIONS PAS QUE LE PAYSAGE DE LA PLAINE DE VERSAILLES NE RELÈVE PAS HISTORIQUEMENT D'UN SYSTÈME BOCAGER MAILLÉ.



Haie récemment plantée par un agriculteur à Feucherolles

• ATTENTION À NE PAS CLASSER UNE HAIE EN MILIEU AGRICOLE EN EBC (ESPACE BOISÉ CLASSÉ) RÉSERVÉ AUX GRANDS MASSIFS FORESTIERS.

• L'OUTIL DU L151-19 OU 23 NE PEUT EN AUCUN CAS ÊTRE SYSTÉMATISÉ À L'ENSEMBLE DES HAIES ET ARBRES MAIS DOIT ÊTRE RÉSERVÉ À UN DIAGNOSTIC CIBLÉ ET PRÉCIS DES ÉLÉMENTS SEULEMENT IDENTIFIÉS COMME REMARQUABLES.



Haie récemment plantée par la ferme expérimentale d'Agro Paris Tech, Thiverval-Grignon

ÉLÉMENTS NATURELS : les haies et alignements d'arbres

Adresse / Lieu-dit :

Chemin de Bonnelles, chemin n°4, route communale n°3 de la Ferté à Herbouvilliers, route départementale n°24 d'Auffargis à Marcoussis, route de Rambouillet.

Type de végétation :

Haies et alignements d'arbres présentant une valeur paysagère et écologique

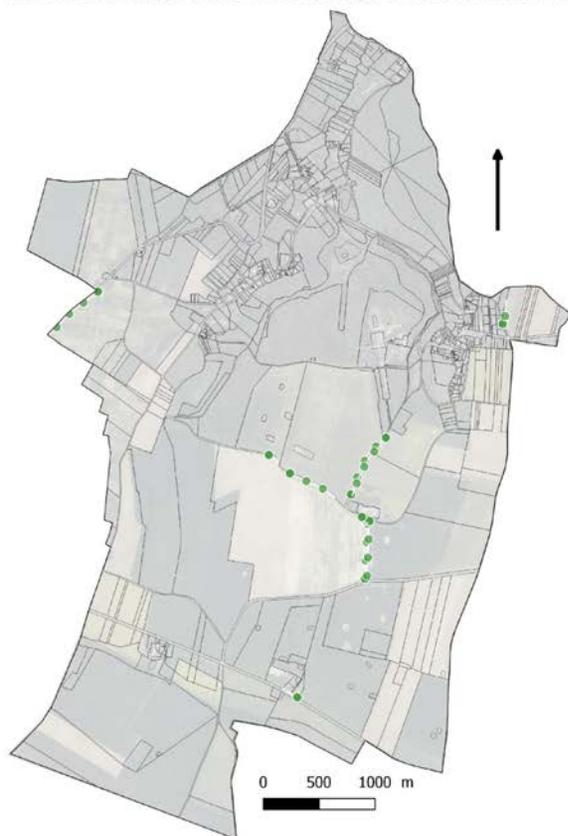
Origine du repérage :

Commune

Observations et prescriptions particulières :

Préservation des continums naturels

Carte des haies et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-23



Extrait des éléments naturels répertoriés au titre de l'article L 151-23 du chapitre 8 du PLU de Choisel (78), 2017. Réalisation : Cittanova

Adresse / Lieu-dit :

Chemin de Bonnelles, chemin n°4, route communale n°3 de la Ferté à Herbouvilliers, route départementale n°24 d'Auffargis à Marcoussis, route de Rambouillet.

Type de végétation :

Haies et alignements d'arbres présentant une valeur paysagère et écologique

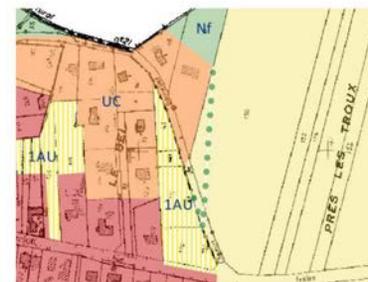
Origine du repérage :

Commune

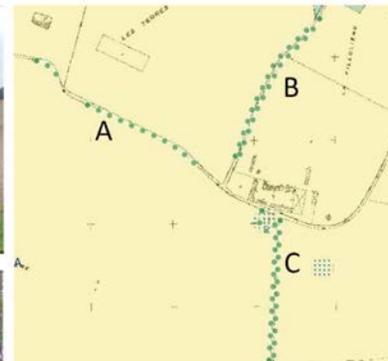
Observations et prescriptions particulières :

Préservation des continums naturels

Tilleuls, Chemin de Bonnelles



A : Haie de charmilles - voie communale n°3 de la Ferté à Herbouvilliers, B : Peupliers - chemin rural n°4, C : alignement de poiriers - voie communale 3A



IV. ENCADRER LA QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS BÂTIES EN LIMITE DE PLAINE

- Homogénéiser les hauteurs bâties /p.56
- Encadrer l'implantation des façades /p.59
- Encadrer les matériaux des façades /p.61
- Vers une intégration harmonieuse des aménagements dans le paysage bâti ou naturel /p.62
- Créer un alignement ou front bâti pour une cohérence urbaine face à la Plaine /p.63

- Homogénéiser les hauteurs bâties



L'impact d'une forme urbaine urbaine tient-elle seulement à la hauteur du bâti ?

Non. Voici deux exemples d'immeubles récents situés en lisière de la Plaine de Versailles. De même hauteur, l'un paraît pourtant plus haut que l'autre.

Ces exemples démontrent que la qualité architecturale du projet opérationnel, bien inséré dans son paysage, peut être plus bénéfique qu'une simple limitation de sa hauteur dans un règlement d'urbanisme. Mais nous donnons-nous suffisamment de moyens et d'exigences pour atteindre cette qualité ?



Exemples à Villepreux, logements et activités



▲ Bonne insertion paysagère de cet habitat collectif :

- Toit plat soulignant l'horizontalité du coteau
- Non dépassement de la ligne du coteau (à l'image du château de Versailles)
- Couleur plus sombre de la partie supérieure du bâtiment, réduisant l'impression de sa hauteur
- Grandes fenêtres, ouvrant la façade bâtie vers l'extérieur
- Volumétries variables, en creux du bâti, animant les façades (malgré l'absence de balcons).



▲ Forme plus impactante :

- Toit clair et pointu, très présent, comme si il allait percer la ligne du coteau
- Volumétrie plus homogène et massive
- Petites fenêtres répétitives mais balcons ouvrant les façades.

Limiter la hauteur bâtie en soi n'a guère d'intérêt. Mais homogénéiser une hauteur avec d'autres volumes ou lignes d'horizon existants, tels que le tissu traditionnel, le corps d'une ferme proche, la ligne de coteau ou le tissu urbain avoisinant, fait sens.

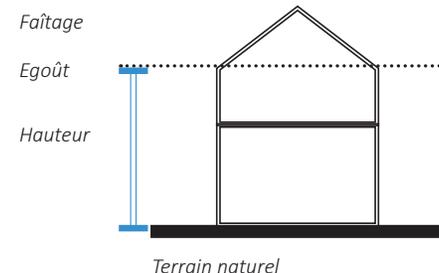
Selon le respect des hauteurs existantes :

• **“La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 10 mètres au faîtage (ou 6m à l'égoût du toit selon les zones).**

• La règle ne s'applique pas :
pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti / pour les hangars agricoles / pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (L151-19 ou 23) / pour un équipement public.”

• **“La hauteur des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 8m² est limitée à 3 mètres au faîtage.”**

Pour rappel, l'habitat traditionnel rural est dense et groupé. Densifier est nécessaire, tant pour le maintien de nos terres agricoles, que le paysage, ou les continuités écologiques. Attention à la différence entre le ressenti de densité et la densité réelle. Des habitats denses peuvent ne pas le paraître, souvent lorsqu'ils sont regroupés en îlots, autour de cours, jardins, allées. Un immeuble de trois étages, s'il est bien intégré dans son paysage, peut être souvent moins impactant pour la Plaine que la création d'un lotissement de pavillons, le plus souvent mal implantés (par une forme urbaine standard banalisant la plaine, l'absence de cohérence d'épannelage ou d'alignement des faîtages...).



GLOSSAIRE

LA HAUTEUR D'UNE FAÇADE

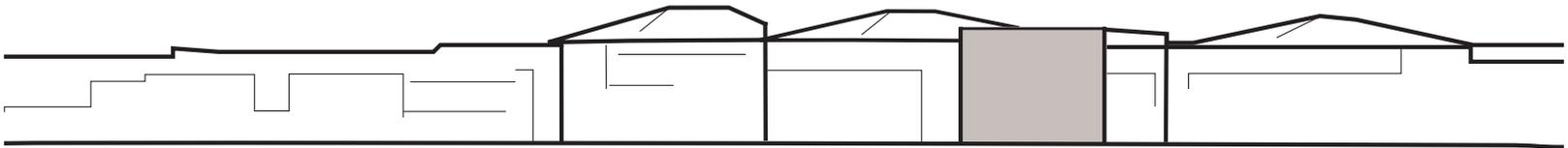
EST CALCULÉE DU TERRAIN NATUREL À L'APLOMB DE LA FAÇADE JUSQU'À LA HAUTEUR À L'ÉGOUT (OU À L'ACROTÈRE EN CAS DE TOITURE TERRASSE) ET DOIT ÊTRE INFÉRIEURE OU ÉGALE AU MAXIMUM AUTORISÉ EN TOUT POINT DE LA FAÇADE.



• **“Des plantations d'essences locales arborées et/ou arbustives peuvent être imposées pour permettre l'intégration paysagère de bâtiments présentant des volumes importants.”**

- Encadrer l'implantation des façades

▼ Pignon blanc face à la Plaine à éviter



Pignon blanc très haut, dressant une verticale impactante visuellement, le regard y est spontanément attiré. A éviter même temporairement pour une meilleure acceptabilité sociale de la densité.

IMPLANTATION, VOLUMES, FAÇADES, TOITURES DES BÂTIMENTS AGRICOLES, ÉQUESTRES ET FORESTIERS

- L'implantation des constructions tiendra compte de préférence, de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche."



Bailly
Implantation qualitative d'un hangar agricole (perpendiculaire à l'allée royale et façade en bois). La couleur du matériau de toiture est cependant trop clair ; elle se perçoit de loin.

Images de référence : construction d'un manège et de box équestres



Construction d'un Pôle couvert regroupant Box à chevaux et Manège couvert de 30x60m. Le choix retenu a été celui de regrouper toutes les entités sous un même toit composite : box, manège, stockage fourrage et stockage du fumier pour éviter toutes circulations agricoles extérieures.



Maîtrise d'ouvrage Syndicat Mixte du Lac des Sapins (69). Maîtrise d'oeuvre FABRIQUES Architectures Paysages, Helair Ingénierie, JPColomb, 2015.
Montant de travaux 580 000 € HT compris aménagements extérieurs Surface 2 900 m²

Photos : David Desaleux

- “Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. La réunion des différents éléments de programme sous un même toit sera recherchée (box, manèges, stockages...) afin d'éviter tout mitage dans le paysage.”
- “Les abris pour chevaux, dont la surface d'emprise est adaptée à la capacité d'accueil justifiée par la superficie du terrain et le cheptel, et autres édifices seront conçus comme des constructions légères et démontables en bois, ouverte sur au moins un côté, sans fondations (pose sur plots), à même la terre sans plancher ni dalle coulée.”

• Encadrer les matériaux des façades

“Sont interdits :

- les enduits blancs et vifs / l'utilisation de lasures de couleur / les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants et gris / les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres.../ les matériaux inflammables / les enduits, tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche et vive.”

“Sont recommandés :

- Les menuiseries peintes
- Les enduits grattés ou lissés
- Les enduits à pierre vue, le rocaillage
- La pierre locale appareillée
- Dans les deux derniers cas, les joints seront de préférence en plâtre et chaux
- Les joints dont la couleur se rapproche des couleurs existantes.”



Les Alluets-le-Roi

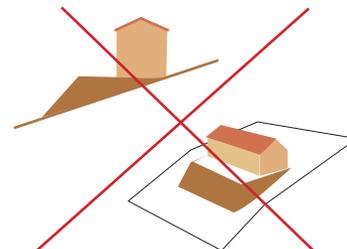
Opération de renouvellement urbain, requalifiant une façade et des murs en pierres de meulière en limite sur rue. Alliance réussie des caractères contemporains et anciens (volumes, matériaux, percements, murs, toitures...)

• Vers une intégration harmonieuse des aménagements dans le paysage bâti ou naturel

Prescription pour les mouvements de terrain et talus

• “Sont interdits :

- les mouvements de terrain portant atteinte au caractère d’un site naturel ou bâti
- les enrochements de type cyclopéens (enrochements) et les imitations de matériaux
- les talus visibles de plus d’un mètre de hauteur, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, quelle que soit la pente du terrain, naturel.



Principes généraux sur les implantations bâties :

- “Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas 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. Elles sont conçues de manière à s’insérer dans leur environnement quel que soit le type d’architecture utilisé.”

Principes généraux sur les clôtures :

- “Par leurs implantations, leurs matériaux et leurs hauteurs, les choix de clôtures ne banaliseront pas le paysage, ne créeront pas de ruptures dans les ouvertures paysagères (dont en fond de vallon) ou ne fragmenteront pas les espaces naturels ou agricoles. Des perméabilités visuelles et/ou physiques (percées visuelles, passage des petits animaux...) seront maintenues ponctuellement. Le paysage lointain autant que les éléments structuraux et architecturaux proches seront pris en compte.”

Rappel / possibilité de refus du projet :

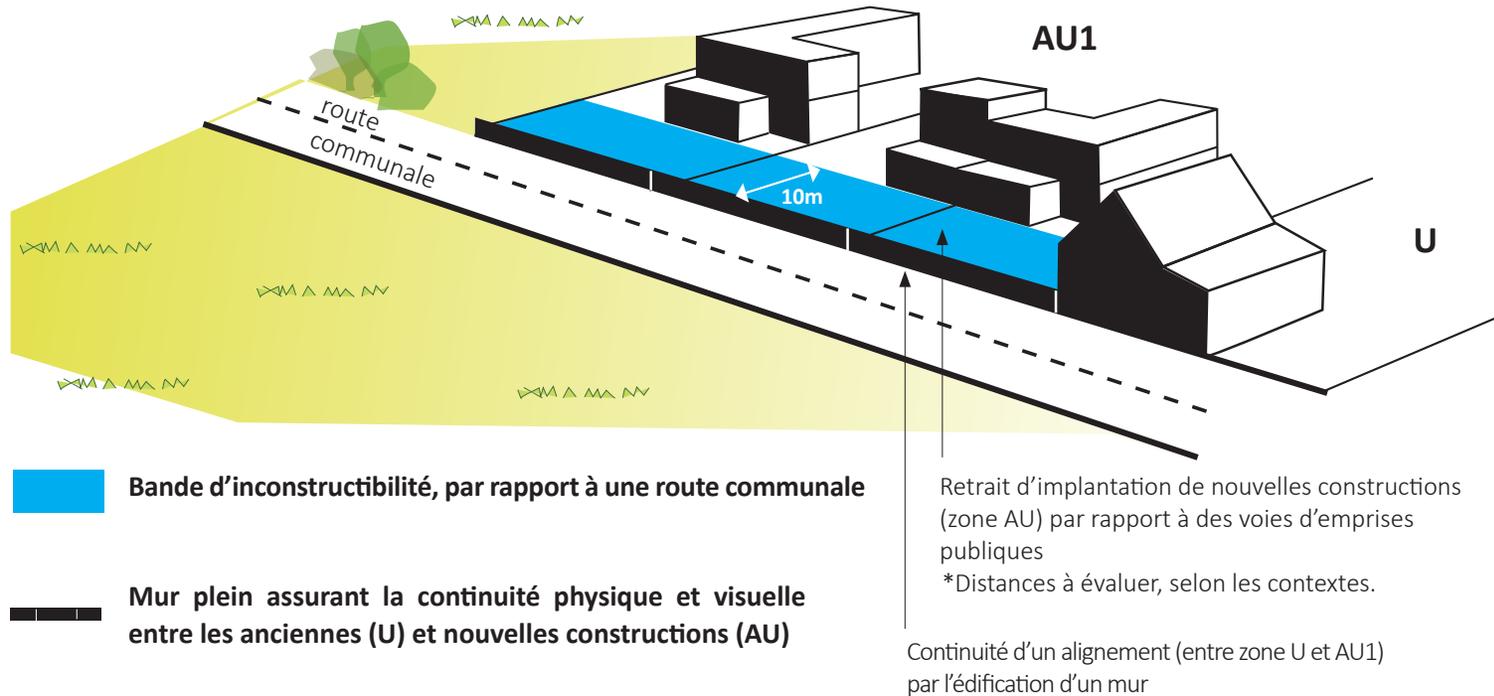
- “En application de l’article R 111-27 du Code de l’Urbanisme, le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.”



Construction récente de qualité : cohérence des hauteurs, façades (deux sens perpendiculaires), mur en pierre assurant une continuité physique, alignement arboré et chemin comme frange avec l'espace agricole voisin.

- Créer un alignement ou front bâti pour une cohérence urbaine face à la Plaine

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :



-> Créer une continuité physique par la construction d'un mur et un retrait d'implantation

- “Les constructions nouvelles sont édifiées à une distance minimale de 10 mètres* de l'alignement des voies publiques communales et 6 mètres* des voies privées bordant la Plaine (zonage A ou N).
- “La continuité visuelle et physique du front bâti sera dans ce cas assurée par un mur de clôture plein dont les caractéristiques devront respecter celles édictées à l'article x. “

-> Créer un alignement bâti, au droit de la voie publique

- “Les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement des voies publiques existantes, de préférence par un pignon.”

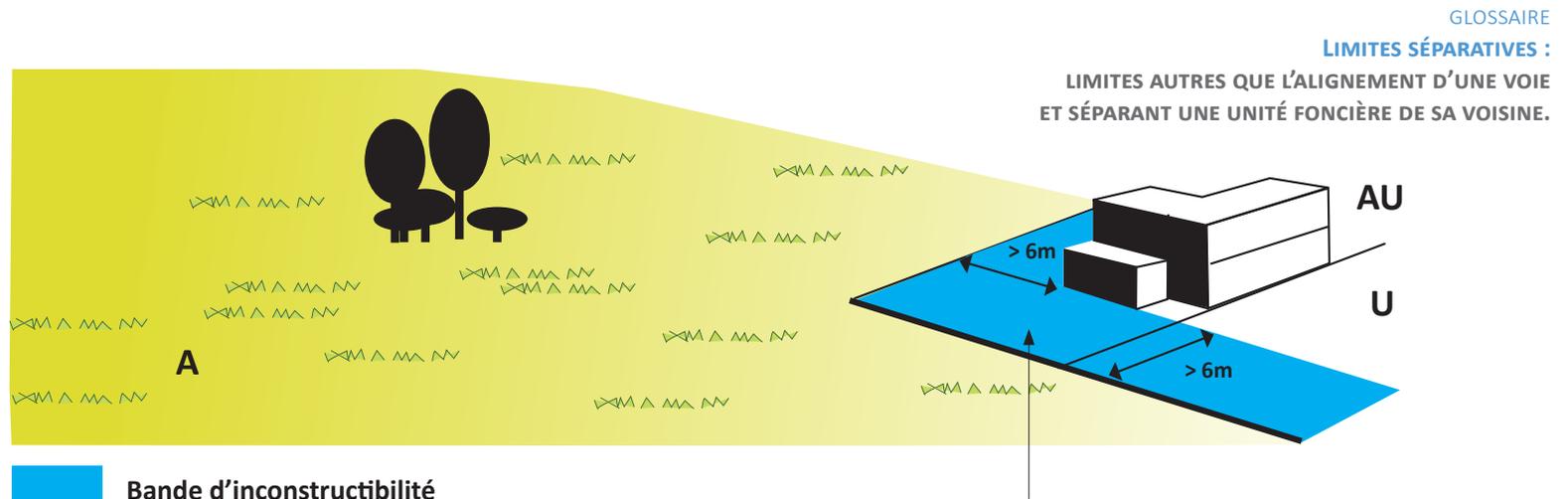
64 V. LIMITER LES CONSTRUCTIONS

- Imposer des distances d'implantation du bâti en limites séparatives avec la Plaine /p.66
- Limiter les emprises au sol d'extensions bâties et de divisions parcellaires en bordure de Plaine /p.68

• Imposer des distances d'implantation du bâti en limites séparatives avec la Plaine

-> Sans recourir au zonage et en uniformisant la règle à tous les espaces de contact avec la Plaine.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES AVEC UN ESPACE AGRICOLE OU NATUREL :



Exemple de retrait d'implantation d'une nouvelle construction (zone U et AU) par rapport à une limite séparative avec la Plaine.

*Distances à évaluer, selon les contextes.

- “Les constructions situées sur les parcelles en limites séparatives avec un espace agricole (A) ou naturel (N), doivent être implantées en retrait. La distance de retrait doit être d’au moins 6 m*.”

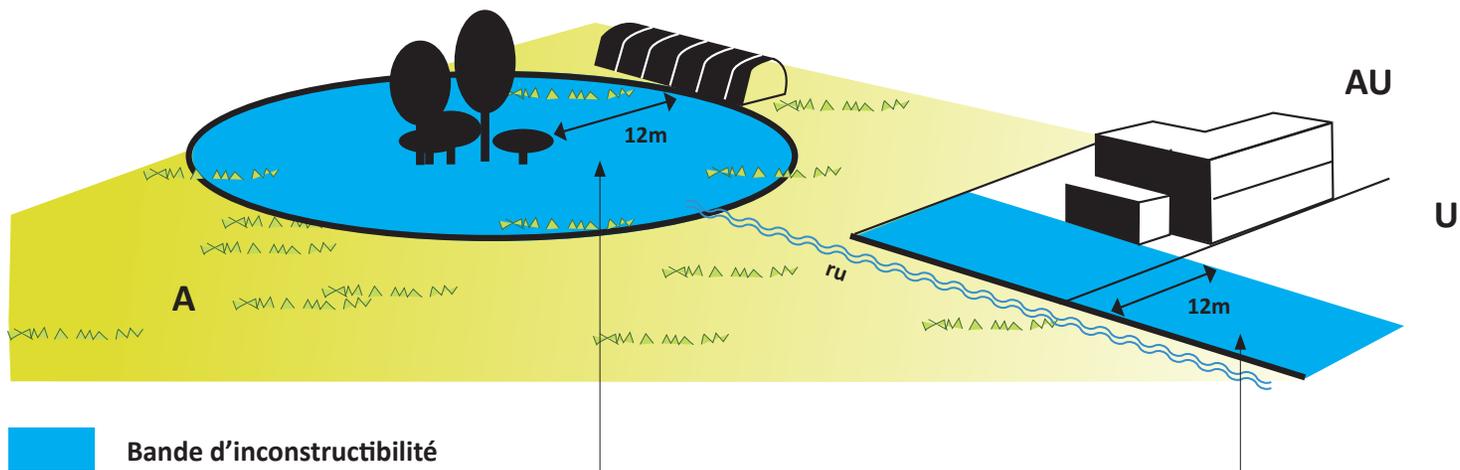
Variations des distances selon les terrains si nécessaires :

“Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l’unité foncière s’implantent en retrait des limites séparatives :

- selon un retrait d’au moins 4,5 mètres* pour les terrains de moins de 2000 m² ;
- selon un retrait d’au moins 6 mètres* pour les terrains de plus de 2000 m². “

“Dans le cas de constructions existantes à la date d’approbation du PLU et de l’extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l’amélioration des performances énergétiques.”

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À UN ÉLÉMENT DE PAYSAGE REMARQUABLE



Exemple de retrait d'implantation d'une serre agricole (zones A) par rapport à un bosquet, identifié comme élément de paysage remarquable au plan de zonage (L151-19).

Exemple de retrait d'implantation d'une nouvelle construction (zone U et AU) par rapport aux berges d'un ru, identifié comme éléments de paysage remarquable.

Peuvent être :

- "interdites toutes constructions dans une bande de 12 mètres* depuis un élément de paysage remarquable, identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19 (ou L151-23)."

* Distance à définir selon les contextes.

Bande à identifier au plan de zonage en l'inscrivant au titre de l'article L151-19 ou L151-23. Ex : la crête de berge de chaque côté d'un ru, un bouquets d'arbres remarquables, un cône de vue identifié...).

- Limiter les emprises au sol d'extensions bâties et de divisions parcellaires en bordure de Plaine

EMPRISE AU SOL

Voici des exemples d'usages de l'emprise au sol pour définir des degrés d'inconstructibilité. A noter que l'outil L151-19/23 permet une définition plus souple et moins stricte de l'inconstructibilité en lisière.

• “Dans le secteur Nh, l'emprise au sol est limitée à 15 % du terrain d'assiette de la construction. Les constructions principales doivent être édifiées au sein des polygones définis au document graphique.”

• “Dans les secteurs Nj et Nh, l'emprise au sol est limitée à une augmentation maximale de 50 % et de 50 m² par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, plus 40 m² d'emprise au sol cumulées par unité foncière pour la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée, à condition qu'ils soient liés à une habitation existante sur la même unité foncière.”

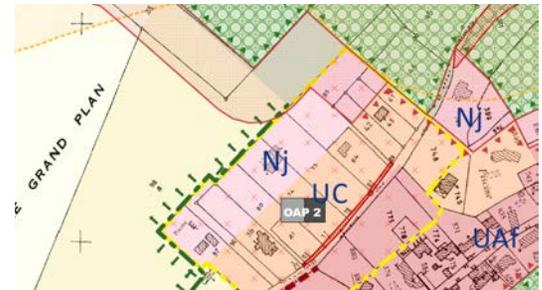
Pour tous les zonages bordant la Plaine agricole :

• “L'ensemble de l'espace situé à moins de 10 mètres des limites séparatives repérées comme frange paysagère sur le document graphique doit être traité comme espace vert de pleine terre.” Voir la page sur le coefficient de pleine terre, p.42

PLU de Choisel



Sous-secteur Nh (hameau ancien) bordant des espaces forestiers et naturels



Sous-secteur Nj bordant un espace agricole.



Frange paysagère interdite à la construction

VI. ENCADRER L'ASPECT DES CLÔTURES

- Imposer la création d'un mur plein en continuité du bâti existant /p.72
- Recommander un mur plein en continuité du bâti existant /p.73
- Encadrer les clôtures sur rue ou face à la Plaine /p.74
- Orienter les choix des essences végétales et leur diversification /p.76
- Orienter les choix de types de clôtures en lisière de Plaine /p.77
- Encadrer les clôtures en limites séparatives /p.79

- **Imposer la création d'un mur plein en continuité du bâti existant**

TYPES DE TRAITEMENTS, EN LIMITE SUR LA VOIE PUBLIQUE :

- “Sont seuls autorisés en limite sur la voie publique, en continuité du bâti ancien, les murs pleins en maçonnerie en pierres vues d'aspect et de couleurs identiques aux matériaux locaux (meulière). Egalement les murs maçonnés enduits, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie, faisant au moins 1,20m* de hauteur et 2 mètres* maximum.
- “Lorsque le terrain ne se situe pas entre deux constructions à l'alignement ou entre deux clôtures au moins partiellement minérales, une haie entièrement végétale, d'essences locales, listées en annexe du présent règlement, est autorisée.”
- “Les bacs à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne sont pas visibles depuis l'espace public. “

Tenir compte du coût de l'ouvrage et de son nécessaire entretien. *Hauteur à évaluer selon les contextes.



Opération de renouvellement urbain, intégrant la reprise et l'extension des murs en pierres meulières existants de la rue. Facilité d'intégration des coffrets techniques et boîtes aux lettres dans le mur.



- **Recommander un mur plein en continuité du bâti existant**

LES MURS PLEINS OU MURS BAHUTS :

- “Les murs pleins sont préconisés dans le cœur du village et en lisières de Plaine. Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Sont aussi autorisés les murets ou murs bahuts réalisés en pierres de pays (meulière), d’une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au sol. Ils peuvent être surmontés d’un ouvrage à claire-voie non plein (en ferronnerie ou barreaudage simple, lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse). Celui-ci peut être doublé d’une haie arbustive composée d’essences recommandées en annexes. La hauteur des végétaux devra respecter la réglementation en vigueur. ”
- “Les plaques de béton sont interdites.”
- “Dans le cas d’un style résolument contemporain, une attention particulière devra être accordée à la qualité esthétique des matériaux utilisés.”



La Faisanderie, Bailly



Mur d'enceinte du parc de Thiverval-Grignon

Image : Charte paysagère Appvpa

• Encadrer les clôtures sur rue ou face à la Plaine

LES CLÔTURES SUR RUE OU FACE À UN ESPACE AGRICOLE OU NATUREL

- “Clôre un espace n’est pas obligatoire.”
- “La hauteur totale de la clôture sur rue ne doit pas dépasser 1.80 mètres*”.
- “Les clôtures seront composées, soit d’un mur plein (de composition en pierres de préférence), soit d’une haie végétale, éventuellement doublée d’un grillage, qui pourra être posé sur un muret en maçonnerie de 0,30 mètres* environ, soit d’une clôture à barreaudage sans muret.”

Ou bien :

- “Les clôtures pourront (ou “doivent”) être composées d’un ensemble constitué d’un mur-bahut maçonné d’une hauteur de 0,60 mètre* surmonté d’un élément obligatoirement largement ajouré (2/3 de vide maximum et 1/3 de plein maximum) composé d’une grille, d’un grillage de couleur sombre, éventuellement doublé d’une haie végétale ou d’un barreaudage. Les accessoires blancs sont interdits (boîte aux lettres, portails, clôture...).
- Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l’exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès. “

RESPECTER DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- “Les clôtures doivent être de conception simple, respecter le cadre rural du site de la Plaine de Versailles et favoriser le passage de la faune. Les clôtures grillagées ou agricoles doivent favoriser le passage de la faune. Les mailles doivent être de taille suffisante et un espace libre (20cm minimum) doit être réservé en pied de clôture. Cette disposition n’est pas obligatoire en cas d’impératif technique lié au type d’activité agricole (élevage ovin et maraîchage par exemple).”

* Hauteur à évaluer selon les contextes



Muret bas, piliers, clôture métal ajourée, doublée d'une haie d'arbustes, St Cyr-l'Ecole



Portail ajouré de plein pied, barreaudage de section ronde, RAL 7039, St Cyr-l'Ecole



Clôture ajourée de plain-pied, sans mur-bahut, barreaudage de section ronde, St Cyr-l'Ecole



Mur-bahut surmonté d'une clôture métal à barreaudage de section ronde, couleur brun foncé RAL 7039 St Cyr-l'Ecole

- **Orienter les choix des essences végétales et leur diversification**

TYPE DE VÉGÉTAUX

- “ Afin de préserver les paysages, la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe du présent règlement, est interdite. ”
- “ Les nouvelles plantations d'arbres de haute tige et les haies champêtres sont réalisées avec des essences locales, listées en annexe du présent règlement. Les plantations d'espèces résineuses et monospécifiques (type thuya, laurier, bambou, sapin) sont interdites. Seront privilégiés les arbres à port libres. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologique s'harmonisant avec le paysage en alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons. Ces essences sont parfaitement adaptées aux sols et climats de la région.” (cf. liste livret I du guide)

PRESCRIPTIONS VÉGÉTALES POUR LES ESPACES À FORTS ENJEUX ÉCOLOGIQUES

- “ Un mélange d'au moins 6 essences comprenant au moins 50 % d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit.

“Une haie de ce type peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 2 à 3 espèces de mammifères et de reptiles et de plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes. L'intérêt majeur de la floraison de ces arbustes est son atout mellifère (utiles aux insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires et peuvent être marcescents (maintient du feuillage pendant l'hiver).” Guide de l'éco-jardin, PNR HVC



• Orienter les choix de types de clôtures en lisière de Plaine

“SONT SEULS AUTORISÉS, EN LIMITE SÉPARATIVE AVEC UN ESPACE NATUREL OU AGRICOLE, LES TYPES DE TRAITEMENTS SUIVANTS :

- “Haie arbustive et/ou arborée composée d’essences locales listées en annexe du présent règlement, doublée ou non d’un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et d’une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture en bois ajourée (échalas de châtaignier, barreaudage), d’une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune, d’une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.”

GLOSSAIRE

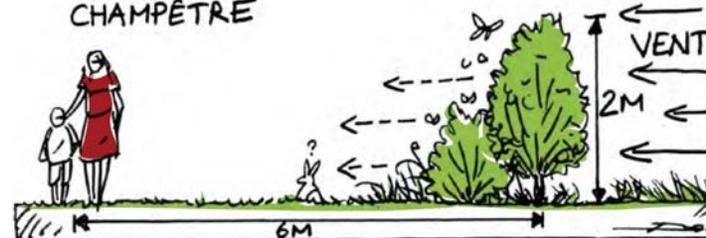
CLÔTURE :

DISPOSITIF SITUÉ ENTRE LA LIMITE DE L’UNITÉ FONCIÈRE ET LA LIMITE AVEC LE DOMAINE PUBLIC D’UNE PART ET, D’AUTRE PART, LA LIMITE AVEC LES PARCELLES QUI LUI SONT CONTIGÜES AYANT POUR FONCTION D’EMPÊCHER OU DE LIMITER LE LIBRE PASSAGE.

HAIE TAILLÉE
PERSISTANTE



HAIE LIBRE
CHAMPÊTRE



Les haies libres sur plusieurs rangs pour filtrer le vent

La haie, régulateur du climat et fantastique écosystème

“ Elle est souvent implantée dans le but de protéger du vent qui est freiné en la traversant. Cela favorise du coup un microclimat du bon côté de la haie, moins exposé à l’érosion éolienne. La haie forme également un obstacle physique au ruissellement de l’eau, propice à son infiltration dans le sol. C’est donc un élément de régulation hydrologique. Elle participe à la protection des sols, notamment la couche de surface qui contient la majorité des éléments nutritifs.

Sur le plan biologique, la haie constitue un fantastique écosystème.”

Schémas et texte : guide l’Eco-jardin, PNR Haute Vallée de Chevreuse

MATÉRIAUX DE CLÔTURES INTERDITS :

- “ En limite du domaine public, sont interdits :
 - les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brisevues de type bâches plastiques, canisses,
 - haies artificielles
 - panneaux de bois préfabriquées ou palissades bois
 - les murs constitués de plaques pleines entre poteaux,
 - les clôtures avec des poteaux en béton apparent
 - les clôtures en béton moulé
 - l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits
 - les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées,
 - les grillages, métal déployés, treillis soudés.
 - Les finitions blanches sont interdites.”
- “ Les équipements d'intérêt collectif et de services publics veilleront à des solutions adaptées à leurs contraintes techniques et sécuritaires en tenant compte des listes des précédents alinéas. ”



✗ Clôtures en grillage simple torsion et poteaux béton apparent, de faible qualité face à la Plaine.

PROPOS GÉNÉRAUX SUR LES MATÉRIAUX

- “ Les matériaux doivent être de qualité et pérennes dans le temps et s'harmoniser avec l'existant. Les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.”

LES PORTAILS ET PORTILLONS D'ACCÈS :

- “ Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres et être de même hauteur que les clôtures ou murs. Les portes de garages ne doivent pas comporter d'éléments vitrés.”
- Cette règle ne s'applique pas aux entrées de sites patrimoniaux (châteaux, fermes patrimoniales...).

✗ Portail d'entrée d'une opération d'ensemble, dont le caractère n'a pas de lien avec les constructions et son contexte. La volumétrie du portail est sans continuité avec d'autres murs ou clôtures.



• Encadrer les clôtures en limites séparatives

LES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES (ENTRE LES UNITÉS FONCIÈRES) :

- “ doivent être constituées par une haie et/ou un grillage et/ou une palissade de bois et/ou un mur d’aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enduits). Elles n’excéderont pas la hauteur des clôtures sur rue. La hauteur prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d’accompagnement : piliers, portes et portails.”

Ou bien

- “La clôture en limite séparative n’est pas obligatoire. Leur caractère rural sera à privilégier.”



Clôture qualitative de limite séparative entre deux habitations, composée d’une haie vive avec percées visuelles et arbres et arbustes laissés en port libre, adossés à un grillage transparent.

Remerciements

Ce guide fut réalisé avec les contributions actives des personnes suivantes.

Un grand merci pour le temps qu'elles ont offert aux relectures.

- Pascale d'Anfray-Legendre, CAUE des Yvelines, architecte-urbaniste, pour ses relectures et son aide à la composition de la partie sur les documents d'urbanisme
- Valérie Cognata, St Cyr-l'Ecole, service urbanisme
- Bertille Bonnain, Communauté d'agglomération de St Quentin-en-Yvelines, direction urbanisme
- Jean-Paul Thibault, Ministère de la Transition écologique et solidaire, CGEDD, inspecteur général
- Philippe Kerrien, Département des Yvelines, service voirie
- Jennifer Bureau et Marion Doubre, chargées de mission urbanisme et paysage au PNR de la Haute Vallée de la Chevreuse
- Alain Sanson, élu, Didier Vanpeteghem, Thierry Champault, Céline Marteau, services espaces verts et urbanisme de Fontenay-le-Fleury.
- Suzana Jaerhling, Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, service urbanisme
- Vincent Jannin, DRIEE, inspecteur des sites
- Laurence Hubert, pour l'aimable cession de droits de ses photographies.

Merci à la commune de Fontenay-le-Fleury pour son accueil dans la tenue de plusieurs réunions relatives au guide et sa collaboration pour oeuvrer à la qualité des lisières de la Plaine de Versailles.

Organismes de conseil aux particuliers et collectivités

- **le CAUE des Yvelines**

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines
<http://www.caue78.fr/> Tel: 01 39 07 75 17 / 3 Rue de Fontenay, 78000 Versailles

Offre des conseils gratuits aux particuliers et des conseils aux collectivités après adhésion.

- **la DDT des Yvelines**

Direction Départementale des Yvelines
Conseils juridiques auprès des collectivités

Droits d'images

Photos, images et schémas sont non libres de droit. © Tous droits réservés

Photos :

- Isabel Claus
- Charte paysagère de la Plaine de Versailles, 2013, agence Toporama (mention sous la photo)
- Laurence Hubert (mention sous la photo)

Schémas :

- Isabel Claus
- sauf mention contraire

Extraits graphiques et écrits des PLU cités :

- Fontenay-le-Fleury, réalisation : Espace Ville et Isabel Claus
- Senlisse et Choisel, réalisations : Cittanova

NOUS SOMMES TOUS ACTEURS DU PAYSAGE

ALORS, POURQUOI PAS VOUS ?