

Madame Anne-Françoise GAILLOT  
 Maire  
 21 Rue des Ecoles  
 78125 LA BOISSIERE ECOLE

Rambouillet, le 9 octobre 2023

Objet : Plan Local d'Urbanisme  
Dossier suivi par : MORLAND Fanny (01.83.75.06.06)  
Réf : FM/VC/WD

Madame le Maire, *die Anne-Françoise*

Vous avez bien voulu nous transmettre, pour avis, le projet de modification n°1 de votre plan local d'urbanisme et je vous en remercie. Celle-ci a pour objet essentiel l'ouverture de 2 zones 2AU par leur évolution en zone AUa et AUB, ainsi que par l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation. Ce choix n'appelle pas de remarque globale de ma part.

Vous trouverez ci-dessous l'ensemble des points de détail qui pourraient être renforcés :

Document	Remarques
<u>Règlement</u>	<p>p.2 « <i>Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables</i> »</p> <p>p.8 « <i>le programme prévoit la construction de 6 à 9 logements, 1 logements minimum</i> »</p> <p>Il est nécessaire d'indiquer les nouveaux articles du code de l'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- article R.151-21 et non R.123-10-1 (p4) pour l'application des règles au lot par lot en dérogation à la règle d'application à l'unité foncière dans le cas de lotissement et/ou divisions ;</li> <li>- articles R.151-18 pour la zone U (p.4) et non R.123-5 ancien ;</li> <li>- article R.151-20 pour la zone AU et non R.123-6 ancien ;</li> <li>- article R.151-22 et R.151-23 pour la zone A et non R.123-7 (p.5);</li> <li>- articles R.151-24 et 151-25 pour la zone N et non article R. 123-8 (p.6).</li> </ul>
<u>Zone AU</u>	<p>P.5. Il n'y a pas d'explication sur la différence de secteurs entre AUa et AUB contrairement à ce qui est fait pour la zone A qui comprend 2 zones A et AP, également la zone N qui comprend une zone N et un secteur NI.</p> <p>P.43. « <i>Les éléments se rapportant aux activités commerciales (devanture et leur enseigne) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments</i> »</p>

Document	Remarques
<p><b>OAP</b></p>	<p>Il serait préférable de retirer le terme enseigne car ce type de dispositif est instruit au titre du code de l'environnement et non du code de l'urbanisme/ p.44 « <i>les encadrements des ouvertures doivent avoir un aspect différent de la façade</i> » : il convient de préciser si des modénatures sont souhaitées.</p> <p>p.46 « <i>toute personne qui construit un ensemble d'habitation</i> » : veuillez préciser à partir de combien de logements l'on considère qu'il s'agit d'un « <i>ensemble d'habitation</i> ».</p> <p>OAP n°2 et 3 : secteur Hériot et secteur Mauzaise <i>Pour le stationnement public, a minima 1 arbre sera planté pour 4 places de stationnement</i> <i>À minima 2 arbres plantés par jardin privatif seront exigés</i> &gt;Ce type de disposition est à insérer de préférence dans le règlement de la zone AU, article 13, si le souhait est une application stricte en termes de végétalisation des futurs quartiers. En effet les OAP ne s'imposent aux dossiers de permis d'aménager ou de construire que par une relation de compatibilité, alors que le règlement s'impose en termes de conformité.</p> <p>« <i>Les pelouses seront préférées au gazon</i> » &gt;&gt; il serait judicieux de définir les termes « pelouse » et « gazon ».</p>

J'attire votre attention sur l'évolution législative suivante. Les dispositions rendant le caractère exécutoire d'un PLU lié à sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme (et toujours à sa transmission en Préfecture) s'appliquent aux évolutions de PLU qui sont approuvées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, avec des dispositions transitoires de 6 mois pour les communes qui rencontrent des difficultés techniques (sous réserve de le signaler selon une procédure précise à la Préfecture).

La publication de votre PLU sur le Géoportail, après approbation de la modification, sera soumise à ce nouveau cadre légal ; si la publication du PLU modifié n'était pas faite en suivant les deux canaux (transmission Préfecture et Géoportail), les services de la mairie, comme le service instructeur de la Communauté d'Agglomération, seraient légalement tenus d'instruire tous les dossiers sur la base du PLU actuel non modifié.

Les services de la Communauté d'Agglomération restent à l'écoute pour tout approfondissement de ces questions.

Souhaitant que ces éléments vous soient utiles, je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.



**Thomas GOURLAN**

Président de Rambouillet Territoires  
Conseiller régional  
Adjoint au Maire de Rambouillet



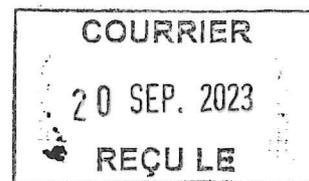
Rambouillet, le 12 septembre 2023

**MADAME FRANCOISE GAILLOT  
MAIRE DE LA BOISSIERE-ECOLE  
HOTEL DE VILLE  
21 RUE DES ECOLES  
78125 LA BOISSIERE-ECOLE**

Direction générale des Services  
Territoire d'Action Départementale Terres d'Yvelines

*Affaire suivie par : Céline Cadet  
Courriel : ccadet@yvelines.fr  
Téléphone: 06 67 15 19 45*

Référence : CDL/092023



Madame le Maire,

Par courrier du 17 juillet 2023 réceptionné le 18 juillet, la Commune de La Boissière-Ecole a transmis pour avis, en référence notamment à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette procédure vise à :

- ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser 2AU du secteur Hériot en continuité Sud du cœur de bourg, afin que puisse y être réalisée une opération mixte composée d'habitat individuel en faveur des primo-accédants et d'habitat locatif social, d'activité marchande et de services, accompagnés d'espaces paysagers et de jardins familiaux. Ce secteur de développement est concerné par une orientation du PADD du PLU visant à créer une nouvelle centralité autour des équipements existants (écoles, mairie, crèche...);
- ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du secteur Mauzaise afin d'y réaliser une opération d'habitat individuel;
- définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur chacun des secteurs Hériot et Mauzaise;
- définir un règlement de zone AU pour les deux secteurs Hériot et Mauzaise;
- modifier par ailleurs des points du règlement concernant le gabarit des fenêtres et le débord des toitures.

La modification porte par conséquent sur :

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP);
- le règlement écrit;
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

Le Département rappelle tout d'abord que, dans son avis du 1<sup>er</sup> février 2018 sur le projet de PLU arrêté (avant son approbation le 12 octobre 2018), le Département avait émis une recommandation relative aux perspectives de développement sur la commune, avec comme objectifs :

- d'une part, d'envisager une croissance démographique plus réduite que celle alors prévue (de l'ordre de 1 % par an contre 1,25 % par an), ainsi qu'une perspective de construction de logements plus limitée, notamment en extension urbaine;

- d'autre part, à réduire la zone à urbaniser 2AU sur son secteur Est, en évitant la construction en zone humide transcrite au plan de zonage.

S'appuyant sur son avis sur le projet de SCOT Sud Yvelines alors en élaboration, le Département estimait alors :

- d'une part, qu'un apport de population de 200 habitants assorti de la construction de 110 logements en 15 ans apparaissait très important et posait la question de la maîtrise du développement du village, situé en couronne rurale yvelinoise ;
- d'autre part, que le site d'extension urbaine situé à l'Est du bourg, à proximité de la zone d'activités du Tremblay, était partiellement affecté par un risque d'inondation associé à la zone humide de la rivière Maltorne. Il apparaissait dès lors peu souhaitable que le principal développement de la commune à l'horizon du PLU (environ 40 logements envisagés) soit orienté sur ce site.

Si le Département souscrit à une certaine régénération de la dynamique démographique de la commune accompagnée d'une offre accrue de logements diversifiés, traduisant une certaine attractivité du territoire, la croissance envisagée et sa localisation sur une partie du secteur Hériot reste donc en question.

En conséquence, **le Département, qui n'est pas opposé à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur Hériot, souhaite émettre les recommandations et suggestions suivantes :**

Concernant le secteur Hériot :

- **recommande de ne pas prévoir de programmation dans la partie concernée par la zone humide de type B** (zone humide probable dont le caractère humide reste à vérifier et dont les limites sont à préciser) tant en matière d'habitat individuel et locatif social que de pôle marchand et de services, et propose par conséquent de ne prévoir l'urbanisation que sur une superficie de l'ordre de 1,2 ha maximum ;
- **recommande de réduire la programmation du secteur Hériot** tout en maintenant une densité minimale d'au moins 20 logements à l'hectare, en n'envisageant qu'une trentaine de logements ;
- **suggère de porter la part de logement locatif social de 20 %, prévus actuellement, à 25 %**, afin de garantir la réalisation d'au moins 8 logements à caractère social ;
- **suggère de rapprocher spatialement les logements locatifs sociaux ainsi que le pôle marchand et de service projetés des autre équipements existants de la commune**, vers le cœur du bourg, à l'Ouest (mairie, groupe scolaire, crèche).

Concernant le secteur Mauzaise :

**Le Département s'interroge sur la nécessité d'ouvrir à court terme l'urbanisation du secteur de la Mauzaise** en accession à la propriété compte tenu de l'intérêt de limiter le développement résidentiel déjà assez important prévue sur la commune (secteur Hériot), du caractère naturel (boisé et/ou enfriché) du terrain concerné, et de l'éloignement relatif des principaux équipements de la commune, et **suggère de rebasculer pour le moment cet espace en zone naturelle et/ou agricole.**

Concernant les infrastructures routières :

Le projet du PLU projette trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- OAP n° 1 : pas de modification.
- OAP n° 2 – Secteur Hériot : avec un potentiel d'environ 30 logements, situés en bordure de la RD 72, l'accès routier à ce secteur s'effectuera par un carrefour unique sur la RD 72. Ce carrefour devra être étudié conjointement avec les services du Département, et devra prendre en compte un traitement de l'entrée de l'agglomération permettant d'améliorer la perception de la transition hors agglomération/en agglomération.

- OAP n° 3 – Secteur Mauzaise : avec un potentiel d'environ 6 logements, se situe en bordure de voirie communale, cette OAP est sans impact sur le réseau routier départemental.

Afin de garantir le respect des exigences de sécurité routière sur le réseau routier départemental, il convient de rappeler que les aménagements ou les raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier.

Dans le cadre général, pour tout projet, qu'il soit communal ou privé, situé sur ou à proximité du réseau départemental (RD 71 et RD 80) et les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 78-92 (STYR – 13 chemin de la Gommerie 78120 RAMBOUILLET – Tel : 01 34 57 32 40) et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

Concernant les itinéraires de randonnée :

La commune de la Boissière Ecole est traversée par deux itinéraires de randonnée (GRP d'Yvelines et Boucle équestre n° 6) inscrits au PDIPR, et ne sont pas concernés par la modification du PLU.

Telles sont les observations dont je souhaite vous faire part dans le cadre de l'avis du Département sur le projet de révision du PLU, cet avis devant être joint au dossier d'enquête publique.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de mes sentiments distingués.

P/ Le président du Conseil départemental  
La directrice du Territoire d'Action Départementale  
de Terres d'Yvelines



Isabelle CISSE



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

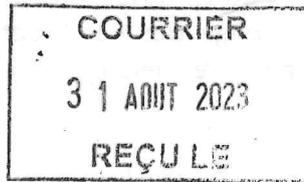
**Unité départementale de l'architecture  
et du patrimoine des Yvelines**

Affaire suivie par : Garance CHAUNU

Courriel: [garance.chaunu@culture.gouv.fr](mailto:garance.chaunu@culture.gouv.fr)

Nos réf. : MB/GC 2023 - 184

**Direction régionale  
des affaires culturelles  
d'Île-de-France**



**Matthieu BOUREZ**

*Architecte des bâtiments de France*

*Adjoint à la Cheffe de l'UDAP des Yvelines*

Versailles, le 28 août 2023

**Objet** : 78 LA BOISSIERE-ECOLE – Modification n°1 du PLU

Madame le Maire,

J'ai bien reçu votre demande de consultation du 17 juillet dernier, portant sur le plan local d'urbanisme arrêté (PLU) de la commune de La Boissière-Ecole et je vous en remercie.

Après examen du dossier, vous trouverez ci-dessous les observations concernant cette révision :

**Orientations d'aménagements et de programmation**

---

**Généralités**

**OAP n°2 - Secteur Hériot**

Ce secteur situé en lisière de bourg compose la vue sur le village depuis le grand paysage et constitue donc un endroit stratégique quand à la préservation du caractère pittoresque de cette vue, marquée par la prairie, le village dominé par l'église et le massif forestier.

De fait, une attention particulière devra être portée à la qualité architecturale des constructions notamment par des gabarits en adéquation avec l'existant (aujourd'hui majoritairement en R+C sur ce secteur).

- Il serait intéressant de mentionner la hauteur maximum (R+1+C) dans l'OAP pour les futures constructions.

Pour sa bonne insertion paysagère, une étude devra être menée, prolongeant les caractéristiques de village fondu dans la végétation existant actuellement. Elle pourra prendre la forme d'une frange paysagère épaisse composée de plusieurs strates arborées et arbustives, en interface entre le terrain agricole et le nouveau quartier.

- Il conviendrait d'éviter un front bâti continu (zone d'implantation des bâtiments sur la cartographie) mais de travailler sur un découpage des constructions ménageant des percées visuelles vers et depuis le village, et que le végétal se mélange à l'ensemble construit pour estomper sa présence dans le paysage.

Par ailleurs, il serait intéressant d'indiquer sur le plan, le ou les cônes de vues pittoresques sur l'OAP, et de préciser le caractère indicatif des zones d'implantation proposées.

### **OAP n°3 - Secteur Mauzaize**

Au regard de la situation de ce secteur, la ligne de stationnements prévus le long de la rue tend à créer un effet d'aménagement en rupture avec son environnement végétalisé immédiat.

- Une étude paysagère devra également être menée sur ce secteur afin de créer une transition douce entre ces zones et d'éviter un front bâti continu doublé d'un alignement de stationnement. Il est en effet important de conserver le caractère pittoresque et l'ambiance rurale du bourg. Ainsi, il conviendrait d'adapter la densité du projet par la réalisation de bâtiments et de stationnements fragmentés en cohérence avec le paysage de bourg rural existant.

## **Règlement**

---

### **Dispositions applicables à la zone AU**

#### **Article AU3 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les accès véhicules doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres. En cas de division, chaque lot nouvellement créé doit disposer de son propre accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres.*

- Afin de conserver le caractère traditionnel des clôtures, composantes de premier plan du paysage de bourg rural, il conviendrait de mentionner une dimension de largeur maximum (4m) pour les portails afin d'éviter des ouvertures de grandes dimensions peu esthétiques créant des ruptures importantes dans les linéaires de clôtures.
- Par ailleurs, dans le cadre d'une division parcellaire créant plusieurs lots, il est recommandé de mutualiser les accès afin d'éviter la succession rapprochée de portails.

#### **Article AU11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

De manière générale, une cohérence et une harmonisation avec le bâti existant alentour des deux secteurs concernés (Hériot, Mauzaize) doit être recherchée. Dans ce cadre, il conviendrait d'apporter des précisions, notamment sur les matériaux et les teintes possibles.

Au regard de la proximité du Parc Naturel de la Vallée de Chevreuse et des caractéristiques de La Boissière-Ecole, il serait intéressant de mentionner les guides du Parc, dans une certaine cohérence et unité d'ensemble bâti et paysager existant.

## Toitures et couvertures

Au regard du couvert existant sur la commune, privilégier les couvertures en tuiles de terre cuite. Tout matériau ou aspect d'imitation devrait être évité (tuile de teinte ardoisée par exemple).

Par ailleurs, il serait intéressant d'apporter des précisions sur l'installation des capteurs solaires en privilégiant :

- Une implantation peu voire non visible de l'espace public (favoriser les annexes). Une implantation par ailleurs qui ne dénature pas la vue du grand paysage sur le village.
- Une implantation en ligne ou rectangulaire, d'un seul tenant.
- Un positionnement en partie basse de couverture.
- Teinte unique pour panneaux et cadres.

## Parements extérieurs

Il serait intéressant de préciser les matériaux et teintes traditionnels du secteur :

- Enduits à la chaux naturelle et au sable local, en évitant les adjuvants cimentés.
- Des tons sables/ocres pour les façades.
- Des murs ou parements en moellons de meulière appareillés, jointoyés et enduits de manière traditionnelle au mortier composé de chaux naturelle et de sable coloré.

Concernant les bardages bois, privilégier des bardages bois naturels, sans peinture ni vernis, mieux à même de s'insérer dans l'environnement bâti et paysager de la commune.

## Ouvertures

Il est également recommandé de préciser les matériaux possibles et ceux à éviter :

- Bois ou aluminium pour les fenêtres, portes et portes de garage, en évitant le PVC, peu qualitatif, qui tend à banaliser les constructions.
- Des volets bois ou persiennes métalliques, en évitant l'aluminium ou le PVC.

Il serait également intéressant de préciser la nécessité d'une harmonisation des percements de façade en limitant le nombre de typologie d'ouverture : des baies plus hautes que larges sans être trop élancées, proportionnées les unes par rapport aux autres, avec une même hauteur définie par niveau d'habitation.

## Clôtures

Privilégier des clôtures végétalisées aux murs et murets qui referment visuellement les parcelles. De plus, les clôtures en PVC, en panneaux bois préfabriqués et grillage rigides pourraient être proscrites.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

L'architecte des bâtiments de France  
Matthieu BOUREZ

  
**Matthieu BOUREZ**  
Architecte des Bâtiments de France

Adjoint à la cheffe de l'Unité Départementale de l'Architecture  
et du Patrimoine des Yvelines





Groupement Prévention/RCCI

000994

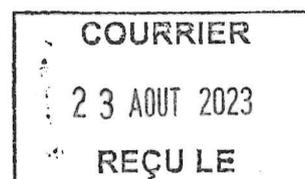
Trappes, le 18 AOUT 2023

Le Directeur départemental  
des services d'incendie et de secours  
des Yvelines

à

Madame le Maire  
Mairie  
78125 LA BOISSIERE-ECOLE

Affaire suivie par : Capitaine LAURENT PINAULT  
Tél : 01.30.13.88.40  
✉ [prevention@sdis78.fr](mailto:prevention@sdis78.fr)  
Dossier n° 67564



**OBJET** : Affaire : Modification du Plan Local d'Urbanisme

**REF.** : Courier du 17 juillet 2023  
Code de l'urbanisme  
Code de la construction et de l'habitation  
Règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public pris par arrêté du 25 juin 1980 modifié  
Arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation  
Arrêté préfectoral n° DDSIS-2017-033 du 4 août 2017 portant approbation du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie  
Doctrine de la Préfecture de police de Paris en date du 20 juillet 2021 pour la construction des immeubles en matériaux biosourcés et combustibles

**P.J.** : Dossier en retour  
Annexe au Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie

Par transmission en date du 17 juillet 2023, vous sollicitez l'avis du service départemental d'incendie et de secours des Yvelines dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme, qui prévoit notamment l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones situées sur la commune.

Cette urbanisation engendrera notamment la construction de nouveaux bâtiments, dont des logements et des établissements recevant du public.

C'est dans ce cadre que le service départemental d'incendie et de secours vous rappelle, dans la suite du document, les règles à respecter lors de la construction de ces futurs bâtiments, notamment pour ce qui concerne l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours et les conditions d'implantation des points d'eau d'incendie (PEI).

### **I – Accessibilité aux véhicules de secours**

Concernant les bâtiments à usage d'habitation, ils sont classés selon des familles, à savoir :

- 1<sup>re</sup> famille et 2<sup>e</sup> famille individuelle : pavillons individuels, jumelés ou en bandes ;
- 2<sup>e</sup> famille collective : immeubles collectifs de 3 étages au plus sur rez-de-chaussée ;

Nombre de pages : 8

- 3<sup>e</sup> famille A : immeubles collectifs de 7 étages sur rez-de-chaussée avec portes palières des logements à moins de 10 mètres de l'escalier et accès à l'escalier atteint par une voie-échelles ;
- 3<sup>e</sup> famille B : immeubles collectifs de plus de 3 étages sur rez-de-chaussée et dont le plancher bas du dernier niveau est au plus à 28 mètres du sol ;
- 4<sup>e</sup> famille : immeubles collectifs dont le plancher bas du dernier niveau est à plus de 28 mètres mais à moins de 50 mètres du sol.

Par ailleurs, en application de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la sécurité contre l'incendie des bâtiments d'habitation, le classement de chaque bâtiment est pris en compte pour déterminer les conditions de desserte applicables. Ainsi, les immeubles doivent être desservis de la manière suivante :

- Bâtiments de la 3<sup>ème</sup> famille A : une voie-échelles en bordure du bâtiment ;
- Bâtiments de la 3<sup>ème</sup> famille B : une voie-engins à moins de 50 mètres des accès aux escaliers ;
- Bâtiments de la 4<sup>ème</sup> famille : une voie-engins à moins de 50 mètres des accès aux escaliers.

Pour mémoire, les caractéristiques des voies-engins et des voies-échelles sont détaillées ci-dessous :

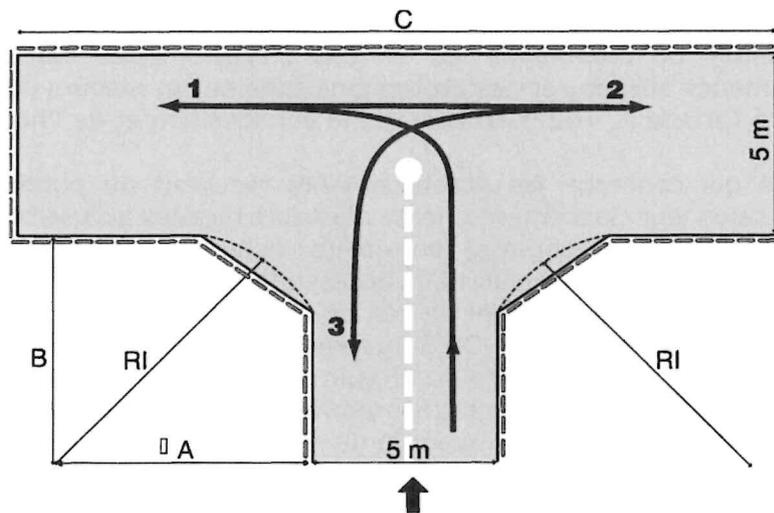
a) Voies-engins :

- largeur supérieure ou égale à 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;
- force portante calculée pour un véhicule de 130 kN (dont 40 kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,5 mètres) ;
- rayon intérieur R supérieur ou égal à 11 mètres ;
- surlargeur  $S = 15/R$  dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
- hauteur libre supérieure ou égale à 3,5 mètres ;
- pente inférieure à 15 %.

b) Voies-échelles :

- longueur supérieure ou égale à 10 mètres ;
- largeur supérieure ou égale à 4 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;
- pente inférieure ou égale à 10 % ;
- résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre.

Dans le cas où des voies en impasse seraient réalisées, leur largeur devra être portée à 5 mètres et une aire de retournement, libre en permanence et suffisamment dimensionnée pour permettre le retournement des engins des services d'incendie et de secours, devra être prévue en terminaison. Les cotes minimales demandées pour ces aires de retournement peuvent être résumées de manière exhaustive selon le schéma ci-dessous :



A : 7,20 m  
 B : 6,40 m  
 C : 17 m  
 RI : 8 m

**A, B, C et RI restent valables pour une largeur de voie de 5 mètres  
 Si la largeur est inférieure à 5m, alors appliquer la formule  $S = 15 / R$**

En l'absence de réglementation précise concernant l'accessibilité des lotissements, des zones pavillonnaires et des immeubles classés en 2<sup>e</sup> famille collective, il est prescrit, dans le département des Yvelines, afin de respecter l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, que les accès aux parcelles des pavillons ou les accès aux immeubles soient situés à moins de 80 mètres d'une voie-engins, ou bien que les entrées des pavillons individuels soient situées à moins de 100 mètres d'une telle voie.

Il conviendra en sus d'aménager un passage de 1,80 mètre, avec une largeur stabilisée de 1,40 mètre au minimum, permettant d'acheminer le matériel d'incendie depuis la voie-engins (ou la voie-échelles) jusqu'à l'entrée du bâtiment. Au passage d'une porte ou d'un portillon, la largeur pourra être réduite à 1,20 mètre.

Ce passage, aussi rectiligne que possible et sans marche d'escalier, ne devra pas présenter de pente supérieure à 15%.

A toutes fins utiles, le Service d'incendie déconseille la mise en œuvre d'un stationnement alternatif, de nature à ralentir voire empêcher la progression des véhicules de secours lors des périodes de changement des emplacements de stationnement.

En outre, lorsque la fermeture des espaces communs est prévue, celle-ci ne doit pas empêcher l'approche des engins de secours et l'accès des sapeurs-pompiers aux cages d'escaliers. Pour ce faire, plusieurs solutions sont possibles :

- soit la présence d'un gardiennage 24 heures sur 24 ou d'une personne qui assure l'accueil des secours ;
- soit la mise en place d'un système de fermeture décondamnable avec les clés multifonctions des sapeurs-pompiers, suivant la norme NF S 61-580 ;
- soit par la mise en place du système VIGIK en code national "service d'urgence".

En tout état de cause, en l'absence d'une personne pouvant donner accès aux dispositifs de commande et, en cas d'urgence, les sapeurs-pompiers seraient amenés à fracturer ces protections sans aucun recours de la part de la copropriété (article R. 142-1 du code de la construction et de l'habitation).

Pour ce qui concerne les établissements recevant du public, ils doivent présenter selon leur classement une ou plusieurs façades accessibles desservies par une (des) voie(s)-engin(s) ou voie(s)-échelle(s), selon la hauteur du plancher bas du niveau le plus haut accessible au public. Il y aura ainsi lieu, dans le cadre de l'aménagement de ces futurs établissements, de respecter les dispositions des articles CO 1 à CO 5 du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique (arrêté du 25 juin 1980 modifié) dans le cas où ceux-ci seraient classés parmi les quatre premières catégories. S'agissant de ceux classés en 5<sup>ème</sup> catégorie, il conviendra de respecter les dispositions de l'article PE 7 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié. Ces informations, qui ne sont que génériques, n'exonèrent en rien les futurs exploitants de déposer un dossier d'aménagement auprès de l'autorité administrative, selon les dispositions prévues à l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation.

## **II - Défense extérieure contre l'incendie**

Le décret relatif à la défense extérieure contre l'incendie (DECI), paru le 27 février 2015, impose la rédaction d'un règlement départemental de la DECI (RDDECI) par le service départemental d'incendie et de secours.

Ce RDDECI a été entériné par l'arrêté préfectoral cité en référence. Il précise les règles de dimensionnement de la DECI (notamment débit/pression et distance des points d'eau d'incendie) en fonction des risques à couvrir.

Aussi, dans le cadre de l'élaboration du réseau, vous trouverez en pièce jointe à cette correspondance l'annexe du RDDECI présentant un tableau récapitulatif des exigences de dimensionnement de la DECI.

Je vous invite par conséquent à faire respecter ce règlement dans le cadre de l'aménagement de ce quartier.

Les moyens de défense extérieure contre l'incendie devront être réceptionnés dès leur mise en eau. Préalablement à la visite de réception, le Service départemental d'incendie et de secours ([deci@sdis78.fr](mailto:deci@sdis78.fr)) devra être sollicité pour attribuer un numéro aux points d'eau.

Un procès-verbal de réception établi par l'installateur, accompagné d'un plan de récolement de l'installation, doit parvenir au Service départemental d'incendie et de secours ([deci@sdis78.fr](mailto:deci@sdis78.fr)) dans les 2 jours suivant la visite.

Dans les cas où la défense extérieure contre l'incendie nécessiterait la mise en œuvre simultanée de plusieurs points d'eau incendie sous pression, ce procès-verbal devra alors être complété par des mesures de débits simultanés ou par une attestation du gestionnaire du réseau d'eau sur le débit minimal fourni par le réseau.

## **III – Protection par détecteurs autonomes avertisseurs de fumée**

Suivant la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, chaque logement doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur doit être alimenté par piles ou fonctionner à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas, qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique (article R. 142-2 du code de la construction et de l'habitation).

La responsabilité de l'installation incombe au propriétaire et l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé à l'article R. 142-2 du code de la construction et de l'habitation incombe à l'occupant (article R. 142-3 du code de la construction et de l'habitation).

#### **IV – Construction de bâtiments en matériaux biosourcés ou combustibles**

La construction des immeubles en matériaux biosourcés se développe de façon importante, notamment dans le cadre de la loi énergétique qui vise l'émergence de solutions bois, afin de contribuer à répondre aux enjeux climatiques à venir, et en particulier pour apporter des solutions constructives « bas carbone ».

Néanmoins, les réglementations françaises de sécurité incendie actuelles, quel que soit le type d'activité des bâtiments (habitation, établissement recevant du public, à usage professionnel, immeuble de grande hauteur), ont toutes été établies pour des constructions ayant recours à des matériaux structuraux qui, par nature, ne contribuent pas lors d'un sinistre à la combustion en tant que potentiel calorifique.

Or, force est de constater au travers des retours d'expérience d'incendie dans des immeubles en bois, que ce soit en France ou à l'étranger, que ce matériau engendre des développements importants du feu en concourant à l'alimentation de l'incendie, avec une menace d'incendie généralisé, de ruine de l'édifice et de propagation aux bâtiments voisins.

C'est dans ce contexte que la Préfecture de Police de la ville de Paris a rédigé en 2021 un document de doctrine (document cité en référence) visant à définir des préconisations nouvelles pouvant s'appliquer indistinctement aux quatre réglementations régissant la construction des bâtiments, dans les seuls buts d'assurer la sécurité des personnes occupant ces bâtiments, celle des intervenants et de limiter les risques de développement généralisé d'un incendie.

Dans l'attente de l'évolution des différentes réglementations, le service d'incendie et de secours des Yvelines s'inspire judicieusement de cette doctrine dans le cadre de l'instruction des dossiers d'autorisations d'urbanisme qui lui sont transmis pour avis.

Par conséquent, je vous invite à relayer l'existence de ce document auprès des porteurs de projets qui souhaiteraient utiliser le bois dans la construction de bâtiments afin qu'ils intègrent utilement les solutions proposées en matière de sécurité contre les risques d'incendie.

#### **V – Installations de panneaux solaires photovoltaïques**

Toute installation de panneaux solaires photovoltaïques devra être réalisée, selon sa configuration, conformément aux dispositions réglementaires applicables en matière de prévention contre les risques d'incendie et conformément :

- au guide UTE C15-712-1 relatif aux installations photovoltaïques basse tension raccordées au réseau public de distribution ;
- au guide UTE C15-712-2 relatif aux installations autonomes ;

- à la norme NF C14-100 pour le raccordement au réseau public de distribution d'électricité.

En tout état de cause, le groupement Prévention du Service départemental d'incendie et de secours des Yvelines se tient à votre disposition pour vous assister et vous apporter son expertise technique en tant que de besoin, en matière de prévention contre les risques d'incendie et contribuer ainsi à la sécurité de nos concitoyens.

P.O le chef du groupement Prévention



Lieutenant-colonel Sébastien FREMONT

ANNEXE AU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE LA DEFENSE EXTERIEURE CONTRE  
L'INCENDIE (RDDECI) DES YVELINES

Risques	Usage Bâtiment	DECI minimum	Distance maxi Risque/PEI	Distance maxi entre PEI
RISQUE COURANT TRES FAIBLE	Bâtiment (sans habitation, poste de travail ou animaux) à 10 m de tout bâtiment ou ouvrage tiers	Absence de DECI Régime dérogatoire arrêté par le maire après avis du SDIS	/	/
RISQUE COURANT FAIBLE	Habitation individuelle isolée à 8 m et superficie totale de planchers $\leq 250 \text{ m}^2$	1 PI $45 \text{ m}^3/\text{h}^*$ à 1 bar durant 1 heure	$\leq 200 \text{ m}$	/
	ERP isolé à 8 m et surface totale de planchers $\leq 250 \text{ m}^2$ , sans locaux à sommeil, sans locaux à risque important	ou 1 PI $60 \text{ m}^3/\text{h}^*$ à 1 bar durant 1 heure	$\leq 400 \text{ m}$	
	ERT (hors ICPE) isolé à 8 m et superficie totale de planchers $\leq 250 \text{ m}^2$	ou		
	Emplacement de camping	Réserve $30 \text{ m}^3$ (après avis du SDIS)	$\leq 100 \text{ m}$	
<i>* : une marge de tolérance de 10% peut être observée sur la conformité du débit</i>				
RISQUE COURANT ORDINAIRE	Habitation individuelle non classée en risque courant faible et 2ème famille collective	1 PI $60 \text{ m}^3/\text{h}$ à 1 bar durant 2 heures	$\leq 200 \text{ m}$ (60 m si colonne sèche)	/
	ERT (hors ICPE) non classé à risque courant faible d'une surface non recoupée* :			
	Stockage $\leq 500 \text{ m}^2$ ou $\leq 1\,000 \text{ m}^2$ si EAE Activité $\leq 1\,000 \text{ m}^2$ ou $\leq 2\,000 \text{ m}^2$ si EAE	ou		
	Parc de stationnement couvert : 25 $\leq$ emplacements	1 Réserve de $120 \text{ m}^3$ (après avis du SDIS)	$\leq 100 \text{ m}$	
	Emplacements d'aire d'accueil des gens du voyage			
ERP :	1 PI $60 \text{ m}^3/\text{h}$ à 1 bar durant 2 heures	$\leq 150 \text{ m}$ (60 m si colonne sèche)		
avec locaux à sommeil d'une surface non recoupée* $\leq 1.000 \text{ m}^2$	ou			
Hors MST :				
250 $\text{m}^2 < S^* \leq 1\,000 \text{ m}^2$ ou 2000 $\text{m}^2$ si EAE				
MST :	1 Réserve de $120 \text{ m}^3$ (après avis du SDIS)	$\leq 100 \text{ m}$		
250 $\text{m}^2 < S^* \leq 500 \text{ m}^2$ ou 1 000 $\text{m}^2$ si EAE				
<i>* : surface non recoupée suivant le cloisonnement réglementaire requis, avec un minimum CF 1/2 h.</i>				

Risques	Usage Bâtiment	DECI minimum	Distance maxi Risque/PEI	Distance maxi entre PEI
RISQUE COURANT IMPORTANT	Habitation : 3e famille, 4e famille, IGH A	1 PI 60 m <sup>3</sup> /h à 1 bar durant 2 heures  +  1 PI 60 m <sup>3</sup> /h à 1 bar durant 2 heures (débit simultané ≥ 120 m <sup>3</sup> /h)  ou  Réserve incendie > 120 m <sup>3</sup> minimum (capacité fonction du risque)	1 <sup>er</sup> PI ≤ 100 m (60 m si colonne sèche ou colonne humide)  2 <sup>ème</sup> PI ≤ 200 m du 1er  ou  réserve ≤ 200 m	200 m
	ERP : Hors MST: 1 000 m <sup>2</sup> < S* ≤ 2 000 m <sup>2</sup> 2 000 m <sup>2</sup> < S* ≤ 3 000 m <sup>2</sup> si EAE MST: 500 m <sup>2</sup> < S* ≤ 1 000 m <sup>2</sup> 1 000 m <sup>2</sup> < S* ≤ 2 000 m <sup>2</sup> si EAE			
	Parc de stationnement couvert : > 25 emplacements, S* < 3 000 m <sup>2</sup>			
	ERT non classé d'une surface non recoupée : Stockage : 500 m <sup>2</sup> < S* ≤ 1 000 m <sup>2</sup> 1 000 m <sup>2</sup> < S* ≤ 2 000 m <sup>2</sup> si EAE Activité : 1 000 m <sup>2</sup> < S* ≤ 2 000 m <sup>2</sup> 2 000 m <sup>2</sup> < S* ≤ 3 000 m <sup>2</sup> si EAE			
	Quartier présentant des difficultés opérationnelles			
RISQUE PARTICULIER	Tout risque non classé risque courant	D9	1er PI ≤ 100 m (60 m si colonne sèche ou colonne humide)  Suivant la règle des trois 1/3 pour les autres PEI	200 m
	ERP: Hors MST dont S*: > 2 000 m <sup>2</sup> ou > 3 000 m <sup>2</sup> si EAE MST dont S*: > 1 000 m <sup>2</sup> ou > 2 000 m <sup>2</sup> si EAE			
	ERT non classé d'une surface non recoupée* Stockage: > 1 000 m <sup>2</sup> ou > 2 000 m <sup>2</sup> si EAE Activité : > 2 000 m <sup>2</sup> ou > 3 000 m <sup>2</sup> si EAE			
	Monuments historiques			
	IGH (hors IGH A) (arrêté du 18/10/77)	2 PI 60 m <sup>3</sup> /h à 1 bar durant 2 heures	2 PI ≤ 60 m	/

\*: surface non recoupée suivant le cloisonnement réglementaire requis, avec un minimum CF 1/2 h.