

**PA10**  
**REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**PREAMBULE**

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

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

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

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

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

Des dispositions propres au lotissement « La Croix de Rome » sont édictées pour la zone UH du PLU.

Pour faciliter la prise de connaissance des règles par les acquéreurs et les futurs constructeurs le présent règlement reprend in extenso le règlement de la zone UH en vigueur à la date de l'autorisation d'aménager ainsi que les annexes architecturales du PLU.

Les impositions complémentaires sont ajoutées en encadré dans les articles du règlement du PLU. Ces règles spécifiques sont plus restrictives que celles du PLU, elles s'appliquent en priorité sur ce dernier.

**DEPARTEMENT DES YVELINES**

---

**MERE**

---

**"La Croix de Rome"**

---

<p><b>SOMMAIRE</b></p>
------------------------

- Dispositions applicables à la zone UH du PLU complétées par des règles propres au lotissement
- Annexes architecturales

## **Dispositions applicables à la zone UH du PLU**

### **PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ**

#### **Sont interdites :**

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

#### **Sont soumises à conditions :**

- Dans les secteurs affectés par le bruit

En application de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent comporter des dispositions permettant d'assurer un isolement acoustique dont les conditions sont définies par l'arrêté suscité.

- Les constructions à usage d'entrepôt doivent être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.

#### **Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique**

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

## Dispositions applicables à la zone UH du PLU

### PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Implantations par rapport aux voies**

- Voie dont la largeur est > 3,50 mètres :
  - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement, sauf pour les extensions à usage d'habitation qui peuvent se faire en continuité du bâti existant.
  - Seuls les garages peuvent s'implanter à l'alignement dans le cas où la dénivellation du terrain entre la cote du terrain naturel mesurée sur la propriété à l'alignement et du trottoir, est supérieure ou égale à 2 mètres.

Les constructions principales devront s'inscrire dans les zones d'implantation prévues au plan de composition d'ensemble du projet PA 4.

- Voie dont la largeur est < 3,50 mètres :
  - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement si la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres ou à une distance de 5 mètres de l'alignement.
- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

#### **Implantations par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 8 mètres. Cette distance est ramenée à 4 mètres pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baies.
- Retrait par rapport aux limites de fond de parcelle :
  - Le retrait minimum à respecter est de 8 mètres.

Les constructions principales devront s'inscrire dans les zones d'implantation prévues au plan de composition d'ensemble du projet PA 4.  
Aucune construction ni annexe ne pourra s'implanter dans la frange paysagère prévue sur les lots 3 et 4.

- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.
  - Les annexes doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres.

#### **Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Si elles ne sont pas contigües, les constructions doivent respecter un retrait minimum égal à la hauteur de la construction.
- Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baies. En aucun cas, la distance ne doit être inférieure à 5 mètres.
- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

#### **Emprise au sol maximale des constructions**

- L'emprise au sol maximale est fixée à 25%.
- L'emprise au sol est fixée 40% pour les commerces.

#### **Hauteurs des constructions**

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres au faitage (R+1+C) ou 6,5 mètres au sommet de l'acrotère (R+1).

Pour les constructions équipées d'une toiture à pente, le gabarit maximum autorisé est limité à à R + 1 + C sans rehausse (pied droit) au-dessus du 1<sup>er</sup> étage.  
La hauteur à l'égout du toit est limitée à 6 mètres et la hauteur au faîtage à 9 mètres.

- Les constructions annexes ne peuvent excéder une hauteur de 4,5 mètres au faîtage.
- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
  - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction limitrophe existante.

### **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les systèmes extérieurs de pompe à chaleur et climatiseur seront positionnés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et de créer le moins de nuisance possible au voisinage.

- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions, 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou de l'harmonie des paysages.
- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Sont interdits :
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
  - Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ou fausses briques, ainsi que tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Le pétitionnaire doit se reporter à l'annexe du présent règlement relatif aux prescriptions architecturales.

- Les clôtures doivent être simple et s'harmoniser avec le paysage environnant.
- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur sauf à prolonger une clôture existante (harmonisation de hauteur requise).
- Les clôtures sur rue sont constituées :
  - Soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents, ou enduits (aspect en harmonie avec murs de clôture ou constructions avoisinantes) dans lesquels seules les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain y sont autorisées.
  - Soit de murs-bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale du mur (80 cm), et surmontés d'un dispositif à claire voie ou d'un palissage ajouré (2/3 de la hauteur) doublés de haies vives.

Sur rue, seul le système de murs bahuts surmontés d'un palissage ajouré est autorisé.

Elle sera constituée d'un muret chaperonné de 63 cm de haut maximum en enduit ocre jaune (ton A03 du nuancier PNR) surmonté d'un barreaudage métallique vertical de 1m25 de haut et de ton A38 du nuancier PNR (exemple modula de chez Eurofence).

Ce système sera doublé d'une haie vive d'essences locales.

Le portail et le portillon éventuel seront métalliques de forme simple et peints dans la même teinte que le barreaudage.

Ils auront une hauteur maximum de 1m90 et seront encadrés par des poteaux chapeautés, maçonnés et enduits de la même couleur que le muret. Ils feront 2 mètres de hauteur.

Les portails et portillons des lots 3 et 4 seront obligatoirement positionnés à l'arrière des places de jour créés à l'entrée de chacune des parcelles.

- En limites séparatives, les clôtures peuvent être :
  - Soit de même nature que les clôtures sur rue sans pouvoir excéder 2 mètres de hauteur.
  - Soit constituée d'une haie vive doublée d'un grillage sans pouvoir excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures en limites séparatives seront identiques aux clôtures sur rue ou constituées d'un grillage simple torsion doublés d'une haie vive d'essences locales.

Dans tous les cas ce système n'excédera pas 1m90 de hauteur.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Espaces libres**

- Les espaces de pleine terre doivent constituer au minimum :
  - 50 % de l'emprise foncière.
  - 15% de l'emprise foncière pour les commerces.

Une bande d'espaces verts et de plantations d'arbres d'une largeur de 3 mètres sera créée sur les lots 3 et 4 le long du cheminement piéton et de la zone agricole (cf. PA 4). A savoir un minimum de 7 unités sur le lot 3 et 5 unités sur le lot 4 (arbres de verger).

Les propriétaires de ces lots s'engagent à entretenir et à maintenir cette frange paysagère en état de propreté.

Cet espace ne pourra recevoir aucune construction ni annexe.

Sur les lots 1, 2, 5 et 6 seront plantés au moins trois arbres à hautes tiges.

### **Éléments de paysage protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme**

- Les alignements de murs et de façades remarquables :
  - Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
  - Ils ne peuvent être percés qu'une seule fois sur une même unité foncière.
  - Ils sont soumis à permis de démolir.
- Les éléments de patrimoine identifiés :
  - Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement sont soumis à permis de démolir et doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.
  - Le long de la rue Léon Créte : les jardins situés à l'avant des parcelles, dans les espaces situés entre les constructions repérées et l'espace public, doivent conserver leur aspect végétal. Les nouvelles constructions y sont interdites, les extensions des constructions existantes sont soumises aux dispositions prévues par le règlement de la zone.
- Les espaces paysagers et écologiques :
  - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
  - Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
  - Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées.

### **STATIONNEMENT**

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

- Habitation : 1 place minimum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Une place de stationnement fermée est obligatoire.

Dans le cas de stationnement en sous-sol, les rampes d'accès n'excèdent pas 15% et leurs murs de soutènement et bande de roulement seront réalisées concomitamment à la construction principale.

Une aire de stationnement non close privative sera créée à l'entrée des lots 3 et 4.

## **Dispositions applicables à la zone UH du PLU**

### **PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

#### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 4 mètres.

#### **Voirie**

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

#### **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **Eau potable**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

##### **Eaux usées**

- Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.
- Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dument enregistrées.

- Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.
- Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte

### **Eaux pluviales**

- Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre annexés au PLU.
- Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques en conformité avec les réglementations spécifiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.
- Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface totale, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.
- En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.
- De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement peut alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectant des eaux usées est strictement interdite.

### **Electricité – Téléphone – Internet**

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et de télécommunication doivent être enterrés.

### **Collecte des déchets**

- Les constructions destinées à l'habitat doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces bâtiments.

## **ANNEXES ARCHITECTURALES**

### **Principes généraux**

Les constructions doivent éviter toute agressivité en s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent. C'est-à-dire que toute modification ou ajout d'une construction doit respecter des normes de gabarit, de matériau, de revêtement, de couleur et de percements ci-dessous développées.

Cette intégration doit respecter, au lieu donné, la végétation existante, le site bâti ou non. Il n'est pas donné de règles rigoureusement impératives fixant la composition du volume des constructions, néanmoins des prescriptions d'ordre général, dégagées de l'observation systématique des constructions traditionnelles des Yvelines, doivent être respectées pour protéger le patrimoine ancien, rechercher une harmonie entre architecture traditionnelle et contemporaine, tout en conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments et leur aspect esthétique. Une similitude approchée d'implantation, d'aspect, de style, de proportions, par rapport au tissu bâti de proximité est à mettre en œuvre dans le cadre du projet.

### **Implantation**

Les implantations, soit de constructions nouvelles entièrement isolées, soit de constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent toujours donner l'impression d'un plan d'ensemble concerté : similitude approchée d'implantation, d'aspect, de style, de proportions

L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de forces du paysage. Les terrassements abusifs, les exhaussements et affouillements sont interdits.

### **Volumes et façades**

Dans le cas où la construction s'inspire du style régional traditionnel, il est rappelé que celui-ci est fait de maisons sans toits débordants, longues et basses aux toitures bien inclinées, aux pignons. Le volume est égal à un rez-de-chaussée plus combles.

Un certain nombre d'enseignements dont s'inspireront les concepteurs est rappelé dans les directives.

La façade « long pan » ou « mur gouttereau » est, dans toute la mesure du possible, une fois et demi plus longue que le pignon.

Les sous-sols sont toujours enterrés. Dans le cas où la présence de la nappe phréatique ne peut le permettre, il est prévu des bâtiments annexes. La cote du plancher du rez de chaussée n'excède pas 40 cm par rapport au sol naturel dans le cas de terrains plats ou peu pentus.

Pour tenir compte de raisons techniques (situation du sol par rapport à la voirie) ou pour tenir compte de l'architecture avoisinante, cette cote pourra excéder 40 cm.

Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit :

- Une unité d'aspect est recherchée par un traitement identique de toutes les façades (matériaux - coloration).

- Le même matériau de ravalement de façade est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris

les soubassements et les annexes, ce qui évite toute multiplication des matériaux.

- Les maçonneries de pierre ou moellons apparents sont mis en œuvre suivant la technique traditionnelle par assises horizontales, les appareillages décoratifs sont absents, ce qui implique que dans le cas de restauration de constructions existantes, seul la pierre de taille et les moellons de bon appareil peuvent rester apparents. Les pierres sont d'origine locale (meulière, grès, silex, pierre des champs).
- Pour les maisons rurales, les fermes et autres bâtiments agricoles, il est privilégié une maçonnerie enduite à pierre. Pour les maisons bourgeoises, l'enduit couvrant est recommandé. Les joints ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil. Les joints sont exclusivement réalisés à la chaux aérienne ou hydraulique naturelle. Le ciment est fortement déconseillé.
- Les maçonneries enduites sont toujours talochées, c'est-à-dire lissées. Elles ne comportent jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chainages etc.
- La couleur des matériaux de construction, qu'ils soient bruts ou enduits, se rapproche des couleurs des constructions anciennes du village dans lequel se localisent les nouveaux bâtiments.
- Les enduits clairs sont à proscrire, en particulier le blanc ou le blanc cassé ; les enduits doivent être de teintes gris-beige, ocre-beige à l'exclusion de toute teinte vive.
- Les couleurs des enduits et façades doivent se référer au nuancier couleurs du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse disponible en ligne.

#### **Percements :**

- Les couleurs des menuiseries doivent se référer au nuancier couleurs du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.
- Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.
- L'appui de la fenêtre a une saillie inférieure ou égale à 6 cm.
- Les linteaux sont de même aspect que la façade (les linteaux apparents en bois sont prohibés).
- Les encadrements sont toujours au même nu que la façade.
- Les menuiseries, fenêtre, volets, portes, portails, sont peintes de couleur uniforme et non vive.

#### **Toitures :**

- Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons.
- Le toit est à deux pentes, excepté pour les vérandas et les annexes (bucher, abri de jardin) où il pourra être à une seule pente avec un minimum de 10°.  
Le toit mono-pente est autorisé s'il est accolé aux constructions existantes.
- Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment. Les pentes varient entre 35° et 50°. Pour les volumes secondaires et les annexes, les toitures plates végétalisées sont autorisées.

Les constructions en R + combles auront une pente de toiture comprise entre 35 et 45°.

Les constructions équipées d'une toiture à pente en R + 1 ou en R + 1 + C auront une inclinaison de toiture de 35°.

- Les souches de cheminées sont situées le plus près du faîtage possible, jamais dans la moitié inférieure du toit (souches et ventilations sont à regrouper en un seul conduit si possible). Les douilles de toit pour les sorties de ventilation ne sont pas recommandées.
- A l'égout du toit, la corniche est limitée à 30 cm environ, gouttière comprise, elle est simple, peu importante, peu saillante.
- Les couvertures, à l'exception des vérandas et des abris de jardin, doivent présenter un aspect :
  - tuiles plates traditionnelles,
  - en tuiles mécaniques petit moule,
  - éventuellement pour les annexes : zinc.
- Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions (chaume, ardoise, tuile canal, etc..) sont interdites.
- L'ardoise est autorisée sur les maisons bourgeoises et les édifices publics.
- Les tuiles de rive à rabat sont interdites. Les tuiles sont scellées en rive.
- Les percements en toiture sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le plan du toit, soit par des lucarnes. Ils sont non saillants. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue ; leur encombrement n'excèdera pas le quart de la longueur du plan de toit sur lequel elles s'inscrivent.
- Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans bâtières sans rebord en façade ou à bout rabattu (lucarne à la capucine).
- Elles sont plus hautes que larges : rapport minimum de la baie 3/5ème. La largeur maximum de la façade de la lucarne est de 1,10 m.
- Les façades et les jouées sont toujours verticales, elles sont en maçonnerie ou en bois. Les débords de toitures sur les jouées ne dépassent pas 10 cm.
- Il est recommandé que les gouttières et descentes d'eau pluviale soient en zinc ou en cuivre. L'utilisation du PVC est déconseillée.

### Constructions et équipements à usage de loisirs ou de sports

Les constructions à usage de loisirs ou de sports auxquelles leur fonction impose des dimensions importantes doivent s'inscrire dans leur environnement avec les définitions de matériaux et de proportions propres à ces fonctions.

Les "Directives" ci-dessus énoncées au chapitre "Prescriptions Architecturales" doivent donc être adaptées aux caractéristiques de ce type de constructions.

Ainsi, les matériaux et techniques contemporains ne sont pas interdits mais l'attention des concepteurs sera particulièrement requise dans le choix de moyens d'intégration (traitement des implantations, des volumétries, des matériaux et de leurs couleurs, des proportions et mises en œuvre, des espaces plantés...)

Pourront ainsi être admis :

- les matériaux de façade non traditionnels (bardage, pierre pelliculaire...)
- l'association de matériaux unissant "traditionnel" et "contemporain »
- la proportion de baies et ouvertures plus large que hautes
- les pentes de toitures sont inférieures à 35°
- les toitures à plus de deux pans selon nécessités de perspectives
- les débords de toits et corniches sont supérieurs à 30 cm
- Les matériaux de couverture tels que bacs acier, panneaux translucides et procédés autoportants.

#### **Constructions annexes :**

Les dépendances (garages, remises, buanderies, etc..) seront le plus souvent réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale. Leur aspect, couleur, toiture, doivent, de toute façon, s'harmoniser avec ceux de la construction principale avec laquelle ils s'intégreront dans toute la mesure du possible.

Les auvents, couverts en même matériaux que la toiture principale, peuvent être admis. Les serres seront peu visibles des voies et chemins.

#### **Clôtures :**

L'absence de clôture peut être admise, elle est parfois souhaitable.

Si elles sont prévues, le dossier de permis de construire comportera leur dessin.

Les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et avec le paysage dans lequel s'insère la propriété. De même, les ouvrages d'entrées devront être d'un modèle simple. En zones naturelles, en dehors des clôtures de type grillage et fils de fer, etc ..., seules les clôtures végétales sont admises.

Sont interdits toutes les clôtures en panneaux industriels et les grillages de type treillis soudés. Il peut être exigé que les clôtures composites, précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus

### **Restauration de constructions anciennes :**

La restauration d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction. En effet, toute restauration qui ne respecte pas les principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril, tant sur le plan de son aspect, que de sa conservation dans le temps.

Pour plus de conseils sur la restauration, il est recommandé de faire appel à l'équipe du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

### **Principes à respecter pour la restauration des éléments de construction suivants :**

#### **La toiture :**

- La restauration devra respecter les pentes de la toiture existante et en conserver ses anciennes charpentes. Le même matériau de couverture sera employé.
- Les enduits clairs sont à proscrire, en particulier le blanc ou le blanc cassé ; les enduits doivent être de teintes gris-beige, ocre-beige à l'exclusion de toute teinte vive.
- La couverture ne devra pas déborder en pignons et devra être refaite avec son matériau d'origine (généralement de la tuile plate).

Les proportions initiales des anciennes lucarnes devront être préservées.

- Si de nouvelles ouvertures doivent être faites dans la toiture, on veillera à en limiter le nombre. Ces ouvertures devront prendre modèle sur les ouvertures existantes (lucarnes à la capucine ou à bâtière) ou bien situer dans le plan de la toiture (partie vitrée de dimensions réduites).

#### **Les ouvertures en façades :**

- La restauration devra respecter les proportions des ouvertures existantes qui sont toujours plus hautes que larges.
- Si de nouvelles ouvertures doivent être percées en façades, celles-ci seront limitées et respecteront les proportions des ouvertures existantes.
- Les linteaux situés au-dessus des baies ne sont généralement pas apparents.

#### **Les enduits de façades :**

- En règle générale, le traitement initial des maçonneries et des murs extérieurs doit être refait à l'identique.
- En grande majorité, les murs sont totalement recouverts d'enduits au plâtre ou à la chaux grasse. Il est très important, pour la bonne conservation des maçonneries, de refaire au mieux cet enduit en veillant à ne pas employer de matériaux qui enferment l'humidité dans les murs, tels que les enduits au ciment ou comportant un élément durcisseur ou plastifiant. En aucun cas, les murs recouverts

initialement par un enduit ne devront être dégagés rendant ainsi les moellons ou les pièces de bois apparents. En effet, toutes les pièces de bois, telles que les linteaux, seront, elle aussi, recouvertes d'enduit.

- Dans le Sud et l'Est du département des Yvelines, les murs de certaines constructions sont enduits "à pierre vue", laissant ainsi apparaître la pierre par endroits seulement. On ne trouve, en aucun cas, de joints creux ou en relief.  
Tous les enduits anciens étaient colorés, soit par le sable qu'ils contenaient, soit par un badigeon appliqué sur la façade. D'une manière générale, le blanc ou les coloris très clairs seront exclus des enduits de rénovation. Les coloris seront ocrés ou rosés, dans une palette très large.

#### **Les clôtures et bâtiments annexes :**

- Les clôtures existantes seront conservées, ainsi que les bâtiments annexes. Les bâtiments annexes seront rénovés en respectant les mêmes règles que pour le bâtiment principal.
- La restauration de bâtiments existants, constituant une entité foncière homogène au plan urbain et comprenant des espaces communs extérieurs, ne peut se faire que sous le régime de la copropriété, quand bien même les travaux intérieurs des bâtiments seraient individuellement dans le cadre d'un plan d'ensemble d'aménagement (façade, surfaces et volumes).