



Un projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur

[Art. R. 442-6 a) du code de l'urbanisme]

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE GUERVILLE

Adresse : Rue des Technodes



## OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Il est opposable et s'applique à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

## REMISE AUX ACQUEREURS

Le présent règlement sera remis à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique. Il est important de préciser qu'en dehors des dispositions applicables citées ci-dessus, les compléments suivants sont aussi intégralement applicables à chaque construction.

En complément de la réglementation de la zone Udd du PLUI de Grand Paris Seine et Oise en vigueur il est ajouté :

VOIR POUR ETRE ANNEXE  
A MON ARRÊTÉ EN DATE DE CE JOUR  
A GUERVILLE

### ARTICLE 1 : Destination des constructions et usage des sols :

07 JAN. 2022

Composition du lotissement : 7 lots



LE MAIRE,

Evelyne PLACET

Usage des lots : le lotissement est exclusivement réservé à l'habitation ou accessoirement à usage de professionnel sans accueil du public ; il est interdit d'édifier des bâtiments destinés même partiellement à un autre usage.

En complément des règles du PLUi ;

Il est interdit de construire plus d'un logement par parcelle.

Les lots sont destinés à recevoir une habitation. La subdivision des lots en vue de construire est interdite.

Le regroupement de 2 ou 3 lots est permis. Dans ce cas, il sera considéré comme un seul lot, destiné à recevoir une habitation mono ou pluri familiale. Les règles d'implantation figurant au plan de

composition (PA4) seront alors celles qui s'appliquent sur les limites du lot ainsi constitué et non sur chacun des lots.

## ARTICLE 2 : Morphologie et implantations des constructions :

En complément des règles du PLUi ;

Les constructions seront implantées en tenant compte du plan de composition (PA4) qui précise les zones d'implantation.

L'emprise au sol des constructions par parcelle est définie dans un tableau se trouvant à la fin de ce présent règlement.

La hauteur des constructions est limitée à R+1+C, ou à R+C avec rez de jardin, soit 6 m au maximum de hauteur de façade et 3,50 m de hauteur pour le volume de toiture.

Compte tenu de la pente naturelle du site, les constructions devront s'adapter au terrain et non le contraire. On veillera tout particulièrement à limiter les mouvements de terre et à avoir une conception en rapport avec la pente du terrain.

Les garages devront s'adapter à la pente et rester directement accessible depuis le terrain naturel sans recours à des rampes importantes.

## ARTICLE 3 : Qualité paysagère et écologiques :

En complément des règles du PLUi ;

L'emprise totale des espaces verts de pleine terre devra être égale ou supérieure à 50 % de la superficie de la parcelle.

Pour les lots 1 à 4, la haie brise vent plantée par l'aménageur en limite Est des parcelles, devra être conservée et entretenue. Son arrachage est strictement interdit excepté en cas de renouvellement.

Il sera planté au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert par les acquéreurs.

## ARTICLE 4 : Qualité urbaine architecturale et environnementale :

### Volumétrie :

La volumétrie des constructions devra rester simple, rectangulaire avec une toiture à deux pentes, les frontons et autres décorations de pignon seront exclus.

### Toitures :

En complément des règles du PLUi ;

Les toitures de type 4 pentes sont interdites.

Les toitures seront à versants, avec des pentes comprises entre 40 et 45° pour le corps principal de la maison.

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
À MON ARRÊTÉ EN DATE DE CE JOUR  
A GUERVILLE

07 JAN. 2022



LE MAIRE,

Evelyne PLACET

Le sens de faitage principal de chaque construction doit se conformer au plan de composition (PA4).

Les annexes jointives à la construction principale pourront avoir des pentes inférieures à 40° dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement au volume principal.

Le matériau de couverture sera exclusivement constitué de tuile plate de terre cuite d'un aspect d'au moins 20 unités au m<sup>2</sup>, et d'un coloris soit brun nuancé, soit brun-rouge nuancé.

En toiture seront privilégiées les lucarnes à capucine.

Les châssis de toit seront encastrés, axés sur les baies inférieures, alignés dans la moitié inférieure de la toiture, de taille 78x118 cm maximum, à la verticale, sans occultation en surépaisseur. Ils seront implantés de préférence sur le versant du toit arrière (préférer les lucarnes pour le versant orienté vers la voie publique)

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement au restant de la construction et qu'elles ne représentent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale de la construction.

Dans le cadre d'une recherche affirmée d'une architecture sensible et contemporaine, d'autres dispositions de toiture et d'autres matériaux de couverture pourront être envisagées, dans la mesure d'une bonne insertion au site et dans l'environnement construit.

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
À MON ARRÊTÉ EN DATE DE CE JOUR  
A GUERVILLE

07 JAN. 2022



LE MAIRE,

Evelyne PLACET

#### Façades et menuiseries :

En complément des règles du PLUi ;

Les enduits de maçonnerie resteront dans des teintes chaudes similaires aux teintes naturelles des sables locaux, de beige clair à grèges et gris beige (type RAL 1013, 1014,...)

Les tonalités très claires ou très vives sont exclues.

Des modénatures pour façon d'encadrements de baies et chaînage d'angle en enduit lissé pourront être réalisées.

Dans le cadre d'une construction d'inspiration traditionnelle les ouvertures auront des proportions verticales, avec des menuiseries à 2 vantaux y compris pour les portes fenêtres.

On veillera tout particulièrement à ne pas multiplier le nombre de formats différents des ouvertures.

Les menuiseries seront en bois ou en aluminium (matériaux qualitatifs), avec des volets battants de teinte neutre (type RAL7030, 6021, 5024 ou blanc cassé), sans « Z », à l'exclusion de volets roulants en particulier sur les façades visibles de la voie publique.

Les porte d'entrée resteront simples sans motif ni découpe en arrondi, plutôt à lames ou à panneaux sans relief marqué, et, avec ou sans imposte. L'ensemble sera de teinte neutre.

Lorsque le garage est dans la continuité de la façade, la porte de garage devra s'aligner en partie haute avec les linteaux des autres ouvertures de cette façade. Dans tous les cas, la porte sera à lames et de teinte neutre.

## Pompes à chaleur, climatisation,... :

Les pompes à chaleur et autres équipements techniques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et doivent être le moins visible possible. Un caisson ou un petit enclos de bois à claire-voie devra être mise en œuvre autour des échangeurs de PAC lorsque ceux-ci pourront être vus depuis l'espace public.

Les châssis des capteurs solaires doivent être regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et intégré dans le pan de toiture.

## Clôture :

En complément des règles du PLUi ;

*Les clôtures le long de la nouvelle voie :*

Elles sont obligatoires et devront être intégrées au dossier de permis de construire. Elles sont exclusivement constituées d'une haie, éventuellement doublée d'une clôture grillagée implantée à 80 cm à l'intérieur de la limite de l'emprise privée. Cette clôture grillagée sera à mailles ou à treillis de teinte vert foncé, à l'exclusion de toutes autres couleurs.

La haie est composée d'au moins 3 essences de végétaux choisies parmi les suivantes : aubépine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, bourdaine, noisetier, houx, if, prunellier, viorne obier, viorne lantane, elaeagnus, ...

Les thuyas et les lauriers palme sont interdits.

La hauteur de l'ensemble haie + clôtures n'excèdera pas 1,60 m de hauteur.

Les brise-vues, s'il y en a, seront exclusivement en brande de bruyère. (Hauteur maxi : 1,60 m).

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune (pas de soubassement plein).  
VII POUR ÊTRE ANNEXÉ  
A MON ARRÊTÉ EN DATE DE CE JOUR  
A GUERVILLE

L'usage des plaques moulées en béton est interdit.

*Les clôtures séparatives :*

Elles ne sont pas obligatoires. S'il y en a, elles feront l'objet d'une demande intégrée au dossier de permis de construire, ou feront l'objet d'une demande ultérieure séparée. Elles seront constituées de grillage (ou treillis) doublés ou non d'une haie. La plantation d'une haie champêtre mitoyenne est également possible.

La haie sera composée d'au moins 3 essences de végétaux choisies parmi les suivantes : aubépine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, bourdaine, noisetier, houx, if, prunellier, viorne obier, viorne lantane, elaeagnus, ...

La hauteur de l'ensemble clôture et/ou haie n'excèdera pas 2,00 m de hauteur.

Les brise-vues, s'il y en a, seront exclusivement en brande de bruyère. (Hauteur maxi : 2,00 m).

Dans tous les cas, l'usage des plaques moulées en béton est interdit.



### Portillons et portails :

S'il y en a, ils seront de forme simple et droite (Forme en chapeau de gendarme exclue), en bois ou en métal, et de teinte neutre (type RAL, 7030, 6021 ou blanc cassé). Ils seront à 2 vantaux battants ajourés, à lames ou à barreaudage.

Le portail sera obligatoirement situé à 5 m en retrait du domaine public, au fond de la plateforme d'entrée 5 x 5. Il ne pourra être posé de portail que si la construction liée à la place de stationnement couverte, est située à une distance permettant le stationnement d'au moins une voiture entre le portail et cette construction.

### Abris de jardin :

Les abris de jardin devront être implantés en arrière de la construction principale depuis la rue de desserte.

Les abris de jardin ne dépasseront pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et le niveau supérieur du faitage ne pourra excéder 4 mètres par rapport au sol, et 2,50 m à l'égout.

Ils devront s'harmoniser autant que possible avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures).

S'ils ne reprennent pas les codes constructifs de la maison, seuls les abris de jardin en bois sont autorisés. Dans ce cas ils devront être de teinte neutre, laissés à leur gisement naturel sans vernis ou traités au brou de noix.

Les abris de jardins métalliques sont interdits

### ARTICLE 5 : Stationnement :

En complément des règles du PLUi ;

- Pour chacun des lots 1, 2 et 3 : Il est demandé aux acquéreurs de réaliser au moins 1 place de stationnement dans l'emprise de leur construction en plus des 2 places\* de stationnement extérieures sur la plateforme d'entrée.
- Pour le lot 4 : Il est demandé à l'acquéreur de réaliser au moins 1 place de stationnement dans l'emprise de sa construction en plus de la place\* de stationnement extérieure sur la plateforme d'entrée.
- Pour le lot 5 : Il est demandé à l'acquéreur de réaliser au moins une autre place\* de stationnement extérieure en plus de la place\* de stationnement sur la plateforme d'entrée.
- Pour chacun des lots 6 et 7 : Il est demandé aux acquéreurs de réaliser au moins 2 places\* de stationnement extérieures sur la plateforme d'entrée.

**Les places extérieures de stationnement marquées d'un (\*) doivent avoir les dimensions suivantes: 3,30 m x 5,00 m.**

Chaque acquéreur réalisera dans l'emprise de sa parcelle, une entrée privative de 5,00 m de profondeur et 6,60 m de largeur pour les lots 1, 2, 3, 6 et 7, et de 5,00 m de profondeur par 3.50 m de largeur pour les lots 4 et 5. Cette plateforme constituera le seul accès possible à la parcelle depuis la voie interne du lotissement. L'emplacement est imposé sur le plan de composition (PA4).

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
À MON ARRÊTÉ EN DATE DE CE JOUR  
A GUERVILLE

07 JAN. 2022



LE MAIRE,  
Evelyne PLACET

Ces plates-formes d'entrée seront réalisées en béton de couleur claire.

La pose d'un portail n'est possible qu'en recul de la voirie, en extrémité de l'entrée charretière, et à la condition que l'implantation du garage laisse au moins 5 mètres entre la porte de garage et la plateforme.

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
À MON ARRÊTÉ EN DATE DE CE JOUR  
A GUERVILLE

07 JAN. 2022



LE MAIRE,

Evelyne PLACET

#### ARTICLE 6 : Equipements et réseaux :

*Assainissement :*

En complément des règles du PLU ;

Chaque acquéreur devra vérifier les cotes de la boîte de branchement d'assainissement vanne sur laquelle sur laquelle il doit se raccorder pour un écoulement en gravitaire.

*Eaux pluviales :*

En complément des règles du PLU ;

Chaque acquéreur gère ses eaux pluviales privatives sur sa parcelle, sur la base d'une pluie vicennale. Le pétitionnaire joindra à sa demande de permis de construire la note de calcul et le dimensionnement des ouvrages.

L'usage de récupérateurs d'eau de pluie est encouragé, cependant ces récupérateurs feront l'objet d'un soin particulier quant à leur intégration et ils ne devront pas être directement visibles depuis les voies publiques et privées.

#### ARTICLE 7 : Emprises au sol et surface de plancher maximales :

Les acquéreurs des 7 terrains à bâtir devront respecter le tableau ci-dessous concernant la répartition des surfaces de plancher et d'emprise au sol :

N° de lot	Superficie du lot	Emprise au sol	Surface de plancher
1	487 m <sup>2</sup>	164 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
2	504 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
3	504 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
4	594 m <sup>2</sup>	207 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
5	527 m <sup>2</sup>	218 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
6	425 m <sup>2</sup>	164 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
7	409 m <sup>2</sup>	164 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>3 450 m<sup>2</sup></b>	<b>1229 m<sup>2</sup></b>	<b>1 750 m<sup>2</sup></b>