COMMUNE DE MAREIL-LE-GUYON DEPARTEMENT DES YVELINES
COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR D'YVELINES

« RESIDENCE LES VIOLETTES »

AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT DE 8 LOTS ET UN ESPACE COMMUN

RUE DE LETTREE – 78490 - MAREIL-LE- GUYON
LIEUDIT « LES REGAINS » - CADASTRE ZD N°70 - SURFACE 5731 M²

PERMIS D'AMENAGER

PA10	PROJET DE REGLEMENT COMPLEMENTS AUX REGLES D'URBANISME EN VIGUEUR	Date 18.05.2026

Version B : 30.09.2026

AMENAGEUR

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE

20, RUE CHESNEAU – 78 470 – SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE

MAITRE D'ŒUVRE
DE CONCEPPTION

SARL D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ARCHI'MADE STUDIO STEPHANE PAIN ARCHITECTE HMONP

5 BIS, RUE DE MONTLHÉRY – 91400 ORSAY

BUREAU D'ETUDES VRD

EVO

45 BIS, RUE DE ROUSSIGNY - 91470 – LES MOLIERES

GEOMETRE-EXPERT

CABINET LARTIGUE

9, RUE EUGENE RENAULT -78730 – SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES

Le projet d'aménagement doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation **« OAP »** du site **« Bourg de Mareil ».**

Il se situe en zone **1AU** du PLU de Mareil le GUYON dont le règlement est applicable.

Le PA10 a pour objectif de préserver la qualité de l'environnement bâti et paysager du domaine public et du domaine privé. En effet, une attention particulière est nécessaire pour l'insertion de des constructions, dans le paysage rural de la commune. Il ne remplace pas les règles d'urbanisme du plan local d'urbanisme, il les complète.

Les dossiers de demande de permis de construire devront comprendre entre autres :

- Les plans des clôtures en plan masse et élévations.
- L'implantation et la nature des plantations prévues.

Ils devront recevoir le visa l'architecte coordinateur de l'aménagement : préalablement au dépôt du permis de construire.
Monsieur Francois-Xavier Evellin - mail: fx.evellin@wanadoo.fr

ARTICLE 1
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- Se reporter au PLU de Mareil le GUYON

ARTICLE 2
MIXITE SOCIALE ET FONCTONNELLE

- Se reporter au PLU de Mareil le GUYON

ARTICLE 3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou observeront une marge de recul au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement.

Les constructions annexes, loggias, escaliers, saillies sont autorisés dans la marge de recul.

- Se reporter au PLU et l'OAP de Mareil le GUYON
  Extrait « Pour les quelques constructions situées le long de la rue de Lettrée, un recul de 5 mètres minimum sera demandé afin de tenir compte de la pente naturelle du terrain (talus) »

ARTICLE 4
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2,50m. Sauf pour le lot 8 la construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 3 m. Dans le cas des constructions annexes, elles pourront s'implanter en limite séparative.

- Se reporter au PLU et l'OAP de Mareil le GUYON et le plan -PA4

Extrait
« Les implantations des constructions devront ménager l'intimité à l'aide de décalages et de décrochés dans les volumes et les toitures. »

ARTICLE 5
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

- Se reporter au PLU et l'OAP de Mareil le GUYON

ARTICLE 6
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 35 % de la superficie du terrain.

L'assiette de calcul inclut les extensions et annexes, exception faite des piscines.

ARTICLE 7
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Se reporter au PLU et l'OAP de Mareil le GUYON

EXTRAIT
« La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions à destination d'habitat devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble en tenant compte des vues lointaines. Il s'agira de préserver les vues lointaines depuis la RD 191.

La hauteur des constructions nouvelles calculée par rapport au sol naturel existant avant tous travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions, ne peut excéder :

- 9,5 m au faîtage (R+1+C pour les toitures à pentes)
- Toiture plate et terrasse interdites

Les constructions annexes isolées auront une hauteur de 4,00 m maximum au faîtage.

ARTICLE 8
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales :

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les sous-sols sont interdits compte tenu de la nature non absorbante du terrain.

Les façades :

Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, le garage et les annexes, et de teinte claire conformément à la palette des couleurs présentée dans le cahier des charges (PA2)

Les soubassements ne devront pas être marqués par l'emploi de matériaux ou de traitements différents du reste de la maison.

Les toitures ;

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons. Un bandeau saillant de 3 cm est conseillé.

Le toit est à deux pentes variant entre 40°et 50°. Toutefois, des exceptions pourront être accordées :

- la pente minimale pourra être de 10° pour les toitures des constructions annexes (véranda de surface inférieure à 20 m2, abri de jardin, bûcher). Ces mêmes toitures pourront être à une seule pente si elles sont accolées à une construction ou à un mur.

- Les constructions présentant un dispositif de capteur solaire devront s'intégrer à la toiture du projet

Les tuiles seront de teinte foncée (conformément à la palette des couleurs voir PA2), avec un minimum de 22 au m².

Les installations techniques :

Aucun réseau ne doit être visible d'où que ce soit. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans les éléments traditionnels de l'architecture. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

Sauf impossibilité technique, sont interdits les unités extérieures de pompes à chaleur et les climatiseurs posés en façade sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public.

En tout état de cause, ces équipements seront installés au sol pour limiter les nuisances sonores.

Les citernes de combustibles seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant.

La pose de capteurs solaires est autorisée en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficience et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement. Les capteurs solaires devront être intégrés sur les versants de toiture de manière à éviter les phénomènes de luisance qu'ils soient visibles ou non de l'espace public.

Choix des couleurs :

Les couleurs des murs, toitures, menuiseries, portails et ferronneries des constructions devront se rapprocher des couleurs caractéristiques du bâti mareillois. Une palette des couleurs est présentée dans le cahier des charges (PA2) et guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les clôtures (en ce compris les portails et portillons) devront être déposées en même temps que le permis de construire.

Clôtures en limite du domaine public :

Elles pourront être de deux types :

- Les murs pleins d'une hauteur maximum de 1,50 m sont autorisés. Ils devront être de même teinte que le bâtiment principal, et respecter le caractère rural de la commune.

- Les clôtures comporteront un muret de 0,80 m maximum doublé ou non d'une haie végétale d'une hauteur maximum de 2 m régulièrement entretenue et taillée
- grillage plastifié vert maillage rectangulaire doublé d'une haie végétale, barreaudage vertical.

Dans tous les cas, le dispositif de clôture choisi devra permettre d'identifier clairement la limite du domaine public.

S'agissant des voies d'accès privées, elles répondront aux mêmes dispositions relatives aux clôtures en limite du domaine public.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures arrière seront constituées simplement par des haies vives, ne dépassant pas une hauteur de 2 m, régulièrement entretenues et taillées. Leur implantation respectera les distances règlementaires en vigueur selon la hauteur de la haie (code civil).

Outre les haies ci-dessus, il est possible d'édifier, sur la limite séparative des parcelles, une clôture légère composée d'un grillage plastifié vert maillage rectangulaire, ou d'un barreaudage vertical de 1,80 m de couleur verte avec des supports de même nature. Il peut être fait référence au guide Eco-Jardin du PNR.

Les claustras, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, la brande sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu. Les clôtures à caractère hétéroclites sont interdites.

Sur les limites séparatives représentant une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel ou agricole (y compris chemin rural et sente), les clôtures devront être doublées d'une haie végétale.

Création d'une lisière végétale plantée le long des parcelles agricoles

ARTICLE 9

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces libres :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées. L'utilisation d'espèces invasives telles que définies par le PNR (liste jointe en annexes du règlement) est proscrite.

À toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres existants, les arbres à

abattre pour l'implantation des constructions et l'emplacement des plantations à faire.

Au moins 40 % de la parcelle seront traités en espaces verts de pleine terre. Pour les terrains en bordure de rivière, les arbres doivent être maintenus, entretenus ou remplacés par des arbres d'essence locale et adaptée.

Traitement des espaces de stationnement :
Les revêtements des aires de stationnement seront perméables à l'exception des parkings situés en continuité de l'espace public.

ARTICLE 10
LE STATIONNEMENT

À l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement devront être réalisées en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement (cf. dispositions générales).

Pour rappel, le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitation d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m2 ,2 places non commandées et 1 place de stationnement pour toute tranche de 30 m2 de surface de plancher supplémentaire.