



Plan Local d'Urbanisme

4 – REGLEMENT

4.1 – REGLEMENT ECRIT

PLU approuvé le 12 février 2018

Modification simplifiée n°1 approuvée le 31 mai 2021

Modification de droit commun n°1 approuvée le
15 décembre 2025

Mis à jour le 14 avril 2026

Modification simplifiée n° 2 approuvée le ~~XXX 202X~~

ZONE UP

La zone UP correspond aux différents de projets concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, figurant dans le document n°3 avec lesquelles tout projet doit être compatible.

La zone UP comprend 4 secteurs correspondant aux différents secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation ::

- UP2 : secteur Huguier/Blériot,
- UP4 : secteur de la Geneste,
- UP5 : secteur du Fort de Buc,
- UP6 : secteur de la Zone d'Activités Economiques.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement s'agissant des secteurs :

- d'habitat mixte
- soumis à des nuisances sonores

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdits les destinations des constructions et les usages des sols non prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation de la révision du PLU et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 2 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

De plus, au sein de la zone UP5 uniquement, l'emprise au sol* des constructions est limitée à 75% de l'emprise constructible de la zone au titre des orientations de l'OAP, à savoir 75% d'un tiers de la zone UP5.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale

La hauteur des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

En outre, les hauteurs maximales* des constructions ne peuvent excéder, selon le nombre de niveaux prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation :

Nombre de niveaux	Hauteur de façade* (Hf)	Hauteur plafond* (Hp)	
		Toitures terrasses végétalisées*	Autres types de toitures
R+1	6 m	7 m	9 m
R+2	9 m	10 m	12 m
R+3	14 m	15 m	16 m

Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante* présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Tout projet peut être assujéti à des prescriptions particulières après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Outre les dispositions du présent règlement, les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

3.1 - Règle générale

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne doit pas 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.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes* et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence d'ensemble dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

3.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire au moins une fois tous les dix ans sur injonction de l'autorité municipale par un arrêté préfectoral.

3.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis sont aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

3.4 - Façades

Les différentes façades* d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Le choix des matériaux utilisé en façade* des constructions doit être guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade*.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade
- surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris ...
- les matériaux inflammables.

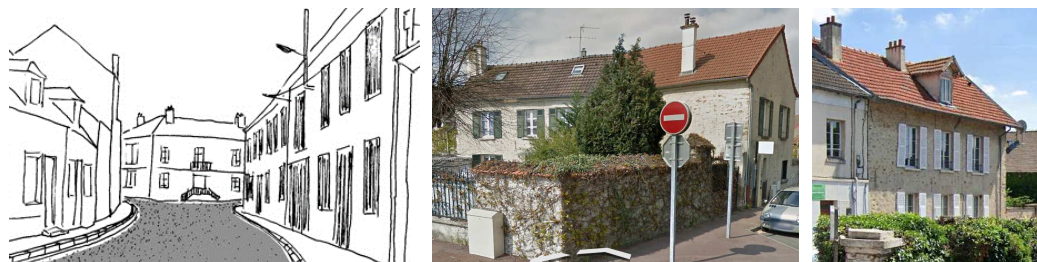
3.5 - Les percements en façades

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions applicables sur des constructions existantes présentant une architecture rurale et villageoise :

Les surfaces pleines doivent rester dominantes par rapport aux percements. Les nouvelles fenêtres ont des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles ; nettement plus hautes que larges pour les étages courant, circulaires (dans ce cas une seule par bâtiment et leur dimension n'excédant pas 60 cm), carrée (uniquement en guise de ventilation pour les combles ou les caves et leur dimension n'excédant pas 50 cm).

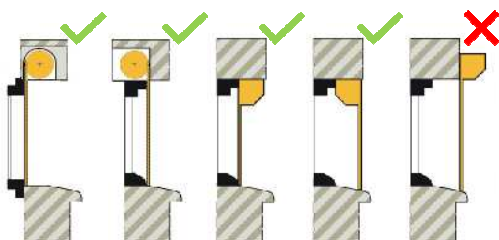
Dans la mesure du possible elles sont axées par rapport aux baies* inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.



Dispositions applicables à toutes les constructions :

Tous les éléments en bois sont peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect bois naturel ou faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes.

Sauf impossibilité technique, les caissons de volets roulants doivent être intégrés à la façade.



3.6 - Les toitures

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures des constructions principales présentent des formes simples.

Sont interdits :

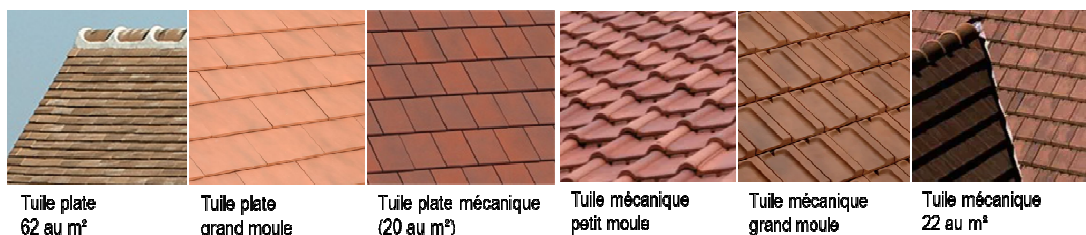
- les toitures terrasse non végétalisées*, telles que définies dans la partie 1 du règlement, chapitre 3,
- les toitures à la Mansart, à l'exception **du secteur UP4**,
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes et garages),
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles plastiques ondulés,
- les terrassons pour les toitures à pente.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées*, les toitures des constructions principales ont des pentes comprises entre 30° à 45°. Elles sont couvertes de manière à garantir une cohérence d'ensemble avec l'architecture de la construction et la meilleure insertion possible dans le tissu urbain existant.

Elles seront de préférence de tuiles plates, 20 au m² minimum, dans le secteur ancien de la commune, sauf cohérence architecturale avec le bâti existant. La tuile mécanique pourra être autorisée sur les secteurs où elle est déjà présente. Elles peuvent également être couvertes

d'ardoises, dans les secteurs où ce type de couverture existe déjà, ou de zinc aspect vieilli ou prépatiné.

Dans le cas d'une construction existante surmontée de tuiles plates 62 au m², celles-ci doivent être conservées ou remplacées à l'identique.



Le recours à des matériaux modernes ou à des technologies nouvelles n'est pas exclu ; il fera l'objet d'un examen au cas par cas notamment au regard de l'insertion paysagère des matériaux utilisés dans le site environnant. Le matériau de couverture des lucarnes* est identique. La pente des toitures des vérandas peut être de 20°. Les couleurs pour les tuiles sont choisies au plus près de celles des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun-chocolat comme le rouge trop vifs et les flammés trop marqués sont interdites. Les tuiles béton de coloris vieilli brun sont autorisées dès lors qu'elles sont en harmonie avec l'aspect des couvertures avec les couvertures des constructions environnantes.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes*, soit par des fenêtres de toit* axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade. L'encombrement total des ouvertures de toit n'excède pas plus du quart de la longueur totale du pan de toiture.

3.7 - Les annexes

Les annexes* sont conçues soit isolément, soit en prolongement de la construction principale, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

3.8 - Les couleurs

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les couleurs, tant des façades* que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures s'inspirent des coloris traditionnels des Yvelines : toutes déclinaisons d'ocre beige à ocre jaune, ocre rosé pour les façades, des teintes non vives pour les menuiseries, des teintes sombres "noirs colorés" pour les ferronneries.

Une harmonie est recherchée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse) devront présenter des couleurs autres que des blancs.

3.9 - Garde-corps et acrotère

Les garde-corps* des balcons constituent, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

Les garde-corps* de sécurité des toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées*, lorsqu'ils sont nécessaires, sont implantés en retrait de l'acrotère et présentent un angle d'inclinaison qui évite leur impact visuel.

Dans le cas d'un acrotère, sa mise en œuvre comporte un larmier.

3.10 - Les clôtures

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades* des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m. Il sera réalisé en harmonie avec les façades* de la construction. Il peut être surmonté d'une grille ajourée et doublée d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas :

- 1,40 mètre de hauteur **dans les secteurs UP2 et UP4** ;
- 2 mètres de hauteur **dans le secteur UP5**.

Les clôtures en limites séparatives ont une hauteur de 2 mètres maximum à compter du niveau du

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction. **Dans le secteur UP6**, la fermeture de l'accès (portail) peut se situer en recul de 5 mètres par rapport à la rue pour permettre l'aménagement d'un espace d'attente suffisant pour les véhicules, afin de ne pas occasionner de gêne pour la circulation.

Sont interdits, pour toutes les clôtures :

- les clôtures pleines ;
- les clôtures ajourées en béton, palplanches, plaques de Fibrociment, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

3.11 - Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques sont localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics, les rues, voies et impasses, publiques et privées.

3.12 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à éviter leur impact visuel depuis l'espace public. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être imperceptibles depuis le domaine public. Elles sont soit intégrées dans le plan de toiture* soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée et ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

3.13 - Dispositifs de végétalisation des toitures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 3.

3.14 - Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Outre les dispositions du présent règlement, les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

4.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres aux abords de la construction sont traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

La végétalisation du terrain est conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Outre les dispositions applicables figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 5, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré qui précisent les dispositions relatives à la desserte des terrains et au stationnement.

5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Outre les dispositions applicables figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 5, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Outre les dispositions applicables figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 6, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré, qui précisent, le cas échéant, les équipements nécessaires et leurs modalités de réalisation.