

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Saint-Cyr-sous-Dourdan

dossier n° PA 091 546 21 10002-M01

date de dépôt : 18/07/2025

demandeur : **Foncière de la Vallée de Chevreuse**

représentée par M. Christophe MURET

20, Rue Chesneau 78470 Saint Rémy-lès-Chevreuse

pour : **Lotissement de 27 lots - Modification de clôture**

adresse : Route de Paris et Rue des Sceaux-Maréchaux

Saint-Cyr-sous-Dourdan 91410

ARRÊTÉ

**accordant un Permis d'Aménager Modificatif
au nom de la commune de Saint-Cyr-sous-Dourdan**

Le maire de Saint-Cyr-sous-Dourdan,

- Vu la demande de Permis d'Aménager Modificatif susvisée présentée le 18/07/2025 par la FONCIERE de la VALLEE de CHEVREUSE, représentée par M. Christophe MURET, domiciliée 20, Rue Chesneau 78470 Saint Rémy-lès-Chevreuse,
- Vu l'objet de la demande :
 - modification de la clôture du périmètre du lotissement,
 - sur un terrain de 16.176 m2 situé, Route de Paris et Rue des Sceaux-Maréchaux à Saint-Cyr-sous-Dourdan, cadastré section A n° 619, 627 à 657,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/09/2018,
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-1 et suivants, L332-15, L421-1 et suivants,
- Vu le Permis d'Aménager n° 091 546 21 10002 délivré le 07/02/2022,
- Vu le décret n° 2025-461 du 26 mai 2025 prorogeant le délai de validité des autorisations d'urbanisme délivrées entre le 1^{er} janvier 2021 et le 28 mai 2024,
- Vu la loi CAP du 07/07/2016 applicable aux abords des Monuments Historiques,
- Vu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France du 17/09/2025 joint au présent arrêté,
- Vu l'avis favorable du Syndicat de l'Orge du 07/08/2025 joint au présent arrêté,
- Vu l'avis réputé favorable de la régie publique Eau Ouest Essonne (EOE),
- Vu l'avis d'ENEDIS du 25/08/2025, joint au présent arrêté et les articles de la loi n° 2023 -175 du 10/03/2023 modifiant la prise en charge de la part de la contribution correspondant à l'extension du réseau électrique, située en dehors du terrain d'assiette de l'opération, il convient au bénéficiaire de s'acquitter de la contribution prévue dans le code de l'énergie pour les travaux d'extension du réseau d'électricité, soit : 11 334,48€.

ARRÊTE

Article 1 : Le Permis d'Aménager Modificatif est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande.

Article 2 : Toutes les autres pièces contenues dans l'arrêté d'origine restent opposables.

Article 3 : Le Maire et les agents de la force publique sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Saint Cyr-sous-Dourdan, le 09/10/2025

Le Maire,

M. Jean-Pierre MOULIN



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
ÎLE-DE-FRANCE**

**Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine
de l'Essonne**

Dossier suivi par : ROZÉ Jennyfer

Objet : Dossier papier AU - PERMIS D'AMENAGER

Numéro : PA 091546 21 10002M01 U9101

Adresse du projet : Route de Paris - Rue des Sceaux Maréchaux
91410 SAINT CYR SOUS DOURDAN

Déposé en mairie le : 18/07/2025

Reçu au service le : 01/08/2025

Nature des travaux: 04045 Construction clôture et/ou portail

Demandeur :

FONCIERE VALLEE DE CHEVREUSE
représenté(e) par Monsieur MURET
Christophe

20 rue Chesneau

78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE

L'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du ou des monuments historiques listé(s) en annexe. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. **L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

1- Prescriptions motivées :

Afin de s'inscrire harmonieusement aux abords des monuments ci-dessus nommés ainsi qu'au cadre du site inscrit de la vallée de la Remarde,

- La clôture périphérique sera réalisée en grillage souple et doublées de haies vives d'essences locales.

2- Recommandations ou observations éventuelles :

Rappel des prescriptions émises dans le PA initial à prendre en compte dans le PA modificatif:

Les futures constructions devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les **volumes** projetés devront être simples, articulés entre eux selon une géométrie orthogonale. La proportion des constructions sera plus longue que haute.
- La construction sera implantée à l'alignement du bâti existant voisin, sur le niveau du terrain naturel, sans excavations, ni remblais.
- La conception du projet (organisation des niveaux des planchers, volumétrie) respectera le principe qu'à tout point 'Terrain fini = Terrain naturel + ou - 50cm max.' Les sous-sol ne sont pas autorisés.
- Étant donné le fort écart de superficie des lots, allant de 368m² à 544m², la surface de plancher constructible sera proportionnelle à cette superficie.
- Les arbres existants seront conservés. Un arbre de hautes tiges sera planté tous les 200m² de terrain.

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne - Cité administrative de la Préfecture, Boulevard de France, 91000
Évry - 01 69 91 95 10 - udap.91@culture.gouv.fr

- Les trottoirs seront en béton désactivé. Le sol des stationnements extérieurs et des accès sera soit végétalisé, soit gravillonné clair, soit en enrobé drainant, soit pavé de pierres naturelles jointoyées au sable, afin de maintenir la perméabilité des sols aux eaux de pluie.
- Les façades du transformateur seront habillées en maçonneries de moellons enduites à pierres vues.
- Les toitures seront à deux pentes de valeur identique d'environ 35° à 45°.
- . Pour les lots 20 à 26 et les lots 6 à 8, la couverture doit être réalisée en petites tuiles plates de terre cuite à recouvrement 65/80 au m² d
- . Pour les autres lots, la couverture doit être réalisée en petites tuiles plates de terre cuite à recouvrement 25/27 au m² minimum.
- Ces tuiles seront de ton brun-rouge vieilli et nuancé (et non en brun uni, ni de tons jaunes type « sablé champagne » ou « terre de Beauce », ni ardoisé).
- La toiture ne doit avoir aucun débord en pignon et la saillie à l'égout ne doit pas excéder 20 cm.
- Le faîtage doit être réalisé à crêtes et embarrures et les rives seront réalisées à la normande ou maçonnées sans tuiles cornières à rabat. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale doivent être en zinc naturel. Les gouttières ne seront pas interrompues par des lucarnes pour éviter la multiplication de descentes EP.
- On limitera le nombre de châssis de toit afin de préserver le caractère dominant et unitaire du matériau de couverture en toiture. Les châssis de toit seront de taille maximale 80x100cm, posés au nu de la couverture et seront placés sur la moitié inférieure du versant de la toiture. Ils auront des proportions plus hautes que larges afin de conserver des proportions traditionnelles.
- La ou les lucarnes seront de type traditionnel à toiture à 2 ou 3 pans, à fenêtre plus haute que large, avec largeur maximale de 80 cm entre montants latéraux.
- Les panneaux solaires seront implantés soit au sol soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, en privilégiant leur pose sur la totalité d'un versant de toiture, par exemple d'une construction annexe, garage, appentis ou abri de jardin.
- Les ouvertures en façades auront une proportion nettement plus haute que large. Les portes-fenêtres seront de largeur maximum de 1,80m.
- Les menuiseries seront en bois ou métallique, (et non en matériaux synthétique, car non développement durable), elles seront peintes dans une nuance de 'moyenne' à sombre, autre que blanche ou noire, dans une finition mate ou satinée.
- Les ouvertures des fenêtres et porte-fenêtres seront soit munies de volets extérieurs battants persiennés en bois peint, soit munies de modénatures réalisées en surépaisseur d'enduit lissé. Les volets roulants ne sont pas autorisés.
- La porte d'entrée doit être en bois peint ou en métal, et non en matière plastique type PVC, de modèle traditionnel, composée de deux panneaux à plates-bandes, soit plein soit semi-vitrée, sans aucun élément cintré de type demi-lune ni claire-voie et peinte d'une teinte soutenue.
- Les portes de garage seront à lames verticales planes en bois ou métal peint. Les linteaux seront alignés sur ceux des autres ouvertures.
- Les portes de garage, portes d'entrée et volets seront peints de même teinte sombre. Cf palette de couleurs du PNR de Chevreuse.
- La clôture sur rue sera composée d'un mur bahut enduit d'environ 50 cm de hauteur surmonté d'un grillage ou d'une clairevoie composée d'éléments verticaux de bois ou métal peint de teinte foncée. La clôture sera doublée d'une haie vive d'arbustes d'essences locales.
- Les clôtures séparatives devront être réalisées en grillage souple et doublées de haies vives d'essences locales.
- Le portail, ne dépassant pas 3.50m de largeur, sera constitué soit de larges lames verticales non jointives en bois ou en métal, ou en serrurerie avec allège pleine en partie basse et grille à simple barreaudage vertical, festonnée ou pas, en partie haute. Il sera encadré de piliers maçonnés carrés avec chaperon et peint dans une teinte sombre, gris anthracite, vert ou bleu-gris foncé, brun ou rouge lie-de-vin, finition mate ou satinée. Sa partie haute sera horizontale et non cintrée (le modèle dit à chapeau de gendarme n'est pas autorisé). Le portillon sera de même style et de même matériau, sa largeur ne dépassera pas 1m.
- Les annexes et abris de jardin auront une toiture de forme, de pente, et de matériaux de couverture identiques à celle du bâtiment principal dès lors que leur surface dépassera 7m².
- La profondeur des vérandas sera limitée à la moitié du pignon des maisons pour rester en cohérence et proportion avec celles-ci. Afin d'avoir des travées régulières, les montants verticaux de la véranda seront axés dans le prolongement des joints de la toiture. La couverture sera réalisée en verre de sécurité dans un matériau sécurisé d'aspect strictement similaire.
- Pour le coloris des enduits, cf palette de couleur du PNR de Chevreuse.



Pour le visa des permis de construire, l'architecte conseil du lotisseur sera également missionné pour contrôler l'expression architecturale des projets, le choix des matériaux, les coloris ainsi que les plantations (arbres) et clôture. L'objectif étant que l'ensemble du lotissement soit harmonieux, s'intègre parfaitement à cet espace protégé tout en évitant une monotonie des projets. Il est indispensable d'avoir des variations de teintes en couverture, en façade, sur les menuiseries...

Un plan de l'aménagement paysager des espaces verts publics sera fourni pour avis avant exécution.

Important : cet avis émis sans préjudice des autres législations et réglementations en vigueur, ne vaut pas démarrage des travaux et ne s'appliquera qu'après la notification de l'autorisation délivrée par l'autorité compétente (arrêté de la mairie, de la D.D.T. ou du service instructeur de l'intercommunalité) dans les délais impartis.

Fait à Evry

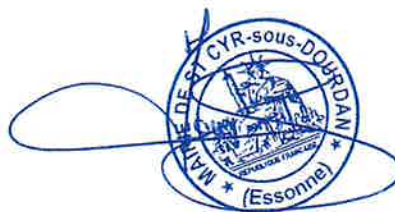


Signé électroniquement
par Jennyfer ROZÉ
Le 17/09/2025 à 17:54

L'Architecte des Bâtiments de France
Madame Jennyfer ROZÉ

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (Direction régionale des Affaires culturelles Île-de-France - 45-47 rue Le Peletier - 75009 Paris) par lettre recommandée avec accusé de réception.



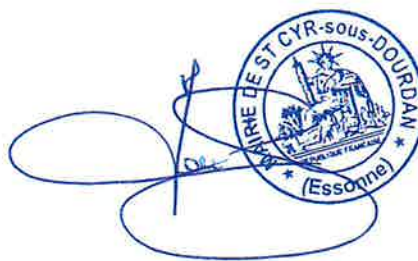
ANNEXE :

Eglise Saint-Cyr situé à 91546|Saint-Cyr-sous-Dourdan.

Ferme des Tourelles situé à 91546|Saint-Cyr-sous-Dourdan.

Château de Bandeville à Saint-Cyr-sous-Dourdan situé à 91546|Saint-Cyr-sous-Dourdan ; 78349|Longvilliers.

Site Inscrit de Vallée de la rémarde



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 ou occupe, à titre que ce soit tout ou partie du 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 dudit lotissement.

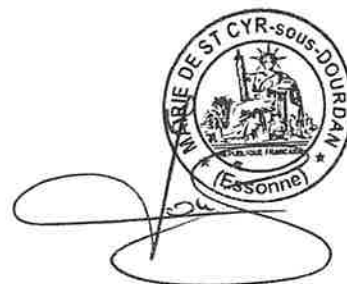
Les acquéreurs ou occupants du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Les équipements publics et notamment le transformateur EDF ne sont pas concernés par les règles de ce document.

Des dispositions propres au lotissement « CŒUR DE VILLAGE » sont édictées pour le secteur 1AU

Pour faciliter la prise de connaissance des règles par les futurs constructeurs, le présent règlement reprend in extenso le règlement de la zone 1AU en vigueur à la date de l'autorisation d'aménager. 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.

FONCIER DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20 rue Chesneau
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvdc.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 00041



Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

Les constructions à vocation d'habitation à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Dans le cadre des opérations de lotissements ou d'habitat groupé les constructions à usage de bureaux et de services compatibles avec le caractère urbain de la zone.

Les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages et constructions destinés à un service public ainsi que les équipements, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.

Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU. Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article 1AU3 – Accès et voirie

1. Accès

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toutes les voies créées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, suivant les normes de la fiche technique du SDIS. Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement :

a) Eaux usées : Les effluents doivent être évacués au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE

20, rue Chesneau

78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE

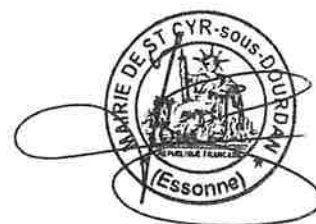
Tél. 01 30 52 06 06

Mail : contact@fvdc.fr

Sarl au capital de 1 000 000 €

N° SIRET 452 147 00041

NUMERO DU LOT	SURFACE LOT	SDP
Lot n° 1	423 m ²	200 m ²
Lot n° 2	411 m ²	200 m ²
Lot n° 3	406 m ²	200 m ²
Lot n° 4	406 m ²	200 m ²
Lot n° 5	419 m ²	200 m ²
Lot n° 6	386 m ²	200 m ²
Lot n° 7	445 m ²	200 m ²
Lot n° 8	450 m ²	200 m ²
Lot n° 9	489 m ²	200 m ²
Lot n° 10	444 m ²	200 m ²
Lot n° 11	449 m ²	200 m ²
Lot n° 12	379 m ²	200 m ²
Lot n° 13	387 m ²	200 m ²
Lot n° 14	470 m ²	200 m ²
Lot n° 15	506 m ²	200 m ²
Lot n° 16	434 m ²	200 m ²
Lot n° 17	435 m ²	200 m ²
Lot n° 18	387 m ²	200 m ²
Lot n° 19	436 m ²	200 m ²
Lot n° 20	368 m ²	200 m ²
Lot n° 21	380 m ²	200 m ²
Lot n° 22	426 m ²	200 m ²
Lot n° 23	511 m ²	200 m ²
Lot n° 24	544 m ²	200 m ²
Lot n° 25	535 m ²	200 m ²
Lot n° 26	509 m ²	200 m ²
Lot n° 27	391 m ²	200 m ²
Total des lots	11.826 m ²	5400 m ²
Lot n° 28 lot réservé	109 m ²	
Lot n° 29 lot commun	4.211 m ²	
Lot n° 30 transformateur	30 m ²	20 m ²
SURFACE TOTALE	16.176 m²	5.420 m²




FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
 20, rue Chesneau
 78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
 Tél. 01 30 52 06 06
 Mail : contact@fvdc.fr
 Sarl au capital de 1 000 000 €
 Siret 403 459 167 00041

Article 1AU10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment. La hauteur des constructions principales est limitée à 9 mètres au faitage. Les toitures terrasse sont interdites. Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 4,5 mètres au faitage. Le niveau du plancher du rez-de-chaussée des constructions ne pourra pas excéder 0,30 mètre par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération remet en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

Les ventouses de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades visibles depuis la voie.

Volumes

DISPOSITIONS PARTICULIERES se reporter au PA2

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toitures

DISPOSITIONS PARTICULIERES se reporter au PA2

Le sens du faitage principal des toitures doit être parallèle à la voirie publique conformément au plan PA4

Les toitures doivent présenter des pentes de 35 à 45° au moins pour le volume principal (une pente inférieure est possible pour les vérandas et auvents). Les toitures terrasse sont interdites. Se reporter au PA2

Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m² environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m² environ (tuiles mécaniques petit moule). L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé. Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux. Se reporter au PA2

Les tuiles en terres cuites ou béton « noir » ou « grise » sont interdites

Les toitures en tôle, bardages, bardages en fibre-ciment sont interdites



FONCTIERE DE LA VALLÉE DE CHEVREUSE

78470 SAINT-REMY LES CHEVREUSE

Tel 01 30 52 06 06

Mail : contact@fvdc.fr

Sarl au capital de 1 000 000 €

Siret 463 458 167 00041

Page 7 sur 13

La clôture située en, périphérie Ouest de projet qui concerne les lots 11,12 et des lots 14 à 19 sera constituée d'un grillage sur potelets métalliques d'une hauteur maximum de 1.60 mètre. Elle sera réalisée par les futurs acquéreurs.

Les clôtures seront végétales en limites séparatives, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale, inscrites au guide du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) afin de favoriser la sélection d'espèces végétales faiblement allergisantes notamment à proximité d'établissement accueillant des populations « sensibles » (écoles) et limiter la plantation de chênes (chenilles processionnaires).

DISPOSITIONS PARTICULIERES L'implantation d'un portail ou d'un portillon doit être implantée au-delà des places de parking dite « place de midi », celle-ci doit être accessible sans encombre depuis la voie public ou privée voir le PA2
Ces Aménagements imposés voir règlement PA2

Antennes et divers

DISPOSITIONS PARTICULIERES se reporter au PA2

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En cas d'opération comportant plusieurs logements, une seule antenne à usage collectif est autorisée. Les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être installés à un endroit non visible du domaine public.

Article 1AU12 : Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- Longueur : 5 mètres,

- Largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

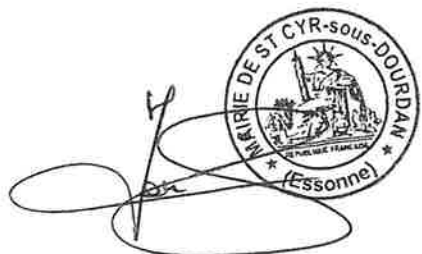
Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

A. Habitat

Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 40m².

Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 40m², dont 1 place intégrée à la construction.



FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
D. LEBESNEAU
78470 SAINT-JEREMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvdc.fr
Statut capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 00041

Article 1AU15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

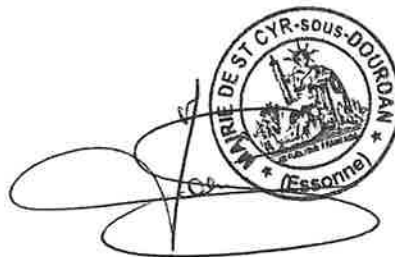
L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les autres matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article 1AU16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.



FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, rue Chesneau
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvdc.fr
Statut capital de 1 000 000 €
Siret 495 459 167 00041

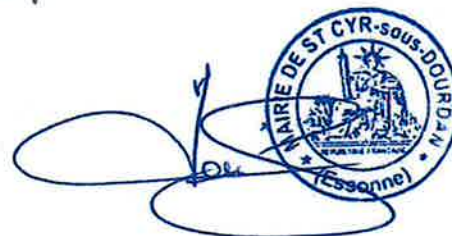
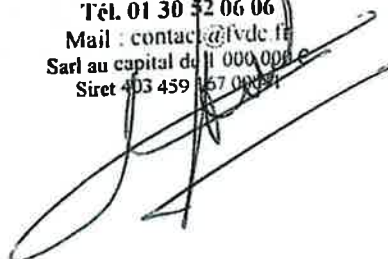
« CŒUR DE VILLAGE »

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT PREVU

SOMMAIRE

INTERVENANTS DU PROJET D'AMENAGEMENT
PRESENTATION DU TERRAIN A AMENAGER ET SES ABORDS
DISPOSITIONS APPLICABLE REGLEMENT DI LOTISSEMENT PA10
PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT
PROGRAMME
REFERENTIEL ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, rue Châsneau
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvdc.fr
Sarl au capital de 11 000 000 €
Siret 403 459 167 00094



INTERVENANTS DU PROJET D'AMENAGEMENT

Maitre d'Ouvrage, Aménageur :

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, rue Chesneau – 78 470 – SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE

Il assume les études et la réalisation des infrastructures, prennent en charge les projets d'acquisition, assurent le suivi des opérations de vente du Foncier et la coordination des différents intervenants. Ils suivent les études et les réalisations.

Architecte :

SAS D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
5 BIS, rue de Montlhéry – 91400 ORSAY
Téléphone : 01 64 86 18 12 – Fax : 01 69 07 30 68
Représentée par Monsieur François-Xavier EVELLIN architecte dplg

Il devient conseil pour chaque implantation.

Géomètre :

Société ARKANE FONCIER
49, avenue de la Gare – 91470 – LIMOURS
Représentée par Madame Marielle MENINGER

Bureau d'études :

Société EVO

45, bis rue de Roussigny - 91470- LES MOLIERES
Représentée par Monsieur Vincent MONGELLAZ

Il assure les études et réalisations des infrastructures de voiries, réseaux et divers.

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, rue Chesneau
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvc.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 439 167 000 41



PRESENTATION DU TERRAIN A AMENAGER ET SES ABORDS

La note de présentation permet de comprendre la façon dont les aménagements prévus s'insèrent dans leur environnement et répondent aux principes d'aménagement du PLU, du terrain et du projet à réaliser.

ADRESSE DU TERRAIN

Route de Paris, rue des Sceaux Maréchaux
Lieudit Le Vieux Cimetière
91410 - SAINT-CYR-SOUS-DOURDAN



LOCALISATION

Le projet d'aménagement, localisé sur la commune de Saint-Cyr-sous-Dourdan, appartient à la « couronne rurale » de l'Ile de France, à l'Ouest du département de l'Essonne, dans la Région Naturelle du Hurepoix. Limitrophe du département des Yvelines, elle jouxte le périmètre du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix.

La commune se situe au Nord de la ville de Dourdan et de la gare du RER C, à 36 km d'Évry (préfecture) et à 50 km de Paris, elle n'est pas traversée par de grands axes de circulation, mais elle est située non loin de la sortie Dourdan, de l'autoroute A10



20, rue Chesneau
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@cc-le-tr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 000 40

SITUATION

Le terrain est situé à l'entrée du village, sur la route Paris Chartres à proximité de la mairie et de l'école dans le centre bourg à caractère villageois. Il est niché dans un écrin vert, bénéficiant d'un patrimoine remarquable, l'église Saint Cyr, gothique flamboyant, La ferme fortifiée des Tourelles, le château de Bandeville D'époque Louis XIII.



LA FERME DES TOURELLES ÉGLISE SAINT CYR



CHATEAU DE BANDEVILLE



LE MOULIN A GRAINS DE BANDEVILLE



L'EGLISE SAINT-CYR

Le village est constitué de maisons anciennes et de maisons diffuses, extension plus ou moins récente du village, dans un environnement végétal champêtre.



RUE DES SCEAUX MARECHAUX MAISONS RECENTES



CONCERT DE L'ÉGLISE SAINT-CYR
RUE DE BANDEVILLE MAISONS ANCIENNES
78470 SAINT REMY L'ÉCLUSE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fedc
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 0004

ENVIRONNEMENT

Le terrain est bordé :

Au nord-est, par la rue des Sceaux Maréchaux quelques maisons récentes au lieudit les « Maisons Hautes », plus loin, la forêt de Bandeville avec un point culminant la « Butte d'Armon ».

Au sud-est, par une haie, la route départementale 838 de Paris à Chartres, de l'autre côté, des bâtiments d'activités dont un garage, au-delà, en bande, le long de la rue de la Rémarde, des maisons récentes (R+C), plus loin, un espace agricole et un espace boisé « Bois Rond ».

Au sud-ouest, par les bâtiments, de la mairie, de l'école et d'une salle communale, après la rue Bandeville, au-delà, les terrains de sport et la Rémarde, plus loin par un vaste espace ouvert, agricole, parsemé de parcelles boisées.

Au nord-ouest, par un espace agricole en friche, espace ouvert faisant l'objet de futures fouilles archéologiques, après le hameau des Maisons Hautes, composés de maisons anciennes et récentes au-delà le château de Bandeville niché dans un espace boisé.



PHOTOGRAPHIE AERIENNE DE LA SITUATION DU TERRAIN



FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, rue Chesneau
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvsd.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 00043

SECTION CADASTRALE - SURFACE DU TERRAIN DE L'UNITE FONCIERE

SECTION A N° 389 p, 523 p.

La section cadastrale est partielle pour chaque unité foncière

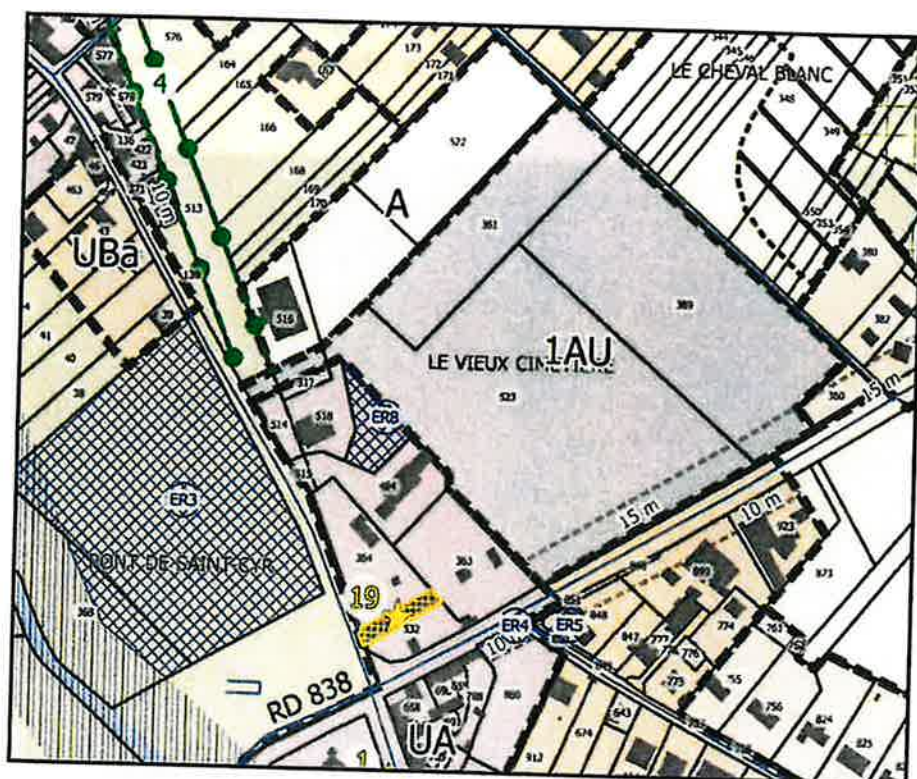
Parcelle section A 389 p	surface :	6724 m ²
Parcelle section A 523 p	surface :	9.452 m ²
Surface totale de l'assiette foncière :		16.176 m²

ZONAGE DU TERRAIN

Zone **1AU**

Zone d'urbanisation future à court terme.

Le règlement applicable à la zone est celui du règlement du lotissement.
et du cahier des charges.



Zone non équipée ou insuffisamment équipée qui a vocation à être urbanisée et ainsi à accueillir les extensions futures du bourg. Elle peut être urbanisée sous forme d'une opération s'intégrant dans un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone.

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, rue Chesneau
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvdc.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 450 167 00041

ETAT DU TERRAIN

Le terrain est de forme trapézoïdale, en pente du nord vers le sud, il n'y a pas de végétation, il est en jachère et libre de toutes constructions.



VUE DU TERRAIN DEPUIS LA RUE DES SCEAUX MARECHAUX



VUE DU TERRAIN ACCES DEPUIS LA ROUTE DE PARIS

TOPOGRAPHIE

Sur la limite nord-est, rue des Sceaux Maréchaux, du nord-ouest vers le sud-est, (103,44 ngf à 103,10 ngf), la déclivité moyenne est de 0,2%.

Sur la limite sud-ouest, du nord-ouest vers le sud-est, (93,97 ngf à 93,41 ngf), la déclivité moyenne est de 0,2%, avec un talus sur la route de Paris (91,77 ngf) de 20%.

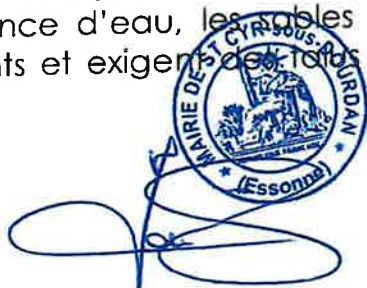
Sur la limite sud-est, du nord-est vers le sud-ouest, sur une grande partie de cette limite (103,44 ngf à 93,97 ngf) la déclivité moyenne est de 5%.

Sur la limite nord-ouest, route de Paris, sur le haut du talus, du nord-est vers le sud-ouest, (100,70ngf à 93,41 ngf), la déclivité moyenne est de 4,4%. Le talus qui borde cette route à une déclivité qui varie de 5% à 20%.

GEOLOGIE

Le sous-sol est constitué d'une alternance de couches argileuses et sableuses. Il est recommandé de tenir compte du risque de retrait-gonflement des sols argileux.

« La plupart des terrains ne présentent pas de difficultés pour les terrassements. Par contre, en présence d'eau, les sables de Fontainebleau présentent des risques d'affouillements et exigent des talus à pentes faibles. D'autre part, les



FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, rue Chevreuse
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 32 06 06
Mail : contact@fedc.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 00041

-PA2/ NOTE DE PRESENTATION /SAINT-CYR-SOUS-DOURDAN- 30-09-2021- Mod 01/07/2025
formations sableuses sont très sensibles à l'érosion par les eaux de ruissellement
lorsque leur couverture végétale est supprimée ».

NUISANCES SONORES

Le terrain est assujetti, si nécessaires aux dispositions de la réglementation
acoustique.

SERVITUDES

Le projet d'aménagement doit se conformer au principe d'aménagement du
« cœur de village ».

RESEAUX

Pour l'ensemble des réseaux (assainissement, eaux pluviales, électricité,
éclairage public et eau potable) les couts relatifs à toute adaptation ou
renforcement du réseau nécessaire au projet de lotissement sont pris en charge
par l'aménageur.

ACCESSIBILITE DE LA VOIRIE ET DES ESPACES PUBLICS AUX PMR

En application de la loi 2005-102 du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits
et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
la chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les
aménagements des espaces publics, les systèmes de transport et leur
intermodalité, est organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux
personnes handicapées ou à mobilité réduite.

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVRENSE
20, rue Chesneau
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvdc.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 00041

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

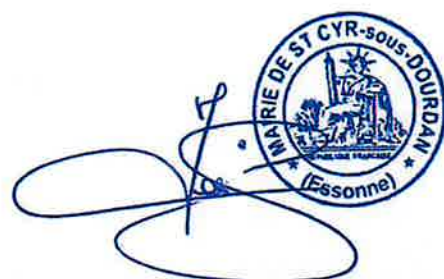
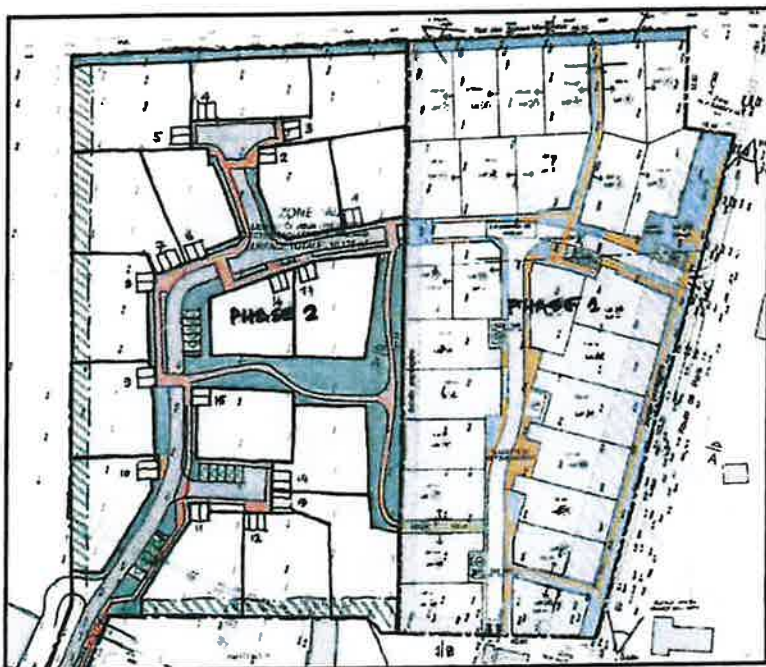
En garantissant la protection du patrimoine naturel et la mise en valeur du patrimoine bâti, les orientations d'aménagement de ce projet sont de renforcer le cœur du village, préserver l'esprit rural, conforter les liaisons, tout en densifiant le tissu urbain et économisant les ressources énergétiques.



Schéma d'Orientation d'aménagement et de programmation

ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMENAGEMENTS NOUVEAUX

L'objectif recherché est de conserver l'environnement naturel, l'ambiance rurale. Il est proposé une transition harmonieuse en continuité avec les formes traditionnelles du bourg et faire coexister les différentes typologies bâties.



FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, rue Chesneau
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvdc.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 457 167 00041

Le projet d'aménagement occupe une partie du terrain de l'ensemble de l'OAP, l'autre partie étant réservée dans un premier temps à des fouilles

TRAITEMENT DES ACCES, VOIRIES ET ESPACES COMMUNS

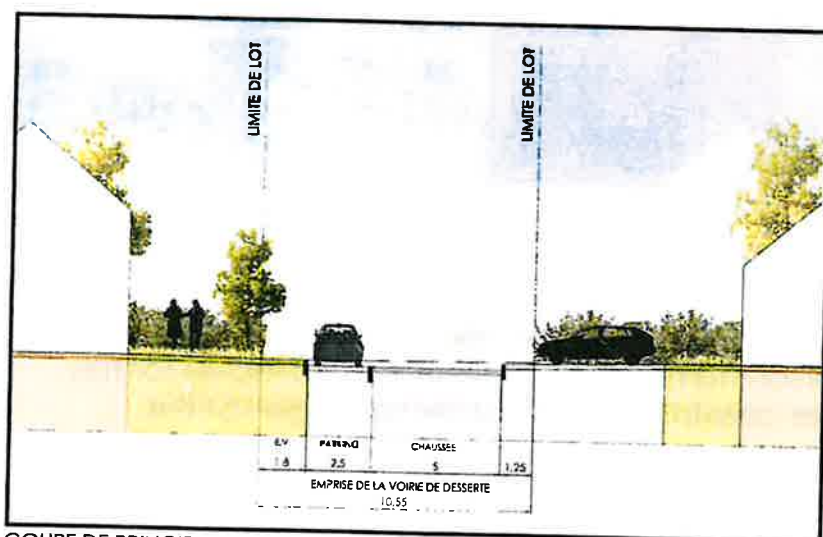
ACCES

Le terrain est desservi par un accès depuis la route de Paris (RD 168).

Les accès aux lots sont configurés afin de caractériser leur entrée et les mettre en valeur. Ils sont indiqués sur le plan d'aménagement.

VOIRIES

La voirie desserte est à en double sens se terminant avec une placette de retournement. Une prolongation de la voirie est prévue en limite mitoyenne sud-est, permettant un accès.



COUPE DE PRINCIPE SUR VOIRIE DE DESSERTE ET CIRCULATION DOUCE.



EXEMPLE DE RUE AMENAGEE AVEC CHEMINEMENT PIETONS ET PLACES DE JOUR.

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, rue Chesneau
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 86
Mail : contact@fvdc.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 00041

CIRCULATIONS DOUCES, ESPACES COMMUNS

ESPACE COMMUN

L'espace commun qui est d'emprise variable, de configuration aléatoire, suit le niveau moyen du terrain naturel, il accueille les circulations douces.

L'espace commun permet de mettre le long des voiries des groupes de places de stationnements visiteurs.

CIRCULATION DOUCE

Les circulations douces, comme une coulée verte, traversent le projet dans sa partie centrale, bordent les voiries de desserte et longent la route de Paris.

Elles sont conçues avec des emprises amples, suivent le niveau moyen du terrain naturel, ne modifiant pas la topographie.

Elles sont prévues pour être reliées à chacun des lots afin de créer un maillage complet dans cet aménagement et les circulations piétonnes qui se dirigent vers le bourg.

Elles sont adaptées pour les personnes à mobilité réduite parfaitement lisibles à leur croisement avec le réseau viaire.



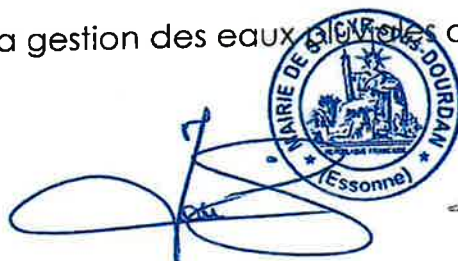
CIRCULATION DOUCE EN STABILISE



GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales est favorisée de façon à se rapprocher le plus possible du cycle naturel de l'eau.

Une notice concernant la gestion des eaux pluviales accompagne la demande de permis d'aménager.



FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, rue Chesneau
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvde.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 00041



BASSIN DE RETENTION



LE LONG D'UNE CIRCULATION DOUCE

TRAITEMENT VEGETAL ET MINERAL DES VOIES ET ESPACES COMMUNS

Il est recherché une concordance entre le site environnant et celui créé, en évitant les ruptures visuelles entre ces deux milieux.

Le projet d'ensemble permet d'organiser une harmonie entre les plantations sur les terrains privatifs et celles situées sur l'espace commun.

VEGETAL

Le projet se compose de plusieurs types d'espaces, pour lesquels le végétal remplit des rôles différents : structurant pour les voiries, rôle d'accompagnement pour les parkings, rôles esthétiques et de support des usagés en cœur de l'aménagement.

Le végétal composant essentiel de l'aménagement participe aux ambiances de promenade et de détente. Pendant la phase de conception il est défini, son rôle structurant ou hiérarchisant (arbres d'alignement, mail planté), esthétique (placette, espaces de jeu) ou intégrateur (boisement, trame arborée).

Les critères de choix du traitement végétal résident dans l'observation de la végétation existante dans l'environnement et notamment les espèces communes adaptées au terrain et climat à développement moyen pour ne pas à terme, trop ombrager et avoir la faculté d'implanter des espèces fruitières et quelques arbres remarquables à grand développement. Même critère pour les haies mais suivant leurs situations les haies peuvent être libres, port naturel, bocagères, ou taillées.

La voirie structurante de desserte est hiérarchisée avec des arbres.

Le fond des noues est planté d'un mélange adapté aux milieux temporairement humide et d'arbres adaptés aux milieux humides.

L'accès est signalé par des arbres à hautes tiges baptisés arbres remarquables.



EXEMPLE DE « TRAME ARBOREE »



EXEMPLE DE LA « TRAME ARBOREE »

Visible, la bande en lisière « *trame arborée* » sur le pourtour extérieur du projet d'aménagement, à l'entrée du village, assure et renforce, la continuité plantée de cet aménagement par un traitement d'une végétation adaptée.

MINERAL

Il est porté une attention particulière à la sécurité des voies de dessertes, lieux de convivialité, en pacifiant les comportements par les matériaux, seuils, ralentisseurs et environnement paysagé.



STATIONNEMENT SUR VOIRIE ET PLACES DE JOUR



EXEMPLE DE PLACES DE JOUR

La placette est soulignée par les matériaux, (revêtements, bordures pavages) et les végétaux.

Les places de stationnement sur voirie de desserte, en dalles alvéolaires enherbées, sont délimitées entre elles par une bande de pavés.

Les trottoirs piétons sont traités en béton désactivé ou enrobé hydro-décapé.

La circulation douce est traitée en



FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, rue Chesneau
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvdc.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 00041 13

AMENAGEMENT DES ACCES AUX LOTS ET AIRES DE STATIONNEMENT

ACCES

Les accès aux parcelles sont configurés afin de caractériser leur entrée et les mettre en valeur. L'implantation des accès est diversifiée, en évitant une trop grande fréquence d'ensembles groupés de portails d'entrée. L'implantation peut être frontale ou latérale.

Les accès, sont indiqués sur le plan d'aménagement.

STATIONNEMENT

Le stationnement commun comprend 17 places, dont 1 place pour personne à mobilité réduite (PMR), le long de la voirie de desserte, traitées qualitativement par des tracés en accord avec l'environnement, accompagnés de haies basses et d'arbres.

Il est réservé devant chaque terrain de maison individuelle un espace privatif de stationnement, composé de 2 places, appelé « places de jour » ouvert sur la voirie de desserte qui permet de réduire les places le long des voies.

Le choix des matériaux et leurs tonalités est étudié en fonction des ambiances et des fonctionnalités des espaces : calepinage pour les matériaux modulaires (dalles alvéolaires gravillonnées, dalles, pavés, bordures) béton désactivé pour les matériaux répandus, stabilisés pour les matériaux perméables.

TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS, CLOTURE, VEGETATION ET AMENAGEMENT EN LIMITE DE TERRAIN

Une frange végétalisée (trame arborée) sur une épaisseur de 5.00 m tout le long des limites du projet d'aménagement, assure un impact des vues portées sur le bourg.

Il est planté des arbres et des haies d'espèces communes locales, d'essences différentes et de croissance variée.

Il est souhaitable d'avoir une alternance végétale et minérale des clôtures pour rythmer les entrées et animer l'espace public.

L'ensemble des coffrets concessionnaires (EDF, GDF, TELECOM), les boîtes aux lettres, les plaques de numéro de rue sont insérées dans un muret technique.

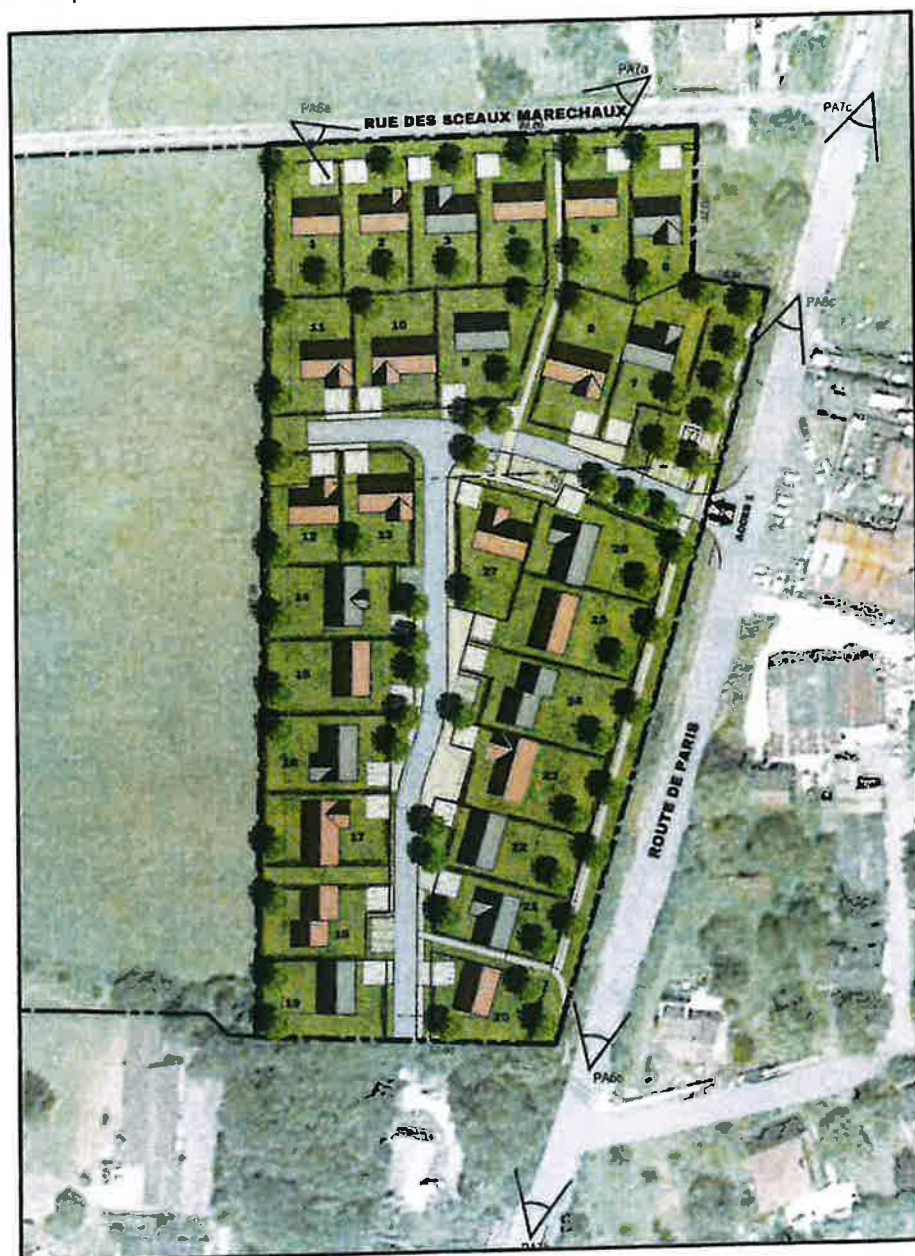
Les espaces verts et minéraux sont représentés dans le plan de composition d'ensemble, il présente la répartition des plantations avec leurs essences, ainsi que les matériaux de sol.

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, rue Chesneau
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvdc.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 00041

PROGRAMME

Il est prévu un règlement spécifique pour ce lotissement (voir PA10).

Il est apparu nécessaire de développer et moduler des types d'habitat qui peuvent concilier le désir d'individualité tout en maîtrisant la consommation d'espace.



Plan de composition du lotissement



Il est recherché une concordance entre le patrimoine bâti, de grande qualité, du bourg et de ses alentours, avec une véritable diversification des typologies d'habitat sur des lots libres de dimension et forme variable. L'intention est de préserver l'identité rurale, en imposant la réalisation de maisons en mitoyenneté avec un ordonnancement recréant une perception de rue de village, ou encore assemblées autour d'une placette.

FONCIERE DE LAVALLEE DE CHEVREUSE

20, rue Chesneau

33470 SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE

Tél. 01 30 52 06 06

Mail : contact@fcd.fr

Sarl au capital de 1 000 000 €

Siret 403 459 167 00041

L'implantation des constructions respecte les principes observés dans le Bourg en n'ayant pas recours aux retraits systématiques par rapport à l'alignement, en incitant la mitoyenneté et sur le plan de composition l'orientation, le départ de la construction et le sens des toitures afin d'harmoniser l'ensemble.

Sans reproduire les façades avoisinantes ou faire un pastiche, les recommandations architecturales permettent de saisir la composition et les proportions d'ensemble, ainsi que les rythmes horizontaux et verticaux afin d'adapter la façade à son contexte, tout en pouvant opter pour un vocabulaire novateur et contrasté.

CONSTRUCTIBILITE

Surface totale des lots : 11.826 m²

Surface du lot commun + transformateur : 4211 m²

Surface totale du foncier : 16.176 m²

Surface de plancher autorisée : 5.420 m²

PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Lots 1 à 27, lots pour des maisons individuelles sur un parcellaire variable.

Lot n° 28, lot réservé.

Lot n° 29, lot commun.

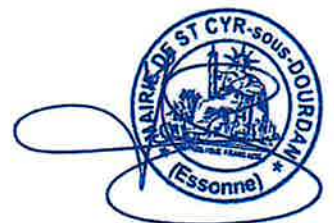
Lot n° 30, lot pour équipement (transformateur).

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, rue Chesneau
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvdc.fr
Sarl au capital de 1 000 000
Siret 403 459 167 00041

NOMENCLATURE DES LOTS ET REPARTITION DES SURFACES

Surfaces des lots et droit à construire des surfaces de plancher par lot :

NUMERO DU LOT	SURFACE LOT	SDP
Lot n° 1	423 m ²	200 m ²
Lot n° 2	411 m ²	200 m ²
Lot n° 3	406 m ²	200 m ²
Lot n° 4	406 m ²	200 m ²
Lot n° 5	419 m ²	200 m ²
Lot n° 6	386 m ²	200 m ²
Lot n° 7	445 m ²	200 m ²
Lot n° 8	450 m ²	200 m ²
Lot n° 9	489 m ²	200 m ²
Lot n° 10	444 m ²	200 m ²
Lot n° 11	449 m ²	200 m ²
Lot n° 12	379 m ²	200 m ²
Lot n° 13	387 m ²	200 m ²
Lot n° 14	470 m ²	200 m ²
Lot n° 15	506 m ²	200 m ²
Lot n° 16	434 m ²	200 m ²
Lot n° 17	435 m ²	200 m ²
Lot n° 18	387 m ²	200 m ²
Lot n° 19	436 m ²	200 m ²
Lot n° 20	368 m ²	200 m ²
Lot n° 21	380 m ²	200 m ²
Lot n° 22	426 m ²	200 m ²
Lot n° 23	511 m ²	200 m ²
Lot n° 24	544 m ²	200 m ²
Lot n° 25	535 m ²	200 m ²
Lot n° 26	509 m ²	200 m ²
Lot n° 27	391 m ²	200 m ²
Total des lots	11.826 m ²	5400 m ²
Lot n° 28 lot réservé	109 m ²	
Lot n° 29 lot commun	4.211 m ²	
Lot n° 30 transformateur	30 m ²	20 m ²
SURFACE TOTALE	16.176 m²	5.420 m²



FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVR
 20 rue Chesneau
 78470 SAINT REMY-LES CHEVREU
 Tél. 01 30 52 06 06
 Mail : contact@fvdc.fr
 Sarl au capital de 1 000 000 €
 Siret 403 459 167 00041

REFERENTIEL ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Les constructions réalisées dans ce projet d'aménagement font partie d'un environnement bâti, une attention particulière est nécessaire pour l'insertion de ces constructions, dans le paysage rural de la commune.

Le référentiel architectural et paysager ayant pour objectif de préserver la qualité de l'environnement bâti et paysager du domaine public et du domaine privé.

Il ne remplace pas les règles d'urbanisme du plan local d'urbanisme, Il recommande les acquéreurs sur les plans suivants :

REFERENTIEL ARCHITECTURALES

L'IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

L'IMPLANTATION DE L'ACCES

LE NIVEAU DE LA CONSTRUCTION

L'ASPECT DE LA CONSTRUCTION

LES FAÇADES

LA TOITURE

LA COLORATION

LES ANNEXES A LA CONSTRUCTION

REFERENTIEL PAYSAGER

LES CLOTURES, LES PORTAILS

LES PLANTATIONS, LE JARDIN, LES VEGETAUX

LE MOBILIER, L'ECLAIRAGE, LA SIGNALÉTIQUE,

LES PERMIS DE CONSTRUIRE DES CONSTRUCTIONS SONT SOUMIS A L'AVIS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE.

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, rue Chesneault
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvd.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 00041

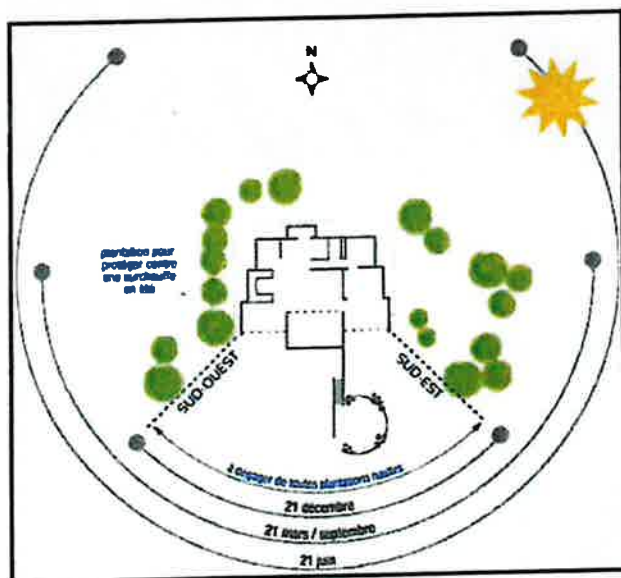
IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

Règles applicables :

- Implanter les constructions conformément au règlement du lotissement en vigueur et suivre le plan de composition d'ensemble en ce qui concerne les règles complémentaires d'implantation des constructions.

Recommandations à suivre :

- Implanter les constructions de façon à obtenir un maximum d'ensoleillement dans les pièces de vie.
- Favoriser l'ombrage estival sans pénaliser l'ensoleillement hivernal
plantation d'arbres à l'ouest et à l'est et protéger la façade sud par des arbres à feuilles caduques.



Règles complémentaires d'implantation des constructions :

   	ANGLE FORT ALIGNEMENT DE LA CONSTRUCTION SENS DU FAITAGNE DU CORPS PRINCIPAL DE LA CONSTRUCTION PLACE DE PARKING ET ACCES
--	---



FONCIERE DE LA VALLEE DE C
20, rue Chesneau
91870 SAINT REMY LES CHE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvdc.fr
Sarl au capital de 1 000 000
Siret 403 459 167 00041

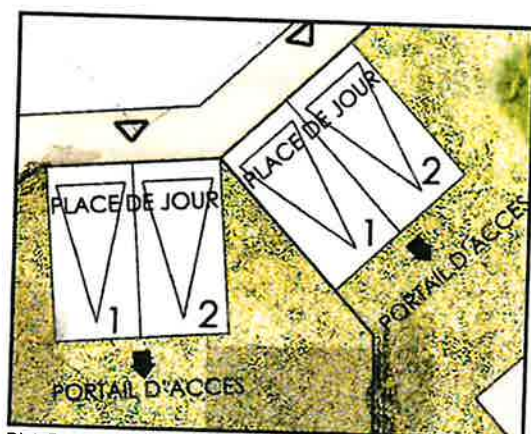
IMPLANTATION DE L'ACCES

Règles applicables :

- Planter les accès conformément aux indications du plan de composition d'ensemble du projet.

Recommandations à suivre :

- Continuité des clôtures

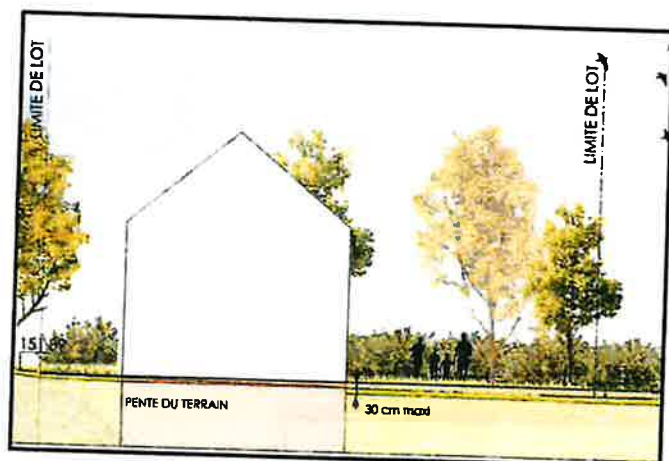


PLACES DE JOUR AVEC PORTAIL AU FOND



PLACES DE JOUR AVEC UN PORTAIL AU FOND

LE NIVEAU DE LA CONSTRUCTION



Règles applicables :

- Le niveau moyen d'un rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel est fixé à 30 cm maximum.

Recommandations à suivre :

- La construction s'adapte à la pente naturelle du terrain.

Erreurs à éviter :

- Le déblai, remblai engendrant un relief artificiel.

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20 rue Chesneau
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvdc.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 00041

L'ASPECT DE LA CONSTRUCTION

Règles applicables :

- L'architecture ne peut pas être étrangère à la région.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du règlement du lotissement et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Recommandations à suivre :

- Une proportion juste assure à la construction une qualité volumétrique évitant les effets de masse disgracieux, les pignons trop larges.
- Les constructions annexes sont réalisées en harmonie avec la construction principale, elles peuvent être accolées ou indépendantes.
- La construction peut être agrémentée d'adjonctions : porche, auvent.
- Utiliser des vitrages grands.
- Créer une modénature pour éviter l'uniformité.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais...) seront traités en harmonie avec leur environnement dans le choix des matériaux et des couleurs.

Erreurs à éviter :

- Les fenêtres à petits carreaux.
- Les linteaux bois apparents, les fermes apparentes, les colombages, les fausses briques, les fausses pierres, les faux pans de bois, la tôle...



FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREI
20 rue Chesneau
78470 SAINT-REMY-LES-CHEVREUSSI
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvdc.fr
Sarl au capital de 1200 000 €
Siret 403 459 167 00041

LES FACADES

Règles applicables :

- Les ouvertures sont plus hautes que larges
- Une proportion d'environ 1 /largeur pour 1.6 /hauteur.

Recommandations à suivre :

- Les façades sur voirie de desserte sont moins ouvertes que sur jardin.
- Les modénatures, corniches, bandeaux d'encadrement, soubassements, sont simples textures lissées, tonalité légèrement nuancée ou différente.
- Tous les murs de la construction et de ses annexes sont dans le même matériau, texture, coloration.
- Texture d'enduit gratté, taloché, lissé.
- Murs en pierres recouvert de l'enduit à fleur de parement (beurré).
- Utilisation de matériaux durables et peu polluants



Erreurs à éviter :

- Les ouvertures plus larges que hautes.
- Les textures d'enduit, mouchetis tyrolien, ribbé verticalement, jeté truillé, brute de projection, joints creux dans la pierre, écrasé, les plastiques ribbés ou granités.

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEYREUSE

20, rue Chesneau

78470 SAINT REMY LES CHEYREUSE

Tél. 01 30 52 06 06

Mail : contact@fvdc.fr

Sarl au capital de 1 000 000 €

Siret 403 459 167 00041

LES TOITURES

Règles applicables :

- Pas de toitures dites à la Mansart.
- Pas de toitures à 4 pans.
- Pas de tuiles de couleur « noir » ou « grise ».
- Pas de tuiles de rives.
- Pas de tuiles autres que la terre cuite.

Recommandations à suivre :

- La toiture est diversifiée par des volumes rapportés sur la construction principale.
- Toiture en tuiles plates en terre cuite.
- Les lucarnes sont de proportions réduites, capucines ou à fronton, sur versant de toiture ou engagées dans le mur, elles sont maçonnées (25 cm large maximum) ou charpentées (18 cm large maximum), placées dissymétriquement et limitées en nombre.
- Les châssis de toit sont de dimensions limitées et encastrés.
- Les souches sont situées le plus près possible du faîtage, elles sont recouvertes soit d'un enduit du même aspect de la construction soit d'un parement briques.
- Les gouttières sont en zinc, pendantes ou havraises.
- L'encombrement du percement des toitures : au maximum le tiers du pan du toit.



Erreurs à éviter :

- La toiture ne dépasse pas le mur pignon. Les tuiles à ondulation.
- Les outeaux, les chiens assis, les lucarnes à volumétrie importante, avec débord, chevrons apparents, inclinaison du toit différente.
- Les souches de cheminée mal implantées, de section trop faible, avec mitron préfabriqué, briques nuancées, conduits extérieurs.



FONCIERE DE LA VILLE DE SAINT-REMY LES CHEVREUSE
30 rue Chesneau
78470 SAINT-REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvde.fr
(Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 00041)

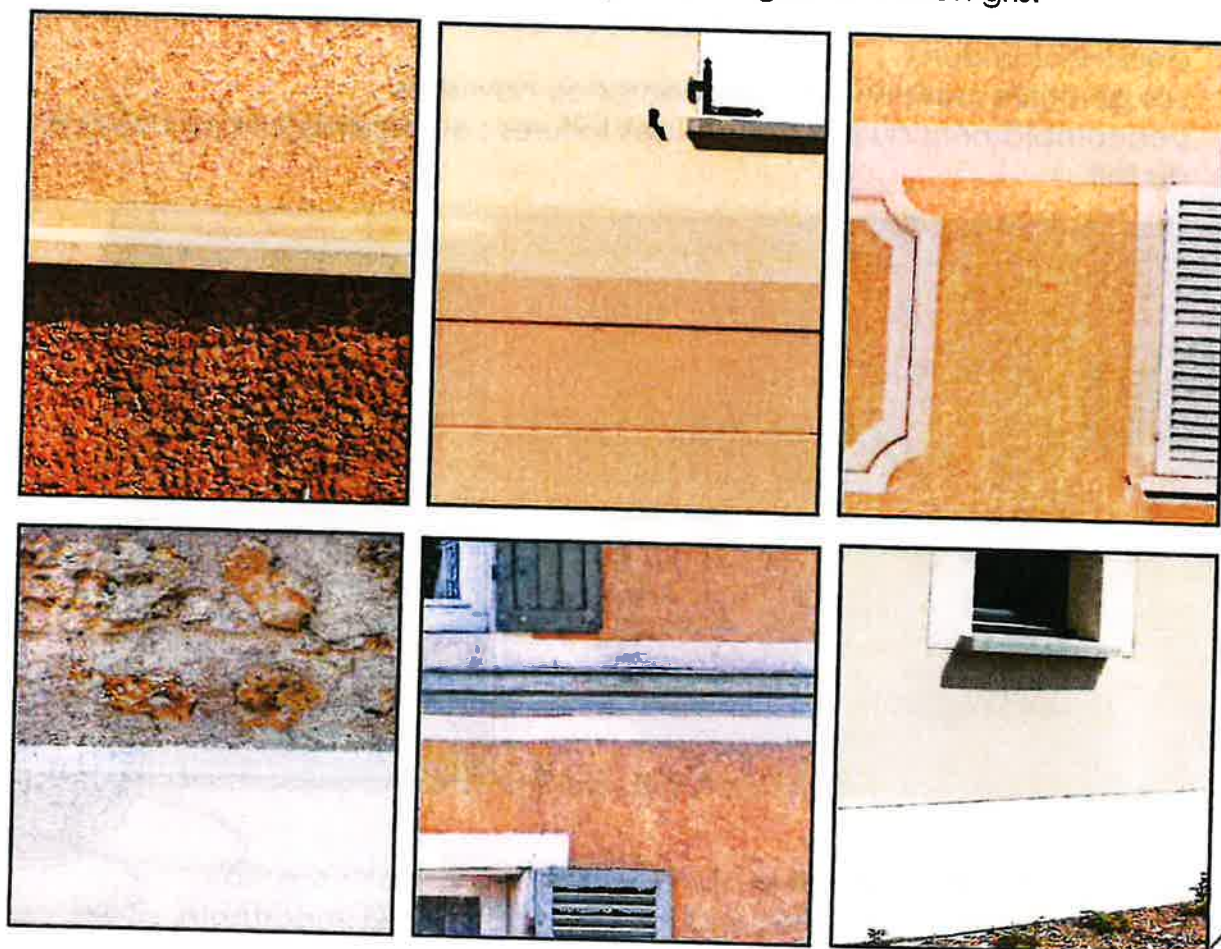
LA COLORATION

Règles applicables :

- Utilisation de polychromies simples, satinées ou laquées.
- Pas de couleur « noir » ou « grise » pour les toitures en tuile.
- Façades « blanc » et « vifs » ne sont pas autorisées.

Recommandations à suivre :

- Respect des tonalités locales, enduit de la façade, tuiles et peintures.
- L'enduit de la façade : de couleur chaude, ocrée, sable ocre clair, beige et légèrement rosé.
- La tuile : de préférence terre cuite de couleur, rouge nuancé, terre de Sienne, brun rouge.
- Le zinc ou le cuivre patines avec une architecture contemporaine.
- Les peintures qui animent la façade avec des nuances contrastées à partir de tonalités foncées, brun, bordeaux, gris vert, bleu foncé, tabac, nuancées avec les tonalités pastels, gris pale, beige, gris bleu clair.
- Les fenêtres sont traitées plus claires que les volets.
- Les matériaux des espaces minéraux, tout venant, gravillons, béton de gravillons, lavés ou désactivés, pavés de grès ou béton gris.



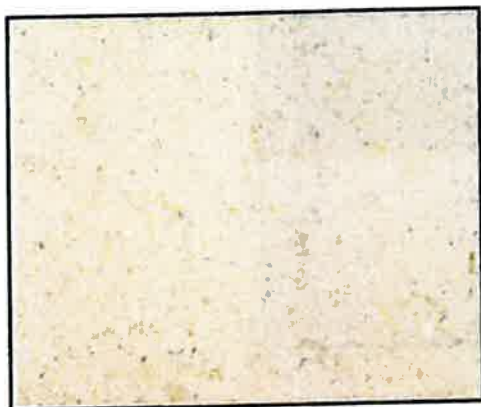
Erreurs à éviter :

- Menuiseries extérieures de tonalité "ton bois".

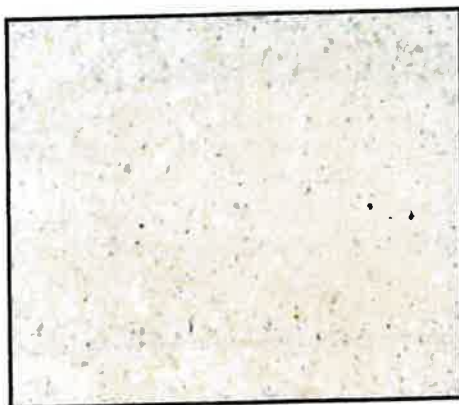
FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE

20, rue Chesneau
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 00 06
Mail : contact@fvd.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 00041

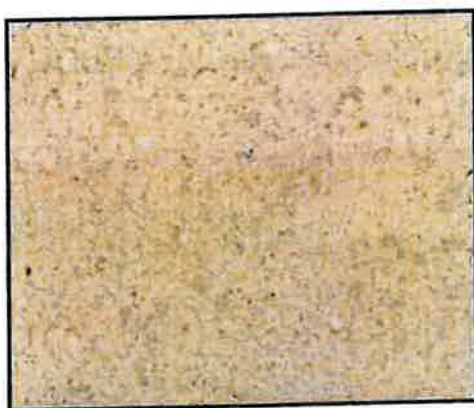
REFERENCES DE COULEURS DES RAVALEMENTS



OCRE ORANGE 007 WB



BEIGE 009 WB



OCRE ROUGE 049 WB



BEIGE GRISE 224 WB



OCRE ROSE 086 WB



BEIGE PALE 252 WB

REFERENCES DE COULEURS DES SOUBASSEMENTS



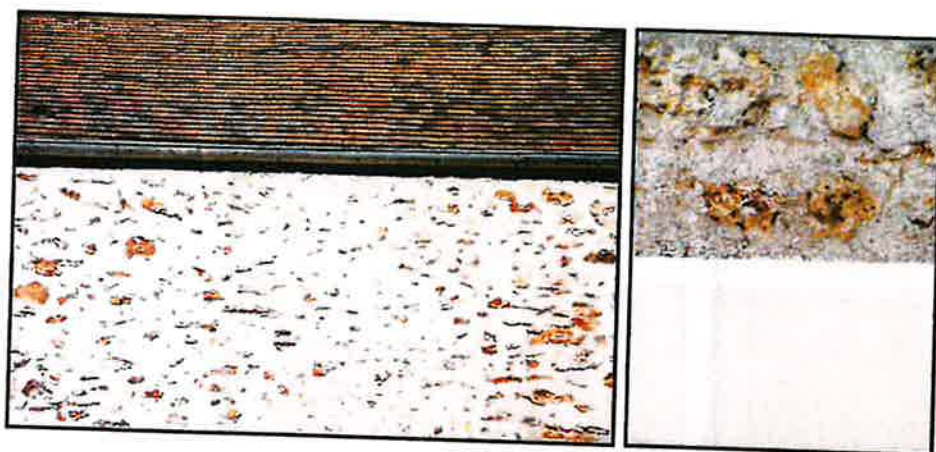
BRUN FONCE 013 WB



OCRE ROMPU 215 WB



FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUIL
78470 SAINT REMY LES CHEVREUILS
Tél: 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvdc.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 00041



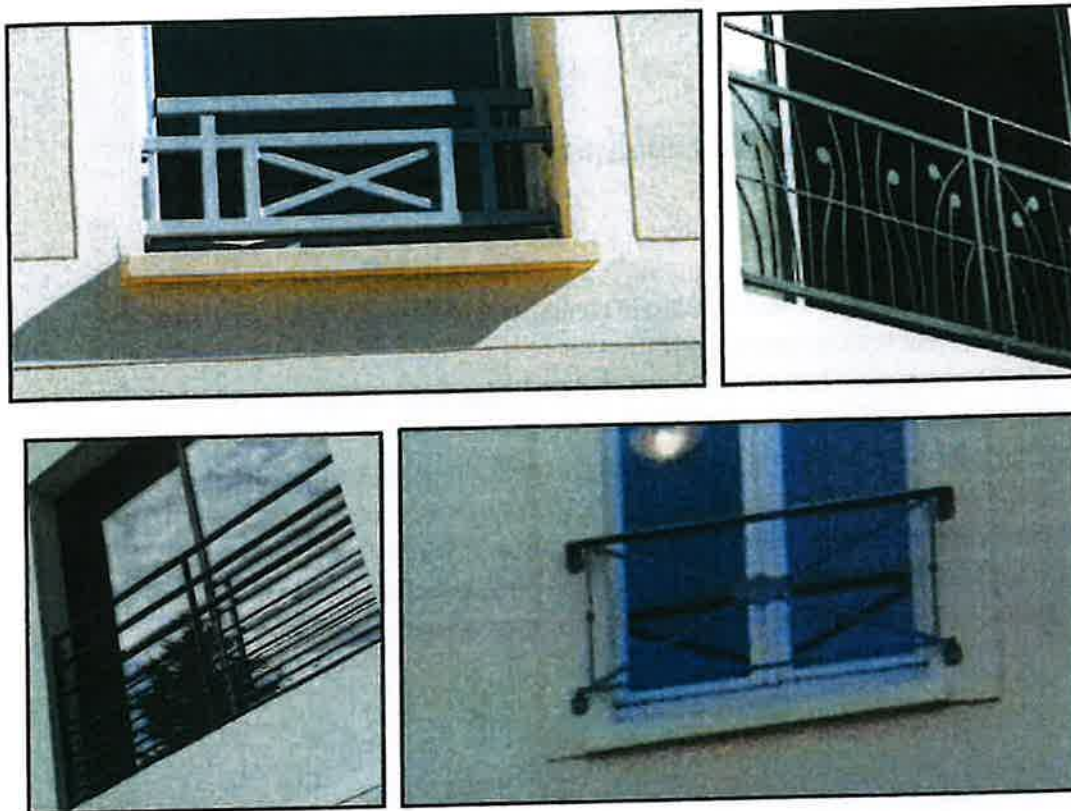
REFERENCES DE COULEURS DES VOILETS ET PORTES

Les volets, porte et porte de garage ne sont pas autorisées dans une tonalité gris foncé ou anthracite.



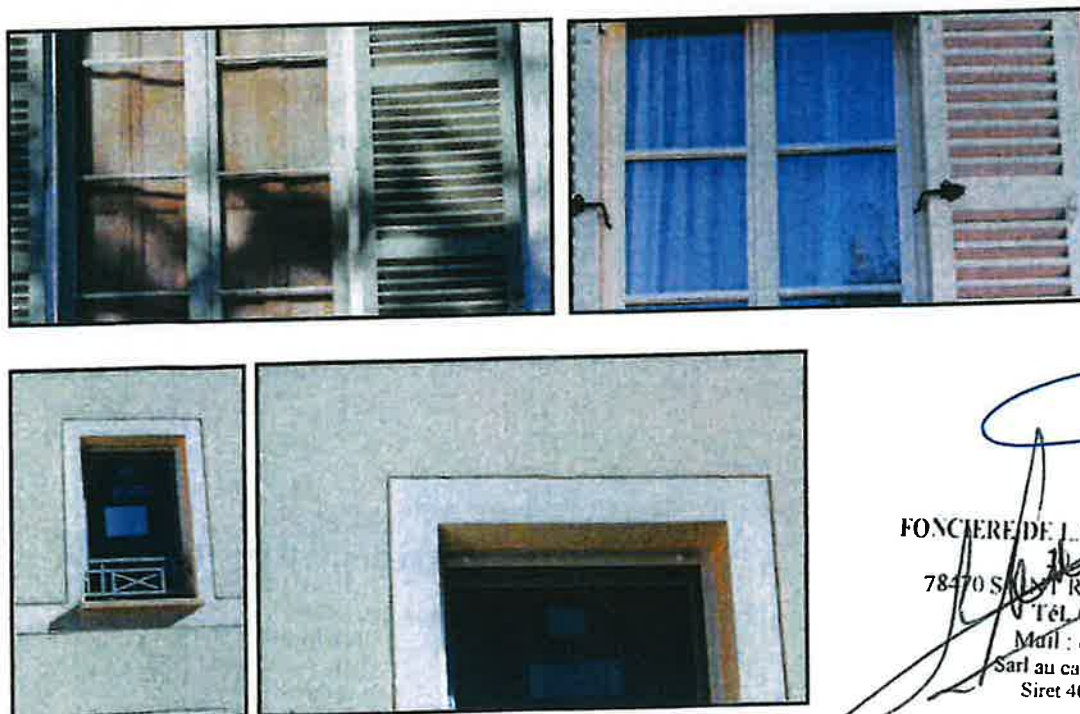
20, rue Chesneau
78470 SAINT REMY DES CAYEUX
Tél. 01 30 52 06 00
Mail : contact@pdc.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 0004

REFERENCES DE COULEURS DES FERRONNERIES



REFERENCES DE COULEURS DES MENUISERIES

Les menuiseries ne sont pas autorisées dans une tonalité gris foncé ou anthracite.



FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
11 rue de Chesneau
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvdc.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 00041

LES ANNEXES A LA CONSTRUCTION

Règles applicables :

- Implanter les annexes ou extensions séparée ou non.

Recommandations à suivre :

- Les annexes ou extensions sont bâties dans le même vocabulaire que celui de la construction principale.
- Elles peuvent être séparées ou non, être en appentis, équerre ou prolongement latéral.
- Les vérandas et verrières s'harmonisent avec la construction, leurs volumes en appentis dans le prolongement de toiture, entre deux bâtiments ou charretière vitrée, s'intègrent à la construction avec des matériaux en bois ou aluminium laqué dans le ton des menuiseries extérieures.
- Les abris de jardin sont en bois ou maçonnerie enduite.

Erreurs à éviter :

- Le cabanon ou cabane, le poulailler, les pentes trop faibles pour les verrières et les vérandas.

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

En concordance avec le règlement de la zone, les prescriptions paysagères précisent l'unité des traitements, tant dans les aménagements du domaine public que dans ceux du domaine privé.

Le caractère homogène de l'ensemble est atteint par l'harmonie des colorations des revêtements extérieurs, le choix des plantations, essences et familles, l'unité dans le choix du mobilier.

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, rue Chesneau
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSES
Tél. 01 30 51 06 00
Mail : contact@fvdcs.com
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 000 41

LE TRAITEMENT DES STATIONNEMENTS

Règles applicables :

Traiter les aires de stationnement de plus de 100m² avec 1 arbre pour 50m².



LES CLOTURES – LES PORTAILS

Règles applicables

- Les compteurs, les boîtes aux lettres sont intégrés dans une maçonnerie.



Recommandations à suivre :

-La clôture le long de l'espace commun est composée d'un grillage semi-rigide vert doublée ou non d'une haie (hauteur de 1.70 m).
La clôture, le long des limites séparatives, est composée d'un grillage semi-rigide vert (hauteur 1.70m) doublée ou non, d'une haie.

-La clôture située en périphérie Ouest du projet qui concerne les lots 11,12 et de 14 à 19 sera constituée d'un grillage sur potelet métalliques d'une hauteur maximum de 1.60 mètre.
Elle sera réalisée par les futurs acquéreurs.

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, rue Chesneau
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvdc.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 450 167 000129

Erreurs à éviter :

- Piliers préfabriqués, pierres artificielles, portail de forme galbée, grille décorative style manoir, maçonnerie et bois, béton lissé.
- Les clôtures pleines, le PVC, les canisses, les bandes de bruyère, les haies artificielles.

LES PLANTATIONS

- Les surfaces libres sont traitées en jardin d'agrément.
- Les plantations existantes sont conservées et entretenues. Les arbres d'intérêt patrimonial doivent être maintenus.
- Planter au moins un arbre à haute tige par tranche de 200m² de terrain.

Recommandations à suivre :

- Configurer les accès afin de caractériser l'entrée dans une propriété privée clairement délimitée.
- Unifier et la coloration des revêtements extérieurs, des places de jour avec les chaussées, allées piétonnes.
- A la plantation, laisser la place pour le développement des racines et la croissance future, principalement à l'abord de la construction, penser aux distances réglementaires.
- Planter des arbres et des haies d'espèces communes locales, d'essences différentes et de croissance variée.
- Composer les haies de plusieurs essences :



Erreurs à éviter :

- Utilisation de conifères en grand nombre : Thuyas, Cyprès, Ifs...

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, rue Chesneau
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvdc.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 00041

LES VEGETAUX

CRITERES DE CHOIX D'ARBRES ET DE HAIES

Les plantes sont choisies selon deux critères principaux :

- En s'inspirant de la palette végétale existante à l'échelle du site mais aussi du Pays de Limours.
- En prenant en compte la pédologie du site (Ph, granulométrie, taux de MO, CEC, présence d'eau...) et en choisissant notamment des espèces qui ne redoutent pas les terrains argileux.

A - ARBRES D'ALIGNEMENT



AESCULUS CARNEA
Marronnier à fleurs rouges



ACER CAMPESTRE
Erable champêtre



FRAXINUS ANGUSTIFOLIA
Frêne à feuilles étroites

B - ARBRES FRUITIERS



MALUS - Pommier



PYRUS - Poirier



PRUNUS - Cerisier



FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20 rue Chesneau
78470 SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvdc.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 00041



ACER DAVIDII – Erable de David



FAGUS SYLVATICA – Hêtre



PRUNUS AVIUM - Merisier

D - ARBUSTES



HAMMAMELIS- Forsythia



PHILADELPHUS - Seringat

E - HAIE MITOYENNE



CARPINUS BETULUS -Charme commun



LIGUSTRUM – Troène

F - VIVACES



RODGERSIA



CROCOSMIA

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE

20, rue Chesneau

78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE

Tél. 01 30 52 00 00

Mail : contact@fvc.fr

Sarl au capital de 1 000 000 €

Siret 403 459 167 00041

G - GRAMINEES



STIPA



PENNISETUM

H - PLANTES DE MILIEUX HUMIDES



SALICAIR



IRIS

I - PLANTES TAPISSANTES



VINCA-pervenche



PACHYSANDRA-lierre



COMPOSANTS URBAINS

Equipements installés sur le domaine commun destinés à faciliter le déplacement, le confort et l'information.

Le choix est proposé avec une homogénéité des formes, matériaux et couleur avec un souci d'intégration dans l'environnement avec une approche sur le développement durable. L'accent est mis sur la facilité d'entretien et de réparation du matériel.

Le positionnement du mobilier respecte les normes applicables aux personnes à mobilité réduite.



Parc à bicyclettes en bois.



Banque de la Vallée de Chevreuse
78470 SAINT REMY LES CHEVREUX
Tel. 01 30 52 06 06
Mail : contact@fvdc.fr
Sarl au capital de 1 000 000 €
Siret 403 459 167 00041



Corbeille en bois.

Tous les composants urbains font l'objet d'un choix avec la commune de Saint-Cyr-sous-Dourdan.

ECLAIRAGE SUR L'ESPACE COMMUN

L'éclairage public tient compte des usages et de l'environnement en disposant les points lumineux avec un double éclairage dont un luminaire piéton sur mat pour la voirie et la circulation douce avec une implantation unilatérale avec un signallement des points sensibles par des lumières différentes.

L'ensemble de l'installation tient compte de la maîtrise de la consommation d'énergie, de l'optimisation de la durée de vie des équipements et du coût d'exploitation.



Candélabre pour voirie



Circulation douce

Tous les composants urbains font l'objet d'un choix avec la commune de Saint-Cyr-sous-Dourdan.

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE

20, rue Chesneault

78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE

Tél. 01 30 52 06 06

Mail : contact@fvdc.fr

Sarl au capital de 1 000 000 €

Siret 403 459 167 0004