

# NOTE DE CONSEIL

## ATELIER A U P

La Foncière de la Vallée de Chevreuse a déposé, le 10 juin 2021, un permis d'aménager pour la réalisation d'un lotissement sur la commune de Pecqueuse.

Ce projet, se situant sur le secteur du ruisseau de Prédecelles, jouxtant les rues des prés et du Chemin vert, consiste à la création de 26 lots libres et d'un lot pour des espaces communs sur une surface de 17604 m<sup>2</sup>.

En vue de son intégration imminente au sein du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, la mairie de Pecqueuse a sollicité l'avis de l'Atelier d'Architecture, d'Urbanisme et du Paysage sur le projet.



Extrait du Permis d'aménager déposé – PA 1

## SITUATION DU PROJET

Le site du projet comprend six parcelles (B 233, 235, 340, 341 et ZD 24, 134) et se trouve au nord du village de Pecqueuse.

**Commune :**  
PECQUEUSE

**Nature du dossier :**  
Permis d'Aménager « Le Village » -  
Aménagement d'un lotissement de 26  
lots et 1 lot pour un espace commun

**Localisation du projet :**  
Rue des Prés – Rue du Chemin Vert

**Objet de la note :**  
Avis sur le Permis d'Aménager

**Interlocuteur :**  
Mairie de Pecqueuse – Stéphane Boyer  
Adjoint à l'Urbanisme

**Dossier suivi par :**  
Jennifer Bureau, mission Urbanisme  
Isabelle Beauvillard, mission Architecture  
Marion Doubre, mission Paysage

**Note transmise le :**  
13 juillet 2021

Différentes ambiances et caractéristiques urbaines bordent le projet : une frange urbanisée à l'ouest et au sud avec la prédominance du bourg rural ancien au sud, un contact direct au nord et à l'est avec l'espace agricole et des limites en partie arborées. Ces ambiances progressives sont renforcées par la déclivité du terrain, le sud du terrain étant le point culminant qui doucement descend au nord vers le fond de vallée de la Prédecelle.

Au Sud, le site du projet se trouve à proximité de l'église et de la mairie et est en contact avec le centre bourg ancien composé de maisons en R+C et en R+1 implantées majoritairement en façade sur des rues étroites. Au sud-ouest du site, on y découvre des typologies d'habitat mixtes, mêlant des caractéristiques anciennes (maisons en R+C mitoyennes et implantées à l'alignement) ainsi que des maisons récentes. La frange ouest du site borde un tissu résidentiel composé de maisons récentes en R+C et R+1, implantées en retrait de la rue et des limites séparatives.

Les limites nord et est sont en contact direct avec les espaces naturels et agricoles. Au nord, un talus boisé, vestige de l'ancienne voie ferrée reliant Paris à Chartres, borde directement le site puis la pente redescend doucement vers le fond de vallée avec des terres cultivées et le ruisseau de la Prédecelle. La frange sud-est est composée d'une haie arborée s'interrompant au milieu du terrain. Au-delà de cette limite, l'espace agricole ainsi qu'une exploitation agricole jouxtent le site du projet.

La dimension rurale du village (rues étroites, chemins, village regroupé) et la proximité des équipements du village (mairie, écoles, salle polyvalente et terrains de sport) incitent aux déplacements doux.

#### 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.

Il est réalisé des typologies d'habitats diversifiés (maisons de bourg groupées et maisons individuelles) pour répondre aux besoins intergénérationnels.



SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE PECQUEUSE

Le site du projet se trouve en zone AUH au PLU pour le développement d'un quartier résidentiel de maisons avec jardins. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est également opposable.

*Le Parc n'a pas eu accès à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (non visible sur le site internet). L'analyse se base uniquement sur le plan intégré dans la notice du Permis d'Aménager (PA 2 – page 10).*

Le schéma de l'OAP reprend les ambiances environnantes du projet :

- une densité différenciée et progressive du sud vers le nord : plus importante au sud, reprenant les caractéristiques architecturales des maisons anciennes (maisons de bourg groupées), et un tissu plus lâche au nord en contact avec les espaces agricoles.

- Des aménagements favorisant les circulations piétonnes notamment vers les équipements et les chemins déjà existants
- Des aménagements favorisant le vivre ensemble et le lien social (terrain de pétanque et bancs au sud)
- Une réflexion sur l'intégration paysagère avec l'aménagement au nord d'une frange paysagère.

## LE PROJET



La foncière de la Vallée de Chevreuse a déposé un projet comprenant 26 lots à bâtir et un lot pour les espaces communs. Le quartier est traversé par une voie de 5 mètres avec 2 placettes de retournement et ponctuellement quelques stationnements. Une poche de stationnements se trouve à l'entrée du quartier. Des espaces verts comprenant des noues d'infiltration et de rétention ont été prévus à l'entrée du site et au nord du site.

## CONSEIL

### Composition urbaine

En l'état, le projet proposé ne reprend que partiellement les principes d'aménagement de l'OAP.

Les maisons groupées au sud qui permettaient une transition douce entre le bourg ancien et le nouveau quartier n'ont pas été reprises. On ne dispose que de 6 lots avec obligation de mitoyenneté. Cette typologie en mitoyenneté aurait pu se concentrer au cœur du quartier amorçant ainsi les lots libres au nord (ex. sur les lots 4/5/6/7 et 22/21/20/19).

Afin de favoriser une meilleure accroche urbaine du quartier, la partie sud de l'opération (lots 23/24/25/26 et 1/2/3) aurait pu reprendre les caractéristiques de la partie ancienne du bourg : de petites maisons groupées, en R+C, en alignement façade ou pignon sur rue (malgré les règles du PLU). Outre une meilleure intégration du quartier avec l'existant, cela permettrait également de dégager une typologie différente d'habitat répondant aux besoins

intergénérationnels.

Des angles forts seraient à identifier sur les lots 1 et 26, représentant les premières perspectives de la partie construite. Le traitement de ces angles forts serait également à préciser.

La partie nord pourrait quant à elle être réservée aux lots libres comme présentés dans le plan masse.

Bien qu'elle soit ponctuée de quelques stationnements débordant sur la chaussée, la voirie de 5 mètres semble trop importante en largeur, favorisant la vitesse des voitures et un langage très urbain de la rue, déconnecté du bourg rural de Pecqueuse.



Une voirie moins large, à circulation apaisée serait à privilégier. L'espace ainsi dégagé permettrait d'y densifier la plantation d'arbres, de haies favorisant un traitement qualitatif de la rue, l'infiltration de l'eau et la biodiversité, des abris pour les vélos, des places de stationnements sans débord sur la rue, des aménagements favorisant une gestion alternative des eaux pluviales.

La physionomie des placettes de retournement à l'entrée et au nord du plan masse n'indique qu'un usage fonctionnel, réservé aux seuls véhicules motorisés. Or, ces éléments qui ponctuent l'espace public pourraient être redessinés en « vraie » place permettant une appropriation plus importante des habitants du quartier. Par ailleurs, un revêtement au sol différencié, un aménagement particulier, inciteraient à respecter un usage apaisé de la placette.

La circulation douce a été intégrée avec la création d'un chemin vers la rue des prés. La voirie à circulation apaisée et l'aménagement d'une accroche au nord d'un chemin latéral vers la rue de la Prédecelle permettraient de renforcer cette dimension.

### **Intégration paysagère**

Le traitement des franges de l'opération a été pris en compte dans le plan d'aménagement. Le maintien d'arbres existants et de la frange arborée à l'est sont des points positifs.

On peut cependant regretter un traitement différencié selon l'environnement du projet :

- une frange à créer, à l'est, reprenant une épaisseur plus importante en référence à la frange arborée existante et avec une végétation « champêtre » utilisant le vocabulaire végétal de l'espace agricole.
- Au nord, la possibilité de connecter un chemin vers celui allant vers la rue de la Prédecelle.

Les clôtures privatives pourraient elles aussi être différenciées. Au sud, des clôtures constituées de murs, notamment sur les angles forts de l'entrée du quartier,

permettraient d'accentuer l'intégration au tissu urbain existant. Des clôtures plus végétales en allant vers le sud de l'opération seraient à privilégier en lien avec le contact direct de l'espace naturel et agricole. La clôture grillagée verte est à proscrire car elle renforce l'uniformisation du paysage. Des clôtures en grillage simple acier accompagnées d'une haie à essences mélangées permettent à terme à ce que le grillage se fonde dans la végétation. Des clôtures en ganivelles sont également à privilégier permettant une certaine opacité, un mélange de la végétation à cette installation et reprenant les ambiances rurales du bourg.

Afin de favoriser la biodiversité, il pourrait être demandé à ce que les clôtures assurent une perméabilité à la petite faune en laissant un espace de 10 à 15 cm au sol.

Les espaces partagés au sud de l'opération revêtent une dimension paysagère mais également sur la gestion des eaux pluviales. Il aurait été intéressant d'inciter les habitants à s'approprier ces espaces par de petits aménagements ou installations favorisant la rencontre (bancs, terrains de pétanques, jeux pour enfants, installations favorisant la biodiversité...).

Compte tenu des enjeux importants de la gestion de l'eau, il conviendrait d'approfondir ces éléments dans le permis d'aménager. L'aménagement de nombreux bassins de rétention et infiltration montre que cet enjeu est majeur sur le site. Une étude poussée sur les enjeux zones humides et infiltration de l'eau à la parcelle serait un plus. Il conviendrait également d'accompagner les aménagements de gestion de l'eau par un engagement fort sur la perméabilité des revêtements et matériaux de sol.

D'autre part, la palette végétale proposée dans le référentiel paysager doit laisser une place plus importante aux essences locales et à une plus grande diversité.

Les plantations, et notamment celles qui constitueront la limite entre espaces privés et publics doivent être réalisées par l'aménageur et non par chaque acquéreur, pour garantir la qualité paysagère du nouveau quartier.

### **Prescriptions architecturales**

La notice du Permis d'Aménager a inclus un référentiel architectural et paysager ce qui participe à la qualité du projet.

Cependant, certains éléments auraient pu être plus poussés.

Concernant les hauteurs, le terrain d'assiette présente une déclivité vers le fond de vallée au nord. L'intégration des constructions passe notamment par la prise en compte de ce relief. Au regard de l'environnement proche, des lotissements et des constructions sur le secteur le Parc conseille de rester sur des constructions en R + Combles avec des volumes simples en limitant le nombre de typologies d'ouvertures sur une même façade, sans décors insolites comme des petits frontons ou petits pignons ajoutés en toiture, sans modénatures (encadrements bandeaux, soubassements ou chaînes d'angles) ni parements ou décors plaqués sur les façades au caractère trop urbain

sans rapport avec le site.

Les constructions doivent s'adapter au lieu en pensant des visuels simples pour une meilleure intégration de ce lotissement situé entre le bourg ancien et l'espace agricole.

• **Concernant les enduits :**

Le Parc conseille de ne retenir qu'une seule teinte d'enduit, sans encadrements de menuiseries ni de soubassements pour simplifier les façades et les intégrer plus harmonieusement au site.

Se référer au guide couleurs « Maisons rurales » [http://www.parc-naturel-chevreuse.fr/sites/default/files/media/pratique/guide\\_couleur\\_maisonsrurales.pdf](http://www.parc-naturel-chevreuse.fr/sites/default/files/media/pratique/guide_couleur_maisonsrurales.pdf)

en choisissant parmi les teintes de la gamme des neutres chauds suivantes :

A 08, A 12, A 16 et A 20.

*La teinte la plus claire A04 est réservée aux encadrements éventuellement.*

Cette gamme est volontairement restreinte pour rester neutre et éviter les tonalités trop roses, jaunes, oranges ou trop blanches.

Tableau de correspondances références fabricants / références Parc

| Référence Parc | Fabricant        | Gamme de produit | Référence fabricant    | Correspondance RAL ou RAL élargie    |
|----------------|------------------|------------------|------------------------|--------------------------------------|
| A 04           | WEBER ET BROUTIN | enduits talochés | 000 blanc              |                                      |
|                | WEBER ET BROUTIN | enduits grattés  | 000 blanc              |                                      |
|                | GAUTHIER         | Arc en ciel      | G 0155                 | 095 90 10                            |
| A 08           | WEBER ET BROUTIN | enduits talochés | 221 grège soutenu      |                                      |
|                | WEBER ET BROUTIN | enduits grattés  | 203 cendre beige clair |                                      |
|                | GAUTHIER         | Arc en ciel      | G 0160 F               | 095 80 10 même ton mais plus foncé   |
| A 12           | WEBER ET BROUTIN | enduits talochés | 105 brun vert          |                                      |
|                | WEBER ET BROUTIN | enduits grattés  | 012 brun               |                                      |
|                | GAUTHIER         | Arc en ciel      | G 3080 F               | 085 80 20                            |
| A 16           | WEBER ET BROUTIN | enduits talochés | 012 brun               |                                      |
|                | WEBER ET BROUTIN | enduits grattés  | 105 vert brun          |                                      |
|                | LA SEIGNEURIE    | Chromatic        | 5244 Beige Lisse       | 075 70 20 même ton un peu plus foncé |
| A 20           | WEBER ET BROUTIN | enduits grattés  | 240 marron moyen       |                                      |
|                | GAUTHIER         | Arc en ciel      | G 2815                 | 1019                                 |



Extrait de la palette du Parc « Maisons rurales »

**Exemple de rendu des enduits proposés à l'ombre et au soleil :**



Le Parc conseille aux futurs propriétaires **de préférer un enduit taloché**, c'est-à-dire lissé, au lieu de l'enduit gratté. Il s'encrasse moins vite et a un meilleur rendu. **Préférer également les enduits à la chaux** (NHL 3,5 chaux hydraulique naturelle ou CL 90 chaux aérienne) plutôt que des enduits à base de ciment. La chaux est fongicide et insecticide.

• **Concernant le bardage**

Le bois doit être choisi naturel et non traité. Il peut être simplement pré grisé pour anticiper sur le vieillissement, utiliser par exemple les lasures LIVOS ou équivalent ; ou encore du bardage châtaigner vertical à parement brut type RAHUEL, profil n°5 : [www.rahuelbois.com](http://www.rahuelbois.com).

Le bois composite est proscrit.



Eviter toutes les essences exotiques au profit des essences françaises comme le

Châtaignier, le Pin douglas, le Chêne et le Mélèze.

• **Les parements :**

Il est important de préciser que les parements sont totalement proscrits. Il est proposé d'utiliser :



- Soit de vraies pierres locales avec finition à pierres vues c'est-à-dire avec des joints affleurant de la pierre.

La pierre utilisée doit être une pierre locale: meulière, grès, silex, pierre des champs.

- Soit du bardage bois.

Se référer alors au point sur le bardage.

• **Concernant les toitures :**

- Les toitures à 4 pans doivent être déconseillées,
- Les fenêtres de toit doivent être nettement plus hautes que larges, posées en pied de toit et affleurantes du nu extérieur des tuiles (pas en saillies) sans coffres de stores ou volets en surépaisseur (coffre à l'intérieur).



- l'utilisation des lucarnes doit être limitée et réfléchie pour ne pas multiplier les descentes d'eaux pluviales en façade.

- **Les tuiles :** Pour être bien intégrées sur ce site où la tuile de terre cuite de teinte ocre rouge est nettement prédominante, le Parc conseille des petites tuiles plates, à nez droit, au nombre de 22/m<sup>2</sup> dans une teinte rouge claire nuancée à brun rouge en évitant les tons uniformes et foncés.

Le Parc conseille de choisir parmi les modèles suivants ou similaires:

| Pour les constructions récentes / contemporaines > 22 m <sup>2</sup> |                       |                          |
|--|-----------------------|--------------------------|
| marque   | nom                   | nombre au m <sup>2</sup> |
| IMERYS   | Néoplate              | 20                       |
| KORAMIC  | Vauban 2 droite       | 22                       |
| IMERYS   | Beauvoise             | 18/22                    |
| TERREAL  | Rully                 | 20/22                    |
| IMERYS   | Huguenot Monopole n°1 | 22                       |

Toutes les tuiles doivent être choisies dans des tons rouge clair nuancés à ocre rouge en évitant les tons uniformes et foncés - les coloris ardoisés et jaune de type sablé champagne sont proscrits.

Ex de rendu de tuiles à nez droit :



Ex de rendu de tuiles à nez rond au rendu très rigide.



Le Parc précise que les faîtages en tuiles demi-rondes scellées au mortier et que **les tuiles à rabat sur les rives des pignons sont déconseillées**. Prévoir des rives scellées.

• **Concernant les toitures plates :**

Le parc conseille d'opter pour des toitures plates végétalisées pour favoriser la rétention d'eaux de pluie et la biodiversité



Prévoir également des descentes d'eaux pluviales encastrées



Gouttière

• **Concernant les capteurs solaires :**

Le Parc conseille de se référer aux fiches sur l'intégration des capteurs ci jointes afin de suivre quelques principes pour monter les projets.

- Privilégier les toitures secondaires et non visibles depuis l'espace public, sur un élément annexe indépendant (garage, abris de jardin,...), sur une extension (pergolas, auvent, véranda...) au sol.

- Encastrer les capteurs : Il est préférable d'installer des capteurs encastrés dans

l'épaisseur de la toiture (si la technique le permet), au nu extérieur de la couverture sans surépaisseur ce qui limite l'impact visuel.

- En cas de multiplication des « types » de capteurs : Il est possible d'installer plusieurs types de capteurs en toiture s'ils sont intégrés dès le début du projet comme un élément architectural en harmonie avec le dessin de la façade.

- Capteurs comme toiture complète : Les capteurs ont le rôle de toiture ou viennent en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément. Cette solution s'adapte plus facilement aux grandes toitures, type équipements publics et hangars agricoles.

- Implantation en bandeau : Privilégier une implantation horizontale, en une ou deux lignes, sur toute la largeur de la toiture. Si le nombre de capteurs est insuffisant, les axer par rapport aux fenêtres en façade. Les capteurs sont positionnés à l'égout du toit ou au niveau du faitage.

- Regroupement des capteurs : Selon les cas, regrouper les panneaux en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les éléments de façade et positionné en pied de toit.

- Composition d'ensemble avec une fenêtre de toit : Associer les capteurs avec les fenêtres de toit existantes pour former une composition d'ensemble.

- Installation des capteurs en façades, en allège, garde-corps, volets coulissants : Dans le cas des allèges : traiter les panneaux comme un seul élément avec la fenêtre. Dans le cas du garde-corps : traiter l'ensemble des éléments sur l'intégralité de la surface de la façade.

### • Concernant les menuiseries :

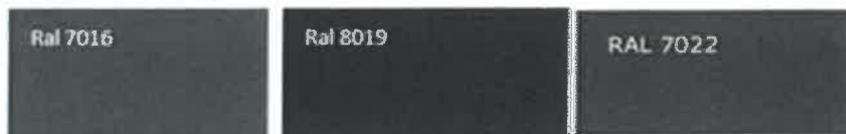
Le PVC est fortement déconseillé pour des questions de bilan écologique et d'aspect et que le blanc est proscrit. Choisir des menuiseries en bois peint, bois-alu ou aluminium, voire en acier.

Le Parc déconseille les fenêtres rondes ou carrées, privilégier de grandes ouvertures nettement plus hautes que larges pour favoriser l'entrée de la lumière naturelle.

Le Parc conseille de se référer aux teintes de la palette « Maisons rurales » (ci jointe). Les teintes les plus foncées sont généralement réservées pour les portes et portails.

| Référence Parc | Fabricant     | Gamme de produit | Référence fabricant       | Correspondance RAL ou RAL Gorge               |
|----------------|---------------|------------------|---------------------------|---|
| A 21           | LA SEIGNEURIE | Chromatic        | CH1 0214 Beige Jurassique | 080 90 20                                     |
| A 22           | GAUTHIER      | Arc en ciel      | G 3590 BD                 | 150 80 20                                     |
| A 23           | GAUTHIER      | Arc en ciel      | G 5585 D                  | 220 80 05                                     |
| A 24           | LA SEIGNEURIE | Chromatic        | CH1 0235 brun roussin     | 300 50 20                                     |
| A 25           | LA SEIGNEURIE | Chromatic        | CH1 1157 beige sédiment   | 11 rapproché du 080 R/ 10 légèrement + foncé  |
| A 26           | GAUTHIER      | Arc en ciel      | G 3745 B                  | 110 70 20                                     |
| A 27           | GAUTHIER      | Arc en ciel      | G 0436 M                  | 1105 proche du 160 70 05 légèrement plus gris |
| A 28           | GAUTHIER      | Arc en ciel      | G 1845 F                  | 040 40 30                                     |
| A 29           | GAUTHIER      | Arc en ciel      | G 0585 M                  | 140 70 05                                     |
| A 30           | GAUTHIER      | Arc en ciel      | G 3610                    | 0602  |
| A 31           | LA SEIGNEURIE | Chromatic        | <b>Br. Parets 5174</b>    | 120 70 15 un peu plus clair                   |
| A 32           | LA SEIGNEURIE | Chromatic        | CH1 0730 Rouge Marquis    | 3004  |
| A 33           | LA SEIGNEURIE | Chromatic        | CH1 1062 Gris Nimbus      | 11 rapproché du 800 M/05 mais plus violet     |
| A 34           | GAUTHIER      | Arc en ciel      | G 4795                    | 180 60 20                                     |
| A 35           | GAUTHIER      | Arc en ciel      | G 5215 B                  | 210 60 20                                     |
| A 36           | GAUTHIER      | Arc en ciel      | G 1470 B                  | 030 20 15                                     |
| A 37           | LA SEIGNEURIE | Chromatic        | 5820 Gold Champagne       | 020 40 20                                     |
| A 38           | LA SEIGNEURIE | Chromatic        | TF 6330 Gris Canis        | <b>176 02 10</b>                              |
| A 39           | LA SEIGNEURIE | Chromatic        | 5944 Bleu Morez           | 200 20 20                                     |
| A 40           | LA SEIGNEURIE | Chromatic        | CH1 1004 Brun sparta      | 020 10 05                                     |

Pour des menuiseries alu de teinte foncée, il est possible d'envisager les rals 7016, 7022 ou 8019.



Limiter l'utilisation des **gardes corps** aux visuels industriels, réfléchir à les remplacer par une allège vitrée.



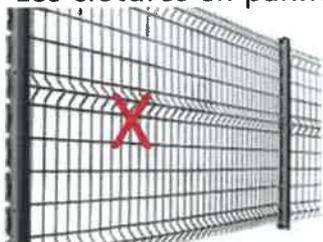
Privilégier les **portes de garage** sans caissons ni grosses bandes horizontales sectionnelles, préférer un aspect de clins verticaux ou horizontaux en bois acier ou alu.

• **Concernant les clôtures :**

- **Pour le traitement de la limite entre les parcelles privées et l'espace agricole :** Si des clôtures sont envisagées, un grillage agricoles simple avec poteaux bois est à privilégier comme une clôture type ursus (ou éventuellement un simple grillage souple) doublée d'une haie plantée des végétaux de bonne tailles. La haie doit être de préférence mélangée d'essences locales (liste des essences en pièce jointe). Les haies mono spécifiques de conifères ou de lauriers sont à proscrire.



Les clôtures en panneaux de mailles soudées rigides sont à proscrire totalement.



Ne pas mettre de murs, de murets surmontés de lisses, de grilles ou grillages ou de grande hauteur de grillage.

**- sur les clôtures en bordure d'espaces communs et les clôtures en limites séparatives :**

Compte tenu du site très rural, il convient de privilégier un traitement léger sans grillage en panneaux de maille soudée rigide (plutôt réservé aux zones d'activités) ni murs ou murets surmontés de grilles ou grillages ou de grande hauteur de grillage au visuel beaucoup trop urbain pour le secteur.

*Clôtures simples à privilégier, doublées d'une haie*



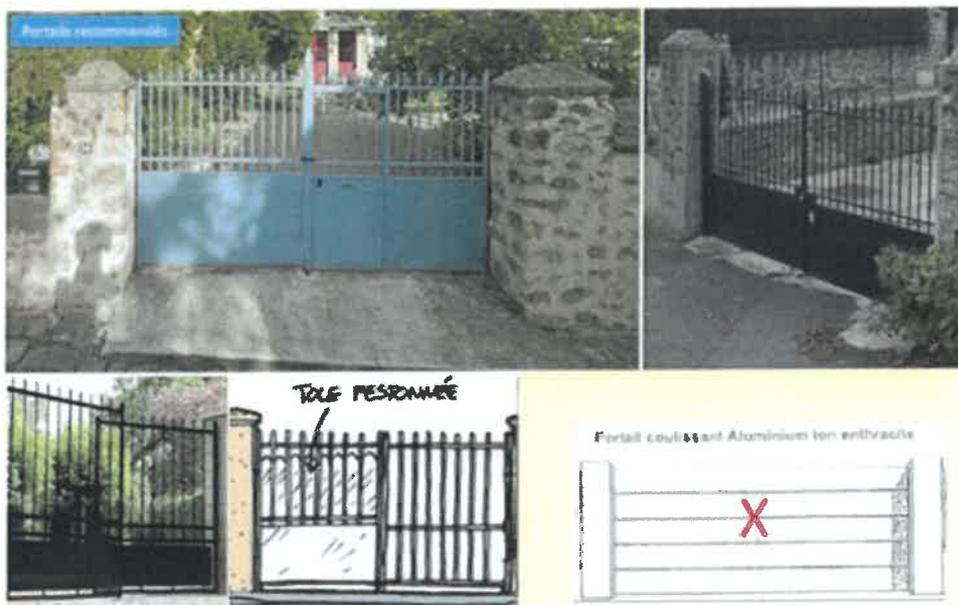
Le Parc conseille également d'intégrer les compteurs des concessionnaires et boîtes aux lettres dans la clôture le plus discrètement possible.



Une porte en bois toute simple pour masquer les coffrets techniques

**- Pour les portails et portillons**

Si un portail est envisagé, choisir un modèle, simple, horizontal sur le dessus à barreaudage vertical et de préférence ajouré, les éléments en alu plein sont fortement déconseillés car sans rapport avec le milieu rural.



Même travaillé de façon contemporaine.



**- Pour les abris poubelles proposés en communs à l'entrée du site :**

Le Parc conseille fortement un abri en bardage bois.

*Pour exemple :*





## EN RESUME...

- Un projet encore trop déconnecté du tissu bâti existant de Pecqueuse,
- Une composition urbaine trop systématique et régulière, induisant une banalisation du paysage,
- Un référentiel architectural et paysager à compléter pour garantir une meilleure insertion du projet dans le paysage.