

COMMUNE DE BOULLAY-LES-TROUX  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LIMOURS

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

« LE CHAMP CROCHE »

AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT  
RUE DU TARTELET - 91470 - BOULLAY-LES-TROUX

TRANCHE A - 27 LOTS OUVERTS A LA CONSTRUCTION  
1 LOT POUR UN ESPACE COMMUN  
2 LOTS PRIVES

PERMIS D'AMENAGER

**PA10**

**PROJET DE REGLEMENT**

COMPLEMENTS AUX REGLES D'URBANISME EN VIGUEUR

Date  
01.06.2022

AMENAGEUR

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE  
20, rue Chesneau  
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE  
Tél. 01 30 52 06 06

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE  
20, RUE CHESNEAU - 78 470 - SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE  
Mail : contact@fvdc.fr  
Siret 403 459 167 00041

MAITRE D'ŒUVRE  
DE CONCEPTION

SAS D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
FX- EVELLIN ARCHITECTE DPLG  
5 BIS, RUE DE MONTLHERY - 91400 ORSAY

BUREAU D'ETUDES VRD

**EVO**

45 BIS, RUE DE ROSSIGNY - 91470 - LES MOLIERES

GEOMETRE-EXPERT

**CABINET LARTIGUE**

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

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date du

23 JAN. 2023



L'adjointe déléguée  
Sandrine RIVOALLAND

## FONCIERE VALLEE DE CHEVREUSE

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER POUR LA CREATION DE  
30 LOTS DONT 27 LOTS A BATIR DESTINES A DE LA MAISON INDIVIDUELLE

### PA10 PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES AU REGLEMENT DU PLU

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

Il se situe en zone **1AUB** du PLU de Boullay-les-Troux dont le règlement est applicable.

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

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

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

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

#### 1AUB1 : Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES

- Se reporter au PLU

#### 1AUB2 : Les conditions particulières

- Se reporter au PLU

#### 1AUB3 : Mixité fonctionnelle et social : conditions et obligations

- Se reporter au PLU

#### 1AUB4 : Volumes et implantations

- Cet article du PLU est complété par :

##### 4.1 Emprise au sol maximum :

- Se reporter au cahier des charges de prescriptions (pièce PA2)

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date du

23 JAN. 2023

L'adjointe déléguée  
Sandrine RIVOALLAND

↓

#### 4.2 Hauteur maximale

- cet article du PLU est complété par :

Les hauteurs des constructions (**rez-de-chaussée + comble**) mesurées par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 4,80 m à l'égout du toit et 9,00 m au faîtage.

Les hauteurs des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peuvent excéder 2.50 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.

Sur les terrains en pente la hauteur mesurée à l'égout du toit doit être respectée au point médian de la construction.

#### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Cet article du PLU est complété par :

Les constructions seront implantées en respectant le plan de composition PA4 où sont indiquées : « l'espace d'implantation, l'angle fort du corps principal, l'alignement et le sens du faitage » de la construction principale.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les constructions pourront être implantées à l'alignement si le recul minimal est respecté sur la voie d'accès automobile.

#### 4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Cet article du PLU est complété par :

Les constructions seront implantées en respectant le plan de composition PA4 sur lequel est indiqué la « zones constructibles » dans laquelle les constructions principales sont autorisées.

#### 4.5 Implantation par rapport aux autres constructions

- Se reporter au PLU

### 1AUB5 : Insertion urbaine, architecturale et environnementale

- Cet article du PLU est complété par :

#### 5.1 Généralités :

***Il convient de se référer au cahier des charges de prescriptions (pièce PA2) et au guide du « Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse « Intégrer les nouvelles constructions »***

#### 5.2 Aspect des constructions

- Cet article du PLU est complété par :

#### LES TOITURES

Les toitures en terrasse ou à plus faibles pentes peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement, dans les cas suivants :

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date du

23 JAN. 2023



L'adjointe déléguée  
Sandrine RIVOALLAND

- Sur des parties de constructions dont l'emprise au sol n'excédera pas 25% de la superficie du terrain pour les constructions conformes à la réglementation thermique ;
- Sur l'ensemble des constructions si elles respectent des critères énergétiques plus performants que la réglementation thermique en vigueur ;
- Si elles sont végétalisées.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site depuis l'espace public.

## MATERIAUX DE COUVERTURE

### Les couvertures seront réalisées

- En petites tuiles plates, d'aspect terre cuite, 27/m<sup>2</sup> minimum,
- Les tuiles de rives seront interdites, elles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruellée pourra couvrir la tranche de la tuile.

### Les couvertures interdites

- Les tuiles noires, ou de couleur ardoisée ;
- Les tuiles mécaniques et béton ;
- Les matériaux précaires ou tôles métalliques et galvanisées.



Tonalité nuancé



Tonalité uni

### Les ouvertures en toiture

Les châssis de toit seront encastrés. Un seul est toléré en façade sur rue.

- La proportion de surfaces vitrées ne devra pas être majoritaire sur la surface de toiture.
- La superposition de plusieurs rangées de vélux ou châssis de toit est interdite.
- Afin d'assurer une répartition harmonieuse sur la toiture, ils devront être alignés à l'horizontale (soit par leur axe, soit par un de leur côté haut ou bas).



Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date du

23 JAN. 2023



L'adjointe déléguée  
Sandrine RIVOALLAND

## LES FACADES

### **Les enduits**

Les enduits, grattés ou talochés seront dans une tonalité du nuancier du cahier des charges de prescriptions (pièce PA2) ou du guide du « Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. La tonalité pierre est interdite.

### **Les modénatures**

Il pourra être prévu sur les façades des modénatures, très simple, réalisées avec des différences de traitement dans l'enduit : gratté pour la façade principale, lissé avec ou sans ressaut en soubassement, bandeau, encadrement, corniche, chaînage.

### **Les menuiseries**

Les volets et les portes d'entrée et de garage seront dans une tonalité du nuancier du cahier des charges de prescriptions (pièce PA2) ou du guide du « Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

### **Les annexes**

Les abris de jardin pourront être en bois ou en maçonnerie avec des matériaux et couleurs similaires à la construction.

### **Les pompes à chaleur**

Les éléments extérieurs des pompes à chaleur ou climatisations devront être cachés par rapport aux espaces communs et aux espaces publics, par la réalisation d'un habillage ou écran prévu à cet effet. Ce dispositif devra figurer dans la demande de PC.

## 5.3 LES CLOTURES

- Cet article du PLU est complété par :

### **Les clôtures en limite voiries**

Seront constituées :

- soit par un mur d'une hauteur maximale de 1.80 m, soit d'un muret de 1,20 m de hauteur, surmonté d'une grille. Les enduits seront dans la tonalité de la construction. Ils pourront être réalisés en pierres ou moellons.
- soit par un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublé d'une haie vive.
- Les portails et portillons seront d'un modèle simple, la tonalité en harmonie avec les menuiseries.

### **Les clôtures en limite séparative**

Seront constituées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublé d'une haie vive.

### **Les clôtures en limite des zones naturelles ou agricoles**

Seront constituées de clôtures de « type Ganivelle basse » avec des haies vives composées d'essences locales. Ces clôtures ne devront pas faire obstacle au passage et à la circulation de la petite faune.

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date du

23 JAN. 2023



L'adjointe déléguée  
Sandrine RIVOALLAND

Pour toutes les clôtures, les piliers en éléments préfabriqués, façon pierre lisse ou bosselée, en placages, les panneaux béton, les bardages métalliques, les tôles, les bâches, les palissades non naturelles, les placages sont interdits

#### 5.4 Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre du L151.19 du CU

- Se reporter au PLU

#### 5.5. Disposition en faveur de l'environnement

- Se reporter au PLU

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date du

23 JAN. 2023



L'adjointe déléguée  
Sandrine RIVOALLAND

### 1AUB6 : Insertion paysagère et aménagement des abords

#### 6.1 Coefficient d'espace végétalisés

- Se reporter au PLU

#### 6.2 Plantation et paysage

***Il convient de se référer au cahier des charges de prescriptions (pièce PA2) et au guide du « Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse « Intégrer les nouvelles constructions »***

Cet article du PLU est complété par :

- Le plan de masse fera apparaître les plantations prévues.
- Il sera prévu des plantations d'arbres d'essences locales soit 1 arbre par tranche échue de 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit et non occupé par une aire de stationnement.
- 1 arbre sera planté devant la maison à 3 m au moins de la construction.
- Des haies seront plantées en limite de fond de parcelle. Les haies seront d'essences variées afin de favoriser la biodiversité



Haie d'essences variées



Haie mono-spécifique

## 1AUB7 : Stationnements

### 7.1 STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

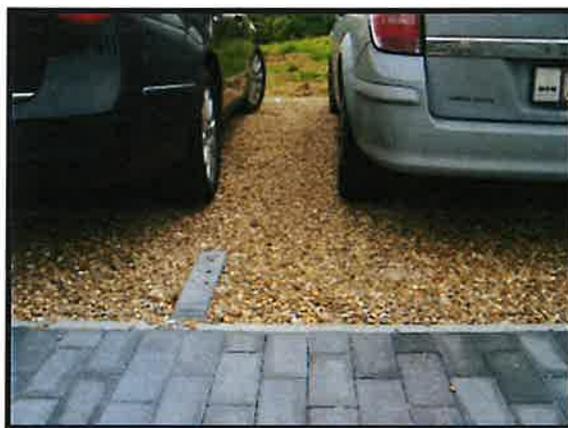
- Cet article du PLU est complété par :

**Il sera obligatoire de réaliser au moins deux places de stationnement extérieures non closes par rapport à la rue « places de jour ». Cet emplacement est non-clos du côté de la voie.**

- Elles pourront être séparées des jardins par les clôtures en grillage semi-rigide, éventuellement doublées d'une haie.
- Elles devront être perméables (gravillons compactés ou pavés grès à joints enherbés)



**Pavés grès**



**Gravillons compactés**

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date du

23 JAN. 2023

- Dimensions des places et aires de stationnement :

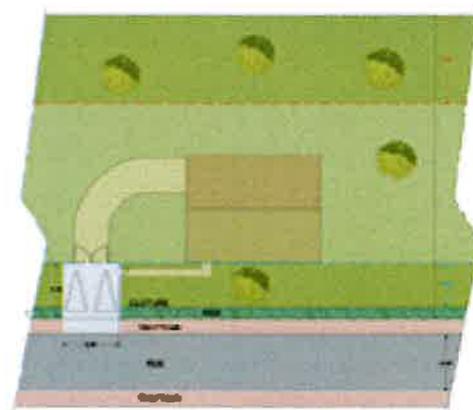
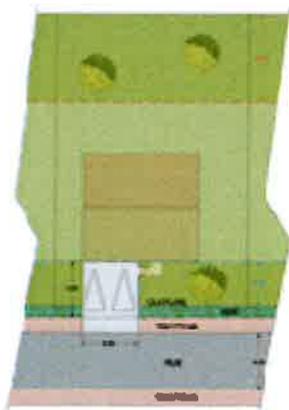
Longueur : 5,00 m - Largeur : 2,50 m - Dégagement : 5 m

Places pour PMR : 5,00 m - Largeur : 3,30 m - Dégagement : 5 m



L'adjointe déléguée  
Sandrine RIVOALLAND

- Le plan de composition, PA4, comporte la localisation de l'accès des véhicules et les places de stationnement.



## 7.2 STATIONNEMENTS POUR LES 2 ROUES

- Se reporter au PLU

## 7.3 MODOALITES DE CALCUL ET DE REALISTION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Se reporter au PLU

### 1AUB8 : Desserte par les voies publiques ou privées

- Se reporter au PLU

### 1AUB 9 : Desserte par les réseaux

- Se reporter au PLU

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date du

23 JAN. 2023



  
L'adjointe déléguée  
Sandrine RIVOALLAND