

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

09 JAN. 2024

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE
RUE DU TARTELET – 91470 - COMMUNE DE BOULLAY LES TROUX



L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

FONCIERE VALLEE DE CHEVREUSE

DOSSIER modificatif du PERMIS D'AMENAGER PA N°091 093 22 1001 en date du 23/01/2023
29 LOTS DONT 26 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

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 :

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

4.1 Emprise au sol maximum :

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

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. (R+C)

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

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.

4.3 Implantation des constructions

- Cet article du PLU est complété par :

Par rapport aux voies et emprises publiques



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 faîtage » 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 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 :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- sur des parties de constructions dont l'emprise au sol n'excèdera 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 ;
- ou 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, et notamment depuis l'espace public.

MATERIAUX DE COUVERTURE

Les couvertures des constructions seront réalisées soit :

- en petites tuiles plates, d'aspect terre cuite, 27/m² minimum Les tuiles de rives sont interdites.
Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruelle pourra couvrir la tranche de la tuile.
- zingué ou bac acier
- végétalisé.

Les couvertures interdites sont :

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

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

09 JAN. 2024



L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND



Tonalité nuancé



Tonalité uni

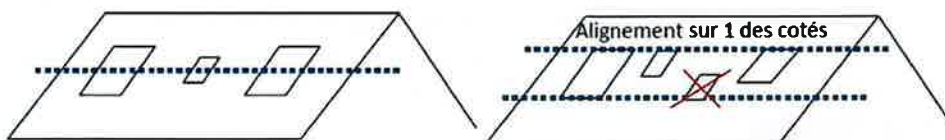
Ouvertures en toiture

Les châssis de toit seront encastrés et seront disposés selon les prescriptions suivantes :

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

09 JAN. 2024



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.

• LA MODENATURE

Il pourra être prévu sur les façades une modénature très simple réalisée 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 A 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 sur voies**

seront constituées :

- soit d'une hauteur maximale de 1.70 m constitué d'un muret de 0.7.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 en maille carré rigide de couleur noire d'une hauteur maximale de 1,70 m et éventuellement composé d'un kit de lamelle occultant de la même couleur que le grillage, 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 :

- d'une haie vive composée d'essences locales, et seront de « type Ganivelle basse » Ces clôtures ne devront pas faire obstacle au passage et à la circulation de la petite faune.

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

1AUB6 : Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1 Coefficient d'espace végétalisés

- Se reporter au PLU

6.2 Plantation et paysagement

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

09 JAN. 2024



L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

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 »

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

09 JAN. 2024



L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

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 m² 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 grés à joints enherbés)



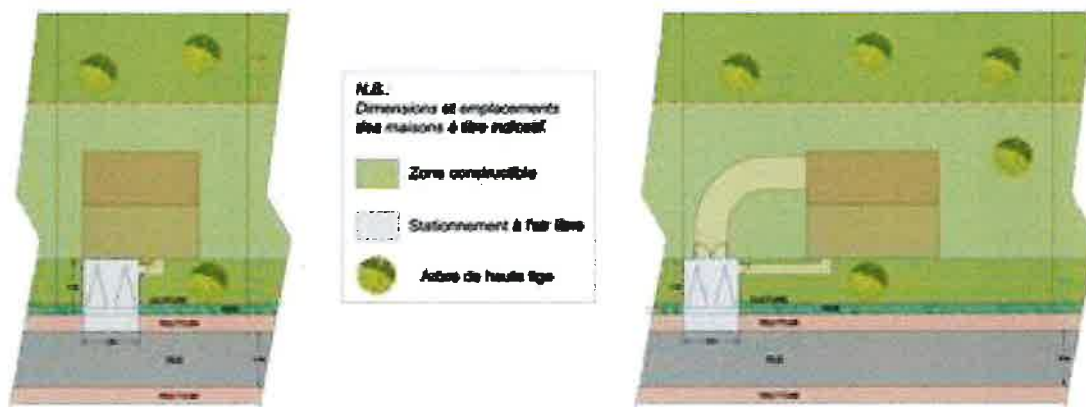
Pavés grès**Gravillons compactés**

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

Dimensions des places et aires

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

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



Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

09 JAN. 2024



L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

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

09 JAN. 2024



L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND