« LE CHAMP CROCHE »
AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT EN 2 TRANCHES

Présentation du projet « Champ Croche »

Ce projet d'aménagement « Champ Croche » sera réalisé sous la forme de 2 permis d'aménager, ce qui permet d'être conforme à l'Orientation d'aménagement et de programmation, et d'étaler cet aménagement jusqu'en 2030.

Permis d'aménager Tranche A	26 LOTS OUVERTS A LA CONSTRUCTION 1 LOT POUR UN ESPACE COMMUN 2 LOTS PRIVES
Permis d'aménager Tranche B	10 LOTS OUVERTS A LA CONSTRUCTION 1 LOT POUR 10 LOGEMENTS COLLECTIFS 1 LOT POUR UN ESPACE COMMUN

PA2 NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT PREVU

DEMANDE DE MODIFICATIF AU PERMIS D'AMENAGER
PA 091 093 22 10001 - DELIVRE LE 23 JANVIER 2023
MODIFIE LE 08 SEPTEMBRE 2023

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

MAIRIE DE BOULLAY-LES-TROUX (Essonne)

SOMMAIRE

INTERVENANTS DU PROJET D'AMENAGEMENT
PRESENTATION DU TERRAIN A AMENAGER ET SES ABORDS
DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE 1AUB
PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT
PROGRAMME
REFERENTIEL ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

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

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-Expert :

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

CABINET LARTIGUES Gaétan LARTIGUES
9, Rue Eugène Renault
78730 Saint-Arnoult-En-Yvelines
Téléphone : 01 34 85 88 55
Représenté par Monsieur Gaétan LARTIGUES - Géomètre

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.

Le référentiel architectural et paysager est établi à partir du cahier des charges architecturales et au guide des couleurs du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

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

« LE CHAMP CROCHE »
Rue du Tartelet – lieudit « Le Pré Hainault »
91470 - Boullay-les-Troux

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

LOCALISATION

Le projet d'aménagement, localisé sur la commune de Boullay-les-Troux, 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, la commune fait partie du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, de la Communauté de Communes du Pays de Limours, du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique Vallée de l'Yvette (S.I.A.H.V.Y.)

Le village bénéficie d'un environnement naturel composé d'espaces boisés et de surfaces cultivées. Il est formé d'un centre ancien, comptant quelques bâtiments ruraux et les principaux équipements publics, qui se sont étendu linéairement, sous forme de village-rue, le long de la Grande Rue et de la rue des Predecelles et de deux lotissements situés le long de la rue de Limours.

VUE PERSPECTIVE SUR LE TERRAIN DU PROJET D'AMENAGEMENT

SITUATION

Le « Champ Croche » se situe dans la continuité urbaine et résidentielle au sud du bourg, dans un environnement végétal champêtre, en limite du plateau agricole.

Cet emplacement est bordé par :

- la rue du Pré Hainault à l'Ouest, qui dessert quelques habitations et les équipements sportifs et loisirs de la commune.
- la rue du Clos Saint-Jean à l'Est, voie d'entrée principale du bourg
- la rue du Tartelet au nord, voie résidentielle structurante dans le village.

A proximité des équipements communaux : de la mairie, de l'école et salle polyvalente équipements de sports et loisirs à proximité de l'arrêt de la ligne de bus .

L'EGLISE

LA MAIRIE

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

ENVIRONNEMENT

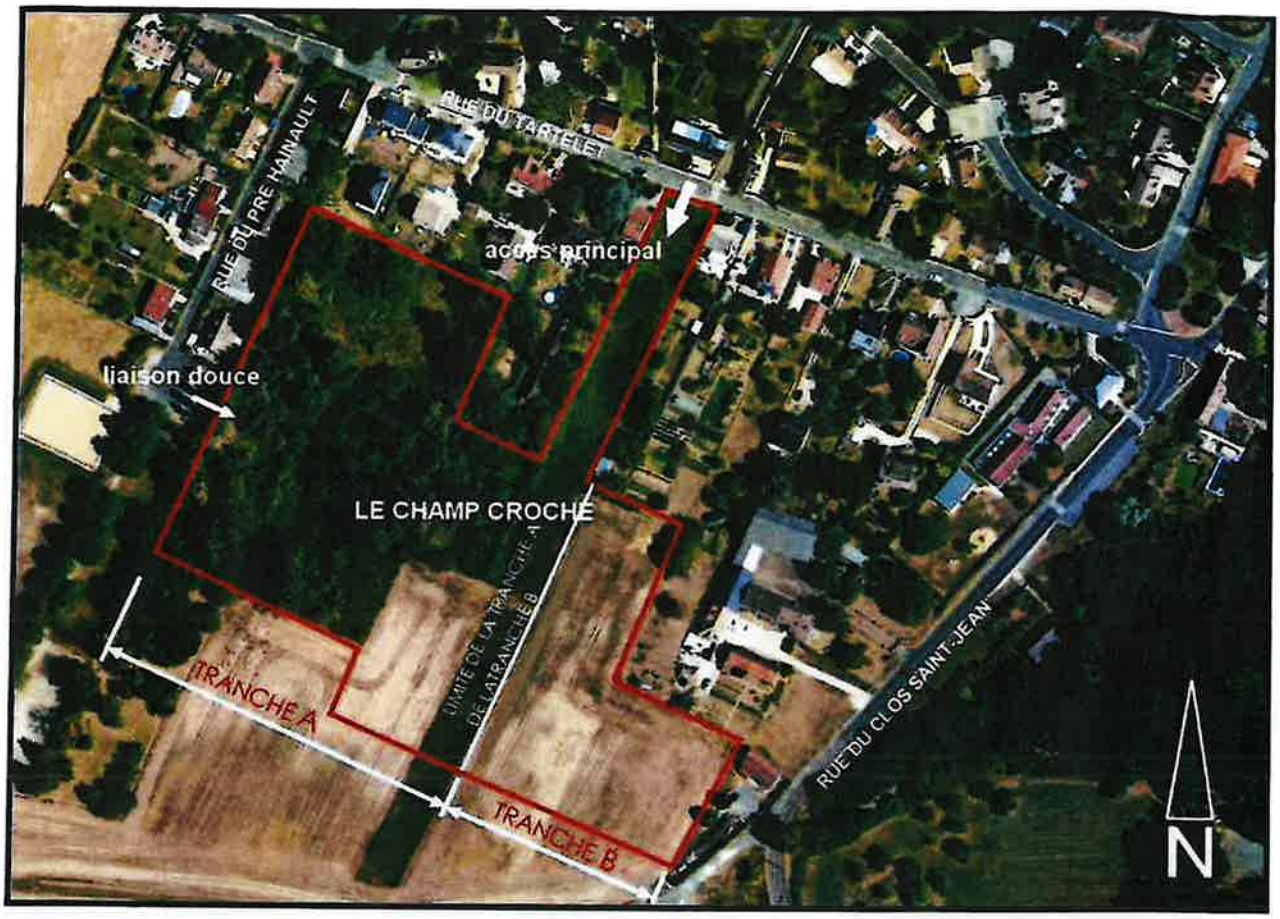
Le terrain est bordé :

Au Nord, en partant de l'ouest par une lisière boisée et des maisons diffuses nouvellement construites(R+C) le long de la rue du Tartelet , au-delà, un tissu de bâti ancien.

Au Sud, un espace en pente douce vers le sentier de grande randonnée GR11, au-delà un vaste espace de plateau agricole.

A l'est, par les arrières-jardins d'agrément, plus loin un ensemble de bâtiments comprenant, l'école, la mairie, une ferme Vigot, après par la rue du Clos Saint Jean, plus loin le massif boisé de Montabé

A l'ouest, par une lisière boisée, un lotissement de maisons récentes(R+C et R+1) le long de la rue du pré Hainault et le terrain de jeux communal accessible par une allée plantée, plus loin, un vaste espace de plateau agricole.



PHOTOGRAPHIE AERIENNE DE LA SITUATION DU TERRAIN

SECTION CADASTRALE - SURFACE DU TERRAIN DE L'UNITE FONCIERE

Section cadastrale et surface incluse dans le périmètre du projet d'aménagement d'ensemble.

PROJET TRANCHE A

Section ZA n° 234 et B N° 226p, 227p, 230p, 316p.

Surface de l'assiette foncière : 19.834 m²
Section ZA n° 234 : 11.998 m²
Section B N° 226p : 1.340 m²
Section B N° 227p : 1.023 m²
Section B N° 230p : 4.897 m²
Section B N° 316p : 576 m²

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

PROJET TRANCHE B

Section B N° 225p ,231p, 234p ,247p, 248p.
Surface de l'assiette foncière : 8.491 m²

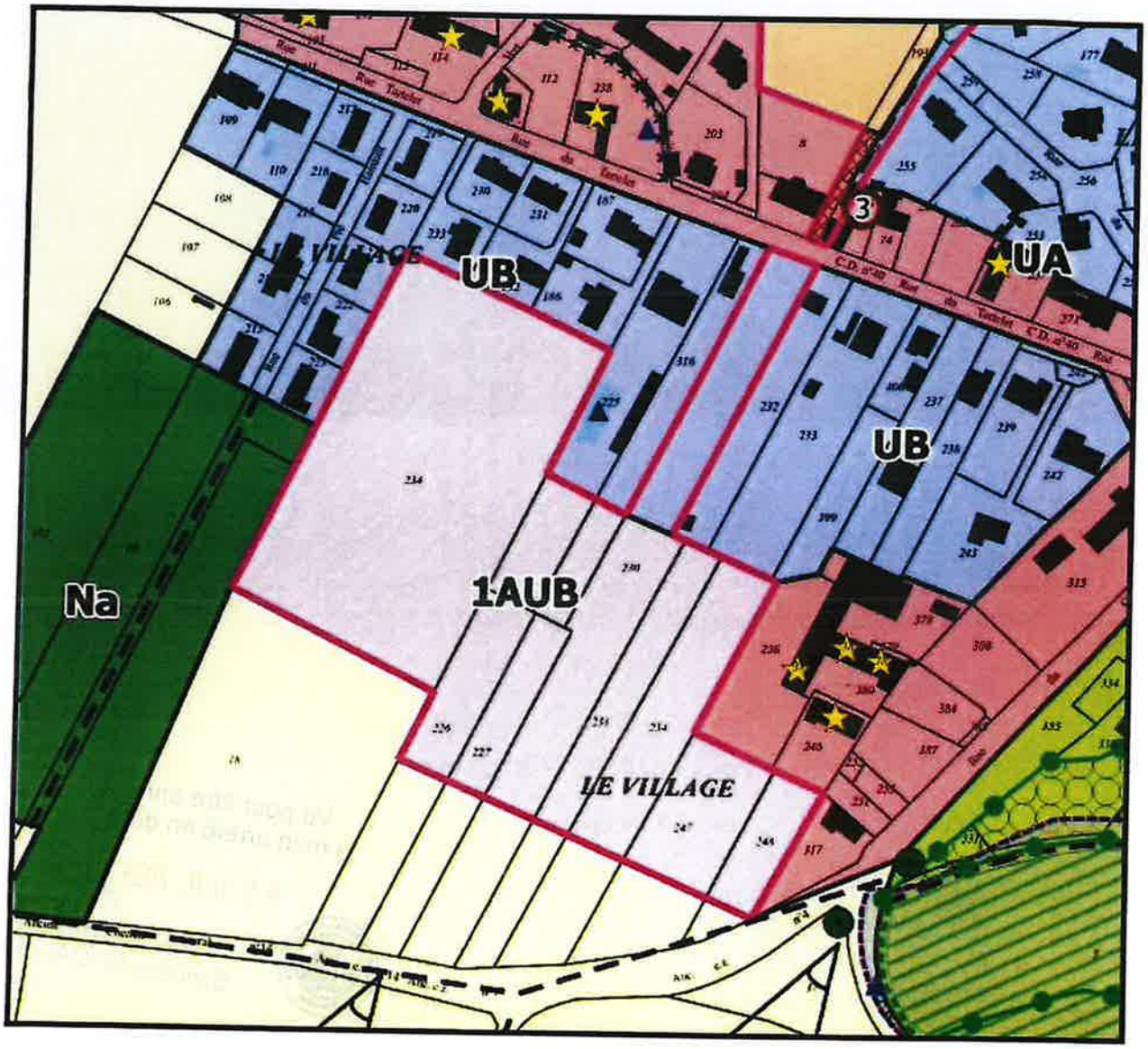
Surface totale tranche A et B = 28.325 m²

ZONAGE DU TERRAIN

Zone **1AUB**

Secteur de terrains non équipés destinés à une urbanisation future à vocation principale d'habitat et d'équipements publics sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

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



Zone actuellement 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 comprenant une partie en maisons de village et une partie en logements individuels.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

ETAT DU TERRAIN

Le terrain est composé de bande de forme rectangulaire, dont l'ensemble est relié par une longue bande à la rue du Tartelet. Il a une pente constante du nord vers le sud, il est en jachère et libre de toutes constructions. Il n'y a pas de végétation si ce n'est en lisière nord-ouest.

VUE DU TERRAIN

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

TOPOGRAPHIE

Longitudinalement, depuis la limite nord rue du Tartelet vers la limite sud, le terrain a une déclivité moyenne de 2,1 %, 100,10 ngf à 93,80 ngf)

Transversalement, depuis la limite nord-ouest vers la limite sud-est,le terrain a une déclivité moyenne de 2,6 % (100,00 ngf à 92,20 ngf),

GEOLOGIE

La commune est située sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Ces sols sont sensibles à l'eau et présentent des risques de mouvements de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il apparaît par conséquent, un risque lié au retrait-gonflement des argiles pour la commune.

Il est recommandé de tenir compte du risque de retrait-gonflement des sols argileux.

NUISANCES SONORES

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

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.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024

L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

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.
L'objectif doit être atteint par :

Un traitement des franges avec un traitement paysager permettant d'intégrer l'extension du village dans le paysage.

Une transition harmonieuse vers la plaine agricole et respectueuse des pratiques de l'agriculture.

Un aménagement permettant de « greffer » un nouveau quartier résidentiel dans la continuité d'espaces résidentiels, en garantissant la protection du patrimoine naturel et la mise en valeur du patrimoine bâti.

Une obligation de plantations entre l'habitat et l'espace agricole et une attention sur la réalisation de clôtures discrètes et naturelles est imposée

Une mise en scène d'une perspective, via le mail central reliant la rue du Tartelet et la liaison douce créée au Sud.

Un recul obligatoire entre l'habitat et les fonds de jardins existants de toutes constructions nouvelles préservant un espace végétalisé « de courtoisie » entre anciens et nouveaux habitants. Une hauteur des constructions limitée en vis-à-vis de ces franges.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMENAGEMENTS

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.

Le projet d'aménagement s'inscrit en douceur dans ce site en réalisant une densité dégressive du bâti de l'accès au site en allant jusqu'aux franges de la limite agricole.

L'axe visuel vers l'espace agricole est valorisé par l'orientation de la voirie de desserte et le retrait des maisons.

L'organisation en impasses préserve la tranquillité des îlots autour d'un système de placettes, reliées les unes aux autres par des liaisons douces.

Des circulations douces, en maillage, qui assurent des liaisons avec le centre du bourg et les équipements collectifs.

TRAITEMENT DES ACCES, VOIRIES, CIRCULATION DOUCE

ACCES

Le terrain est desservi, à partir de la rue du Tartelet, pour les véhicules et piétons, avec des aménagements cohérents et rue du Pré Hainault pour les piétons ainsi que vers les bassins de rétention et d'infiltration. Avec une emprise de plus de 19,71 m de largeur,

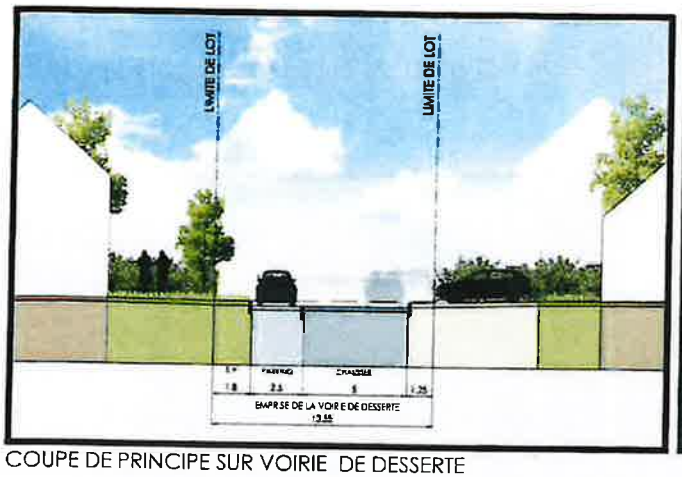
L'aménagement de l'accès est aménagé pour fluidifier les entrées et les sorties. Le futur accès sur la rue du Tartelet est aménagé après études de circulations préconisant les solutions de fluidité et sécurité en tenant compte du faible trafic.

ACCES RUE DU TARTELET

pour être annexé
n arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

VOIRIE DE DESSERTE

La voirie desserte est à en double sens, certaines parties de voirie se terminant en retournement avec une petite place.



COUPE DE PRINCIPE SUR VOIRIE DE DESSERTE

EXEMPLE DE VOIRIE DE DESSERTE

La voirie de desserte a une configuration aléatoire, elle suit le niveau moyen du terrain naturel et accueille les circulations douces.

L'espace commun est organisé en impasses préservant la tranquillité des îlots autour de systèmes de placettes, reliées les unes aux autres par des liaisons douces décloisonnant le futur quartier. Il permet de mettre le long des voiries des groupes de places de stationnements visiteurs et les aménagements nécessaires à la régulation des eaux pluviales.

Le stationnement commun comprend 26 places dans la tranche A dont 2 places pour personne à mobilité réduite (PMR). Les places sont reparties, perpendiculairement et longitudinalement à la voirie de desserte, L'ensemble est traité qualitativement, avec un accompagnement de haies basses et d'arbres.

CIRCULATIONS DOUCES

Les circulations douces, traversent le projet dans sa partie centrale, et bordent les voiries de desserte. Une ouverture a été créée depuis la rue des Tartelet espace rural, le cœur de village, vers le milieu agricole avec la mise en scène d'une perspective, jouant le rôle d'une « coulée verte » via un mail central.

La circulation douce rejoint rue du Pré Hainault et aussi traverse la rue des Tartelet pour rejoindre la circulation douce projeté de la zone UBb du Village.

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.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

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.

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.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

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 principale est hiérarchisée avec des arbres. Le fond des noues sont plantées d'un mélange adapté aux milieux temporairement humide et d'arbres adaptés aux milieux humides.

EXEMPLE DE « *FRANGE ARBOREE* »

EXEMPLE DE LA « *TRAME ARBOREE* »

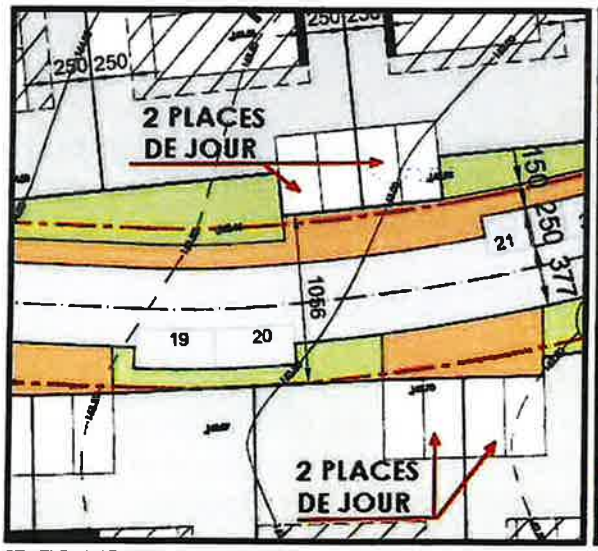
Visible « la frange arborée » en continuité de celle existante, renforce l'aménagement.

Les espaces verts et minéraux sont représentés dans le plan de composition d'ensemble.

Ne peut être annexé à mon arrêté en date du 09 JAN. 2024 L'adjointe déléguée Sandrine BIVOALLEUR

MINERAL

Il est porté une attention particulière à la sécurité des voies de desserte, 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

Les places de stationnements de chacun des lots et les circulations piétonnes sont traités en béton désactivé ou enrobé hydro-décapé ou infiltrant.

Les places de stationnement visiteurs, le long de la voirie de desserte, peuvent être réalisées avec des dalles alvéolaires gravillonnées, sont délimitées entre elles par une bande de pavés.

Les circulations douces, de la coulée verte, sont traitées en stabilisé.

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

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.

STATIONNEMENT

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.

TRAITEMENT DES CLOTURES EN BORDURE DU PROJET

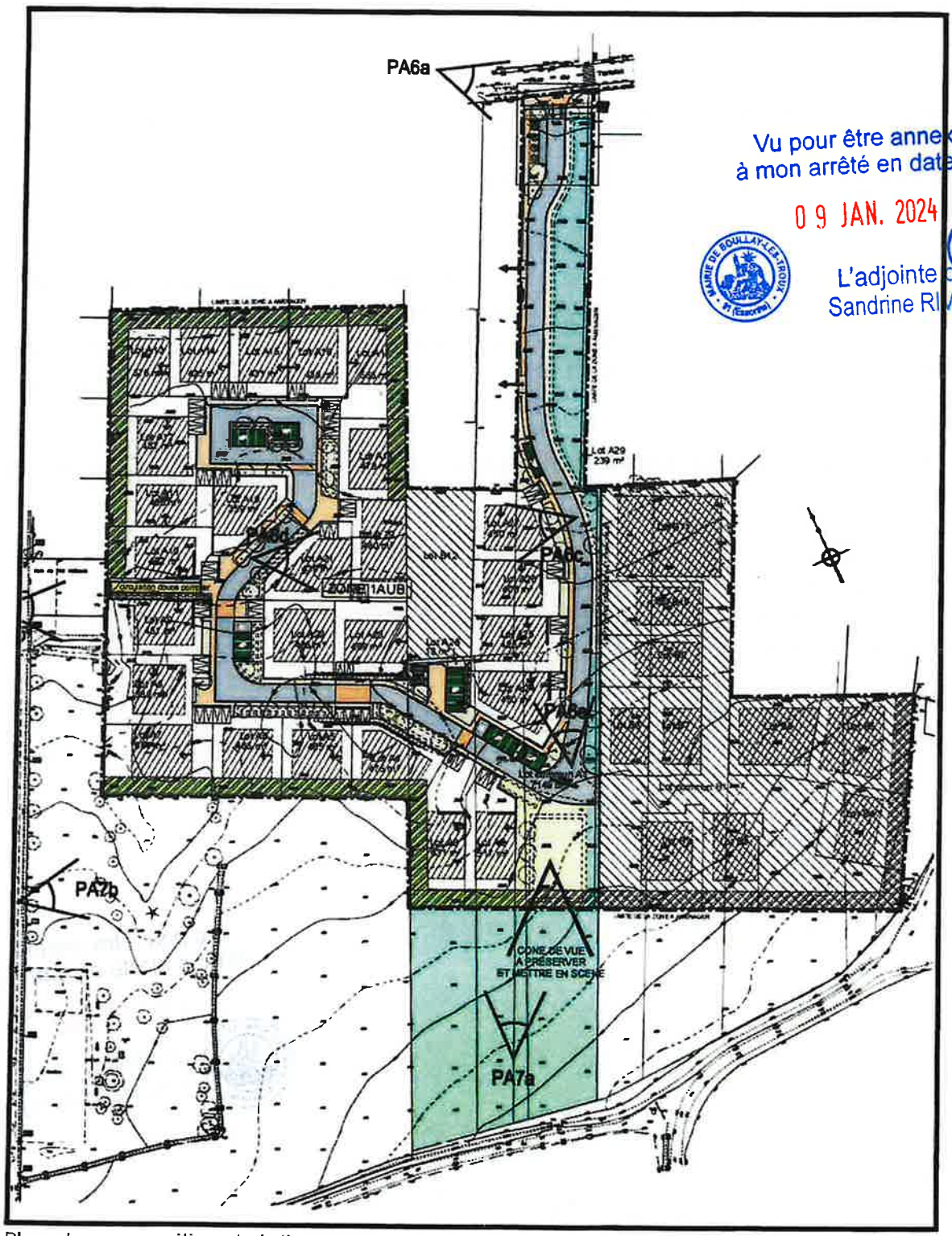
Il est souhaitable d'avoir un projet de clôture cohérent en bordure du projet c'est pour cela qu'il est proposé une clôture en bois de type « Ganivelle» référence « le piquet couardais » qui est accompagnée d'une frange paysagère champêtre, plantée d'arbres et de haies d'espèces communes locales, d'essences différentes et de croissance variée.
L'ensemble des coffrets concessionnaires (EDF, GDF, TELECOM), les boites aux lettres, les plaques de numéro de rue sont insérées dans un muret technique.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

PROGRAMME

Il est prévu un règlement pour ce lotissement (PA10)

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



Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

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 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. Il est évoqué autant de figures urbaines qui composent le village et valorisent des perspectives visuelles avec les rues, cheminements, placette.

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.

Les hauteurs de constructions sont limitées (R+C) en vis-à-vis des franges et de l'espace agricole.

D'une part, celles en contact avec l'habitat et les fonds de jardins existants aux environs du site : un recul obligatoire de toutes constructions nouvelles doit être respecté pour préserver un espace végétalisé « de courtoisie » entre anciens et nouveaux habitants.

D'autre part, celles en contact avec les espaces agricoles au sud : l'obligation de plantations et une attention sur la réalisation de clôtures discrètes et naturelles est imposée.

TRAITEMENT DES DECHETS MENAGERS

Centralisation de la collecte de déchets par des conteneurs protégés visuellement à l'entrée du site rue du Tartelet.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

PROGRAMME DE CONSTRUCTION

TRANCHE A

Lot n° 1 : lot commun (voirie de desserte, espace vert d'accompagnement et 26 places de stationnements communs dont 2 places PMR).
Lots 2 à 27 : lots pour des maisons individuelles sur un parcellaire variable en Forme et dimension.
Lots 28 et 29 : lots privés

CONSTRUCTIBILITE DE LA TRANCHE A

Surface totale des lots : 12.428 m²
Surface de l'espace commun : 7.149 m²
Surface totale du foncier : 19.834 m²
Surface de plancher autorisée : 5.160 m²

NOMENCLATURE DES LOTS ET REPARTITION DES SURFACES

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

TRANCHE A		
NUMERO DU LOT	SURFACE LOT	SDP
Lot n° A 1 COMMUN	7.149 m²	
Lot n° A 2	517 m²	220 m²
Lot n° A 3	631 m²	220 m²
Lot n° A 4	475 m²	200 m²
Lot n° A 5	465 m²	200 m²
Lot n° A6	465 m²	200 m²
Lot n° A7	654 m²	240 m²
Lot n° A8	532 m²	220 m²
Lot n° A9	451 m²	200 m²
Lot n° A10	462 m²	180 m²
Lot n° A11	460 m²	180 m²
Lot n° A12	432 m²	180 m²
Lot n° A13	576 m²	220 m²
Lot n° A14	425 m²	200 m²
Lot n° A15	431 m²	200 m²
Lot n° A16	438 m²	200 m²
Lot n° A17	565 m²	220 m²
Lot n° A18	473 m²	200 m²
Lot n° A19	359 m²	180 m²
Lot n° A20	490 m²	200 m²
Lot n° A21	439 m²	180 m²
Lot n° A22	486 m²	200 m²
Lot n° A23	469 m²	200 m²
Lot n° A24	450 m²	180 m²
Lot n° A25	425 m²	180 m²
Lot n° A26	408 m²	180 m²
Lot n° A27	450 m²	180 m²
Lot n° A28	18 m²	0 m²
Lot n° A29	239 m²	0 m²
SURFACE TOTALE	19.834 m²	5.160 m²

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

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

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

REFERENTIEL PAYSAGER

LES CLOTURES, LES PORTAILS
LES PLANTATIONS, LE JARDIN, LES VEGETAUX
LE MOBILIER, L'ECLAIRAGE, LA SIGNALETIQUE,

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée sous réserve de prescriptions particulières ; si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

Au caractère des lieux avoisinants.
Aux sites et paysages urbains et ruraux.
A la conservation des perspectives monumentales.

Les référentiel architectural et paysager est établi à partir du cahier des charges architecturales et au guide des couleurs du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

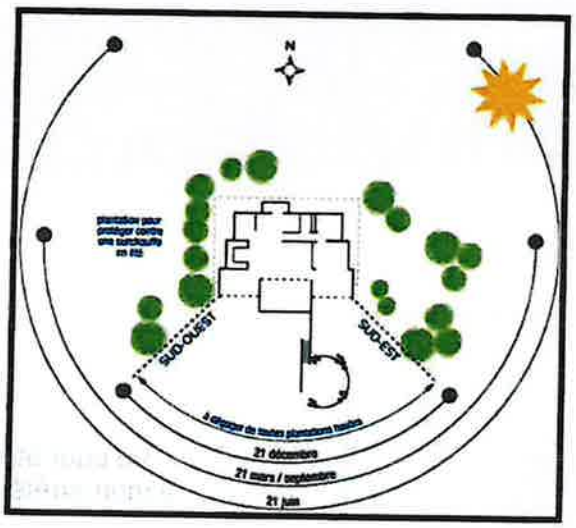
IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

Règles applicables :

- Implanter les constructions conformément au règlement du PLU 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.
- L'implantation en limite séparative au profit du jardin



Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

Règles complémentaires d'implantation des constructions :

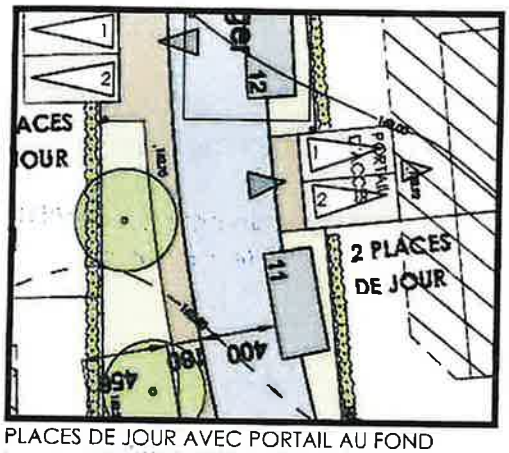
IMPLANTATION DE L'ACCES

Règles applicables :

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

Recommandations à suivre :

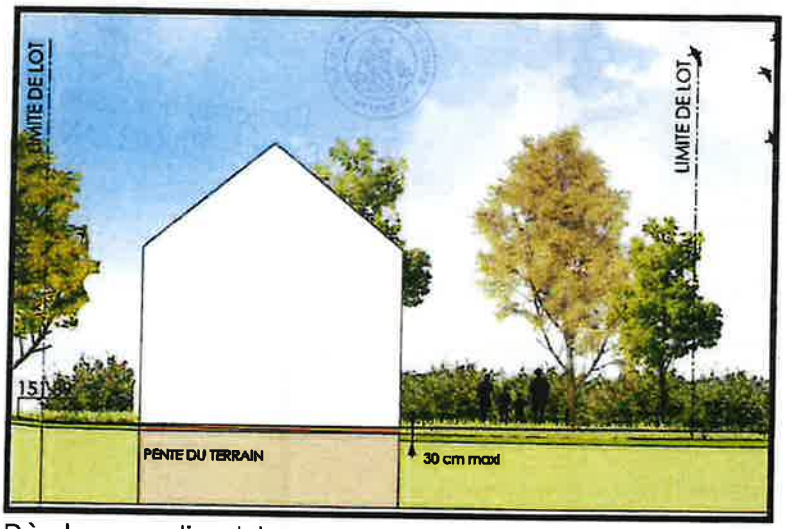
- Continuité des clôtures.



PLACES DE JOUR AVEC PORTAIL AU FOND

PLACES DE JOUR AVEC UN PORTAIL AU FOND

LE NIVEAU DE LA CONSTRUCTION



Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

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.

L'ASPECT DE LA CONSTRUCTION

Règles applicables :

- L'architecture n ne peut pas être étrangère à la région.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du règlement du PLU.

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, etc) seront traités en harmonie avec leur environnement dans le choix des matériaux et des couleurs.

Vu pour être annexé à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RABALLAND

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...

LES FACADES

Règles applicables :

- Le long de la voirie de desserte, 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 façades sont animées par des modénatures « corniches, bandeaux d'encadrement, soubassements », avec une texture lissée et une 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 truellé, brute de projection, joints creux dans la pierre, écrasé, les plastiques ribbés ou granités.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
adjointe déléguée
[illegible]e RIVOALLAND

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

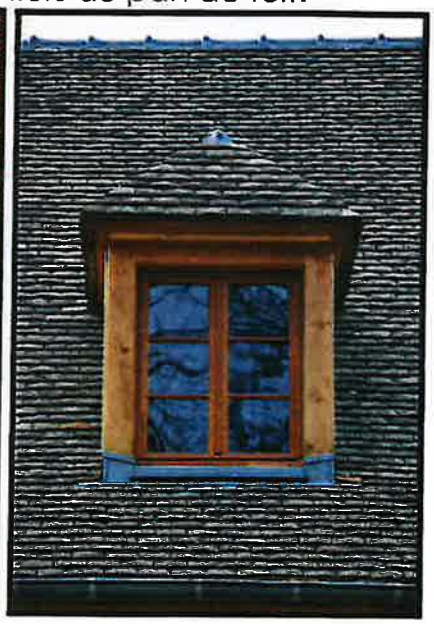
LES TOITURES

Règles applicables :

- Pas de toitures dites à la Mansart.
- Pas de toitures à 4 pans.
- Pas de tuiles contemporaines de couleur « noir » ou « grise » « brun foncé » « rouge vif et flammé trop marqué ».

Recommandations à suivre :

- La toiture est diversifiée par des volumes rapportés sur la construction principale.
- Toiture en tuiles plates, de préférence terre cuite, l'ardoise peut être utilisée.
- 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, recouvertes soit d'un enduit identique des façades, soit d'un parement brique.
- Les gouttières sont en zinc, pendantes ou havraises.
- Le percement des toitures : au maximum le tiers du pan du toit.



Erreurs à éviter :

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

LA COLORATION

Règles applicables :

- Utilisation de polychromies simples, satinées ou laquées.
- Façades « blanc » « tonalité foncée »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.
- L'ardoise : anthracite.
- 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 pastel, 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".

Vu pour être annexé à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

DE COULEURS DES RAVALEMENTS

OCRE ORANGE 007 WB

BEIGE 009 WB

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

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

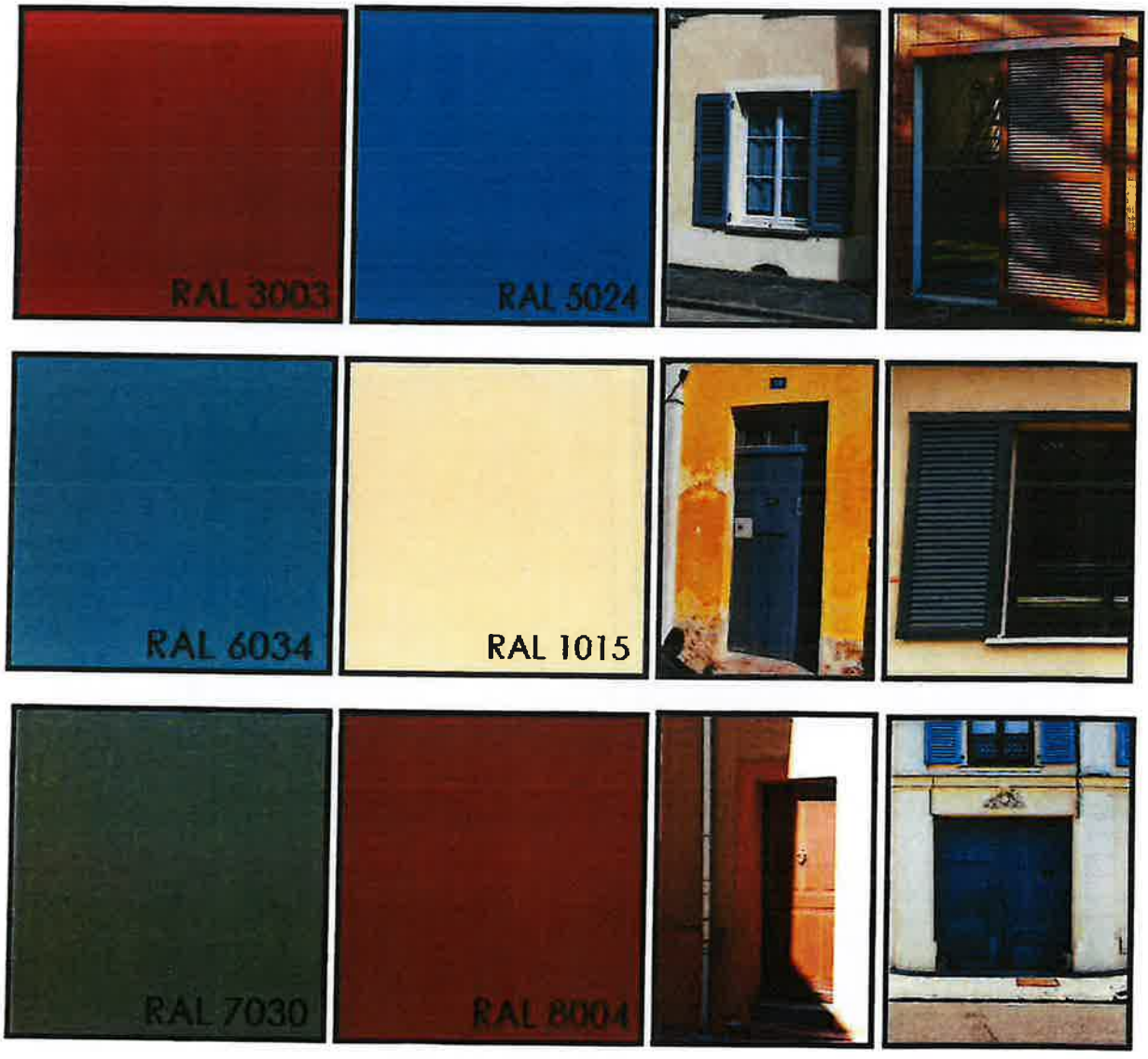
OCRE ROMPU 215 WB

En complément de ces références utiliser le guide des couleurs du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Vu pour être annexé à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

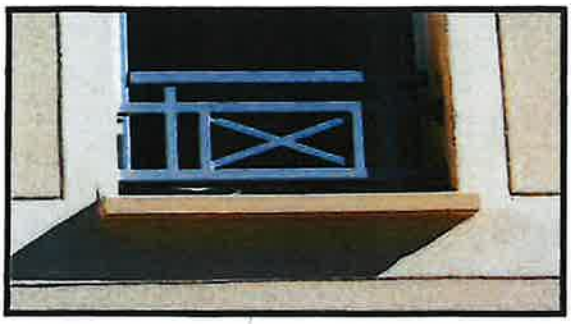
MAIRIE DE BOULLAY-LES-TROUX (Yvelines)

REFERENCES DE COULEURS DES VOLETS ET PORTES



En complément de ces références utiliser le guide des couleurs du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

REFERENCES DE COULEURS DES FERRONNERIES



Noir mélangé à la teinte du volet

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

REFERENCES DE COULEURS DES MENUISERIES

Blanc cassé dans la couleur

En complément de ces références utiliser le guide des couleurs du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

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.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024

MAIRIE DE BOULLAY-LES-TROUX (Essonne)

L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

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.

LE TRAITEMENT DES STATIONNEMENTS

Règles applicables :

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

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024

MAIRIE DE BOULLAY-LES-TROUX (Essonne)

L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

LES CLOTURES – LES PORTAILS

Règles applicables

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

Recommandations à suivre :

- ***Les clôtures sur voies***

seront constituées :

- soit d'une hauteur maximale de1.70 m constitué d'un muret de 0.7.m de hauteur, surmonté d'une grille et des poteaux d'une hauteur de1.90 m maximum .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 de1,70 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

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

LES PLANTATIONS

Règles applicables :

- 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, If...

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

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

C - ARBRES ISOLES, CEPEES

ACER DAVIDII – Erable de David

FAGUS SYLVATICA – Hêtre

PRUNUS AVIUM - Merisier

D - ARBUSTES

HAMMAMELIS- Forsythia

PHILADELPHUS - Seringat

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

E - HAIE MITOYENNE

CARPINUS BETULUS -Charme commun

LIGUSTRUM – Troène

F - VIVACES

RODGERSIA

CROCOSMIA

G - GRAMINEES

STIPA

PENNISETUM

H - PLANTES DE MILIEUX HUMIDES

SALICAIR

IRIS

I - PLANTES TAPISSANTES

VINCA-pervenche

PACHYSANDRA-lierre

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

COMPOSANTS URBAINS

Équipements 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.

Tous les composants urbains font l'objet d'un choix avec la commune de Boullay-les-Troux.

Parc à bicyclettes en bois.

Banc en bois.

Corbeille en bois.

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 signalement des points sensibles par des lumières différentes.
L'ensemble de l'installation tient compte de la maitrise de la consommation d'énergie, de l'optimise de la durée de vie des équipements et du cout d'exploitation.

Candélabre pour voirie

Circulation douce

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
09 JAN. 2024
L'adjointe déléguée
Sandrine RIVOALLAND

Tous les composants urbains font l'objet d'un choix avec la commune de Boullay-les-Troux.