Commune
de Pecqueuse

PLAN LOCAL D'URBANISME



5. Règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2014

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH

Quartier résidentiel de maisons avec jardins

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à l'urbanisation sous forme de plan d'aménagement d'ensemble comprenant une partie en maisons de village et une partie en logements individuels.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement

ARTICLE 1 AUH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves
- Les constructions agricoles
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination industrielle
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parcs d'attraction
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- L'installation de caravanes habitées pendant plus de trois mois par an
- Les constructions destinées à un usage commercial

ARTICLE 2 AUH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement.
Le schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

2.2- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2.3- L'urbanisation de la zone AUH est conditionnée par la réalisation de la station d'épuration des eaux usées.

ARTICLE 3 AUH - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur de l'accès doit être de 5 mètres minimum si sa longueur n'excède pas 50 m et s'il dessert au plus 5 logements. Cette largeur doit être de 8 mètres minimum pour desservir plus de 5 logements.

3.2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.
Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de secours.
L'emprise de la voie doit être de 10 mètres minimum avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Cette largeur est ramenée à 8 mètres minimum si la voie n'excède pas 50 mètres et ne dessert pas plus de 5 logements. Cette largeur est ramenée à 5 mètres minimum si la voie n'excède pas 50 mètres et ne dessert qu'un logement.

3.4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 AUH - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4.2 – Assainissement

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescritions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

4.2.1- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au reseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les

eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4.2.2- Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.
En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette, approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 juin 2006 visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha pour une pluie de référence telle que la pluie d'occurrence cinquante an et d'intensité 70 mm/m².

4.3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

4.4- Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction de plus de 3 logements, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

ARTICLE 5 AUH - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 AUH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques. La marge minimum de retrait est fixée à 6 m.

Toutefois, pour les parcelles ayant plusieurs limites jouxtant une voie ou emprise publique (parcelles d'angle notamment) la marge de 6 m devra être respectée par rapport à la voie la plus large. Par rapport à la, ou aux voies les moins larges, la marge de retrait est fixée à 2,50 m.

ARTICLE 7 AUH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, diminuée de 2,50 m (D=H-2,50 m), sans être inférieure à 2,50 m.

En cas d'ouverture créant des vues, la marge de retrait est fixée à 6 m minimum.

7-2. Règle particulière : les constructions annexes

Pour les constructions annexes, au moins une partie de la construction doit être implantée en retrait de 1 à 3 m des limites de fond de parcelle.

ARTICLE 8 AUH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les distances de retrait minimum suivantes :

- la distance entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la façade (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) la plus haute avec un minimum de 8 m.
- toutefois si aucune des façades implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des vues, la distance entre deux constructions est ramenée à la moitié de la hauteur de la façade (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) la plus haute avec un minimum de 4 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de construction est une annexe.

ARTICLE 9 AUH - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 AUH - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Règle générale

Dans le secteur AUH, en cas de toiture à pente, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faîtage, ce qui correspond à R+1+combles aménagés.
En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 m au point le plus haut de la construction.

10-2 Règle particulière : les constructions annexes

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 5,50 mètres.

ARTICLE 11 AUH - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11.1 - Principes généraux

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue du village, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

- **Les murs :**

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation. Les couleurs de façade devront être en harmonie avec les constructions proches.

Sont interdits :
- l'utilisation de couleurs vives, trop claires ou trop foncées en façade.
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomères, parpaings, béton, enduit ciment gris...

Les revêtements extérieurs en clins de bois sont autorisés.

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

- **Les percements en façade :**

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme.

- **Les toitures :**

Les toitures seront à pentes avec un degré de pente compris entre 35° et 45°. Les toitures des extensions, vérandas et constructions annexes ne sont pas assujettis à cette règle. Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles sont végétalisées.

Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé comme le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdites.

La disposition des chassis de toit sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

- **Les annexes :** devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs avec la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

11.2 Travaux sur les constructions existantes : réhabilitation - modifications - extensions

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

11.3 Les clôtures :

Le plus grand soin devra être apporté quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures devront respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, l'enduit ciment gris... Cf. Annexe 3 du règlement

ARTICLE 12 AUH - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées à l'annexe 2 du présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- aux *extensions* de constructions existantes,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 AUH - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Rappel :
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

13.1- Les espaces libres
Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Le pourcentage minimum d'espaces libres aménagés en espaces de pleine terre est fixé à 30 %.

13-2. Aires de stationnement
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

ARTICLE 14 AUH - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S est fixé à 0,35.

Pour le Maire,
l'Adjoint,
Stéphane BOYER

10/06/2021

MAIRIE DE PECQUEUSE (ESSONNE)

COMMUNE DE PECQUEUSE — DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LIMOURS

« LE VILLAGE »
AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT DE 26 LOTS ET 1 LOT POUR UN ESPACE COMMUN

RUE DES PRES- RUE DU CHEMIN VERT- 91470 - PECQUEUSE
SECTION B N° 233, 235, 340,341 ET ZD N° 24, 134 SURFACE 17.604 M²

PERMIS D'AMENAGER

PA1	PLAN DE SITUATION DU TERRAIN	Date : 25.03.2021

AMENAGEUR

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, RUE CHESNEAU – 78 470 – SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, rue CHESNEAU
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
mail: contact@fvdc.fr
SarLau capital de 504 000€
Siret: 403 459 167 00041

MAITRE D'ŒUVRE DE CONCEPTION

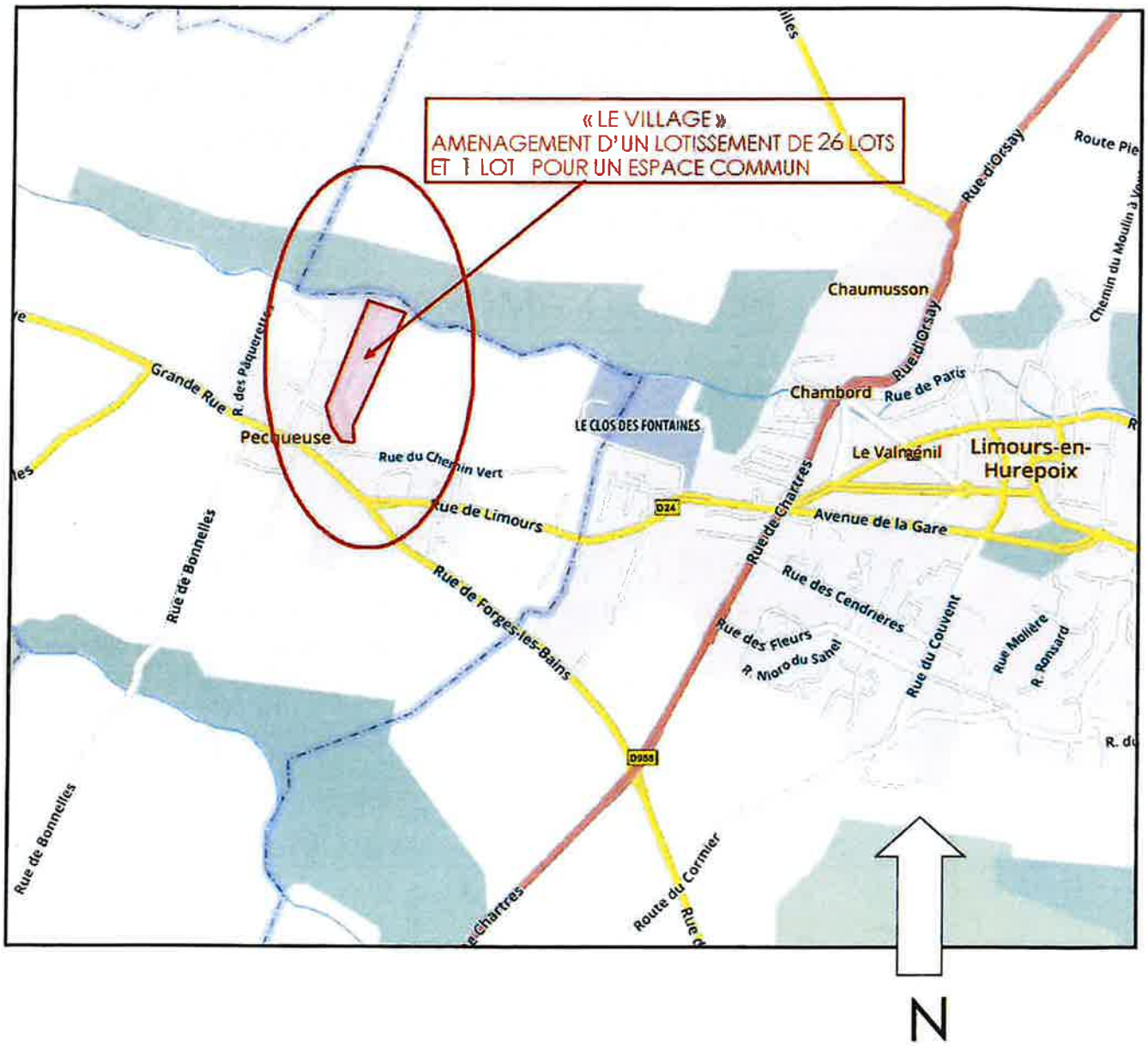
SAS D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
FX- EVELLIN ARCHITECTE DPLG
5 BIS, RUE DE MONTLHERY – 91400 ORSAY

BUREAU D'ETUDE VRD

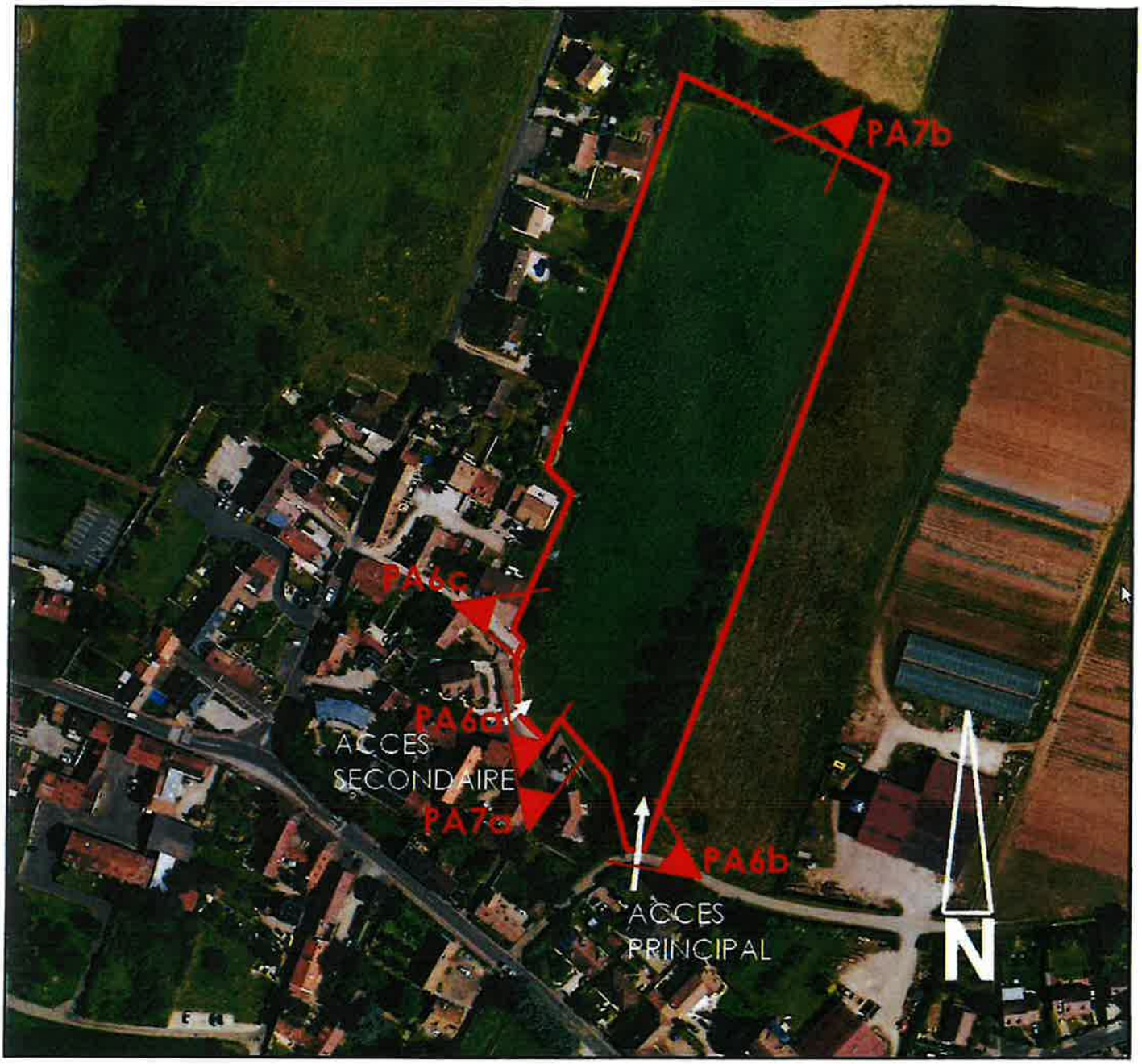
EVO
45 BIS, RUE DE ROUSSIGNY - 91470 – LES MOLIERES

GEOMETRE

ARKANE FONCIER
76, RUE CHARLES DE GAULLE -78730 - SAINT ARNOULT-EN-YVELINES



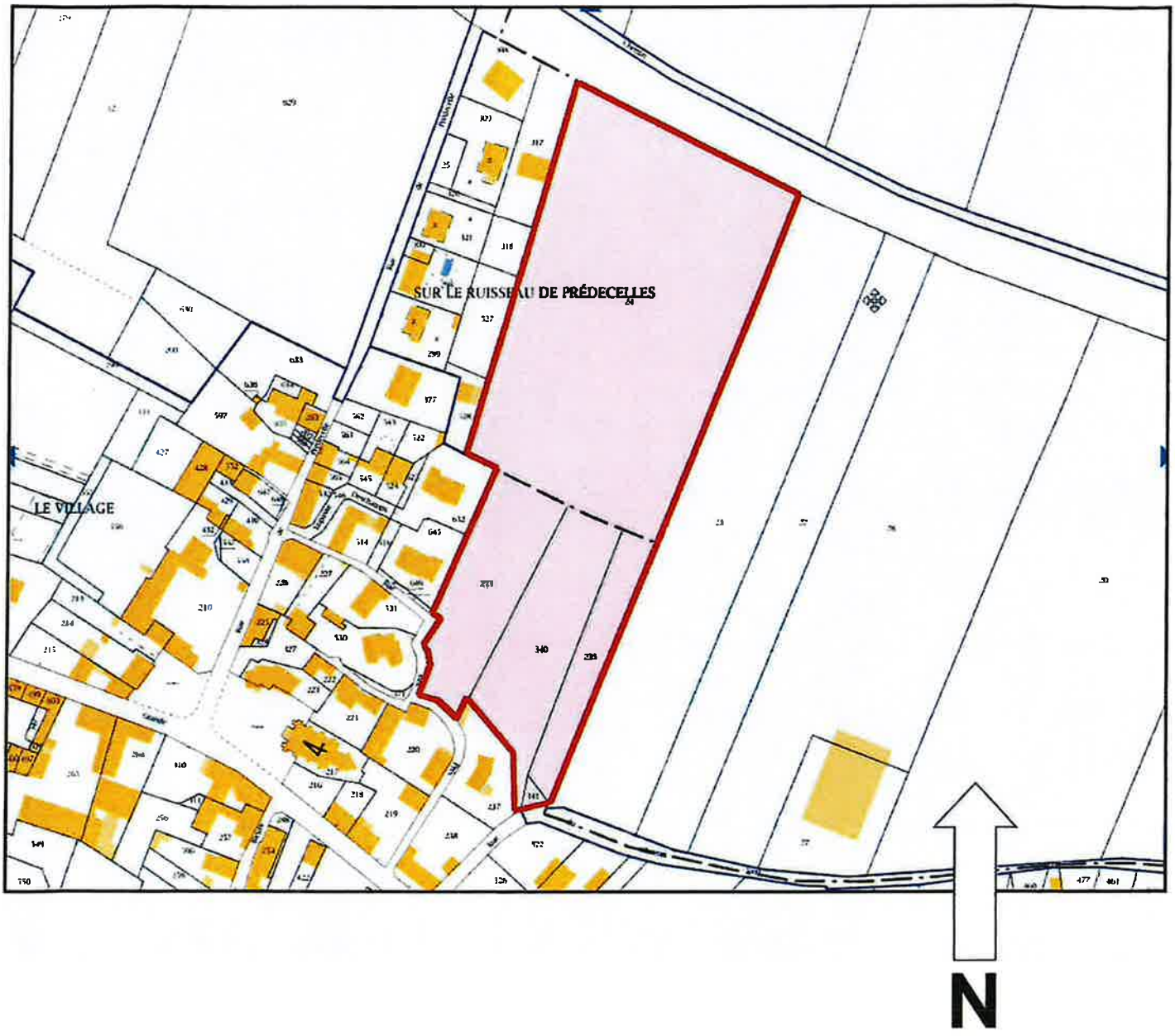
PLAN DE SITUATION



ENDROIT A PARTIR DUQUEL LES PHOTOGRAPHIES ONT ETE PRISES AVEC L'ANGLE DE VUE

PLAN DE LOCALISATION
DANS LA PHOTOGRAPHIE AERIENNE

A



PLAN DE LOCALISATION CADASTRALE

4

Pour le Maire,
l'Adjoint,
Stéphane BOYER

10/06/2021

MAIRIE DE PECQUEUSE (ESSONNE)

COMMUNE DE PECQUEUSE — DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LIMOURS

« LE VILLAGE »
AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT DE 26 LOTS ET 1 LOT POUR UN ESPACE COMMUN

RUE DES PRES- RUE DU CHEMIN VERT- 91470 - PECQUEUSE
SECTION B N° 233, 235, 340,341 ET ZD N° 24, 134 SURFACE 17.604 M²

PERMIS D'AMENAGER

PA2	NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT PREVU	Date : 25.03.2021

AMENAGEUR

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, RUE CHESNEAU – 78 470 – SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, rue CHESNEAU
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
mail: contact@lvdc.fr
sarl au capital de 504 000€
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'ETUDE VRD

EVO
45 BIS, RUE DE ROUSSIGNY - 91470 – LES MOLIERES

GEOMETRE

ARKANE FONCIER
76, RUE CHARLES DE GAULLE -78730 - SAINT ARNOULT-EN-YVELINES

« LE VILLAGE »
AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT DE 26 LOTS
ET 1 LOTS POUR UN ESPACE COMMUN

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 A LA ZONE AUH
PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT
PROGRAMME
REFERENTIEL ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

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
76, rue Charles de Gaulle
78730 - SAINT ARNOULT-EN-YVELINES
Téléphone : 01 30 59 37 80 – Fax : 01 30 59 37 89
Représentée 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.

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

Rue des Prés, rue du Chemin Vert.
Lieudit Le Vieux Cimetière- 91410 - PECQUEUSE

LOCALISATION

Le projet d'aménagement, localisé sur la commune de Pecqueuse, 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 Pays de Limours.

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 VILLAGE DE PECQUEUSE ET LE TERRAIN DU PROJET D'AMENAGEMENT

SITUATION

Le terrain jouxte une partie ancienne du village, rue des Prés rue de Chemin Vert à proximité de la mairie et de l'église dans le centre bourg à caractère villageois et longe une extension récente dans un environnement végétal champêtre.



LA PLACE DE L'EGLISE ET DE LA MAIRIE



GRANDE RUE

ENVIRONNEMENT

Le terrain est bordé :

Au Nord, par le talus boisé de l'ancienne voie de chemin de fer de la ligne de Sceaux, plus loin, un espace cultivé, au-delà, le ruisseau de la Predecelle en bordure d'un espace boisé.

Au Sud, par la rue des Prés, bordée par des maisons anciennes (R+C) avec à proximité, l'église saint-Médard et la Mairie, plus loin, des maisons anciennes (R+1) le long de la Grande Rue, au-delà un espace agricole.

A l'est, par un espace agricole et un ensemble de bâtiments agricoles accessibles depuis la rue du chemin Vert, plus loin par un vaste espace ouvert, agricole, longeant l'ancienne voie de chemin de fer.

A l'ouest, par un ensemble de maisons récentes (R+C et R+1) le long de la rue des Predecelles, plus loin, la rue des Pâquerettes avec l'école élémentaire, le cimetière et des locaux communaux



PHOTOGRAPHIE AERIENNE DE LA SITUATION DU TERRAIN

SECTION CADASTRALE - SURFACE DU TERRAIN DE L'UNITE FONCIERE

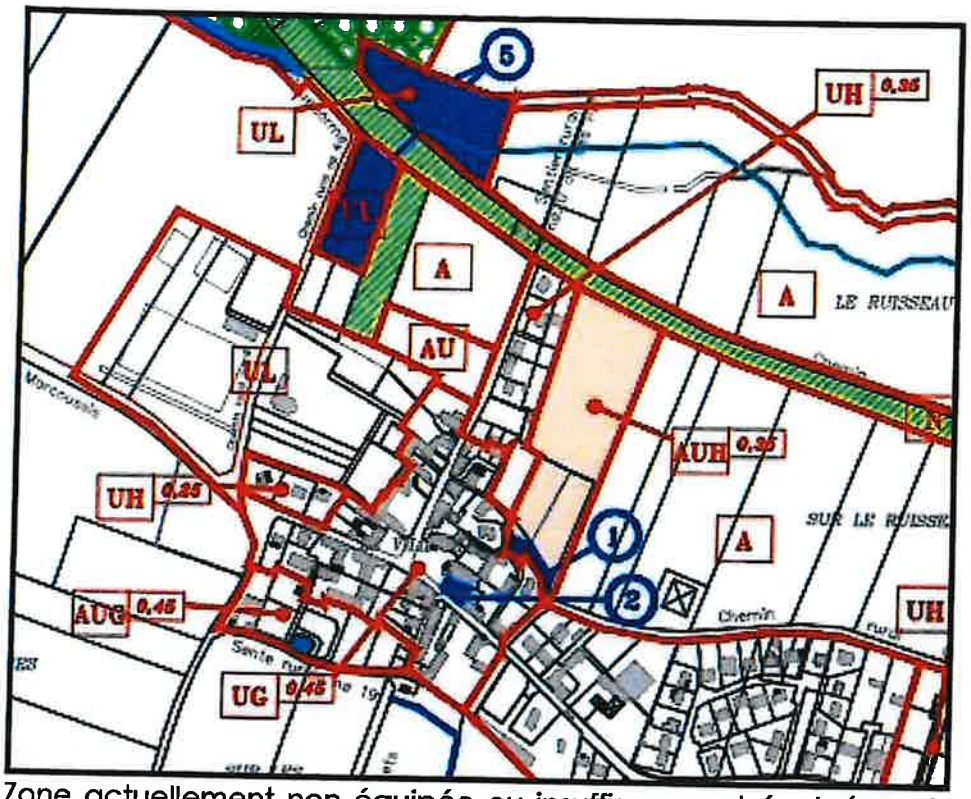
SECTION A N° 233, 235, 340,341 et ZD n° 24.

Parcelle section B n° 233		Surface	2.539 m²
Parcelle section B n° 235		Surface	627 m²
Parcelle section B n° 340		Surface	2.661 m²
Parcelle section B n° 341		Surface	48 m²
Parcelle section ZD n° 24		Surface	11.717 m²
Parcelle section ZD n° 134			12 m²
Surface totale de l'assiette foncière			**17.604 m²**

ZONAGE DU TERRAIN

Zone **AUH**

Quartier résidentiel de maisons avec jardins.
Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement
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.

Dans le plan d'ensemble de l'aménagement, les emplacements réservé 1 et 2 qui font partie du PLU sont ouverts au public.

ETAT DU TERRAIN

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



VUE DU TERRAIN DEPUIS LA RUE DES PRES



VUE DU TERRAIN DEPUIS LA VOIE DE CHEMIN DE FER

TOPOGRAPHIE

Sur la limite est, depuis l'accès rue du Chemin Vert, du sud vers le nord, (170,90 ngf à 159,40 ngf), la déclivité moyenne est de 3,7 %.

Sur la limite ouest, depuis l'accès rue des Prés, du sud vers le nord (168,00 ngf à 159,60 ngf), la déclivité moyenne est de 3,8 %.

Sur la limite nord, de l'ouest vers l'est, (159,60 ngf à 159,40 ngf), la déclivité moyenne est de 0,2 %.

Sur la limite sud, accès au terrain de de l'est vers l'ouest, (170,90 ngf à 168,00 ngf), la déclivité moyenne est de 3,2 %.

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 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

Ce projet d'aménagement est conditionné par la réalisation de la station d'épuration des eaux usées.

Le projet comporte une zone réservée qui longe la rue des Prés.
Sur les emprises foncières classées en emplacement réservé sur le plan de zonage ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement.

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.

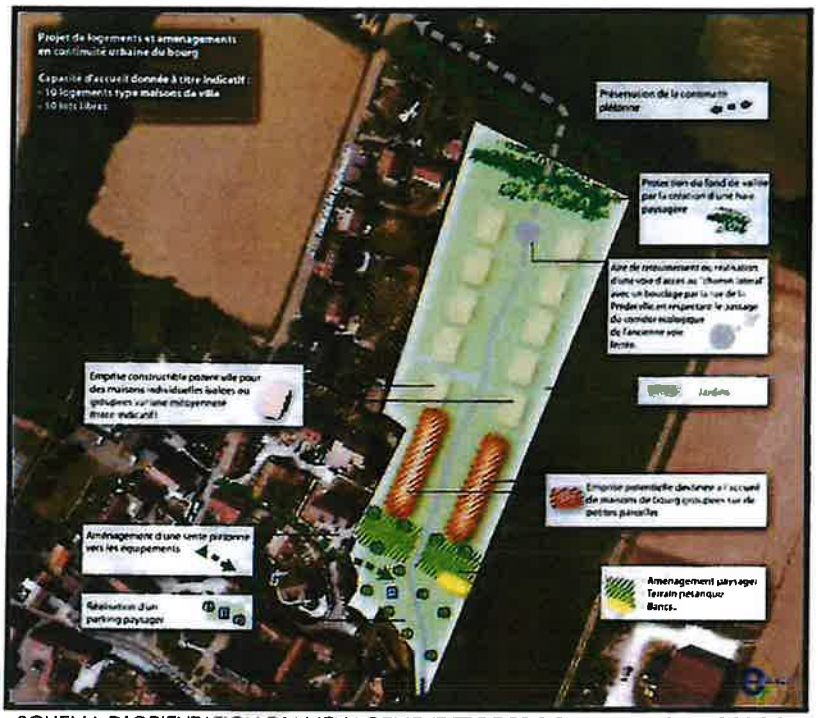
ACCESSIBILITE DE LA VOIRIE ET DES ESPACES PUBLICS AUX PMR

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.

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.
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

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.

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'à la Predecelle.
La frange sur la Predecelle est inconstructible et paysager.

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

Un espace public de rencontre et convivialité avec des stationnements à l'entrée est séparé des maisons par un espace vert.

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

TRAITEMENT DES ACCES, VOIRIES ET ESPACES COMMUNS

ACCES

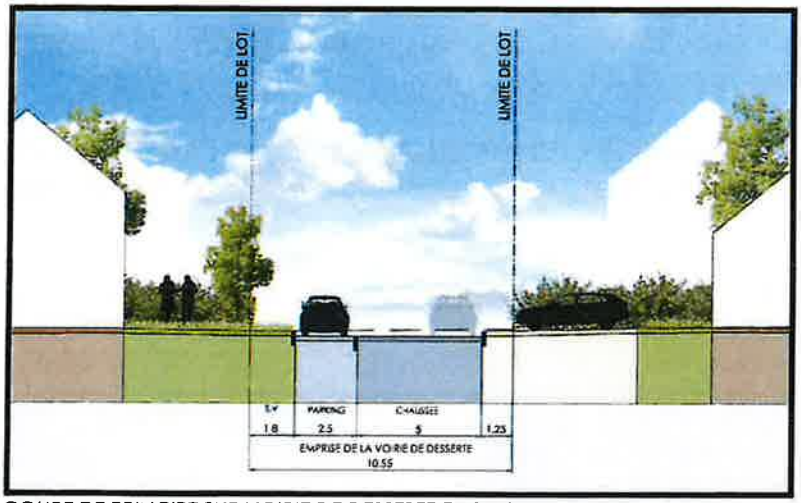
Le terrain est desservi, à partir du Chemin Vert, pour les véhicules, avec des aménagements cohérents et pour les piétons, rue des Prés.

L'aménagement de l'accès, pourvu d'agencement et compte tenu du faible trafic, n'entraîne pas de risques.

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, certaines parties de voirie se terminant en retournement avec une petite placette.



COUPE DE PRINCIPE SUR VOIRIE DE DESSERTE ET CIRCULATION DOUCE.



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

CIRCULATIONS DOUCES, ESPACES COMMUNS

ESPACE COMMUN

L'espace commun de la voirie de desserte qui est d'emprise variable, supérieure à 10,00 m, a une configuration aléatoire, suit le niveau moyen du terrain naturel et accueille les circulations douces incitant les balades des riverains.

L'espace commun permet de mettre le long des voiries des groupes de places de stationnements visiteurs et les aménagements nécessaires à la régulation des eaux pluviales

CIRCULATION DOUCE

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

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.



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 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 « *TRAME ARBOREE* »



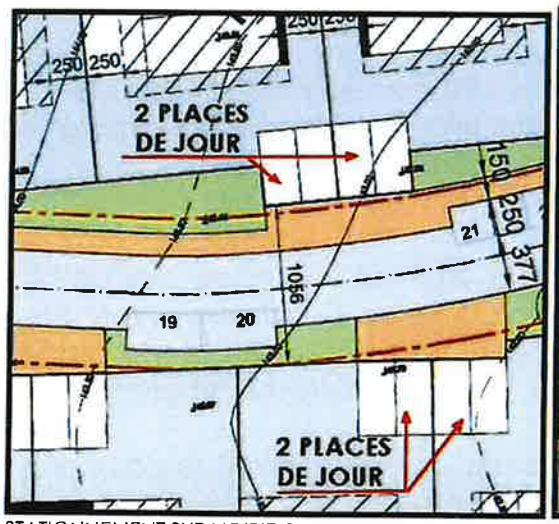
EXEMPLE DE LA « *TRAME ARBOREE* »

Visible depuis la rue du Chemin Vert *« la trame arborée de la frange »* en continuité de celle existante, renforce l'aménagement.

Sur la limite nord la *« trame arborée de la frange »* vient en continuité du talus boisé de l'ancienne ligne de chemin de fer.

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

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

Les trottoirs piétons sont traités en béton désactivé ou enrobé hydro-décapé. Les circulations douces, de la coulée verte, sont traitées en stabilisé.

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 26 places, dont 2 places pour personne à mobilité réduite (PMR). Les places sont reparties, le long de la rue des Prés, dans une zone tampon paysagée avant les premières maisons et le long de la voirie de desserte L'ensemble est traité qualitativement, avec un accompagnement 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 : calpinage 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

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 boites 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.

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.



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.

TRAITEMENT DES DECHETS MENAGERS



Centralisation de la collecte de déchets par des conteneurs enterrés à l'entrée du site.

CONSTRUCTIBILITE

Surface totale des lots : 11.356 m²
Surface de l'espace commun : 6.248 m²
Surface totale du foncier : 17.604 m²
Surface de plancher autorisée : 4.620m²

PROGRAMME DE CONSTRUCTION

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

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	386 m²	150 m²
Lot n° 2	375 m²	150 m²
Lot n° 3	375 m²	150 m²
Lot n° 4	375 m²	150 m²
Lot n° 5	405 m²	190 m²
Lot n° 6	433 m²	190 m²
Lot n° 7	438 m²	190 m²
Lot n° 8	416 m²	190 m²
Lot n° 9	464 m²	190 m²
Lot n° 10	389 m²	190 m²
Lot n° 11	520 m²	190 m²
Lot n° 12	545 m²	190 m²
Lot n° 13	468 m²	190 m²
Lot n° 14	506 m²	190 m²
Lot n° 15	403 m²	190 m²
Lot n° 16	541 m²	190 m²
Lot n° 17	567 m²	190 m²
Lot n° 18	496 m²	190 m²
Lot n° 19	510 m²	190 m²
Lot n° 20	511 m²	190 m²
Lot n° 21	545 m²	190 m²
Lot n° 22	559 m²	190 m²
Lot n° 23	270 m²	150 m²
Lot n° 24	285 m²	150 m²
Lot n° 25	285 m²	150 m²
Lot n° 26	289 m²	150 m²
Lot n° 27 lot commun	6.248 m²	
Surface totale	**17.604 m²**	4.620 m²

Surface de plancher autorisée : 4.620 m²

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 SIGNALETIQUE,

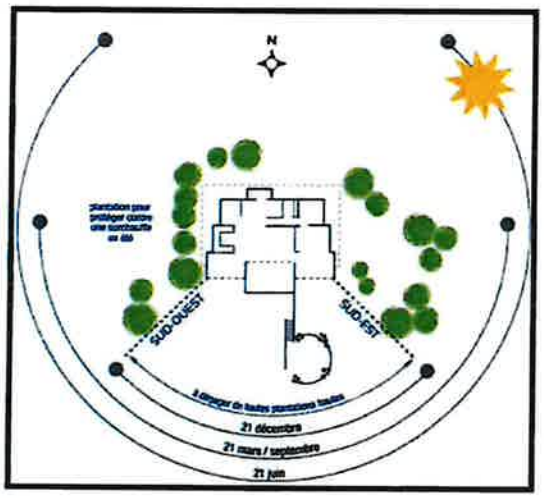
IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

Règles applicables :

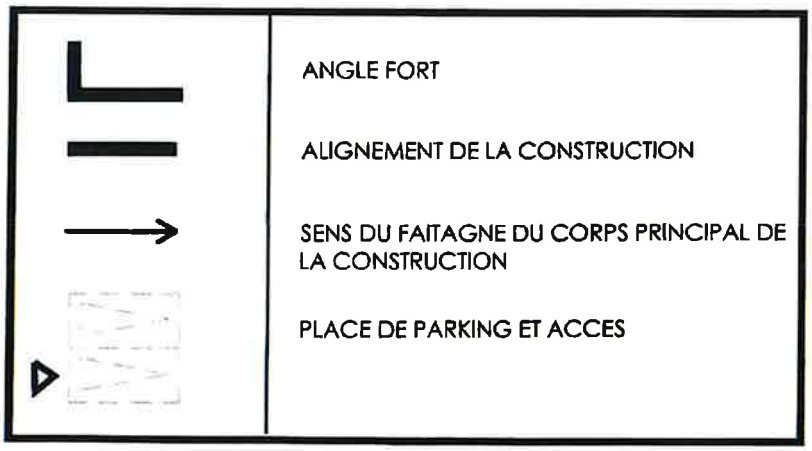
- Implanter les constructions conformément au règlement du PLU en vigueur et suivre le plan de composition d'ensemble en ce qui concerne les règles complémentaires d'implantation des constructions.

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



Règles complémentaires d'implantation des constructions :



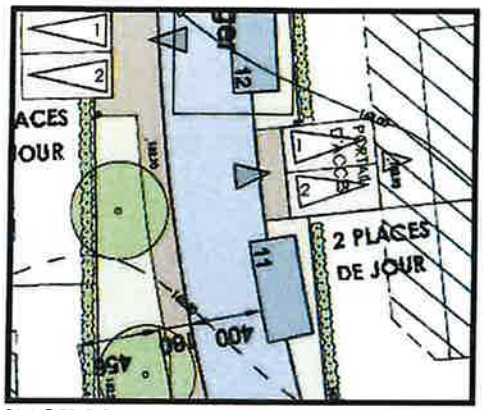
IMPLANTATION DE L'ACCES

Règles applicables :

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

Recommandations à suivre :

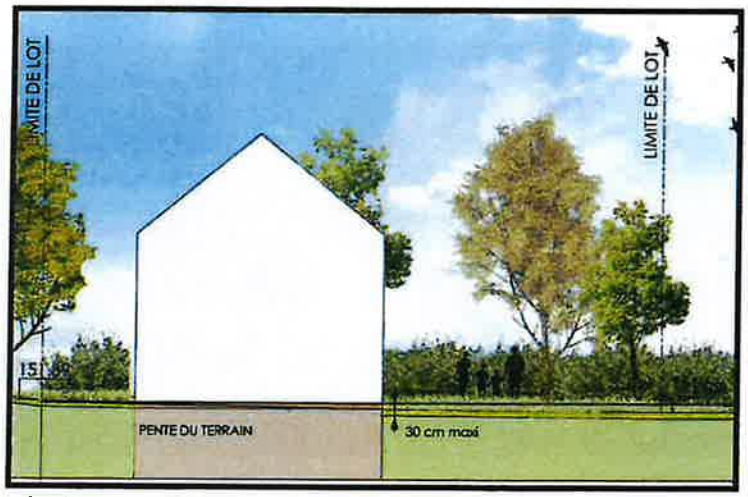
- Continuité des clôtures.



PLACES DE JOUR AVEC PORTAIL AU FOND


PLACES DE JOUR AVEC UN PORTAIL AU FOND

LE NIVEAU DE LA CONSTRUCTION



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...) 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...






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.

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".

REFERENCES DE COULEURS DES RAVALEMENTS

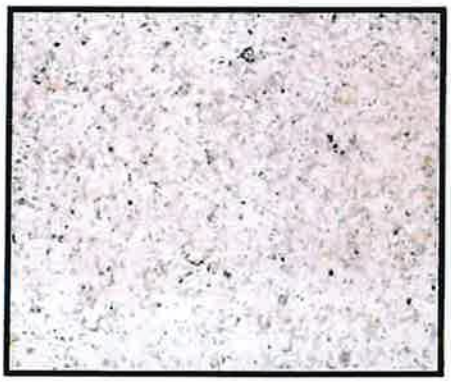

OCRE ORANGE 007 WB


BEIGE 009 WB


OCRE ROUGE 049 WB


BEIGE GRISE 224 WB

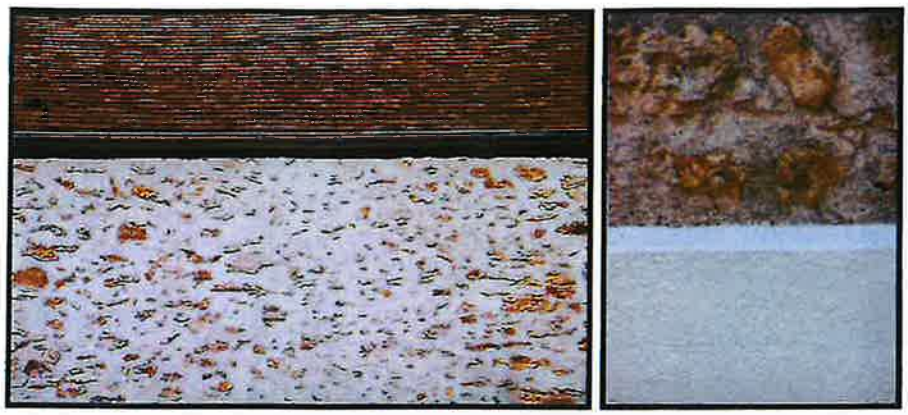

OCRE ROSE 086 WB


BEIGE PALE 252 WB

REFERENCES DE COULEURS DES SOUBASSEMENTS


BRUN FONCE 013 WB

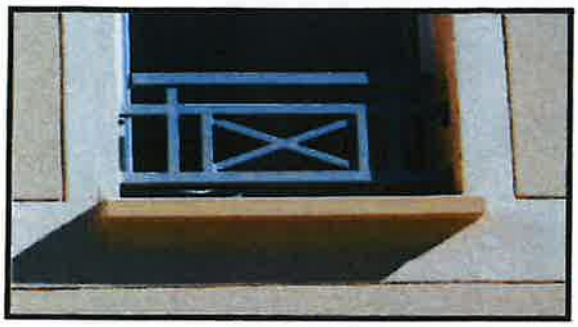

OCRE ROMPU 215 WB



REFERENCES DE COULEURS DES VOLETS ET PORTES



REFERENCES DE COULEURS DES FERRONNERIES







Noir mélangé à la teinte du volet

REFERENCES DE COULEURS DES MENUISERIES







Blanc cassé dans la couleur

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.

LE TRAITEMENT DES STATIONNEMENTS

Règles applicables :

Traiter les aires de stationnement 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 :

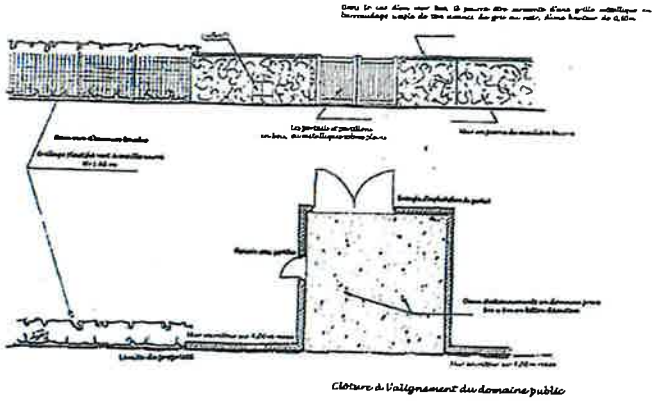
Les clôtures doivent être conformes au règlement du lotissement piece-PA10-

Principe

- La clôture le long de l'espace commun est composée soit d'un mur en maçonnerie enduite avec un chaperon en briques ou en tuiles petit format, soit d'un mur-bahut surmonté de lisses ou de barreaudage doublées ou non de haies, soit par un grillage métallique vert doublée ou non d'une haie, (hauteur maximale de 1,60 m).
- Les clôtures, le long des limites séparatives, est composée, soit d'un mur en maçonnerie enduite avec un chaperon en briques ou en tuiles petit format, (hauteur maximale de 1,60 m), soit d'une haie, doublée ou non d'un grillage métallique vert, (hauteur maximale de 2,00 m).

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.



Clôture d'alignement du domaine public

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, Ifs...

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

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

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 Pecqueuse.



Parc à bicyclettes en bois.
Banc 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

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

Pour le Maire,
l'Adjoint,
Stéphane BOYER

le 06/2021

MAIRIE DE PECQUEUSE (ESSONNE)

COMMUNE DE PECQUEUSE — DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LIMOURS

« LE VILLAGE »
AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT DE 26 LOTS ET 1 LOT POUR UN ESPACE COMMUN

RUE DES PRES- RUE DU CHEMIN VERT- 91470 - PECQUEUSE
SECTION B N° 233, 235, 340,341 ET ZD N° 24, 134 SURFACE 17.604 M²

PERMIS D'AMENAGER

PA10	PROJET DE REGLEMENT COMPLEMENTS AUX REGLES D'URBANISME EN VIGEUR	Date : 25.03.2021

AMENAGEUR

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, RUE CHESNEAU – 78 470 – SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE

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 504 000€
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'ETUDE VRD

EVO
45 BIS, RUE DE ROUSSIGNY - 91470 – LES MOLIERES

GEOMETRE

ARKANE FONCIER
76, RUE CHARLES DE GAULLE -78730 - SAINT ARNOULT-EN-YVELINES

SOMMAIRE

Article 1 – Occupations du sol interdites

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 – Conditions de desserte et d'accès des terrains

Article 4 – Conditions de desserte par les réseaux

Article 5 – Superficie minimale des terrains

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 – Emprise au sol

Article 10 – Hauteur des constructions

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Article 12 – Obligations en matière de stationnement

Article 13 – Obligations en matière de plantations

Article 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électronique

PREAMBULE

Le règlement de la zone AUH est issu du Plan local d'urbanisme de la commune de Pecqueuse.

A ces règles s'ajoutent des règles complémentaires propres à l'opération ,elles constituent le présent règlement du lotissement.

Ce règlement devient caduc au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

ARTICLE 1 AUH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves
- Les constructions agricoles
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination industrielle
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parcs d'attraction
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- L'installation de caravanes habitées pendant plus de trois mois par an
- Les constructions destinées à un usage commercial

ARTICLE 2 AUH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement.
Le schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

2.2- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2.3- L'urbanisation de la zone AUH est conditionnée par la réalisation de la station d'épuration des eaux usées.

ARTICLE 3 AUH - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Il n'est pas fixé de règle

La largeur de l'accès doit être de 5 mètres minimum si sa longueur n'excède pas 50 m et s'il dessert au plus 5 logements. Cette largeur doit être de 8 mètres minimum pour desservir plus de 5 logements.

3.2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.
Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de secours.
L'emprise de la voie doit être de 10 mètres minimum avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Cette largeur est ramenée à 8 mètres minimum si la voie n'excède pas 50 mètres et ne dessert pas plus de 5 logements. Cette largeur est ramenée à 5 mètres minimum si la voie n'excède pas 50 mètres et ne dessert qu'un logement.

3.4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 AUH - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4.2 – Assainissement

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescritions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

4.2.1- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au reseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les

eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4.2.2- Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.
En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette, approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 juin 2006 visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha pour une pluie de référence telle que la pluie d'occurrence cinquante an et d'intensité 70 mm/m².

4.3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

4.4- Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction de plus de 3 logements, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

ARTICLE 5 AUH - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE 6 AUH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques. La marge minimum de retrait est fixée à 6 m.

Toutefois, pour les parcelles ayant plusieurs limites jouxtant une voie ou emprise publique (parcelles d'angle notamment) la marge de 6 m devra être respectée par rapport à la voie la plus large. Par rapport à la, ou aux voies les moins larges, la marge de retrait est fixée à 2,50 m.

Toutes nouvelles constructions doivent s'implanter conformément au **PA4**

ARTICLE 7 AUH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, diminuée de 2,50 m (D=H-2,50 m), sans être inférieure à 2,50 m.

Toutes nouvelles constructions doivent s'implanter conformément au **PA 4**

En cas d'ouverture créant des vues, la marge de retrait est fixée à 6 m minimum.

7-2. Règle particulière : les constructions annexes

Pour les constructions annexes, au moins une partie de la construction doit être implantée en retrait de 1 à 3 m des limites de fond de parcelle.

ARTICLE 8 AUH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les distances de retrait minimum suivantes :

- la distance entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la façade (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) la plus haute avec un minimum de 8 m.
- toutefois si aucune des façades implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des vues, la distance entre deux constructions est ramenée à la moitié de la hauteur de la façade (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) la plus haute avec un minimum de 4 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de construction est une annexe.

ARTICLE 9 AUH - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Voir le PA 4 définissant emprise au sol de chaque lot

ARTICLE 10 AUH - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Règle générale

Dans le secteur AUH, en cas de toiture à pente, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faîtage, ce qui correspond à R+1+combles aménagés.
En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 m au point le plus haut de la construction.

10-2 Règle particulière : les constructions annexes

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 5,50 mètres.

ARTICLE 11 AUH - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11.1- Principes généraux

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue du village, ni à l'harmonie des paysages.

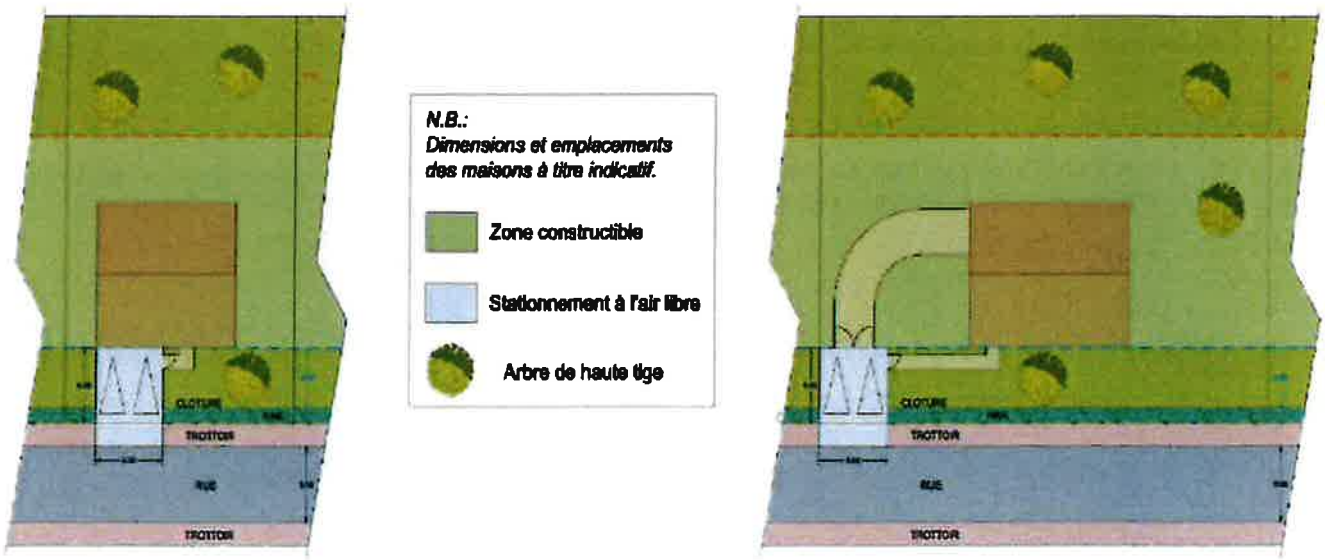
L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

- **Accès aux maisons individuelles et places de jour non closes**

Le plan annexé définit l'accès charretier imposé à chaque lot privatif.

Le plan défini également, sur chaque lot privatif, **un emplacement non clos**, dit « **stationnement du midi** » d'une largeur variable et de 5m de profondeur, destiné à la création de deux places de stationnement de jour réservées à l'acquéreur.

Ces aires de stationnement non closes seront réalisées par l'acquéreur avec de matériau perméable de type pavé



- **Les murs :**

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation. Les couleurs de façade devront être en harmonie avec les constructions proches.

Sont interdits :
- l'utilisation de couleurs vives, trop claires ou trop foncées en façade.
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomères, parpaings, béton, enduit ciment gris...

Les revêtements extérieurs en clins de bois sont autorisés.

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

- **Les percements en façade :**

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme.

- **Les toitures :**

Les toitures seront à pentes avec un degré de pente compris entre 35° et 45°. Les toitures des extensions, vérandas et constructions annexes ne sont pas assujettis à cette règle. Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles sont végétalisées.

Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé comme le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdites.

La disposition des chassis de toit sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

- **Les annexes :** devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs avec la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

11.2 Travaux sur les constructions existantes : réhabilitation - modifications - extensions

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

11.3 CLOTURES ET ACCES

Les éléments de clôture et d'accès devront obligatoirement figurer dans le dossier de demandede permis de construire qui devra comporter :

- **Leur implantation générale sur le plan de masse du lot dessiné au 1/200.**
- **Une élévation des clôtures sur les espaces publics.**
- **Un plan de détail des éléments d'entrée au 1/100.**

Les clôtures, portails et portillons en PVC sont proscrits.

- **Clôtures sur les espaces publics**

- **Les ouvrages d'entrées**

Conformément au document graphique PA4, il faudra obligatoirement réaliser à l'entrée de chaquelot au droit de la limite de propriété une plate-forme de 5m x 5m en béton désactivé.

Dans l'hypothèse de la réalisation d'une clôture au droit de l'entrée, les dispositions suivantessont obligatoires :

- Elle sera constituée au droit des espaces parkings privatifs d'un mur en pierre de meulière beurré ou en maçonneries coloris dito façades composées avec des portions de parement en pierre de meulière beurré d'une hauteur pouvant varier entre 0,80 et 1m60 formant retour en façade sur voie sur un maximum de 4,00m et chapeauté d'éléments de pierre ou de béton blanc.

- Dans le cas d'un mur bas, il pourra être surmonté d'une grille métallique en barreaudage simple de ton nuancé du gris au noir, d'une hauteur de 0,80m (la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,60m)

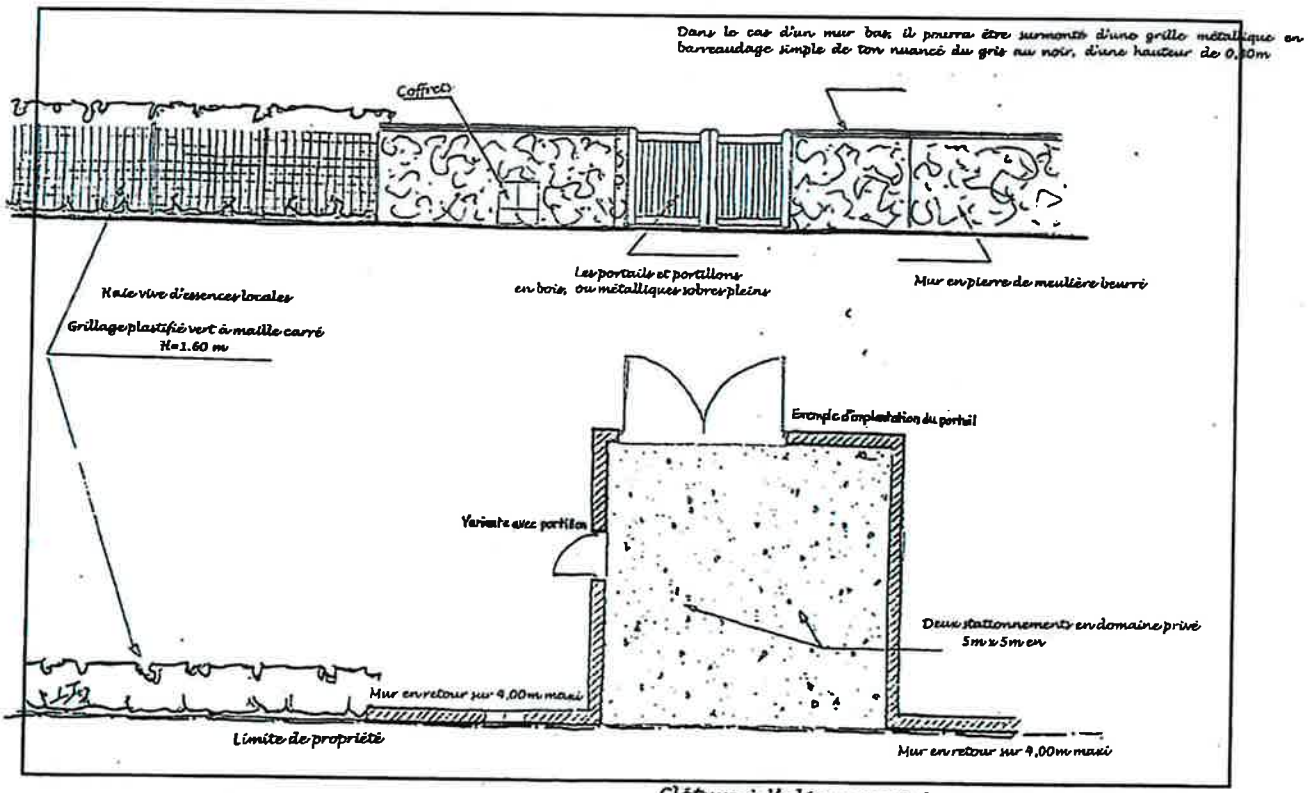
- La clôture pourra être constituée uniquement d'une haie vive d'essence locale, d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Les portails et portillons seront sobres mais obligatoirement pleins. Ils seront implantés en retrait de l'alignement du mur au droit de la plate forme

- **Clôtures séparatives**

Les clôtures seront constituées d'un grillage plastifié vert à maille carrée, maintenu par des poteaux métalliques peints en vert. Leur hauteur ne dépassera pas 1,60m. et elles devront être doublées d'une haie vive d'essence locale taillée à une hauteur de 2,00m maximum.

Les accès piétons, voitures et coffrets techniques devront être réalisées avec une même cohérence d'ensemble.



Clôture à l'alignement du domaine public

ARTICLE 12 AUH - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées à l'annexe 2 du présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- aux *extensions* de constructions existantes,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 AUH - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Rappel :
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

13.1- Les espaces libres
Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Le pourcentage minimum d'espaces libres aménagés en espaces de pleine terre est fixé à 30 %.

13-2. Aires de stationnement
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

ARTICLE 14 AUH - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL