

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

PA 10

COMMUNE DE BALLANCOURT

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Plan annexé au Permis de D'aménager
N° 031...
Délivré le 26 AOUT 2016

NOUVEAU PLAN
Reçu en Mairie de
BALLANCOURT / ESS
Le : 6 JUL. 2016

Le Maire,
Pour le Maire et par délégation,
l'adjoint chargé de l'urbanisme

Sébastien LEFETZ

Le domaine de la Vallée "

SNC LE DOMAINE DE LA VALLÉE
19 Rue Albert Rémy
91130 RIS-ORANGIS
SIRET : 791 855 950 00014

REGLEMENT D'URBANISME

Maîtrise d'ouvrage

SNC LE DOMAINE DE LA VALLÉE

19 rue Albert Rémy

RN 7

Une Société

91130 RIS ORANGIS

ATELIER BLM



Architecte

tél : 01 45 67 09 02
Fax : 01 45 67 78 88
E-mail : blm1@atelierblm.com
167 rue de Vaugirard
75015 PARIS

ARKANE FONCIER



Le Géomètre

17, grande rue - BP 20023 - 91311 NOUVELLES Cedex
Tél : 01 64 49 19 52 - Fax : 01 64 49 19 64
E-mail : hinged@arkane-foncier.fr
www.arkane-foncier.fr

Artemise,
Atelier de Paysage



Paysagiste

tél : 01 55 86 01 77
Fax : 09 57 73 84 84
artemise@artemise-paysage.fr
114, rue Denfert-Rochereau
93130 NOISY-LE-SEC

ARKANE FONCIER



Maîtrise d'Oeuvre

17, grande rue - BP 20023 - 91311 NOUVELLES Cedex
Tél : 01 64 49 19 52 - Fax : 01 64 49 19 64
E-mail : hinged@arkane-foncier.fr
www.arkane-foncier.fr

Date : 01/06/2016

Ech :

Indice	Date	Acteur	Modifications
0	02/03/2016	MG/HJ/VL	Première diffusion du Permis d'Aménager
1	01/06/2016	MG/HJ/VL	Modification du Permis d'Aménager pour Incomplet et non Conforme
2	04/07/2016	MG/HJ/VL	Suite à la Réunion du 30/06/2016, modification des Zones de Construction et modification de la Voirie

REGLEMENT D'URBANISME

OBJET DU PRESENT REGLEMENT :

Le présent règlement a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Toutes les constructions devront être conformes aux règlements et prescriptions du PLU de la Commune de Ballancourt sur Essonne dont une copie est jointe. Ainsi les règles applicables sont celles du règlement pour la zone 1AU, à l'exception des modifications et compléments apportés aux articles ci-dessous.

Particularité liée à la présence de la RD191 :

Dans un souci de préservation de l'isolation phonique, les constructions situées aux abords de la RD191 devront réaliser une isolation phonique adapté. (Soit pour les lots 32 à 52)

ARTICLE 1AU 1

En compléments de l'article 1 du PLU, les règles suivantes devront être respectées :

Les sous-sols, cave et pièces habitables en dessous du RDC sont interdits ainsi que les garages en sous-sol

ARTICLE 1AU 4

En compléments de l'article 4 du PLU

Les eaux pluviales des lots devront être traité à la parcelle sous la forme de puisard par exemple

ARTICLE 1AU 7

En compléments de l'article 7 du PLU, les règles suivantes devront être respecté :

D'une manière générale, afin de respecter une cohérence d'aménagement, Les constructions à usage d'habitation devront être implantées dans les zones constructibles des lots prévues dans la pièce PA4.

Les constructions nouvelles et les extensions à usage d'habitation devront être réalisées sur au moins une limite séparative si le document PA4 l'impose à travers une flèche sous la légende « Implantation Obligatoire du Pignon »

Pour l'ensemble des lots, aucune vue directe sur les futurs projets de construction n'est autorisée à moins de 8m par rapports aux limites communes avec un autre lot à bâtir.

ARTICLE 1AU 10 et 1AU 11

En compléments ou remplacement de l'article 10 et 11 du PLU, les règles suivantes devront être respectées :

- Maisons de type R+C ou R+1 à 2 pentes minimum comprises entre 35 à 50°
- Les ouvertures en façade ou en pignon seront soulignées par un encadrement de 0, 10 à 0, 18 de largeur réalisée par des modénatures :
 - Différence de relief dans l'enduit
 - Différence de nuance colorée
 - Différence de granulométrie (enduit gratté ou lissé)
- Une lucarne minimum en façade avant double vantaux pour les logements a R+C
- Une porte-fenêtre minimum en façade arrière.
- Pour les lots 1, 23, 24 et 30 : les pignons en façade sur rue ou espaces publics seront percés au premier étage (baie, balcon...).
- Les façades seront principalement enduites : Pastiches d'architecture interdits.
Toutefois il sera autorisé une proportion de 25% par façade d'autre matériaux à l'exclusion du PVC. Si le projet retient des matériaux en bois, ceux-ci devront être peints.
- Les Enduits devront être de type lissé ou gratté, couleur beige clair à ocre de préférence.
- Toitures : Les toitures auront un faitage linéaire dominant et éventuellement des faitages secondaires. Les matériaux de couverture seront en tuile de teinte rouge terre cuite nuancée ou Ardoise
- Stationnement :
 - Les portes de garage seront en bois ou métal, peintes de teinte identique aux volets (pas de PVC)
- Clôtures :
 - Les clôtures sur rue seront composées d'un grillage doublé d'une haie plantée sur l'emprise de la parcelle de hauteur 1.5m avec clôture à l'alignement.

Les clôtures arrières et latérales seront impérativement formées d'un grillage plastifié vert de 1.50 mètres de haut maximum. Pour les lots situés le long de la RD191 (Soit pour les lots 32 à 52) la clôture longeant le merlon devra être de type maille rigide verte 1m50 maxi.

- Portails voiture :

Dans le cas où le projet prévoit la réalisation d'un portail, celui-ci sera positionné en retrait des places de jour. (Un seul accès routier autorisé par terrain via les places de jour)

- Portillon piéton :

Si le projet prévoit la réalisation d'un portillon, celui-ci fera 1.20 m maximum. Les portillons ne sont autorisés à l'alignement que si ceux-ci débouche sur un trottoir. Sinon ils devront être aménagés de sorte à déboucher sur l'espace de stationnement hors clôture.

- Ne sont pas soumis à ces règles : les locaux techniques.

ARTICLE 1AU 12

En compléments de l'article 12 du PLU, les règles suivantes devront être respectées :

Chaque acquéreur aura à charge à minima l'aménagement de deux places dites de jour (dont une qui pourra faire aussi office d'accès à un éventuel garage).

Elles devront rester libre d'accès en permanence et ne seront pas close. Cet espace de 5 m minimum de profondeur par 5.00 mètres de large devra être réalisé en même temps que l'habitation principale.

Le traitement de cet espace devra se faire en pavage, enrobé ou béton désactivé.

ARTICLE 1AU 13

En compléments de l'article 13 du PLU, les règles suivantes devront être respectées :

Chaque acquéreur devra planter un arbre pour 200 m² de terrain

ARTICLE 1AU 14

En compléments de l'article 14 du PLU, les règles suivantes devront être respectées :

La loi « ALUR » s'applique sur ce projet ainsi le lotisseur a pris le parti d'affecter la Surface de Plancher au regard de la volumétrie moyenne des constructions future. Considérant que les projets de construction des lots 1 à 60 peuvent être de type R+1 avec en moyenne des façades de 10m et des pignons de 9m, la surface de plancher nécessaire par lot est d'environ 135 m².

Pour les lot 61 et 62 dédié à la réalisation de logements collectifs, la surface de plancher nécessaire est d'environ 1400 m²

Ainsi la surface de plancher globale est de $60 \times 135 \text{ m}^2 + 1400 \text{ m}^2 = 9\,500 \text{ m}^2$.

Toutefois afin d'offrir plus de liberté pour l'aménagement des lots, la surface de plancher globale sera affectée à chacun des lots au moment de la vente par la délivrance d'une attestation de surface.