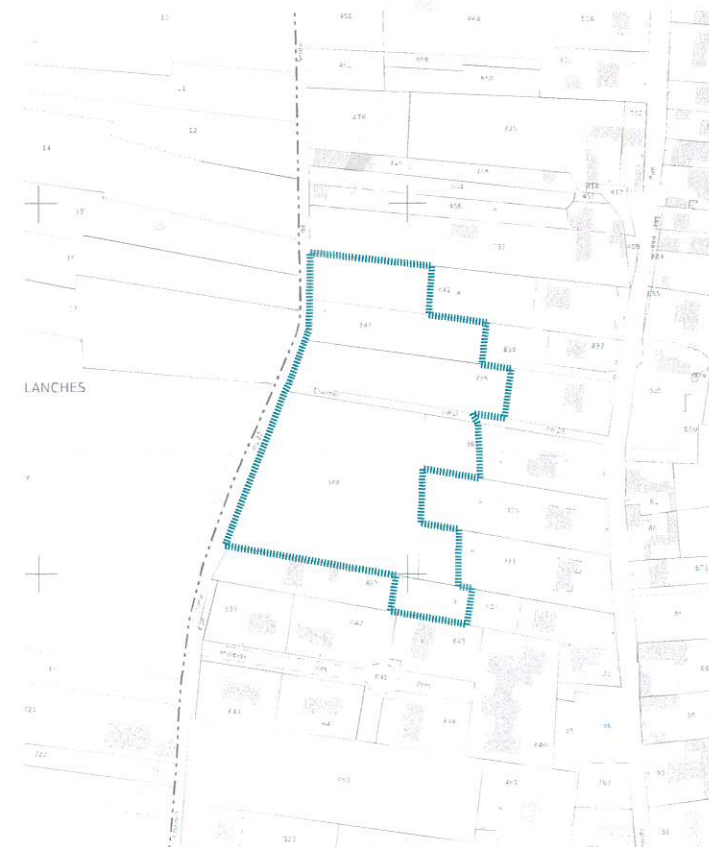


DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER
Commune d'ORMOY LA RIVIERE (91)
Sente des Prés

Réalisation d'une opération d'aménagement de
14 terrains à bâtir

ARRIVÉE
11 MAI 2023
SOUS-PRÉFECTURE D'ÉTAMPES



Décembre 2022
P22.021

Maître d'ouvrage :



Architecte :

**CHAMPAGNAT
ROBERT**
ARCHITECTE DPLG

Bureau d'études L'Urbanisme/VRD :



Philippe Lafon, géomètre expert - urbaniste qualifié OPQ **AUGE**
Carole Bergerès, urbaniste qualifiée OPQ **AUGE**
Sylvain Couasnon, chargé d'études en urbanisme et VRD **AUGE**
Julien Monteiro, chargé de projets en urbanisme **AUGE**



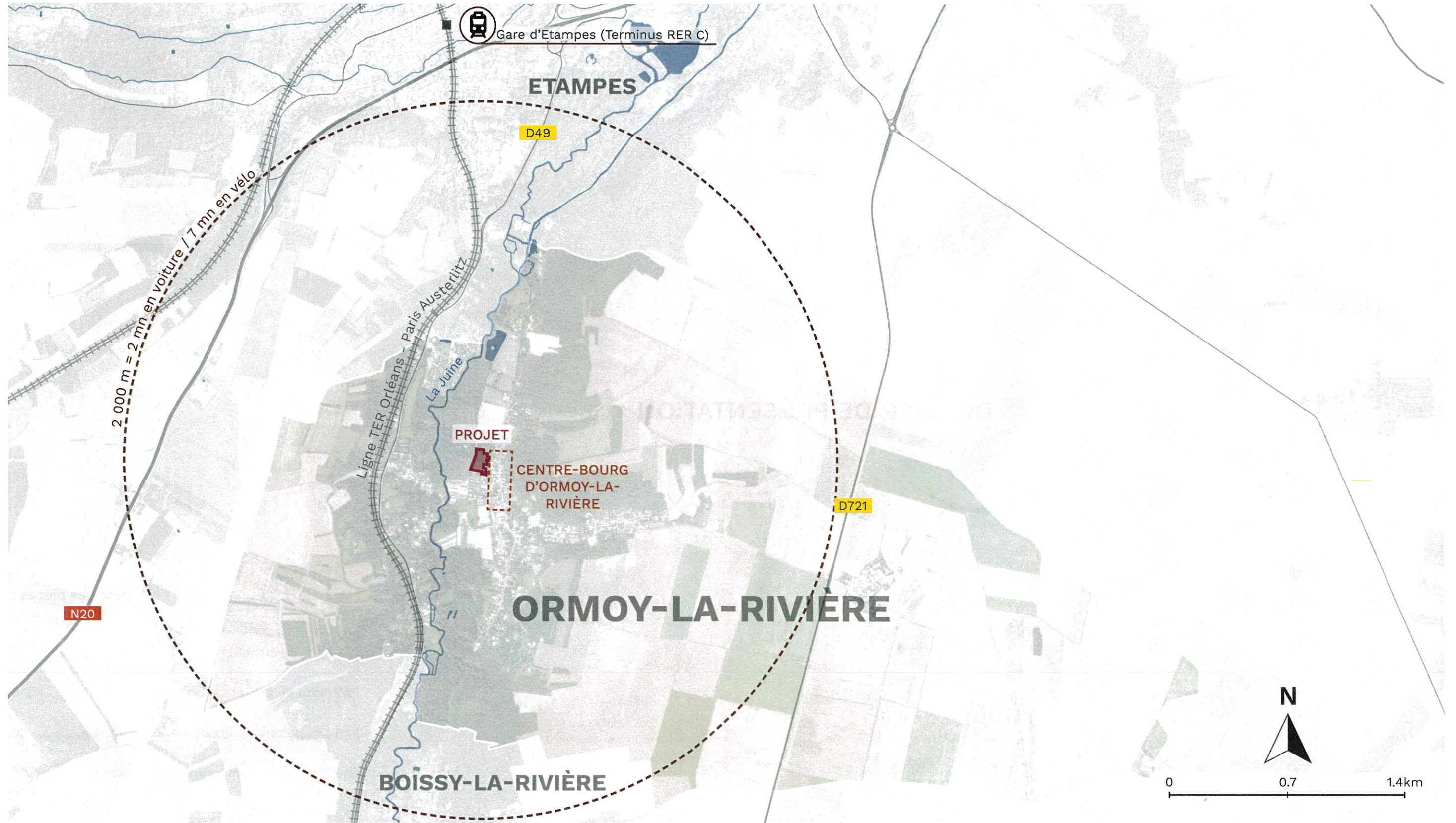
DOSSIER DE PRÉSENTATION



Liste des pièces :

PA1 Plan de situation.....	4
PA2 Note de présentation.....	10
PA5 Coupes transversale et longitudinale.....	16
PA6 Photos de l'environnement proche.....	18
PA7 Photos de l'environnement lointain.....	19
PA9 Plan d'hypothèse d'implantation.....	20
PA10 Projet de règlement.....	22

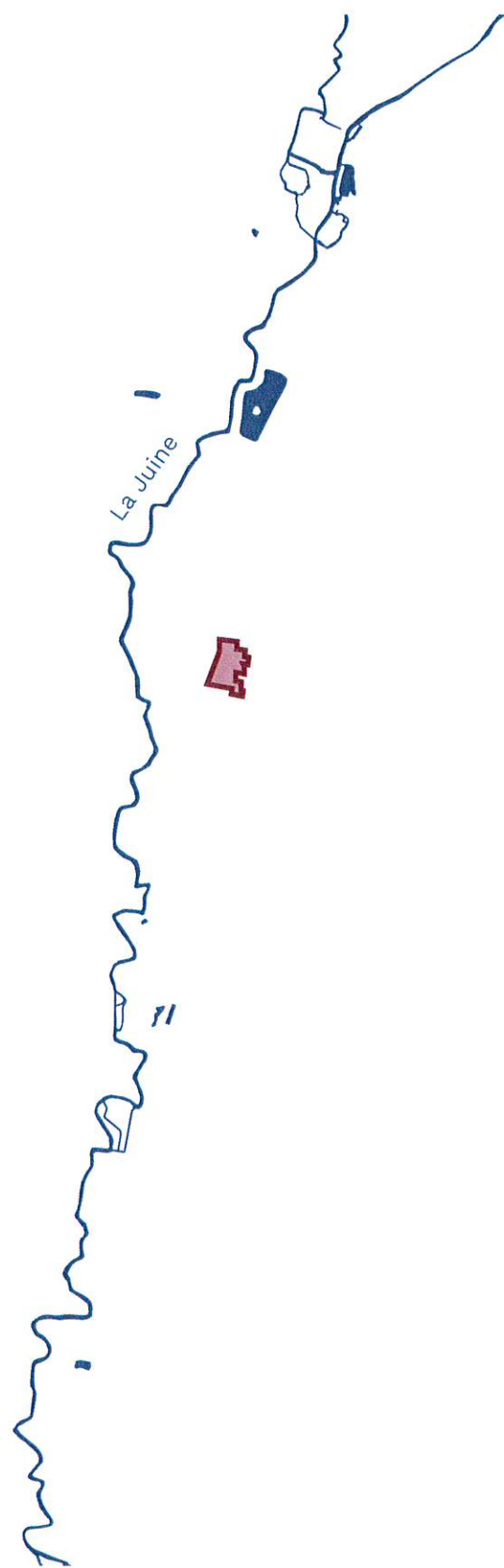
PA1 PLAN DE SITUATION



A l'échelle de la ville, IGN

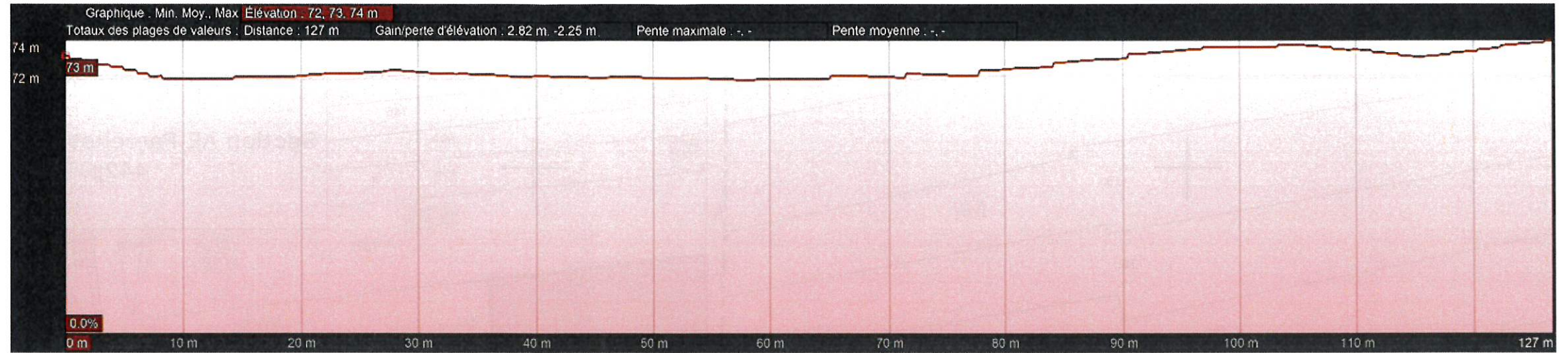


A l'échelle du quartier, IGN, iledefrance-mobilites.fr



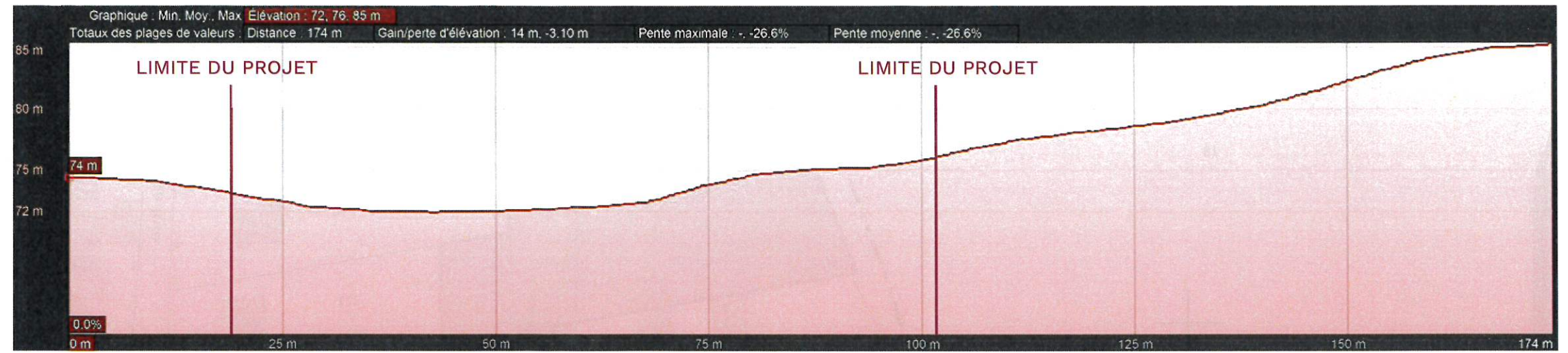
Site Inscrit «Haute Vallée de La Juine»





A'

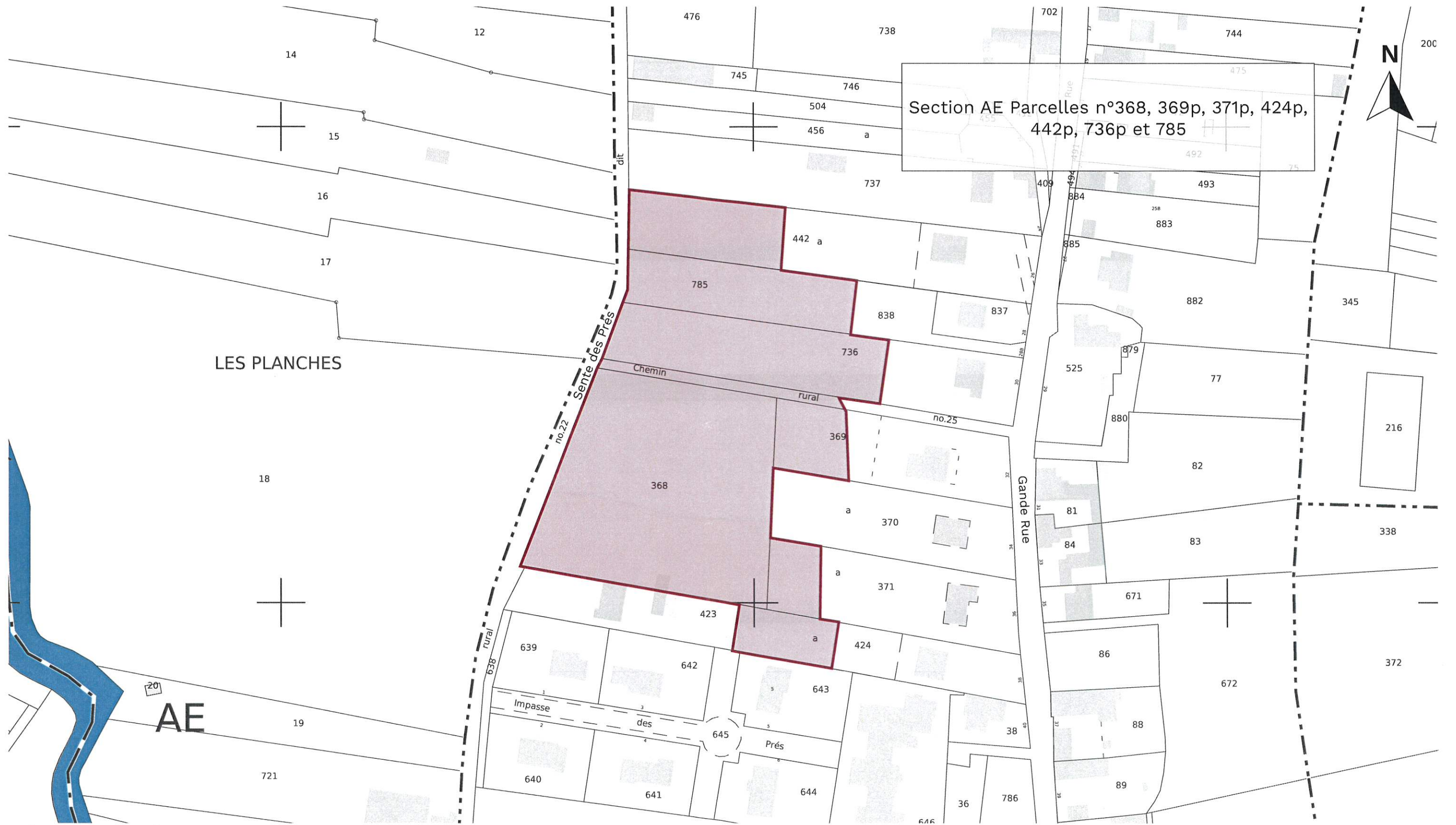
B'



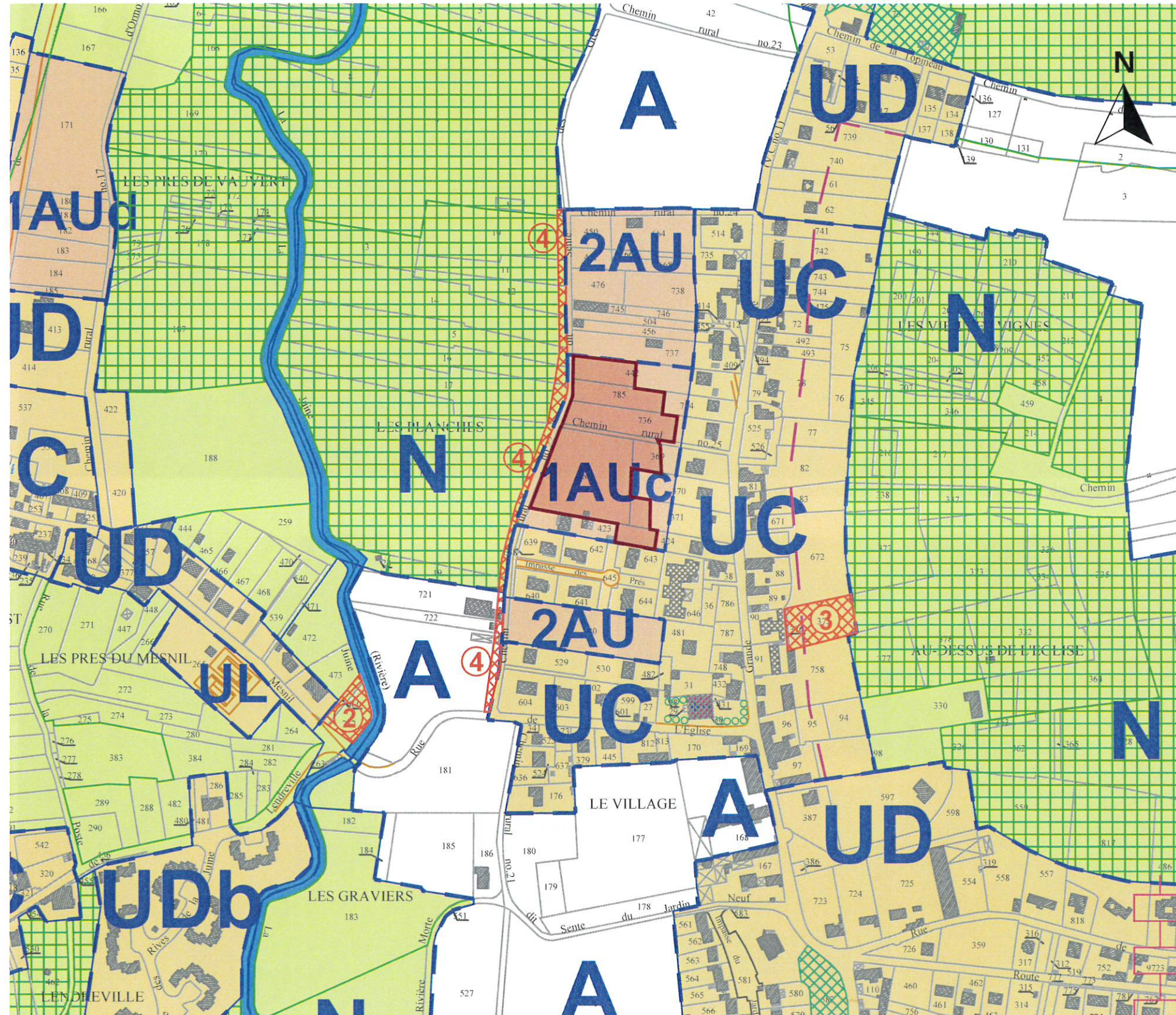
A'

B'

Profil altimétrique, Google



Cadastré, cadastre.gouv.fr



Zonage du PLU, Ormoy-la-Rivière

PLAN LOCAL D'URBANISME

L'assiette du permis d'aménager est située dans la **secteur 1AUc** du Plan Local d'Urbanisme d'Ormoy-le-Rivière, dont la dernière modification a été approuvée le 22 décembre 2014.

La zone 1AU est une zone insuffisamment équipée et destinée à être urbanisée à la condition que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au cours de laquelle la réalisation des équipements internes au secteur concerné est prévue.

Le secteur 1AUc correspond au prolongement du centre ancien, en contrebas de la Grande Rue.

ETAT DES LIEUX DU SITE

Le terrain de projet est situé en continuité du centre-bourg d'Ormoyn-la-Rivière, en bordure du sentier des Prés. Il intègre les parcelles cadastrées section AE n°368, 369p, 371p, 424p, 442p, 736p, 785 et partie du chemin rural n°25 pour une superficie d'assiette de 9 964 m².

Le site est scindé en deux parties par un chemin rural enherbé, liant le Sentier des Prés à la Grande Rue à l'Est :

- La partie Sud offre un paysage ouvert de prairie contenant un potager, ainsi que des abris de jardin en taules qui seront démolis dans le cadre des travaux du permis d'aménager. Une zone humide y est également présente et sera préservée et confortée dans le cadre du projet.
- La partie Nord offre un paysage de clairières boisées de feuillus.

Le projet s'intègre face à une peupleraie et en continuité d'un habitat pavillonnaire implanté en ordre discontinu, avec des maisons essentiellement de niveaux r+1 ou r+combles.

Les parcelles à l'Est de l'assiette s'étirent d'Est en Ouest dans le sens de la pente, vers le bassin de la Juine. Les habitations sont implantées dans la pente, en contrebas de la Grande Rue.

Au sud de l'assiette, le parcellaire autour de l'impasse des Prés est plus récent et compacte.



Vue sur le paysage ouvert du site depuis le Sentier de Prés



Vue sur la partie boisée du site



Chemin rural menant sur le site depuis la Grande Rue

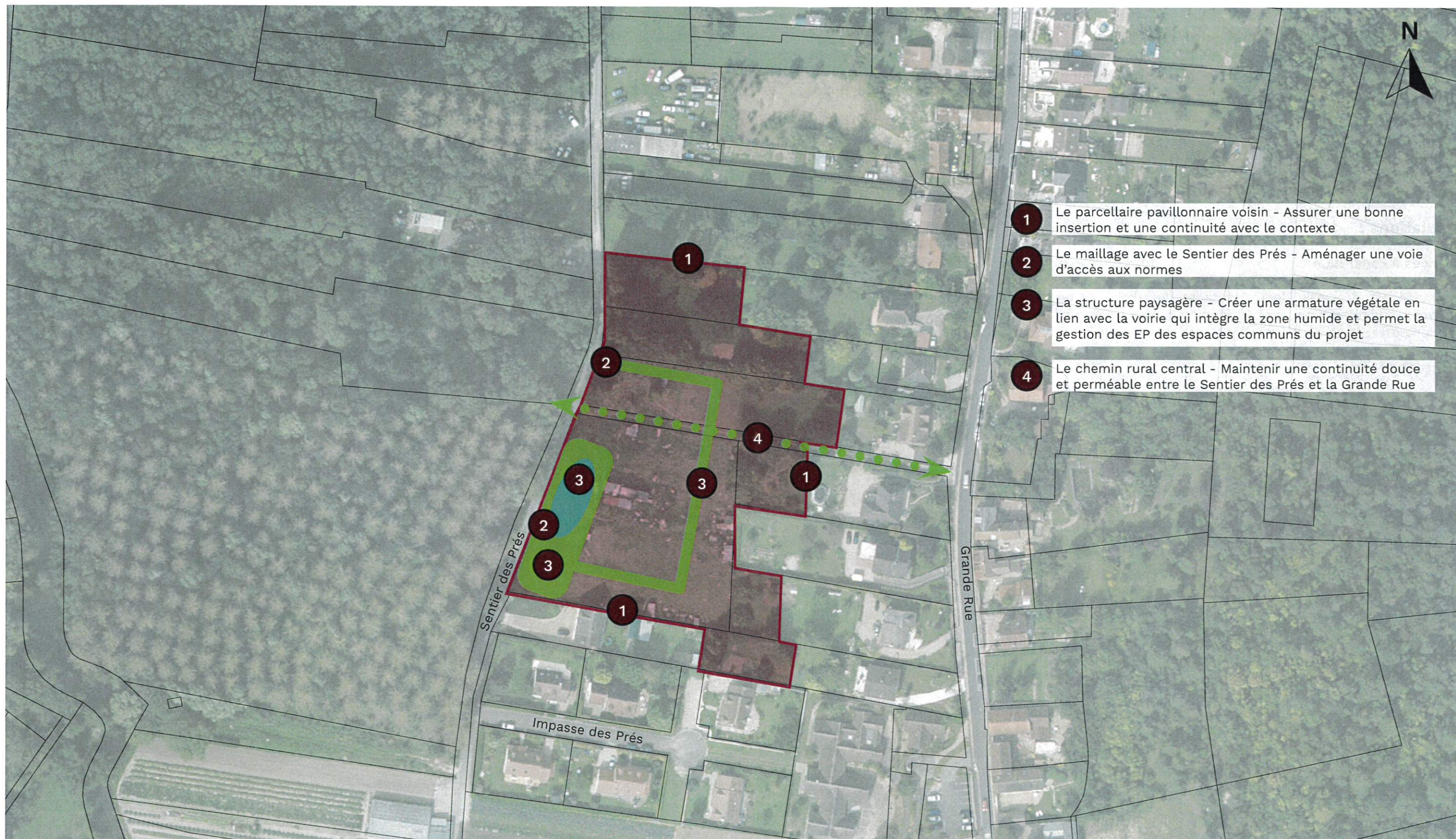


Schéma des enjeux

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

Le projet consiste à aménager 14 lots **privatifs** destinés à accueillir des logements. Il vient consolider le tissu urbain existant tout en préservant les qualités du site.

D'une emprise globale de **9 964 m²**, la superficie du permis d'aménager est à attribuer de la façon suivante :

- Emprise des lots privatifs : **6 548 m²**
- Emprise de la voirie / accès aux lots : **1 154 m²**
- Emprise des espaces végétalisés communs : **1 873 m²**
- Emprise des espaces verts du chemin rural : **219 m²**

Circulations :

- Accès à l'opération

L'opération est desservie depuis la sente des Prés à l'Ouest et est accessible aux piétons par le biais de chemin rural n°25, connecté à la Grande Rue à l'Est. Ces rues mènent toutes deux vers le centre-bourg.

- Structure viaire

- › Une voie de desserte est aménagée en boucle au droit du Sentier des Prés.

L'entrée dans le lotissement se fait au niveau d'un vaste espace commun végétalisé qui constitue les accotements d'une chaussée partagée de 5 m de large, pour une circulation à sens unique du Sud vers le Nord. La voie prend son profil type à partir du sud du lot 9. Son emprise de 8 m accueille la chaussée et un accotement végétalisé de 3 m de large. Des accès aux lots et 8 places de stationnement sont aussi aménagées au sein de cet accotement à destination des visiteurs.

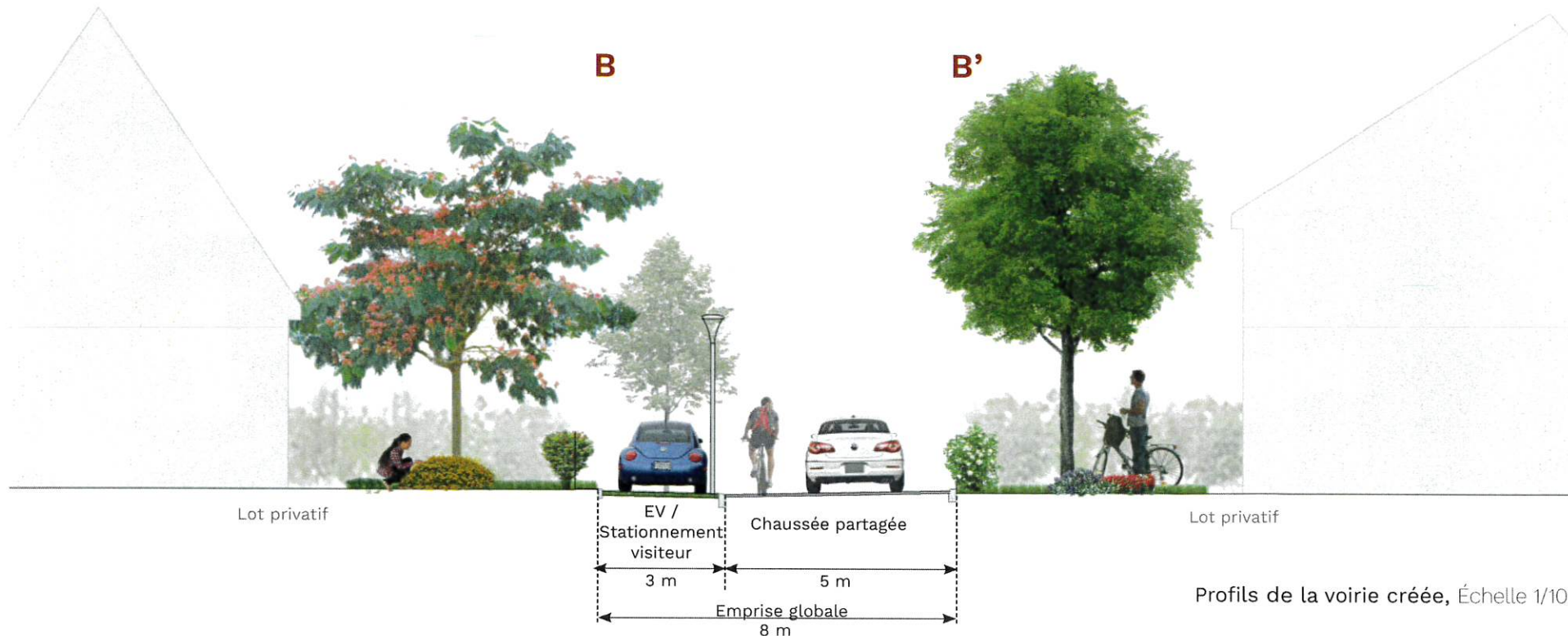
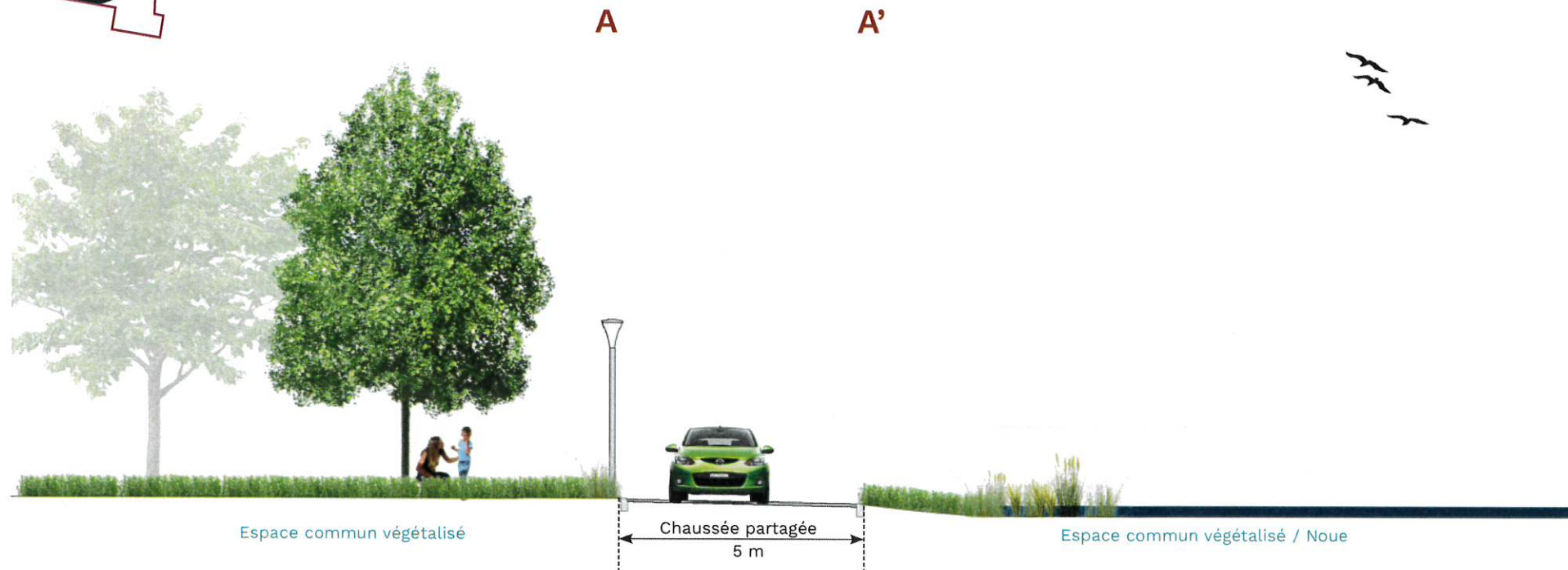
Le profil adoptée permet d'intégrer l'alignement d'arbre en façade des lots n°13 et 14 au sein de l'accotement végétalisé.

- › Le chemin rural n°25 est conservé.

Ce chemin qui contribue à établir différents types de connexions avec le quartier et qui offre aux piétons une promenade agréable vers le centre-bourg est préservé.



Plan de composition, 1/750



Profils de la voirie créée, Échelle 1/100

Programmation :

- Habitat privé et social

Le projet prévoit que :

- 13 lots : les lots n°1 à 8 et les lots n°10 à 14 soient dédiés à de l'**habitat individuel privé**.
- Le lot n°9 soit dédié à la réalisation de **logements locatifs sociaux**.

- Surface de plancher

La surface de plancher au sein de l'opération est de **2 300 m²** ; cette surface sera répartie entre les lots par le maître d'ouvrage au moment de la vente. **Au moins 10%** de la surface de plancher de l'opération sera attribuée au **lot social n°9**.

Insertion paysagère et architecturale :

Les **espaces végétalisés communs** représentent **plus de 20%** de l'assiette. Ils intègrent la zone humide à l'Ouest du site et la confortent sous la forme d'une noue permettant la gestion des eaux pluviales des espaces communs du projet.

Dans l'optique de s'intégrer harmonieusement avec le contexte résidentiel environnant, les futures habitations n'excéderont pas la hauteur de 10m au faîtage et de 5,5 m à l'égout ou à l'acrotère conformément aux prescriptions du règlement de la zone 1AUC du PLU. Leur aspect extérieur s'harmonisera avec l'environnement architectural et paysager.

Fonctionnement interne de l'opération :

- Accès aux lots

Les lots seront accessibles depuis la voirie créée en interne de l'opération.

- Stationnement

› Stationnement privé :

Chaque demande de permis de construire devra répondre aux prescriptions du règlement du secteur 1AUC du PLU, en fonction de la surface de plancher et de la destination des constructions. Une place dite parking du midi sera réalisée par l'aménageur.

› Stationnements visiteurs :

L'opération sera dotée de 12 places de stationnements visiteurs, aménagées en accotements de la voirie créée ainsi qu'au sein de l'espace végétalisé en entrée d'opération.

• Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères sera réalisée en porte à porte au sein de l'opération.

• Gestion et entretien des espaces et équipements communs

Une convention de rétrocession des espaces et équipements communs de l'opération est établie entre la ville d'Ormoy-la-Rivière et NEGOCIM. La cession sera mise en oeuvre à l'achèvement des travaux réputés conformes au permis d'aménager. Aussi, il n'est pas créé d'ASL pour cette opération.

Traitement des limites :

Le sentier des Prés constitue la limite Ouest du projet. L'essentiel du traitement sur cette limite est celui des espaces communs du projet, avec le vaste espace végétalisé intégrant la zone humide et la voirie créée.

Les reculs imposés vis-à-vis des emprises publiques garantissent un espace tampon entre le sentier et les futures constructions des lots n°1 et 14.

Aux limites Nord, Est et Sud, le projet est cadré par des parcelles pavillonnaires. La voie aménagée au Sud crée de l'espacement entre le lot social et les constructions de la parcelle cadastrée AE 423. Les fonds de jardins et leur plantations constitueront le traitement du reste de ces limites.

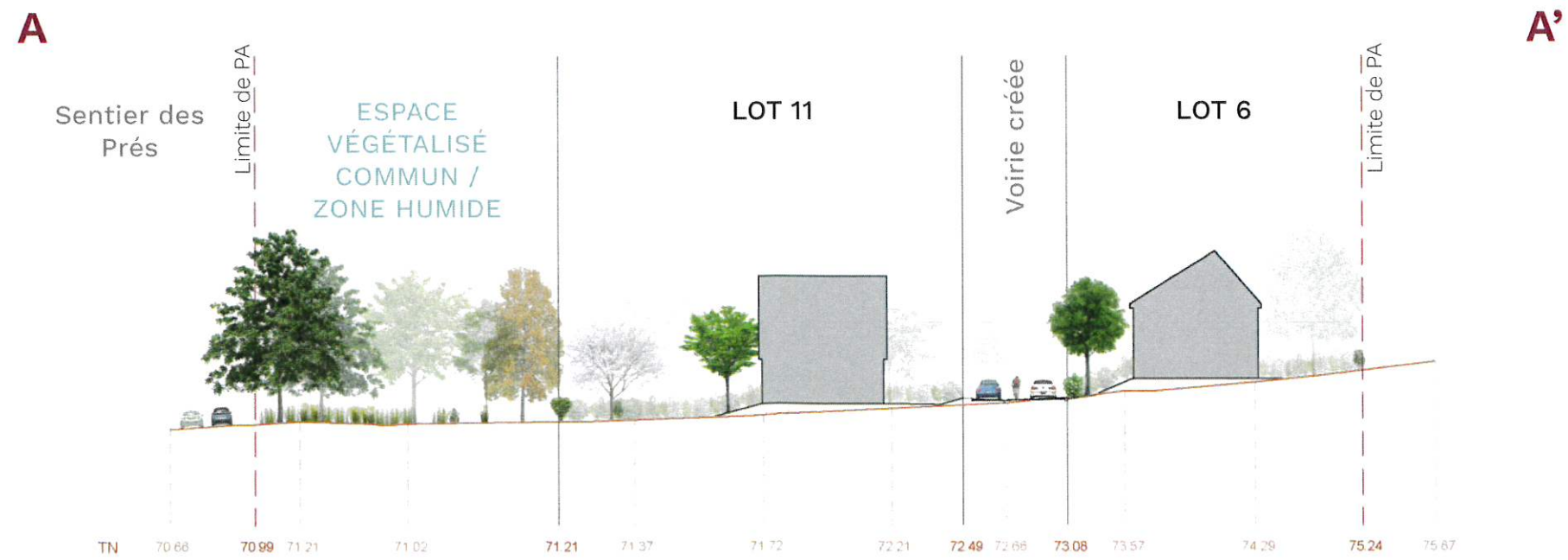
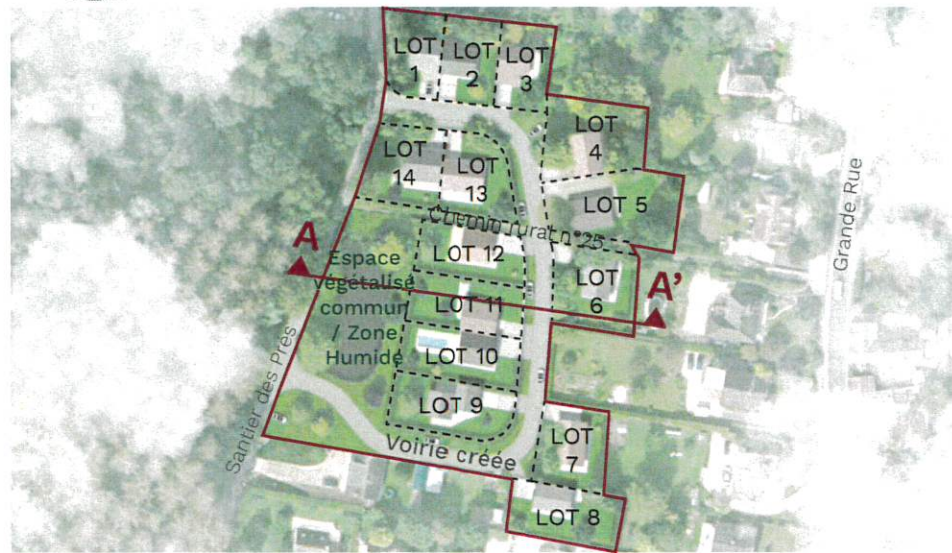
Par ailleurs des noues seront aménagées dans les fonds de jardins en limite Est afin de collecter les eaux de ruissellement des parcelles voisines.

Concernant le traitement des limites séparatives au sein du projet, les haies végétalisées doublant les clôtures, d'essences variées et locales, au-delà du fait qu'elles délimitent les propriétés, jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des écosystèmes (microhabitat pour la faune, continuités écologiques, brise vent, régulation des eaux, etc.).



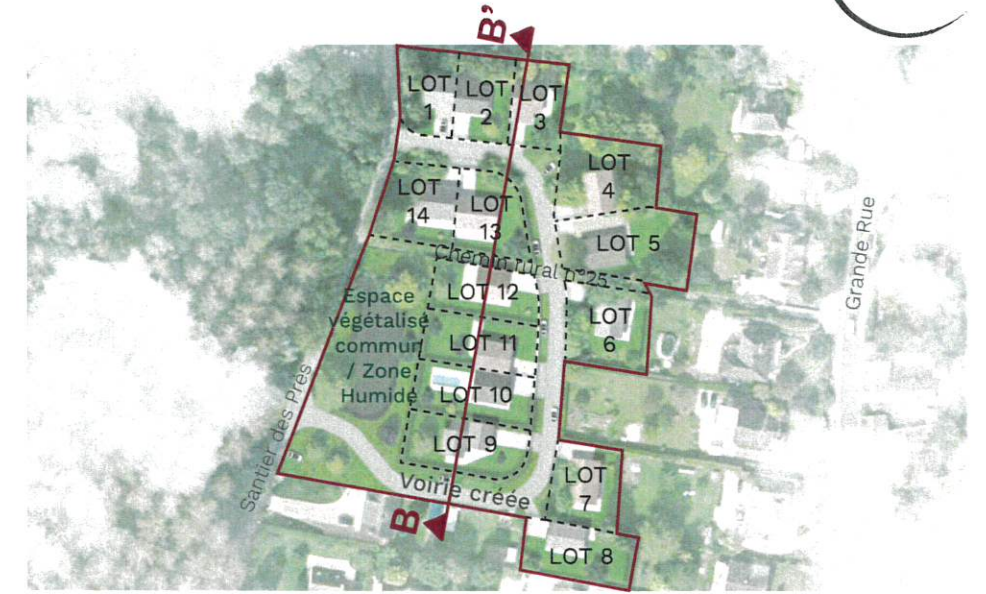
Hypothèse d'implantation, Échelle 1/750

PA5 COUPE LONGITUDINALE

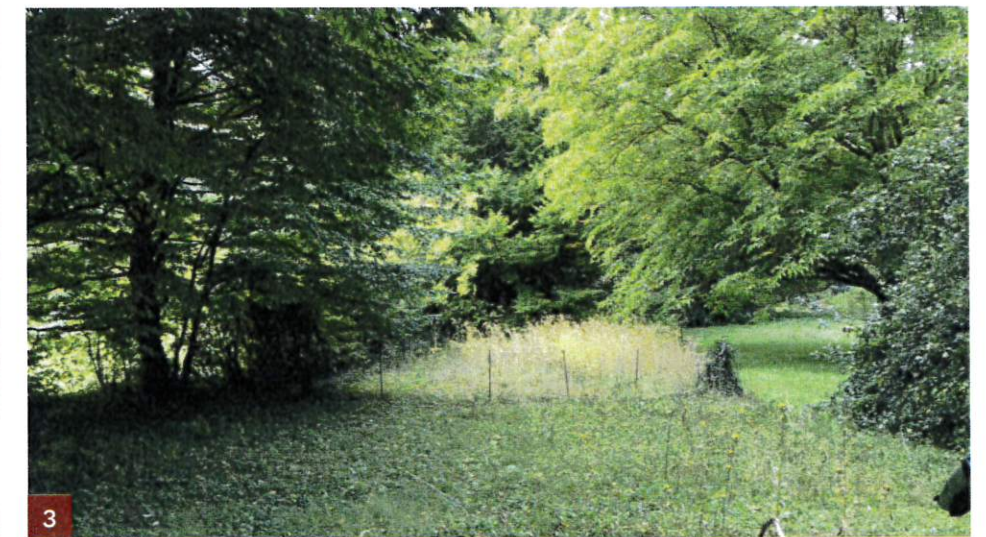


Échelle : 1/1 000

COUPE TRANSVERSALE PA5



Échelle : 1/1 000



Échelle 1/1 000, IGN





Échelle 1 / 750

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur de l'opération d'aménagement située Sente des Prés sur la commune d'ORMOY LA RIVIERE (91), tel que figuré sur les documents annexés au présent dossier.

Champ d'application

Le règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération. Il doit être rappelé dans tout acte de succession, vente, location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

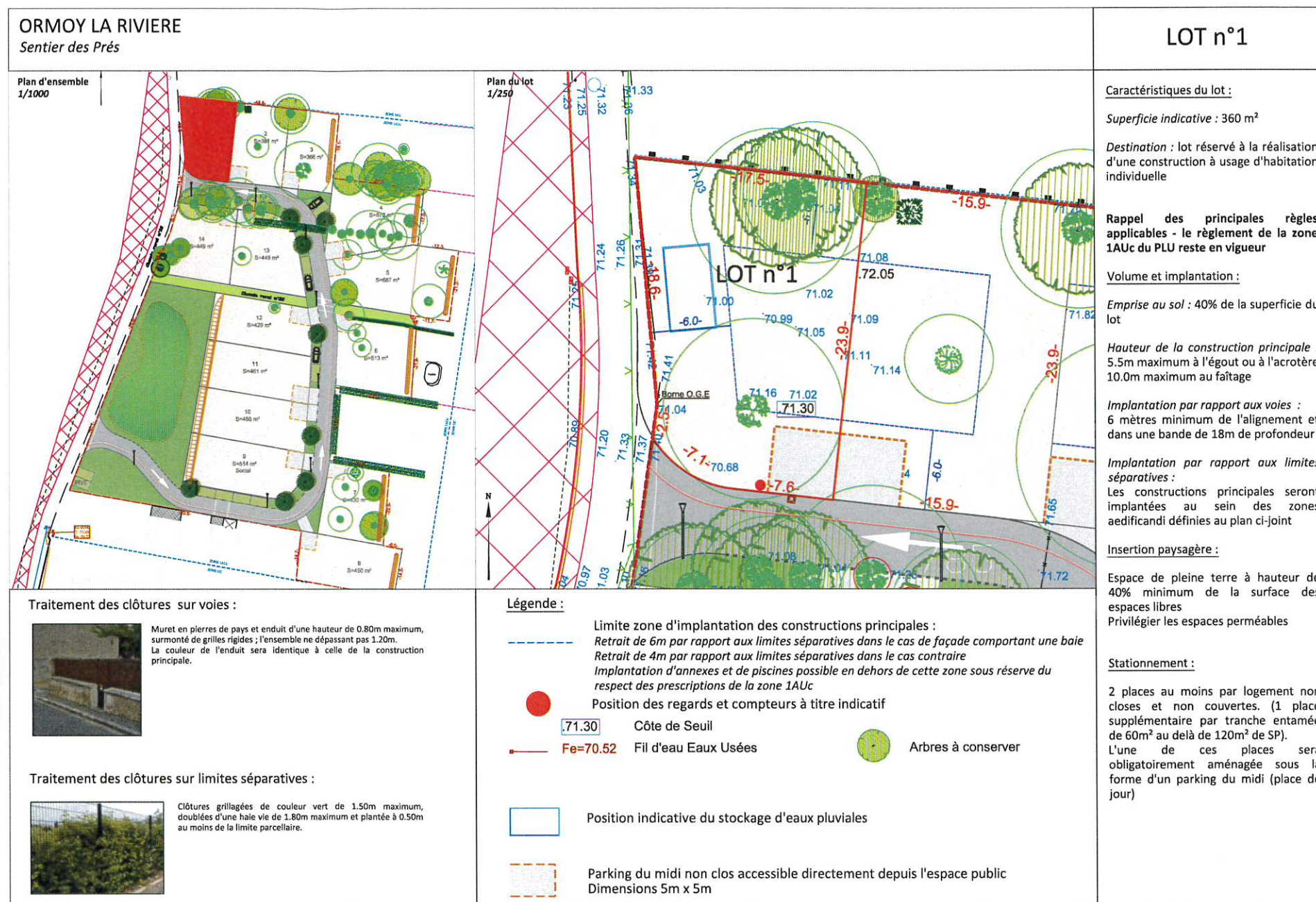
Modifications

Toutes modifications de tout ou partie du présent règlement ou d'une pièce annexée à l'arrêté de permis d'aménager ne peuvent intervenir que suivant l'une des procédures définies par le Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur de l'opération, il est fait application des règles du secteur 1AUC du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ormoys la Rivière, complétées des dispositions énoncées ci-dessous.

Le règlement du lotissement est décliné lot par lot sous la forme de fiches règlementaires individuelles. Elles figurent chacune :

- les caractéristiques du lot
- le rappel des principales règles du PLU en terme de volumétrie et d'implantation, de hauteur maximale des constructions, d'insertion paysagère et de normes de stationnement. Il est ici précisé que les règles de la zone 1AUC s'appliquent au sein du lotissement.
- les zones d'implantation des constructions principales sur les lots, définies au cas par cas.



Compte tenu de la situation du projet dans le périmètre du site Inscrit «Haute Vallée de la Juine», les prescriptions d'aspect ci-dessous devront être respectées :

Aspect extérieur des constructions

- les volumes projetés devront être simples, articulés entre eux selon une géométrie orthogonale. La hauteur sera limitée à deux niveaux.
- si possible, la construction sera implantée à l'alignement du bâti existant voisin, sur le niveau du terrain naturel, en limitant les excavations et les remblais.
- les toitures seront à deux pentes de valeur identique d'environ 35° à 40°, couvertes en tuiles en terre cuite 25/27 au m² minimum de teinte rouge terre cuite nuancé. Le faîtage sera réalisé à crêtes et embarrures scellées au mortier et les rives seront réalisées à la normande ou maçonneries sans tuiles cornières à rabat.
- Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc.
- on limitera le nombre de châssis de toit afin de préserver le caractère dominant et unitaire du matériau de couverture en toiture. Les châssis de toit seront de taille maximale 80x100cm, posés au nu de la couverture et seront placés sur la moitié inférieure du versant de la toiture. Ils auront des proportions plus hautes que larges afin de conserver des proportions traditionnelles.
- la ou les lucarnes seront de type traditionnel à toiture à 2 ou 3 pans, à fenêtre plus haute que large, avec largeur maximale de 80cm entre montants latéraux.
- l'enduit ne sera pas «ton pierre» mais à choisir parmi : Weber 013-203-215-279-495 ou 545 (ou équivalent). La finition sera lissée ou grattée fin.
- les ouvertures en façades auront une proportion nettement plus haute que large. Les portes-fenêtres seront de largeur maximum de 1.80m.
- les ouvertures des fenêtres et portes-fenêtres seront soit munies de volets extérieurs battants en bois peint, soit munies de modénatures réalisées en surépaisseur d'enduit lissé.
- la porte de garage sera à lames verticales planes en bois ou métal peint. Les linteaux seront alignés sur ceux des autres ouvertures.
- la porte de garage, porte d'entrée et volets seront peints de même teinte sombre.

- les fenêtres et portes-fenêtres doivent être nettement plus claires que les portes d'entrée, portes de garage et volets battants. Les couleurs suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9001/9002), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (RAL 5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), gris foncé (RAL7005/7015/7016/7031/7039), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005), vert empire (RAL 6002), à l'exception du ton bois ou du vernis, de tradition non locale et du blanc pur (RAL 9003/9010/9016) ou du noir pur (RAL 9004/9005/9011/9017) trop agressifs.
- la clôture sur rue sera composée d'un mur bahut enduit limité à 0.80m de hauteur surmonté d'un grillage ou d'une clairevoie composée d'éléments verticaux de bois ou métal peint de teinte foncée. La clôture sera doublée d'une haie vive d'arbustes d'essences locales.
- le portail sera de forme rectangulaire avec lisse supérieure rectiligne et horizontale, et sera de hauteur similaire à celle de la clôture. Le portail sera en bois ou métal, peint de couleur sombre.
- la conception du projet (organisation des niveaux de plancher, volumétrie) sera revue de façon à tenir compte de la pente du terrain, en respectant le principe qu'à tout point «terrain fini = terrain naturel + ou - 50cm max».
- la toiture sera à deux pans.
- le sol des espaces extérieurs (accès, stationnement...) sera soit végétalisé, soit gravillonné clair, soit en enrobé drainant, soit pavé de pierres naturelles jointoyées au sable, afin de maintenir la perméabilité des sols aux eaux de pluie.
- les sous-sols sont interdits.

Répartition de la surface plancher

La surface de plancher maximale au sein de l'opération est fixée à **2300m²**.

Conformément à l'article R.442-10 du Code de l'Urbanisme, cette surface sera répartie entre les lots par le maître d'ouvrage au moment de la vente. Un certificat sera alors délivré par le maître d'ouvrage aux colotis qui sera ensuite joint aux demandes de permis de construire.

Au moins 10% de la surface de plancher de l'opération sera attribuée au lot social n°9.

