

Caractéristiques générales

Situé au nord-ouest de Pontoise, Grisy-les-Plâtres est une commune située dans le Parc naturel régional du Vexin dans le Val d'Oise.

Le village est entouré de bois et terres agricoles.

Sa population actuelle est de 694 habitants, résidant dans les anciennes maisons qui forment le cœur du village historique, dans les pavillons implantés à sa périphérie et dans le camping des Maurois situé dans la butte d'Épiais où les résidences mobiles de loisirs sont transformées en habitat permanent.

Le site d'implantation du lotissement jouxte un parc communal de sport et loisirs à l'ouest, le bois au nord et à l'est, la rue du Vexin au sud. Une partie du site est en zone N et sera exclusivement réservée aux jardins.

Le terrain correspond à un ancien terrain de foot, actuellement en friche.

Bien que située dans une déclivité douce du relief, la plus grande partie du terrain est ainsi sans dénivelé, seuls les abords de la plateforme anciennement nivelée présentent des talus de raccordement avec le niveau naturel du terrain d'origine.

Le terrain ne comporte aucune végétation remarquable, pas même un arbre ou arbuste.

Le terrain est concerné par deux zones du PLU :

- La zone UHh, constructible, sur laquelle sont concentrées les futures constructions et les aménagements de desserte et viabilisation
- La zone N, non constructible, qui n'accueille que les fonds de jardin et des aménagements paysagers.



PA	GRISY-LES-PLATRES 95810	MAÎTRE D'OUVRAGE	PAYSAGISTE CONCEPTEUR	DOCUMENT / ECHELLE / FORMAT	DATE	PG
	HAMEAU DU MOULIN	COMMUNE DE GRISY-LES-PLATRES 10 rue Robert Machy 95810 Grisy-les-Plâtres Tél. 01 34 66 62 69	HORTESIE 11 rue des Saules 95450 VIGNY	NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT PREVU	JUIN 2022	PA2 p1

Présentation du projet

Le projet porte sur la création d'un lotissement sous la forme d'un hameau d'habitat individuel groupé, situé rue du Vexin, à l'entrée est du village de Grisy-les-Plâtres.

Il est proposé un programme de 12 lots libres destinés à des maisons d'habitations dont éventuellement un des lots sera affecté à la création d'un cabinet médical avec logements. Des prescriptions particulières complètent le règlement du secteur conformément au plan de composition (PA4) et au règlement (PA10) joints au dossier. La surface du projet est de 11 790m² dont 8989m² en zone UHh. Son aménagement est conforme à l'OAP du Plan local d'urbanisme relative au secteur.

Aménagement prévu

Le projet d'aménagement est destiné à l'habitat. Il prévoit la réalisation de lots libres pour la construction de maisons individuelles.

Les lots sont desservis par une voie nouvelle se raccordant à la rue du Vexin, à l'ouest du site conformément à l'OAP du Plan local d'urbanisme.

Les travaux prendront en charge les réseaux nécessaires à la desserte des futures constructions et leur raccordement aux réseaux publics, selon les avis des concessionnaires, syndicats et services concernés, les besoins en stationnement sur les espaces communs à l'intérieur du site ainsi que le démontage des cages et clôtures dans le terrain.

La surface de plancher affectée à chaque lot sera déterminée à la vente et certifiée par le lotisseur à l'acquéreur.

Le terrain étant libre de toute occupation, le projet ne supprime ni bâtiments, ni murs, ni essence végétale.

Organisation et composition des aménagements

Compte tenu du site, le parti d'ensemble est de réaliser des volumes simples s'inscrivant dans un environnement traditionnel. Les lots à bâtir et les implantations des constructions sont organisés conformément aux prescriptions urbanistiques de l'OAP prévue au PLU. Le projet a pour ambition de répondre pleinement au programme en proposant une grande qualité d'usage et une bonne intégration au paysage.

Les maisons seront construites sur la partie plane du terrain, dans les « périmètres d'implantation » définis par le plan de composition (PA4).

Les implantations en longère en R+C et R+1 formant une cour avec un jardin central et des abords non clos au-devant des maisons donneront à l'ensemble construit l'aspect d'un hameau avec une continuité du bâti et un épannelage régulier de toitures.

Les maisons disposeront de jardins.

Traitement des voies et espaces publics

La voie d'accès et de desserte suit la pente naturelle. Elle a une chaussée de 5,5m en enrobé bordée d'un trottoir en béton désactivé, accessible aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des secours. Des surlargeurs pavées enherbées de 2,5m au niveau de la cour centrale sont aménagées pour assurer la giration de ces véhicules.

À l'intérieur du hameau la voie de desserte est prévue en sens unique aménagé autour d'un espace paysager.

La voie dessert 20 places visiteurs dont 2 PMR.

Les 9 places de stationnement situées en entrée sont traitées en pavés enherbés.

Les 11 places situées dans la partie centrale sont traitées en pavés.

La sente de liaison piétonne permettra de relier le projet au parc de loisirs et au chemin rural n°21, elle sera traitée en sable stabilisé.

Au centre de la cour, le jardin accueillera une prairie dans laquelle seront disposés des bancs et tables en bois pour les rencontres entre voisins, autour des plantes graminées feront la séparation avec les parties circulées et stationnées.

La voie sera éclairée avec des luminaires dont le halo sera orienté vers le sol.

Organisation et aménagement des accès et aires de stationnement

20 places de stationnement dont 2 PMR sont prévues le long de la voie de desserte.

Il est demandé par le PLU 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher. Toutes les maisons disposeront d'au moins un garage et de deux places extérieures aménagées sur la partie avant de la parcelle.

Tous les espaces de stationnement extérieur sont traités en surfaces pavées, soit par un revêtement en pavés enherbés soit par un revêtement en pavés.

Traitement des clôtures et aménagements en limites de terrain

Les espaces privatifs situés dans le retrait de 5 m devant les maisons ne seront pas clos et seront paysagers.

Une éco-haie est prévue sur l'intégralité de la frange sud nord et ouest du terrain. Une lisière boisée est prévue le long de la frange est.

Un alignement d'arbres (tilleuls ou poiriers communs) est prévu le long de la rue du Vexin. Cet alignement créera un nouveau paysage de la rue d'entrée dans le village et en même temps, assurera dans le paysage lointain une transition arborée entre la couverture boisée en amont du hameau et les bois en aval de la rue du Vexin.

Des plantations d'arbres de haute tige et des vergers notamment dans les terrains au sud et à l'ouest, tels qu'indiqués dans le plan de composition accompagneront les constructions dans les jardins

Ces plantations au pourtour du lotissement vont créer un paysage de qualité visible depuis le paysage lointain.

La clôture de hauteur maximale 1,50m, sera un grillage simple inséré dans l'éco-haie.

Un pilier maçonné sera prévu pour chaque habitation pour regrouper les dessertes et réseaux d'alimentation, compteurs, boîte aux lettres.

Les containers d'OM devront être stockés dans un local intérieur à l'habitation et déposés en extérieur uniquement le jour de collecte.

Traitement des constructions

Les maisons seront construites par les acquéreurs des lots.

Le traitement architectural des constructions et la nature des matériaux seront conformes au règlement du PLU, au règlement du lotissement et devront tenir compte également des prescriptions de l'ABF compte-tenu de la proximité de l'église (moins de 500m).

Les volumétries seront de R+Comble à R+1.

L'écriture architecturale est proposée dans un esprit simple et rural propre au Vexin. Les constructions seront composées de volumes simples.

Les couvertures seront traitées avec des toitures à pentes (tuiles) et par des toitures terrasses

PA	GRISY-LES-PLATRES 95810	MAÎTRE D'OUVRAGE	PAYSAGISTE CONCEPTEUR	DOCUMENT / ECHELLE / FORMAT	DATE	PG
	HAMEAU DU MOULIN	COMMUNE DE GRISY-LES-PLATRES 10 rue Robert Machy 95810 Grisy-les-Plâtres Tél. 01 34 66 62 69	HORTESIE 11 rue des Saules 95450 VIGNY	NOTICE DECRIVANT LE PROJET D'AMENAGEMENT	JUIN 2022	PA2d p2

végétalisées. Les toitures à pente seront couvertes de tuiles en terre cuite 60-65 unités au m². Le faitage et les rives seront traitées de manière simple, sans ornementation. Les rives seront en zinc et les faitages en tuile ou zinc

Les façades auront une composition verticale avec des ouvertures axées les unes sur les autres ou dans l'axe des trumeaux. Les ouvertures seront significativement plus hautes que large.

Les façades maçonnées seront revêtues d'un enduit de finition grattée fin ou lisse de teinte ocre à beige clair. Les façades en bois alternant avec les façades maçonnées contribuent à la diversité du bâti.

Les menuiseries seront de préférence en bois ou traditionnelles en métal thermolaqué. L'utilisation du PVC est proscrite.

Les couleurs doivent s'inspirer de l'environnement, cherchant une harmonie d'ensemble plutôt qu'un contraste individuel. Les couleurs franches sont proscrites au profit de couleurs en demi-ton intégrant du gris dans le mélange.

Les édifices techniques seront intégrés au volume de toiture ou de la construction et seront non visible depuis l'espace public.

Traitement des eaux pluviales

Il est prévu que les eaux pluviales soient infiltrées dans les espaces végétalisés, communs pour les eaux pluviales des parties communes et privés pour les eaux pluviales privatives.

Equipements à usage collectif

Les équipements à usage collectif prévus au permis d'aménager sont limités à la voirie créée desservant le terrain et les différents lots.

La gestion des déchets est réalisée à l'intérieur des maisons (garages) dans un espace permettant de recevoir l'ensemble des bacs destinés au tri sélectif conformément aux prescriptions du SMIRTOM du Vexin.

L'aire de présentation des déchets en vue de leur collecte par l'organisme est à la charge de chaque acquéreur.

Le projet comprend un emplacement pour un transformateur EDF.

Un règlement de lotissement a été rédigé et sera opposable aux acquéreurs de chaque lot

PA	GRISY-LES-PLATRES 95810	MAÎTRE D'OUVRAGE	PAYSAGISTE CONCEPTEUR	DOCUMENT / ECHELLE / FORMAT	DATE	PG
	HAMEAU DU MOULIN	COMMUNE DE GRISY-LES-PLATRES 10 rue Robert Machy 95810 Grisy-les-Plâtres Tél. 01 34 66 62 69	HORTESIE 11 rue des Saules 95450 VIGNY	NOTICE DECRIVANT LE PROJET D'AMENAGEMENT	JUIN 2022	PA2d p3

Nivellements paysagers

- Montée de la voie d'accès suivant la pente naturelle et desserte à niveau du terrain naturel.
- Terrassement du talus existant autour du terrain afin de permettre l'implantation des constructions dans les lots 1 à 5.
- Suppression de l'ancien talus ouest et nivellement en pente douce des terrains des lots 10 à 12 pour retrouver une pente naturelle. En limite des terrains des lots 10 et 11 avec l'espace public à l'ouest, formation d'un petit talus de 50 cm de hauteur maximum permettant d'harmoniser l'arrase des clôtures des terrains.
- Jardin des voisins au centre du hameau, aménagé au niveau actuel du terrain, sur surface plane.

Plantations

Ancien terrain de foot, actuellement le terrain est totalement vide de végétation ligneuse. Le projet végétal consiste à apporter en accompagnement des habitations, une biodiversité végétale avec la création d'une trame végétale autour du hameau et dans les jardins. Cela permettant en outre, d'une part de réaliser une silhouette de transition paysagère entre le bois à l'est du site et les espaces construits du village à l'ouest et d'autre part de recréer une continuité arborée entre les bois à l'amont de la rue du Vexin et ceux à l'aval du terrain.

L'apport de biodiversité végétale se traduit dans le projet par la constitution d'une trame de plantations diversifiée et dense ainsi organisée :

La strate arborée

- Plantation d'un alignement d'arbres le long de la rue du Vexin, en aval du terrain aménagé. Il sera constitué de 23 tilleuls ou de poiriers communs (selon si la variété traditionnelle difficile à trouver en production, sera disponible en taille et formée pour la plantation) avec une interdistance de 7m entre chaque sujet.
Le tilleul est un arbre encore de nos jours planté traditionnellement dans les rues et places des villages d'île de France et du Vexin. Le poirier commun accompagnait les routes entre les villages du Vexin, mais on en trouve très rarement quelques sujets isolés, les plantations en bords de route dans l'espace rural ayant pratiquement disparu de nos paysages.
- Plantation d'une lisière de transition boisée en fond des terrains des lots 4 à 7, constituée d'essences arborées endogènes selon fiche de la palette végétale jointe ci-après.
- Plantations de vergers d'arbres fruitiers commun à fleurs : Merisiers à fleurs *Prunus avium* 'Plena', Pommiers à fleurs *Malus sylvestris*, pommiers Reinette à fleurs, Poiriers commun *Pyrus communis*, Pruniers Mirabelle de Nancy, Reine-Claude Dorée, Cerisiers Montmorency, Napoléon, Noyer St Martial...
 - o dans les terrains à l'ouest
 - o dans les terrains à l'est et dans la partie publique à côté de la voie d'accès, permettant de créer un premier plan de végétation et d'agrément en entrée du hameau
- Plantations d'arbres dans les jardins : arbres fruitiers, chênes, merisiers, alisiers des bois et cormiers en second rang des tilleuls, plantation d'un chêne fastigié à l'entrée du hameau côté passage piéton, le port fastigié étant choisi pour la visibilité au niveau du carrefour d'accès.
- Plantations dans les parties privatives non clôturées à l'avants des terrains : bouleaux, amélanchiers

et poiriers à fleurs

- Plantations dans le jardin des voisins aménagé au centre du hameau : amélanchiers, cormiers et merisiers à fleurs
- Plantations dans les haies de limites parcellaires, insertion en mélange aux arbustes : érables champêtres, charmes, et d'amélanchiers,

La strate arbustive

Constitution d'un ensemble significatif d'environ 638ml d'éco-haies entre les parcelles :. Elles sont constituées par un assemblage de 4 à 7 espèces formées en un module, voir fiche de la palette végétale. Le module est reproduit tout le long de la haie. Quatre types de haies sont proposées aux acquéreurs. Chacune est composée par des espèces végétale de hauteur variable, de floraison et de fructification différentes, endogènes au Vexin, de qualité rustique et contribuant au renforcement de la biodiversité locale.

Les végétaux sont plantés selon un principe de plantations dites en quinconce consistant à alterner les plants sur deux lignes de plantations pour former une épaisseur végétale d'aspect plus naturel qu'une ligne.

La strate herbacée

Dans le jardin des voisins et parties privatives à l'avant des terrains non clôturés, prairies et plantation de graminées le long de la voie.

Modalités

Certaines des plantations sont réalisées par le maître d'ouvrage dans le cadre du programme de travaux de l'aménageur, il s'agit :

- De l'alignement d'arbres le long de la rue du Vexin,
- Des plantations dans les parties communes du lotissement,
- De la lisière boisée dans les fonds de parcelles des lots 4 à 7.

Les plantations dans les jardins privatifs sont à mettre en œuvre par les futurs acquéreurs selon les indications du plan de composition.

PA	GRISY-LES-PLATRES 95810	MAÎTRE D'OUVRAGE	PAYSAGISTE CONCEPTEUR	DOCUMENT / ECHELLE / FORMAT	DATE	PG
	HAMEAU DU MOULIN	COMMUNE DE GRISY-LES-PLATRES 10 rue Robert Machy 95810 Grisy-les-Plâtres Tél. 01 34 66 62 69	HORTESIE 11 rue des Saules 95450 VIGNY	NOTICE DECRIVANT LE PROJET D'AMENAGEMENT	JUIN 2022	PA2d p4

Palette végétale

Les espèces ligneuses pour constituer la lisière boisée :

Alnus glutinosa (aulne glutineux), *carpinus betulus* (charme), *crataegus monogyna* (aubépine),



Mespilus germanica (neffier), *sorbus torminalis* (alisier des bois), *sorbus domestica* (cormier),



Prunus avium (merisier), *amelanchier*, *acer campestre* (érable champêtre),



Les tilleuls ou poiriers d'alignement le long de la rue du Vexin :

Tilia cordata (tilleul), *Pyrus pyrastrer* (poirier)



Les vergers :



Les espèces ligneuses pour bas de pente ou noues recevant les eaux de ruissellement :

Alnus glutinosa (aulne glutineux), *salix caprea* (saule marsault), *salix viminalis* (saule oisier),



Espèces pour les haies



Corylus avellana (noisetiers), *acer campestre* (érable champêtre), *amelanchier*, *carpinus betulus* (charme)



Cornus sanguinea (cornouiller), *crataegus monogyna* (aubépine), *euonymus euopaeus* (fusain d'europe), *mespilus germanica* (neffier), *viburnum opulus* (viorne aubier)



Prunus avium (merisier), *prunus mahaleb* (bois de Sainte-Lucie), *sorbus torminalis* (alisier des bois), *sorbus domestica* (cormier)



Abelia grandiflora (abelia), *physocarpus opulifolius*, *sorbaria sorbifolia* (sorbaire), *salix rosmarinifolia* (saule à feuilles de romarin), *rosa canina* (églantier)

Autres plantes vivaces et graminées en accompagnement des haies et arbustes à prévoir



Miscanthus sinensis 'Adagio', *panicum virgatum*, *pennisetum compressum*, *sorbaria sorbifolia* Hémérocallis,

Ganivelles de protection des végétaux à la plantation



PA	GRISY-LES-PLATRES 95810	MAÎTRE D'OUVRAGE	PAYSAGISTE CONCEPTEUR	DOCUMENT / ECHELLE / FORMAT	DATE	PG
	HAMEAU DU MOULIN	COMMUNE DE GRISY-LES-PLATRES 10 rue Robert Machy 95810 Grisy-les-Plâtres Tél. 01 34 66 62 69	HORTESIE 11 rue des Saules 95450 VIGNY	NOTICE DECRIVANT LE PROJET D'AMENAGEMENT	JUIN 2022	PA2d p5