

Commune de Grisy-les-Plâtres
Hameau du Moulin
Rue du Vexin

PA10 - Règlement de lotissement

Prescriptions complémentaires au règlement du PLU

Nota : Tous les projets de construction, d'aménagement et de plantation des terrains devront être visés préalablement au dépôt par le paysagiste-concepteur coordinateur de l'opération : Hortésie 11 rue des Saules 95450 VIGNY tél. : 01 39 24 88 courriel : hortésie@hortésie.biz.

La zone constructible du lotissement est implantée en zone UHh du PLU de Grisy-les-Plâtres. Le présent règlement complète, en application des articles R 442-6a du Code de l'Urbanisme, les règles applicables, dans le contenu de son règlement, à la zone UHh du PLU de la commune en vigueur à la date du dépôt du dossier de permis d'aménager. Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quel titre que ce soit, tout ou partie des terrains du dit lotissement.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMIS

Voir le PLU

ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITS

Voir le PLU

CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Il sera réalisé un seul accès pour les véhicules sur la parcelle. Les revêtements des sols aménagés pour les accès à l'intérieur de la parcelle seront réalisés de préférence en matériaux favorisant l'infiltration des eaux de pluie dans le terrain.

ARTICLE 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les coffrets seront posés en limite de chaque lot par le lotisseur.

- Réseaux électriques, téléphoniques

Le réseau électrique est réalisé en souterrain, jusqu'au coffret par le lotisseur.

La pose du compteur et le raccordement en souterrain jusqu'à la construction sera à la charge de l'acquéreur.

Le réseau téléphonique est réalisé en souterrain par le lotisseur.

Le raccordement en souterrain jusqu'à la construction sera à la charge de l'acquéreur.

- Assainissement des eaux usées

Un réseau sera créé dans le lotissement avec un branchement pour chaque lot. Le raccordement des constructions au réseau est obligatoire pour les eaux vannes et usées. Il est formellement interdit d'y rejeter les eaux pluviales, ainsi que les huiles de vidange, essences et toutes matières nocives.

- Assainissement des eaux pluviales

Hormis les eaux pluviales récoltées sur les places de stationnement privatives non closes, tout rejet sur le domaine public est interdit.

Chaque acquéreur devra conserver ses eaux pluviales, émanant des toitures et des surfaces imperméabilisées sur son terrain.

Pour se prémunir en cas d'événement pluvieux exceptionnel, la topographie du terrain après édification des constructions, devra être modelée pour faciliter l'écoulement des eaux de ruissellement de surface en direction du jardin et des espaces libres de la parcelle.

Les eaux pluviales devront être infiltrées dans la parcelle, au moyen de dispositifs adaptés : noues, fossés, puisards, tranchées drainantes.

Les acquéreurs pourront installer sur leur terrain des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

- Antenne télévisions ou autres antennes

Les antennes traditionnelles (râteau) et paraboliques ne seront pas visibles depuis la voie publique. Les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à 60 cm sont interdites.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Voir le PLU

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

Les constructions s'implanteront suivant le « plan de composition » sur lequel sont indiquées :

- Les zones d'implantation dans lesquelles les constructions sont autorisées ;
- Les implantations obligatoires des façades.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront suivant le « plan de composition » sur lequel sont indiquées :

- Les zones d'implantation dans lesquelles les constructions sont autorisées ;

PA	GRISY-LES-PLATRES 95810	MAÎTRE D'OUVRAGE	REGLEMENT	DATE	PG
	HAMEAU DU MOULIN	COMMUNE DE GRISY-LES-PLATRES 10 rue Robert Machy 95810 Grisy-les-Plâtres Tél. 01 34 66 62 69		JUIN 2022	PA10 p1

- Les implantations obligatoires en limites séparatives : cette obligation doit être respectée pour un bâtiment ou une annexe (garage ou charreterie) sur au moins 5 m de profondeur de pignon.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Voir le PLU

ARTICLE 9 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Voir le PLU

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

▪ Aspect général

L'ensemble des constructions devra présenter un aspect soigné notamment sur la façade principale mais également sur les façades arrières et latérales. Elles devront également s'intégrer au paysage environnant. La forme, le volume, le percement des baies, la nature et la couleur des matériaux ainsi que les plantations et la nature des clôtures doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages naturels et urbains.

L'architecture innovante, s'exprimant dans la volumétrie et dans l'ordonnement des façades, est admise dans la mesure d'une intégration dans l'environnement global du lotissement.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

▪ Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes simples, nettement plus longs que larges. Le volume principal sera implanté parallèlement à la voirie créée pour tous les lots. Des ailes (extensions) pourront être implantées en retour, dont la hauteur maximale devra être inférieure à celle du volume principal.

La largeur du volume principal mesurée au droit des pignons ne pourra pas excéder 7,50 mètres.

La hauteur des façades du volume principal sera supérieure à la hauteur des toitures.

La hauteur maximale au faîtage du volume principal sera supérieure à sa profondeur.

Les constructions seront implantées dans le modelé du terrain plutôt que de créer des talus artificiels et disgracieux.

Les retenues de terre seront réalisées soit au moyen des constructions et extensions soit au moyen de murs et murets de soutènement.

Les garages en sous-sol sont interdits.

▪ Les extensions du volume principal

Le volume principal pourra être enrichi par des extensions ou des volumes saillants, destinés à marquer une entrée par exemple.

Ces extensions pourront être réalisées :

- dans le prolongement du pignon principal et avec une largeur inférieure à celui-ci
- en appentis sur la façade principale, la façade arrière ou le pignon
- perpendiculairement à la façade principale ou à la façade arrière, en alignement ou en décalage.

Dans tous les cas (sauf pour les annexes), la continuité au volume principal devra être assurée. Leur hauteur maximale devra être inférieure à celle du volume principal.

Ces extensions sont des volumes secondaires et doivent donc être moins larges, moins épaisses, moins haute que les volumes principaux.

Ces extensions devront également respecter la zone d'implantation indiquée au « plan de composition ».

▪ Toitures

La toiture du volume principal sera à 2 pentes inclinées entre 38 et 45°. La toiture des extensions au volume principal et les annexes pourront être :

- à 1 pente inclinée, et comprise entre 38° et 45° par rapport à l'horizontale
- à toit terrasse.

Les lucarnes seront à capucine ou à bâtière. Les souches de cheminée seront enduites ou en pierre, sans chapeau et près du faîtage.

▪ Couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en petites tuiles plates sans côtes verticales apparentes, avec au minimum 60 tuiles/m², de couleur brun/rouge.

Les faîtages seront à crête et à embarure de mortier bâtard.

Les arêtiers seront traités en mortier bâtard et les noues seront fermées. Les rives seront réalisées soit avec des ruellées soit avec des tuiles scellées comportant un léger débord. Les tuiles de rives et les tuiles d'arêtiers sont interdites.

Des éléments de panneaux solaires pourront être disposés dans la mesure où ils ne couvrent pas plus d'un tiers de la surface couverte et de leur bonne intégration architecturale et paysagère. Ils seront à pose encastrée.

La publication commune DDEA/SDAP de 2008 « L'énergie solaire, une énergie renouvelable : l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise » pourra utilement être consultée.

Les châssis de toiture seront à pose encastrée. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc naturel.

▪ Façades

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale et une simplicité d'aspect.

Modénature :

PA	GRISY-LES-PLATRES 95810	MAÎTRE D'OUVRAGE	REGLEMENT	DATE	PG
	HAMEAU DU MOULIN	COMMUNE DE GRISY-LES-PLATRES 10 rue Robert Machy 95810 Grisy-les-Plâtres Tél. 01 34 66 62 69		JUIN 2022	PA10 p2

Il sera prévu sur les façades une modénature très simple où des différences de traitement dans l'enduit sont autorisés pour les soubassements (taloché avec ou sans ressaut), pour les bandeaux d'encadrement des baies (sans ressaut en enduit taloché autour des ouvertures).

Les chaînages d'angle à faux joints sont interdits.

Les corniches en pierre ou en béton moulé marqueront les volumes principaux ainsi que leur extension directe. Les annexes pourront en être dénuées

Matériaux :

- Enduits

Les matériaux destinés à être recouverts le seront d'enduits lissés, grattés ou talochés, de teintes gris-beige clair rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux. Le blanc pur est interdit. Les enduits à gros grains sont exclus.

- Pierres/Moellons

La pierre et le moellon apparents sont autorisés, mais les constructions ne pourront pas être exclusivement constituées en un seul de ces matériaux. Les maçonneries de pierre ou de moellons seront traitées en pierre naturelle.

Il ne pourra pas être utilisé de matériaux artificiels pour les parements.

Lorsque des parties de façades sont faites de moellons ou de pierres, les joints doivent être de la même teinte que le matériau principal (enduit).

- Bois

Les parements de bois sont autorisés. Le bois sera naturel et non composite. Le bardage sera composé de lames posées verticalement.

- Ouvertures/menuiseries

Sur la façade principale, visible depuis la rue :

Les ouvertures seront plus hautes que larges et se rapprocheront des côtes suivantes :

- Pour les fenêtres au minimum de 1 pour la largeur à 1,4 environ pour la hauteur (soit par exemple 0,80 x 1,15ht ou 0,80 x 1,25ht ; 0,90 x 1,35ht ou 0,90 x 1,45ht ; etc...)
- Pour les portes-fenêtres au minimum de 1 pour la largeur à 1,8 environ pour la hauteur (soit par exemple 1,00 x 2,15ht ; 1,20 x 2,15ht ; etc...)
- Les grandes baies et les panneaux menuisés comportant de grands vitrages sont admis.
- Les châssis vitrés encastrés en toiture seront limités à 0,80 m en largeur et 1.00 m en hauteur.

Sur la façade arrière, donnant sur le jardin :

- Les verrières en toiture et les vérandas sont admises sous réserve de leur bonne intégration. Elles respecteront les pentes de toiture du volume principal.
- Les châssis vitrés en toiture de plus grande dimension sont admis.
- Les volets roulants sont admis.

Sur l'ensemble de la construction :

- Les petites fenêtres dont la largeur est inférieure à 0,80 m pourront être carrées.
- Les œils de bœuf sont admis.
- Les lucarnes seront soit à bâtière, soit à capucine et de dimension réduite (fenêtres de 0,80 de largeur maximum). Elles seront réalisées en maçonnerie.

Les menuiseries seront réalisées :

- en bois peint
- en aluminium uniquement pour les huisseries.

Les ouvertures visibles directement depuis la voie publique seront à volets battants en bois peint. Ils devront être à panneaux soit pleins à barres horizontales sans écharpe, soit à semi-persiennes ou à persiennes sur toute la hauteur.

Les volets, les portes d'entrée et de garage seront de teinte marron, vert foncé, bleu foncé ou peints d'un ton pastel, nuancé gris ou beige, y compris barres et ferrures.

Les fenêtres seront en harmonie avec les couleurs des volets. Les portes de garages seront de la même couleur que les portes d'entrée du volume principal.

Les portes de garages recevront un parement à lames verticales en bois.

Les volets roulants sont proscrits sur les façades donnant sur la voie publique mais autorisés en façade arrière.

- LES PAC

Les éléments extérieurs des pompes à chaleur ou climatisations devront être cachés par rapport aux espaces communs, aux espaces publics et au voisinage, par la réalisation d'un habillage ou écran prévu à cet effet.

Ce dispositif devra figurer dans la demande de PC.

- Panneaux solaires

Les panneaux solaires ou tout autre appareillage de ce type sont de préférence installés en toiture sur un auvent, une charreterie ou un abri, et doivent être intégrés dans le plan de toiture

- Clôtures

Les clôtures en limite de parcelle avec l'emprise de la voie de desserte sont interdites pour les lots 2 à 11.

Les clôtures seront constituées :

- d'une éco-haie vive doublée d'un grillage souple à simple torsion en acier galvanisé d'une hauteur de 1,60 m.
- la constitution des éco-haies est précisée à l'article 13.

Les éventuels portillons d'accès au jardin seront de largeur maximum 1 mètre et de formes simples, avec l'arase horizontale et de même hauteur que la clôture. Si le portail est en bois il sera à lames verticales. S'il est en métal, il sera à barreaudage vertical.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les constructions doivent comporter des garages permettant de garer au moins une voiture (emprise minimale de 5,50 x 2,80 m), plus un espace, éventuellement inclus dans le garage, affecté au stockage des poubelles.

Les garages seront soit intégrés au volume principal, soit dans un volume annexe accolé (extension), dont la hauteur sera toujours inférieure à celle du volume principal. De plus, chaque lot comportera un espace extérieur permettant de garer deux voitures supplémentaires.

Leur emplacement est imposé au plan de composition.

PA	GRISY-LES-PLATRES 95810	MAÎTRE D'OUVRAGE	REGLEMENT	DATE	PG
	HAMEAU DU MOULIN	COMMUNE DE GRISY-LES-PLATRES 10 rue Robert Machy 95810 Grisy-les-Plâtres Tél. 01 34 66 62 69		JUIN 2022	PA10 p3

Par ailleurs, le lotisseur aménagera des places visiteurs dans le domaine public, indiquées au plan de composition.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les articles du PLU sont complétés par :

Le dossier de permis de construire fera apparaître les plantations prévues selon la localisation de principe indiquée au plan de composition.

Les vergers seront constitués d'arbres fruitiers.

Les essences seront indiquées.

Constitution des éco-haies

Les haies végétales des clôtures des jardins sont constituées d'un assemblage de 4 à 7 espèces d'arbustes formées en un module. Le module est reproduit tout le long de la haie.

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.



1. Liste des végétaux

Ac	Acer campestre (Erable champêtre)	Ma	Malus sargentii (Pommier à fleurs)
Am	Amelanchier canadensis (Amélanhchier)	Pra	Prunus avium (Merisier)
Co	Corylus avellana (Noisetier coudrier)	Prs	Prunus spinosa (Prunelier)
Cos	Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin)	Soa	Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseleurs)
Eu	Euonymus europaeus (Fusain d'Europe)	Sot	Sorbus torminalis (Alisier torminal)
Li	Ligustrum commun (Troène commun)	Sy	Syringa vulgaris (lilas commun)
Mes	Mespilus germanica (Néflier d'Allemagne)	Vil	Viburnum lantana (Viorne lantane)
		Vio	Viburnum opulus

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La SDP maximale autorisée sera répartie par l'aménageur qui fournira un certificat attestant la SDP autorisée sur chaque lot.

AUTRES REGLEMENTATIONS

Conformément aux dispositions de l'article 1 de l'ordonnance 58-1478 du 31 décembre 1858, les infractions au présent règlement sont constatées et réprimées selon les prescriptions de l'article 101 du code de l'urbanisme et de l'ordonnance précitée.

Avant tout engagement de vente ou de location, le lotisseur devra remettre aux candidats ou acquéreurs de lots, un exemplaire : du plan de division réalisé par un géomètre expert, du présent règlement.

Le présent règlement fait référence au plan de composition joint au dossier.

Dans le cadre de la demande de permis de construire, il est rappelé que doivent être portés sur les plans les indications suivantes : matériaux et colorations (couverture, menuiseries), aspect et couleurs des enduits, aspect et couleur des clôtures, portails, portillons (dossier inclus dans la demande de permis de construire), indication des plantations projetées, niveaux altimétriques des constructions.

ACCORD DU PAYSAGISTE CONCEPTEUR COORDINATEUR

Les dossiers de permis de construire concernant des bâtiments à usage d'habitation ou affectés à des professions libérales, doivent obtenir l'accord écrit de l'architecte coordonnateur avant tout dépôt du dossier en mairie.

La procédure est la suivante :

L'acquéreur, après avoir pris connaissance de toutes les données architecturales et urbaines, doit présenter l'ensemble des pièces de son dossier au paysagiste concepteur.

L'acquéreur aura à charge de fournir les compléments d'information et de présenter les modifications éventuelles à son dossier.

Seul un dossier validé par le paysagiste concepteur peut être transmis aux services instructeurs.

Après l'examen du dossier et sa mise en concordance, ce dernier doit être fourni au paysagiste concepteur coordonnateur en totalité.