

MERY SUR OISE

Rue des Préaux

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES AU REGLEMENT DU PLU

12/02/2019
Modifié le 17/05/2019

NOTA : Tous les dossiers de demande de permis de construire devront être visés préalablement au dépôt par l'urbaniste coordinateur du lotissement : Audrey Goussot / AGMR ; 89 rue Barrault 75013 Paris tel : 01 45 88 15 15 archi@geru.fr

Les dossiers de demande de permis de construire devront comprendre les plans de clôtures sur rue, ainsi que l'implantation des plantations prévues.

Le règlement du PLU, **zone UB**, est applicable avec les compléments suivants :

NOTA : conformément à l'art. 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'assiette foncière globale du lotissement et non à chacun des lots issus de la division. C'est pourquoi un certain nombre de prescriptions ne sont pas à prendre en compte à l'échelle du lot (notamment les articles 6, 7), mais à l'échelle de l'opération (implantations par rapport aux voies existantes, aux limites existantes). En revanche, l'art. 8 s'applique entre constructions voisines sur deux lots différents. Les « zones constructibles » définies sur le plan PA4 tiennent compte de ces contraintes.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL ADMIS

- Voir le PLU

ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

- Voir le PLU

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie

- Voir le PLU

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

- Voir le PLU

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

- Voir le PLU

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les articles du PLU sont complétés par :

Les constructions seront implantées en respectant le plan de composition sur lequel sont indiqués :

- Les « zones constructibles » dans lesquelles les constructions sont autorisées. Seuls les abris de jardin et les piscines découvertes peuvent être implantés en dehors de ces zones constructibles dans les conditions fixées à l'art. 11, et sans dépasser la limite communale de Méry/Oise.
- Les implantations obligatoires en limite d'alignement (lots 1, 9, 16, 17).

ARTICLE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives des lots

Les articles du PLU sont complétés par :

Les constructions seront implantées en respectant le plan de composition sur lequel sont indiqués :

- Les « zones constructibles » dans lesquelles les constructions sont autorisées.
- Les implantations obligatoires en limites.
- ***Les piscines découvertes devront être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives et à une distance maximale de 15 m par rapport au bâtiment d'habitation.***
- Les baies devront être distantes des limites séparatives d'un minimum de 5 m (distance mesurée perpendiculairement à la baie).

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Voir le PLU

ARTICLE 9 : Emprise au sol

L'art. 13 du PLU de Méry sur Oise exige des espaces paysagés sur au moins 35 % de l'emprise foncière du projet, ce qui limite à 65 % de cette surface les superficies occupées par les constructions, les voies, les espaces de stationnement (sauf ceux traités avec un revêtement perméable), les accès aux maisons et autres surfaces non perméables (piscines, terrasses...), soit un total de 3 612 m².

C'est pourquoi des **emprises maximales** ont été définies lot par lot pour l'ensemble de ces occupations sur les parties de terrain situées sur la commune de Méry sur Oise :

Lot 1 : 110 m²
Lot 2 : 110 m²
Lot 3 : 100 m²
Lot 4 : 85 m²
Lot 5 : 86 m²
Lot 6 : 85 m²
Lot 7 : 120 m²
Lot 8 : 110 m²
Lot 9 : 110 m²
Lot 10 : 110 m²
Lot 11 : 105 m²
Lot 12 : 115 m²
Lot 13 : 90 m²
Lot 14 : 95 m²
Lot 15 : 95 m²
Lot 16 : 85 m²
Lot 17 : 110 m²
Lot 18 : 110 m²
Lot 19 : 110 m²
Lot 20 : 110 m²
Lot 21 : 320 m²
Lot 22 : 140 m²

Rappel : les places de stationnement traités en surfaces perméables (evergreen...) ne sont pas comptabilisées dans cette emprise.

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions

Les articles du PLU sont complétés par :

- Pour les lots 4, 5, 6, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20 la hauteur maximale à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel ne dépassera pas 5,60 m. Pour le lot 11, la hauteur maximale à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel ne dépassera pas 6,00 m. Pour les lots 2 et 8, la hauteur maximale à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel ne dépassera pas 6,50 m
- Les altitudes d'implantation des RC indiqués sur le plan de composition devront être respectés à + ou - 0,10 m, sauf nécessités techniques sur avis de l'architecte coordinateur.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

Les articles du PLU sont complétés par :

Le niveau du rez-de-chaussée sera au plus près du sol naturel au droit de la façade sur rue. Il respectera la cote d'implantation indiquée sur le plan de composition pour chaque lot. Le rez-de-chaussée ne pourra être implanté à plus de 0,10 m au-dessus ou en-dessous de cette cote, sauf nécessités techniques sur avis de l'architecte coordinateur.

- Les toitures seront symétriques par rapport à la ligne de faîtage, avec des égouts de même hauteur sur les différentes façades, sauf décrochements de volumes secondaires (avancée de garage ou auvent).
- Les accès de voiture en sous-sol sont interdits, sauf pour les lots 16 et 17 qui auront leur garage en sous-sol et leur accès de plain-pied avec la rue de Vaux à Epluches.
- Les couvertures des maisons accolées auront une pente de 35 °. Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, 20/m² minimum, dans des couleurs rouge vieilli ou brun vieilli (cf exemples en annexe, les couleurs ardoisées ou claires sont interdites).
- Les couleurs d'enduits seront d'aspect gratté, taloché ou lissé, de ton pierre (gamme de beiges selon exemples en annexe)
- Les clôtures des lots 1 et 9 sur la rue des Préaux et la rue de Vaux à Epluches seront constituées de murets de 0,60 m de hauteur environ, surmonté d'une grille de 1,40 m de hauteur environ, pour une hauteur totale de 2,00 m.
- Les clôtures des lots 16 et 17 seront adaptées au dénivelé du terrain.
- Les clôtures sur les voies intérieures seront constituées soit de murets de 0,60 m de hauteur environ, surmonté d'une grille de 1,00 m de hauteur environ, pour une hauteur totale de 1,60 m environ, soit de grillage + haie. Les portails et portillons éventuels seront d'un modèle simple avec arase horizontale, en métal ou en bois (pas de PVC), de même hauteur que la clôture et de couleurs gris anthracite, vert wagon ou bleu nuit.
- Les clôtures séparatives entre lots seront constituées de grillages de 1,60 m de hauteur maximale doublés de haie.
- Les abris de jardin pourront être en bois ou en maçonnerie avec des matériaux et couleurs similaires à ceux des bâtiments principaux. Leur surface n'excédera pas 6 m².

ARTICLE 12 : Stationnement

- Voir le PLU

- ***Rappel : minimum 2 places par logement, les places commandées n'étant pas comptabilisées. Une place supplémentaire en revêtement perméable (evergreen ou similaire), éventuellement commandée, pourra être aménagée sur la parcelle, exclusivement sur la partie de terrain située sur la commune de Méry sur Oise.***
- Le plan de composition comporte une localisation indicative pour l'accès des véhicules et les places de stationnement. Pour les lots 16 et 17, compte tenu du dénivelé entre la voie et le terrain, le garage sera desservi par la rue de Vaux à Epluches et implanté au niveau -1 par rapport au RC, lui-même implanté sensiblement au TN intérieur du projet.
- ***Un emplacement pour le stationnement des deux roues, d'une surface d'au moins 1,5 % de la surface de plancher, devra être prévu soit dans un local (pouvant être une extension du garage), soit en extérieur.***

ARTICLE 13 : Espaces libres, plantations

Les articles du PLU sont complétés par :

- Le plan de masse fera apparaître les plantations prévues.
- La plantation des arbres légendés « arbre à planter par les acquéreurs » sur le plan de composition PA4 est obligatoire et devra figurer sur le plan masse du PC.
- Les arbres indiqués « à préserver » sur le plan de composition devront être conservés, sauf en cas de contrainte technique liée à la construction.
- Toutes les surfaces non comprises dans l'emprise maximale définies dans l'art. 9 devront être perméables et paysagées.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : Surface de Plancher

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

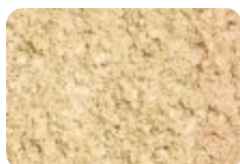
Lot 1 : 170 m²
 Lot 2 : 170 m²
 Lot 3 : 160 m²
 Lot 4 : 160 m²
 Lot 5 : 160 m²
 Lot 6 : 150 m²
 Lot 7 : 200 m²
 Lot 8 : 170 m²
 Lot 9 : 170 m²
 Lot 10 : 190 m²

Lot 11 : 180 m2
 Lot 12 : 200 m2
 Lot 13 : 170 m2
 Lot 14 : 170 m2
 Lot 15 : 160 m2
 Lot 16 : 170 m2
 Lot 17 : 200 m2
 Lot 18 : 200 m2
 Lot 19 : 200 m2
 Lot 20 : 200 m2
 Lot 21 : 500 m2
 Lot 22 : 230 m2

Exemples de couleurs d'enduits :



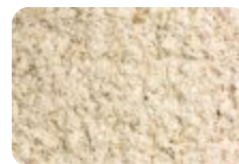
Beige - 009



Brun - 012



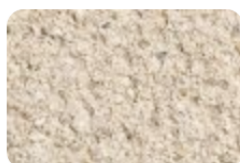
Brune foncé - 013



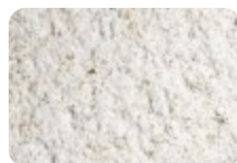
Beige clair - 207



Beige - 009



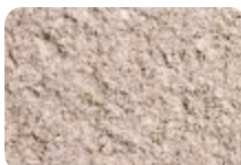
Terre d'arène - 545



Blanc craie - 324



Ocre rompu - 215



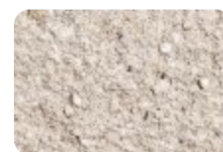
Beige schiste - 495



Blanc calcaire - 370



**Cendre beige clair -
203**



**Cendre beige foncé -
202**

Exemple de couleurs de tuiles :



Vieilli Bourgogne



Longchamp



Rouge Flammé