

# **MARINES**

## ***Le Hameau de la Métairie***

### **PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES AU REGLEMENT DU PLU**

**PROJET DU 14/11/2018**

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

**Les dossiers de demande de permis de construire devront comprendre les plans de clôtures (en plan masse et élévations), ainsi que l'implantation et la nature des plantations prévues.**

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

#### **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, ces zones sont à respecter avec une tolérance de 0,20 m. 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.
- Les « zones d'implantation de la façade principale », dans lesquelles doit s'inscrire une partie de la façade sur rue (soit au moins 30% de celle-ci), avec un recul maximal de 1,50 m par rapport au tracé figurant sur le plan de composition ;
- Les « alignement existant à préserver » correspondant aux bâtiments existants à restaurer ou reconstruire partiellement ;
- La localisation indicative des places de stationnement

#### 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, ces zones sont à respecter avec une tolérance de 0,20 m.
- Les implantations obligatoires en limites : cette obligation doit être respectée pour un bâtiment ou une annexe (garage) sur au moins 5 m de profondeur de pignon. Lorsqu'une implantation en limite est exigée sur les deux limites, et si la construction comporte deux corps de bâtiments, ceux-ci devront être reliés au minimum par un auvent couvert en tuiles de 2 m de profondeur.
- Les murs aveugles (ou avec jours de souffrance) non implantés en limite devront être distants des limites séparatives d'un minimum de 1,50 m
- Les baies devront être distantes des limites séparatives d'un minimum de 3 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**

- Voir le PLU

#### **ARTICLE 10 : Hauteur des constructions**

Les articles du PLU :

- Hauteur maximale 7 m à l'égout par rapport au terrain naturel

sont complétés par :

- Les hauteurs des constructions ne dépasseront pas R+1 ou R+C lorsque cette indication est portée au document graphique.
- Les altitudes d'implantation des RC indiqués sur le plan de composition devront être respectés à + ou - 0,10 m.

#### **ARTICLE 11 : Aspect extérieur**

Les articles du PLU sont complétés par :

##### LE PLAN

Il sera allongé avec des pignons étroits (maximum 7 m). Une aile en retour est autorisée, dont la hauteur au faîtage devra être inférieure à celle du volume principal. Si cette aile n'est pas en limite séparative, elle devra être décalée de 0,60 m minimum par rapport au pignon le plus proche.

##### LE VOLUME

- La hauteur des façades sera supérieure à la hauteur des toitures (sauf pour les garages).
- La hauteur totale au faîtage de la construction sera supérieure à sa profondeur (sauf pour les garages).

Pour appliquer ces règles ; indépendamment du terrain naturel, la base du pignon sera prise au droit du sol intérieur fini et la hauteur de la façade entre le sol intérieur fini et le dessous de la gouttière.

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.

- Les sens de faîtages indiqués sur le plan de composition seront respectés pour la toiture principale.

- Les accès de voiture en sous-sol sont interdits.

### LES EXTENSIONS DU VOLUME PRINCIPAL

Ces extensions pourront être réalisées :

- Dans le prolongement du pignon ;
- En appentis sur la façade principale ou le pignon ;
- Perpendiculairement à la façade principale ;

Dans tous les cas (sauf pour les abris de jardin), la continuité au bâti principal devra être assurée par des murs, des auvents ou toute autre liaison.

### LES OUVERTURES

#### Sur la façade principale, visible depuis la rue :

Les proportions des baies principales seront verticales et se rapprocheront des cotes 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 ; 1 X 1,45ht ou 1,00 X 1,55 ht etc...
- Pour les portes-fenêtres au minimum de 1 pour la largeur à 1,8 environ pour la hauteur : 1,00 X 2,15 ht ; 1,20 X 2,15 ht etc...
- Les petites fenêtres dont la largeur est inférieure à 0,80 m pourront être carrées ;
- Les vérandas ou verrières respecteront les pentes de toiture de la construction ;
- Les oeils de bœuf sont admis.
- Les lucarnes seront à la capucine ou à la bâtière, et de dimensions réduites (croisées de 0,80 m de largeur maximum) ;
  - sur toiture elles seront à structure bois ;
  - engagées dans le mur de la façade, elles seront réalisées en maçonnerie ;
- Les châssis vitrés en toiture seront limités en dimensions à 0,80 m (largeur) x 1,00 m et ils devront être entièrement encastrés ;
- Les volets battants seront à barres sans écharpes ou persiennés ;
- Les fenêtres et portes-fenêtres seront à six carreaux identiques ou 4 carreaux pour les petites fenêtres. Les carreaux seront toujours de proportions verticales.
- Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public (se référer au PLU).

#### Sur la façade jardin :

- Les grandes baies et les panneaux menuisés comportant de grands vitrages sont admis ;
- Les portes fenêtrées sont limitées à 1,60 m de large ;
- Les châssis vitrés en toiture de plus grande dimension sont admis ;
- Les volets roulants sont admis ;

### LA MODENATURE

Il sera prévu sur les façades une modénature très simple réalisée avec des différences de traitement dans l'enduit : taloché avec ou sans ressaut en soubassement, bandeau d'encadrement sans ressauts en enduit taloché autour des ouvertures etc...

Une corniche devra être réalisée. Les chevrons et les planches de rive ne seront jamais apparents.

### LES MATERIAUX ET LES COULEURS

- Les enduits seront d'aspect gratté, taloché ou lissé de ton pierre (beige soutenu) ;
- Les couvertures auront une pente entre 35 et 45° et couvertes de tuiles de terre cuite petit moule (60/m<sup>2</sup> environ) de ton terre cuite. Tous les arêtiers seront réalisés au mortier, les noues seront fermées et les rives réalisées soit avec des ruellées soit avec des tuiles

scellées comportant un léger débord. Les tuiles d'arêtier et les tuiles de rive sont interdites ;

- Les faitages seront réalisés avec crêtes et embarrures ;
- Les menuiseries seront en bois peint. Les volets et les portes d'entrée et de garage seront soit foncées : vert wagon, bleu marine, bordeaux lie de vin, rouge sang de bœuf, soit en demi-teinte : blanc cassé, gris bleu, gris clair, gris vert, beige, y compris barres et ferrures. Les croisées seront en harmonie avec les couleurs des volets et de la porte d'entrée, ou de couleur claire, beige ou gris clair, à l'exclusion du blanc pur ;
- Les menuiseries en aluminium sont admises pour les grandes baies situées sur la façade arrière.

#### LES CLOTURES

- Il sera prévu soit des grillages sur supports métalliques et doublés d'une haie vive, soit des murs avec chaperon en maçonnerie, comportant éventuellement des portails, selon localisations et hauteurs indiquées sur le plan de composition. Les murs seront réalisés en pierres posées par assises régulières avec des joints beurrés à fleur, ou matériau de parement d'aspect similaire ;
- Les portails et portillons seront d'un modèle simple avec l'arase horizontale. Les portails et portillons intégrés à une clôture maçonnée seront en bois ou en métal et devront être pleins, de même hauteur que le mur.
- Lorsque le plan de composition comporte une indication « mur existant à restaurer », ce mur devra être restauré ou reconstitué sur le tracé indiqué, sur une hauteur d'environ 1,60 m. si une partie de façade du bâtiment projeté coïncide avec le tracé du mur, la partie de façade correspondante devra être réalisée avec des matériaux similaires à ceux du mur.
- Les clôtures latérales et de fond de parcelles seront composées d'un grillage de 1,60 m maximum de hauteur doublé d'une haie.

#### LES ABRIS DE JARDIN ET LES PISCINES DECOUVERTES

- Les abris de jardin pourront être en bois ou en maçonnerie avec des matériaux et couleurs similaires à ceux des bâtiments principaux.
- Dans l'îlot central, les abris pourront être implantés soit en fond de jardin, soit accolés à la façade arrière du garage ou implantés à une distance d'1,20 m maximum de celle-ci.
- Sur les terrains situés en périphérie, les abris devront être accolés à la façade arrière du garage ou implantés à une distance d'1,20 m maximum de celle-ci.
- Les piscines découvertes devront être implantées à une distance minimale d'1 m par rapport aux limites séparatives et à une distance maximale de 15 m par rapport au bâtiment d'habitation.

<b>ARTICLE 12 : Stationnement</b>
-----------------------------------

Les articles du PLU :

- Rappel : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP

sont complétés par :

Pour le macro-lot 38, aucun garage n'est autorisé donnant directement sur la place, ni place de stationnement extérieur sur celle-ci. Les stationnement devront être regroupés dans les bâtiments ou à l'extérieur à l'arrière de ceux-ci, et accessible par un porche.

#### **ARTICLE 13 : Espaces libres, plantations**

Les articles du PLU sont complétés par :

- Il sera prévu des plantations d'arbres ou d'arbustes d'essences locales soit 1 arbre par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit et non occupé par une aire de stationnement.
- Le plan de masse fera apparaître les plantations prévues.
- La plantation des arbres indiqués sur le plan de composition est obligatoire.
- Les arbres indiqués « à préserver » sur le plan de composition devront être conservés et entretenus
- Sauf indication contraire portée sur le plan de composition, les limites latérales et les limites de fonds de parcelles seront constituées d'un grillage de 1,60 m de hauteur maximum doublé d'une haie végétale ou une haie bocagère sur les limites extérieures lots, tel que localisé sur le plan de composition.

### **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 : Surface de Plancher**

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