Grisy-les-Plâtres
Commune du Vexin français

" Hameau du moulin" de Grisy-les-Plâtres.



La demande de permis d'aménager le "Hameau du moulin " est accordée depuis le 27 février 2023.

LE CONTEXTE

Sur le terrain de football désaffecté du village, désormais inscrit au PLU en zone d'habitat, le projet consiste à créer sur la surface constructible de quelque 0,87ha, un nouveau petit hameau grisylien, en forme de ferme, constitué d'habitations insérées à l'entrée du village, sous la forme de maisons individuelles et d'un équipement communal d'intérêt collectif, avec suivant les besoins deux ou trois logements.

LES OBJECTIFS

Accueillir douze logements sous la forme de maisons individuelles ainsi qu'un équipement communal d'intérêt collectif potentiellement dédié à une maison de santé communale complétée ou remplacée suivant les besoins par deux ou trois logements.

- Privilégier un aménagement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

- Insérer le hameau dans l'échelle du paysage : créer un ensemble bâti unitaire implanté en fonction des grandes orientations structurantes du paysage et des reliefs, à l'instar des anciens habitats du Vexin.

- Implanter les constructions groupées et alignées formant une « cour de ferme », sans clôture sur l'espace central.

- Limiter les hauteurs bâties, en continuité des hauteurs des constructions environnantes.

- Etablir une continuité d'aménagement avec :

  - l'espace de sport et loisirs,
  - des espaces publics ou communs de liaison,
  - des éléments plantés créant des effets de continuité d'un espace à l'autre.

- Instaurer des continuités paysagères entre les espaces naturels et boisés existants et le hameau par la végétation à installer dans les jardins, les haies, l'espace au cœur du hameau et des vergers.

- Insérer un accès piéton passant dans l'espace de loisirs pour rejoindre le centre village.

- Préserver les chemins piétons autour du site et vers les espaces boisés et agricoles.

- Mettre en place des modes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères d'infiltration, écoulement des eaux vers les zones plantées,...).

LES RECETTE COMMERCIALES

Elles seront le résultat de la vente à des particuliers de onze à douze terrains viabilisés dont les prix de cession seront fixés en Conseil municipal suite aux conseils de professionnels de la vente immobilière et l'appui des recommandations

du service public des domaines contactés par la mairie. Ces recettes permettront de financer la viabilisation du « Hameau du moulin » la création du relais communal de santé et les investissements communaux prévus au plan d'actions municipales 2020 - 2026

LES RECETTES FISCALES

Elles seront liées à la taxe foncière communale sur les bâtis. Ces recettes durables s'ajouteront à celles des recettes actuelles et limitées du budget communal.

LES SUBVENTIONS

Elles seront sollicitées auprès de l'Etat, de la région Ile de France, du Conseil départemental du Val-d'Oise, des syndicats concessionnaires, du Parc naturel régional du Vexin français et de l'agence de l'eau.

LES DEPENSES

Elles seront liées aux études faites sur le terrain de football désaffecte et à la viabilisation communale du " Hameau du moulin ". (Travaux généraux et préparatoires, assainissements, tranchées et équipements techniques, voiries, équipements publics, aménagements paysagers).

Pour assumer ces dépenses et la trésorerie budgétaire indispensable, un prêt relais sera nécessaire et remboursable au gré des ventes des terrains qui par ailleurs seront soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge bénéficiaire obtenue par chacun des terrains vendus.



Hameu du Moulin
45, rue du Vexin
95810
Grisy-les-Plâtres
Infos pratiques

- La surface de plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 3600 m². Dans cette limite, la surface de plancher maximale constructible sur chaque lot sera fixée par un certificat du lotisseur joint à l'acte de vente de chaque terrain. Ce certificat sera également joint aux demandes de permis de construire.
- Le nombre de lots ne pourra pas être supérieur à 12 lots.

Documents
Réglement spécfique de construction sur le Hameau du moulin
Caractéristiques générales et présentation du projet de Hameau
Plan masse du Hameau du moulin de Grisy-les-Plâtres.
Contact

Mairie de Grisy-les-Plâtres : 01 34 66 62 69