Commune de SOISY-SOUS-MONTMORENCY - 95230

ZONE UB

RUE DU DOCTEUR SCHWEITZER

Demande de permis d'aménager

MARS 2023

PIECES COMPLEMENTAIRES

PA 095 598 23 8 0001

PROJET DE REGLEMENT

MAITRE D'OUVRAGE	**SNC NEXITY FONCIER CONSEIL** Bâtiment Le Colorado 8-10 rue Rosa Luxemburg CS 1003 ERAGNY 95614 CERGY PONTOISE CEDEX
MAITRISE D'ŒUVRE **ARCHITECTURE**	**EG2A - EMMANUEL GUTEL ARCHITECTE ET ASSOCIÉS** 137, rue Saint Martin - 75004 PARIS Tel: 01 44 78 03 42 *eg2a@eg2a.fr*
BUREAU D'ETUDE **VRD**	**INSTRUCTA** 137, avenue de l'Europe, Immeuble Le Newton - 78400 CHATOU T: 01 34 51 78 18 *abouchenoir@instructa.fr*
GEOMETRE	**CABINET DML** 9D, rue Léon Leroyer - 77334 MEAUX cedex T: 01 64 33 01 39 *contact@cabinet-dml.fr*

Emmanuel GUTEL
Architecte et Associés
SARL d'architecture
137, rue Saint Martin - 75004 PARIS
01 44 78 03 42
SIRET 834 147 076 00014 - CNOA n°S19521

PHASE	PA	MODIFICATIONS	INDICE	DATE
PIECE	**PA10**			
DATE	juin-23			

Commune de SOISY-SOUS-MONTMORENCY - 95230

Zone UB

Permis d'Aménager Rue du Docteur Schweitzer

Aménagement de 14 lots à bâtir

PA.10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT

.....

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement ci-après identifié, concernant notamment les caractères, la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume, leur aspect, ainsi que l'aménagement de leurs abords et clôtures.

Le terrain se situe en zone UB et dans l'OAP n°2, LE BOIS GAZET.

Concernant l'application du règlement dans le cas du présent lotissement faisant l'objet d'une division de propriété, les règles s'appliquent pour l'ensemble du lotissement, et non pas au regard de chacun des lots de division, puisque le projet est situé dans une OAP (conformément à l'Art.8 des DISPOSITIONS GENERALES du PLU).

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Soisy Sous Montmorency, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (PLU) applicable, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux prescriptions et règles complémentaires, particulières et obligatoires ci-après.

Le périmètre du lotissement sera défini par l'arrêté pris par l'autorité administrative et les documents graphiques approuvés du présent dossier de Permis d'aménager.

Ce règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière de ce lotissement. Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Emmanuel GUTEL
Architecte et Associés
SARL d'architecture
137, rue Saint-Martin - 75004 PARIS
01 44 78 03 42
SIRET 834 147 076 00014 - CNOA n°S19521

SECTION I – Nature de l'utilisation et de l'occupation du sol

1- OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Se conformer au PLU et en complément :

- Les constructions qui ne sont pas autorisées dans l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise.

2- OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Se conformer au PLU et en complément pour les lots 01 à 14 :

Sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation individuelle, avec une habitation par lot.
- les annexes des constructions à usage d'habitation individuelle, a la condition d'être implantées dans le pavé d'implantation figurant au plan de composition PA4, (hors abris de jardins),
- les sous-sols sous réserve d'être compatibles avec les études géotechniques.

SECTION II – Conditions d'occupation du sol

3- ACCÈS ET VOIRIES

Se conformer au PLU et en complément :

- Les accès se feront dans le respect du plan de composition PA4.
- Les accès aux parcelles se feront obligatoirement par un accès charretier (conformément au plan de composition PA4) : de type bande de roulement en béton désactivé (largeur de 0.50m espacées de 0.80m), accompagnées de gazon renforcé.

Emmanuel GUTEL
Architecte et Associés
SARL d'architecture
137, rue Saint Martin - 75004 PARIS
01 44 78 03 42
SIRET 834 147 076 00014 - CNOA n°S19521

4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se conformer au PLU ainsi qu'aux impositions du Plan de Prevention des Risques de Mouvement de Terrain, zone B1K de la commune à savoir :

- Interdiction de l'assainissement autonome
- Interdiction des forages et pompages d'eau
- Interdiction des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement
- Interdiction du traitement à la chaux ou au ciment (sauf si des essais normalisés suffisamment denses font état de teneurs en sulfates compatibles avec ce traitement)
- Imposer le raccordement des réseaux EU et EP sur les réseaux collectifs existants
- Imposer une étude de sol comportant au moins 2 sondages pour 100 m² d'emprise au sol, d'une profondeur permettant d'atteindre les premières et deuxièmes masses du gypse (+ 1 sondage par tranche de 50 m² supplémentaire construit).
- Imposer qu'une rigidification éventuelle de la structure pourra être prescrite par un bureau d'études structures.
- Imposer que l'étanchéité des canalisations et des réservoirs d'hydrocarbure soient capables de résister à des mouvements de terrains localisés.

5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se conformer au PLU.

6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se conformer au PLU et en complément :

- Les voies et emprises communes sont définies au plan de composition d'ensemble PA4.
- Les constructions doivent s'implanter dans les pavés de constructibilité définis au plan de composition d'ensemble, à au moins 4,00 m en retrait de l'alignement des voies.

7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se conformer au PLU et en complément :

- Les constructions doivent s'implanter dans les pavés de constructibilité définis au plan de composition d'ensemble PA4,

Emmanuel GUTEL
Architecte et Associés
SARL d'architecture
137, rue Saint Martin - 75004 PARIS
01 44 78 03 42
SIRET 834 147 076 00014 - CNOA n°S19521

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

Se conformer au PLU et en complément :

- Les constructions doivent s'implanter dans les pavés de constructibilité définis au plan de composition d'ensemble PA4,

9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se conformer au PLU et en complément :

- L'emprise au sol des constructions est précisée lot par lot dans le tableau de répartition ci-joint en annexe du présent règlement (article 17).

10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se conformer au PLU :

- La hauteur des constructions est limitée à 10,00 m maximum au faîtage. Cette hauteur sera à prendre par rapport au niveau du terrain naturel.

Toutes les demandes de construction ou d'installation devront comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F. Normal (ou I.G.N.69), indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire, quelle que soit sa nature (terre battue, béton...), et quelle que soit l'affectation ou la destination des locaux.

11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – CLOTURES

Se conformer au PLU et en complément :

- Les constructions respecteront les dispositions définies en ***Annexe 1 : Prescriptions architecturales / Clôtures / Plantations***

- **Toitures**
  - Pour les lots jumelés deux à deux 01/02, 03/04, 05/06, 07/08, 09/10, 11/12 et 13/14, l'implantation des garages sera conforme au PA4, de façon à éviter les adossements de garage créant des problèmes de nivellement compte tenu de la pente générale de l'opération.
  - Les constructions jumelées (01/02, 03/04, 05/06, 07/08, 09/10, 11/12,13/14), devrontdisposées entre chacune d'entre elles de la même pente de toiture.
  - Les toitures terrasses sont interdites.

Emmanuel GUTEL
Architecte et Associés
SARL d'architecture
137, rue Saint-Martin - 75004 PARIS
01 44 78 03 42
SIRET 834 147 076 00014 - CNOA n°S19521

- **Façades**
  Le lot 01 comportera obligatoirement une ouverture en pignon conformément au plan de composition d'ensemble PA4.

- **Matériaux**
  En cas de toitures à pentes, la couverture des toitures sera réalisée en tuiles de terre cuite, de coloris rouge nuancé, brun, ardoisé, ou ardoises.

- **Clôtures**
  - Les clôtures du lotissement sont définies par le plan et les coupes des clôtures en ***Annexe 1 : Prescriptions architecturales / Clôtures / Plantations***
  - Les canisses, panneaux de bois et autres pares-vues sont interdits sur toute les clôtures,
  - Les clôtures sont à la charge des acquéreurs sauf les clôtures existantes conservées (si bon état).



2 CLOTURE MITOYENNE ENTRE LOTS ET PERIPHERIQUE
GRILLAGE
- grillage simple plastifié vert sur poteaux métalliques
+ portillon (suivant cas)
+ haies d'essences variées
hauteur totale : 1,80 m

Figure 1 : Extrait de l'Annexe 1 - Schéma des clôtures mitoyennes

12- STATIONNEMENT

Se conformer au PLU et en complément :
Réalisation d'au moins une place de stationnement couverte dans le volume de la construction ou accolée.
Les places de stationnement (hors visiteurs) sont à la charge de l'acquéreur.

13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Se conformer au PLU et en complément :

- Les plantations respecteront les dispositions définies en ***Annexe 1 : Prescriptions architecturales / Clôtures / Plantations***

- Le coefficient minimal de biotope et le pourcentage minimal de Pleine terre sont réglementés lot par lot et précisés dans le tableau de répartition ci-joint en annexe du présent règlement (article 17).

15- PERFORMANCES ENERGETIQUES

Se conformer au PLU.

Emmanuel GUTEL
Architecte et Associés
SARL d'architecture
137, rue Saint-Martin - 75004 PARIS
01 44 78 03 42
SIRET 834 147 076 00014 - CNOA n°S19521

16- RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se conformer au PLU

17- COLLECTE DES DECHETS

L'ensemble des colotis de l'opération devra déposer ses déchets sur l'aire de collecte collective prévue à cet effet en entrée de lotissement sur la Rue Dr Schweitzer, devant le portail d'entrée.

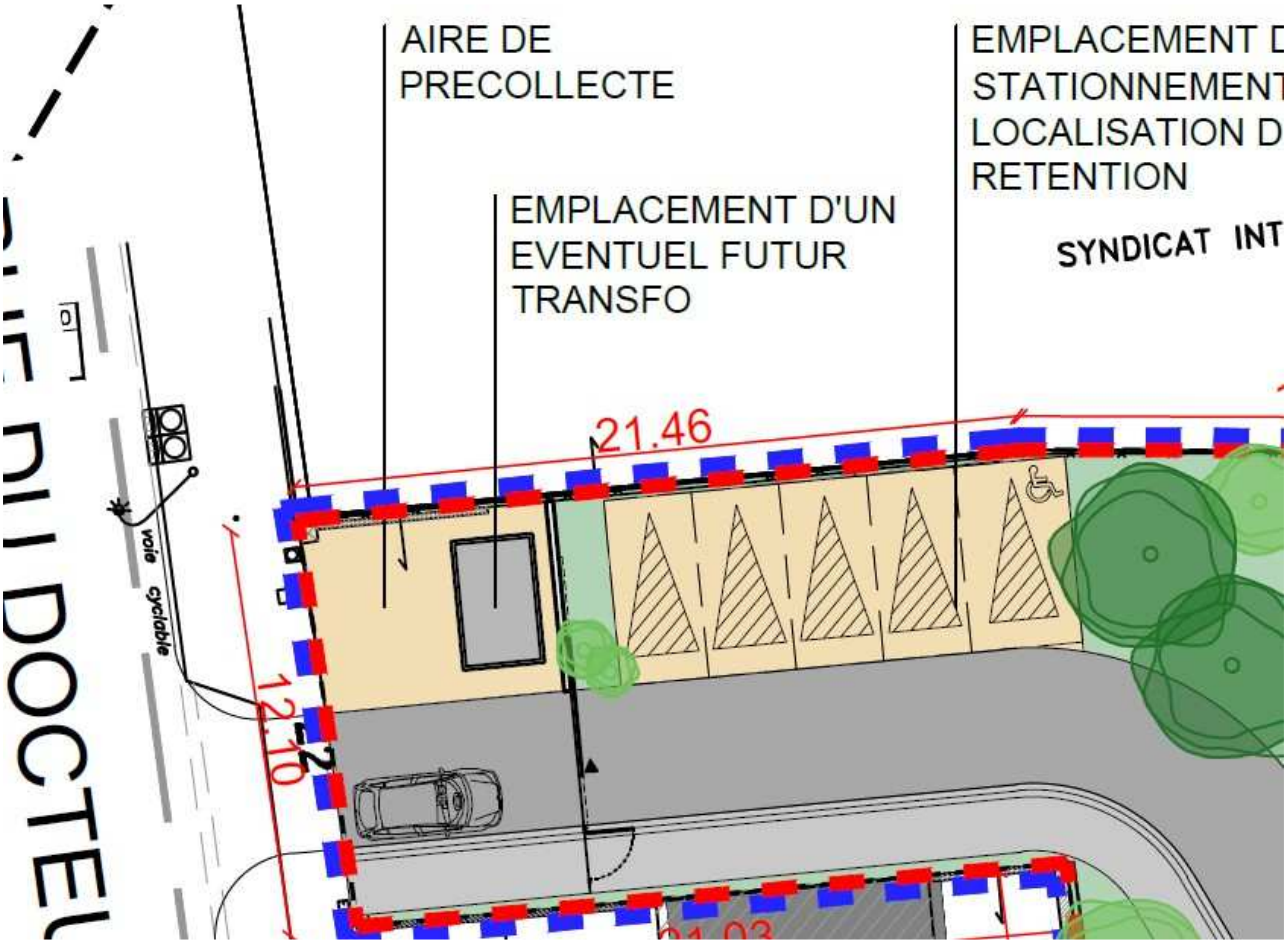


Figure 2: Extrait du plan de composition - Emplacement de l'aire de précollecte

Emmanuel GUTEL
Architecte et Associés
SARL d'architecture
137, rue Saint-Martin - 75004 PARIS
01 44 78 03 42
SIRET 834 147 076 00014 - CNOA n°S19521

18- Tableau de répartition du projet, décomposés lots par lots :

SUPERFICIE DES TERRAINS
EMPRISES AU SOL
COEFFICIENT BIOTOPE
SURFACES DE PLEINE TERRE.
SURFACES DE PLANCHERS

LOTS	SURFACES LOTS CESSIBLES (m²)	EMPRISE MAXIMALE PAR LOT (m²)	ESPACE VERT MINIMUM PAR LOT (m²)	PLEINE TERRE (m²)	CALCUL SDP (m²)
LOT 1	368	124	177,8	130,8	180
LOT 2	328	160	158,5	116,6	180
LOT 3	330	162	159,5	117,3	180
LOT 4	324	158	156,6	115,2	180
LOT 5	280	105	135,3	99,5	180
LOT 6	230	84	111,2	81,8	180
LOT 7	266	98	128,6	94,5	180
LOT 8	408	135	197,2	145,0	180
LOT 9	336	112	162,4	119,4	180
LOT 10	315	122	152,2	112,0	180
LOT 11	284	117	137,2	100,9	180
LOT 12	278	129	134,3	98,8	180
LOT 13	274	111	132,4	97,4	180
LOT 14	398	121	192,3	141,5	180
LOT 15	1230	0	124,0	124,0	0
Total	**5649**	**1738 31%**	**2259,6 40%**	**1694,7 75%**	**2520**

Emmanuel GUTEL
Architecte et Associés
SARL d'architecture
137, rue Saint Martin - 75004 PARIS
01 44 78 03 42
SIRET 834 147 076 00014 - CNOA n°S19521