

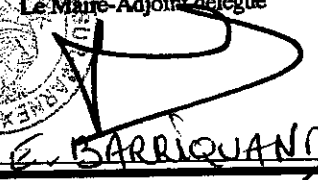
S.C.I. "ORMESSON - LES VILLES DU GOLF" DU GOLF

Représentée par son gérant UNIMO
117 quai du Président Roosevelt - BP 28
92132 ISSY LES MOULINEAUX Cedex

SCI ORMESSON LES VILLES DU GOLF
117 quai du Président Roosevelt
BP 28
92132 ISSY LES MOULINEAUX Cedex
RCS Paris D 483 743 244

COMMUNE D'ORMESSON Avenue de Pince Vent

26 Lots à bâtir

Vu pour être annexé
à l'arrêté PA 09N 100
du 10 octobre 2009
Le Maire-Adjoint délégué

E. BARRIQUAND



PERMIS D'AMENAGER

PA2

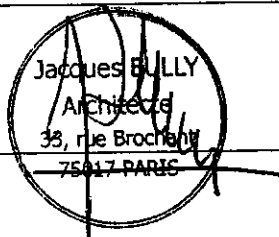
NOTICE EXPLICATIVE

Affaire n°

Maître d'Oeuvre :

Jacques BULLY architecte
33 rue Brochant 75017 PARIS
Tél.: 01 42 29 04 23 - Fax : 01 46 27 99 63
e-mail : j.bully@free.fr

Paysagiste :



B.E.T. V.R.D. :

Le 1er août 2009

NOTE DE PRESENTATION **DESCRIPTION DU TERRAIN** **ET PLAN D'AMENAGEMENT PREVU**

HISTORIQUE

- * La SCI «ORMESSON - LES VILLAS DU GOLF» dont le gérant est la Société UNIMO, ayant son siège 117, quai du Président Roosevelt à 92132 – ISSY LES MOULINEAUX, a déposé et obtenu un permis de construire pour 54 maisons, sous le n° 94 055 05 N 1050, le 20 janvier 2006. Ce permis a été modifié pour passer de 54 à 60 maisons, tout en gardant la même SHON globale maxi de 9.267,20 m², : PCM n° 94 055 08 N 1007, obtenu le 15 avril 2008.
- * Une première tranche de 33 maisons a été réalisée avec une SHON de 5.544,52 m² (voir le détail en fin de la présente note).
- * A ce jour, la SHON disponible restante pour le solde de l'opération est donc de :
 $9.267,20 - 5.544,52 = 3.722,68 \text{ m}^2$.
- * En raison de la crise actuelle de l'immobilier, la SCI «ORMESSON - LES VILLAS DU GOLF » a décidé de ne pas réaliser la construction de la 2^{ème} tranche, et de la transformer en un lotissement de 26 lots à bâtir, avec une desserte, non plus par la rue André Malraux existant dans la 1^{ère} tranche, mais par un piquage pris directement sur l'avenue Pince Vent. De ce fait, les 2 opérations se trouvent totalement indépendantes, sans autres liens que les réseaux d'assainissement, les réseaux divers les desservant, et un passage piéton.
- * C'est l'objet du dossier de Permis d'Aménager présenté ici.

LIMITES DE LA PARCELLE

- * La parcelle non construite est bordée :
 - au NORD, par l'avenue de Pince-Vent ;
 - à l'OUEST, par la limite de la 1^{ère} tranche réalisée avec 33 maisons, s'arrêtant sur une placette de retournement ;
 - au SUD, par les terrains du golf d'ORMESSON ;
 - à l'EST, par le solde des parcelles AN 31 pp et 32 pp (propriété privée) qui vont jusqu'au carrefour avec la RN 4.
- * Actuellement, la première tranche est en cours d'obtention de son certificat de conformité. Les terrains destinés à être cédés à la Ville, d'une part, ainsi que la rétrocession de la voirie interne, d'autre part, sont en cours d'intégration dans le domaine de la Ville (stade : lancement de l'enquête publique pour son classement).

LE PLAN DE MASSE

- * La forme du terrain initial nous avait conduit, afin d'éviter toute monotonie de plan masse, à créer une voirie sinueuse avec un maximum de maisons orientées au sud, d'une part, et avec vue directement sur le golf, d'autre part.
- * La 2^{ème} partie du projet a conservé l'intégralité de la forme de la voirie dans son tracé initial.
- * De même, le merlon de terre, séparant la 2^{ème} partie du projet de l'avenue de Pince Vent est conservé, car il a le rôle d'une butte anti-bruit, d'une part, et d'un écran à la vue de la circulation, d'autre part.
- * La voirie finissant en impasse, se termine par une grande placette de retournement de 21,50 m x 17,70 m. Elle permet l'inscription d'un cercle de 21,40 m pour le tour complet (sans manoeuvre) d'un camion de ramassage de poubelles. (Remarquons que la tête de marteau nécessaire au retournement d'un camion de pompiers est de 17 m x 12 m). Nous sommes donc largement au-delà de ces dimensions.
- * Le dernier lot, situé dans la pointe, à l'Est, a un contrat de Cour Commune avec le Golf. Le projet de ce contrat est fourni dans le dossier.
- * Les parties « avant » des maisons, c'est-à-dire celles comprises entre la façade d'entrée des maisons et la voie les desservant, seront frappées d'une servitude de non clôture, à l'intérieur de notre lotissement, selon le plan parcellaire n° 43 et le plan n° 4, dégageant, de la sorte, des espaces libres, ouverts, offrant ainsi des perspectives intéressantes (en évitant l'aspect de voie enfermée entre 2 clôtures de haies parallèles).
- * Aucun garage ne pourra être enterré en sous-sol (ni même semi enterré) et aucune rampe d'accès ne sera tolérée (voir règlement article UE 11)
- * Les limites périphériques extérieures du terrain d'ensemble seront clôturées par des haies doublées de grillage.
- * A l'intérieur du lotissement, et, entre les pignons, la clôture sera réalisée en haie doublée de grillage ; chaque maison aura un portillon permettant d'accéder à la partie arrière clôturée depuis la partie avant (libre de toute clôture).

DESSERTE DES MAISONS – VOIRIE

- * La desserte des maisons se fera par piquage direct sur la voirie avec un recul minimum de 5,00 m pour les stationnements situés en avant des façades.
- * La chaussée d'emprise de 8,70 m comprend :
 - 1 chaussée en enrobés noirs de 5,00 m + 0,30 m = 5,30 m de largeur ;
 - 1 stationnement en enrobés noirs de 2,00 m de largeur ;
 - 1 trottoir en béton désactivé de 1,40 m de largeur.

- * Les accès aux maisons seront livrés sur 5,00 m de profondeur depuis la bordure de trottoir, en béton désactivé.
- * A noter que la voirie et ses réseaux devront être rétrocedés dès la fin de leurs réalisations à la Ville d'ORMESSON sur MARNE

DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU ET ASSAINISSEMENT)

- * Les maisons seront desservies en eau potable dans un regard situé à l'intérieur du lot.
- * L'assainissement interne sera réalisé en système séparatif :
 - Les eaux usées
Les eaux usées seront raccordées à l'égout EU existant déjà avec un regard situé à l'intérieur du lot.
 - Les eaux pluviales
Les eaux pluviales de toiture et de jardins seront donc traitées en surface :
 - soit par une noue de rétention en fond de jardin d'environ 4 m² par maison par la profondeur nécessaire ;
 - soit par une tranchée filtrante sous jardin de capacité 4 m³ par maison.

CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- * Nous sommes dans le secteur UEc au POS, et aucune des surfaces des terrains individuels ne sera inférieure à 500 m².

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- * Selon le plan de composition n° 43 et ses implantations obligatoires (trait épais) dans la zone constructible.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- * Les vues directes seront en retrait de 8,00 m par rapport aux limites.
- * Les façades aveugles, (n'ayant pas de vues directes), seront en retrait de 2,50 m par rapport aux limites.
- * Sauf pour le lot n° 1 dont la largeur de terrain est inférieure à 15,00 m : (implantation obligatoire sur la limite définie).
- * Pour le lot 11, il y a une convention de Cour Commune avec le Golf.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

- * L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40 %.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- * La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser R + 1 + Combles, avec un maximum de 7,00 m pour la hauteur de façade, et de 10,00 m pour la hauteur plafond.

ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

- * Se reporter à l'article UE 11 du règlement du lotissement.

OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

- * Il est demandé 2 places de stationnement par logement. En outre, de nombreuses (26) places visiteurs viennent compléter les exigences du POS par parcelle individuelle (le long de la voirie).

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

- * La protection des plantations existantes en périphérie sera assurée au maximum.
- * Non seulement, elle sera assurée, mais elle sera renforcée par des plantations sur les talus, la plantation des parcelles privées, les plantations d'alignement et les plantations séparatives entre les lots, et, entre les lots et le golf.
Chaque acquéreur de lot devra planter un nombre variant de 1 à 4 arbres, comme indiqué sur le plan PA 4 composition – espaces verts.

TYPE DE PLANTATIONS

- * Pour les arbres à planter, nous essaierons de reprendre dans notre lotissement, le type d'arbres existant dans le décor du Golf ou le long de l'avenue de Pince Vent.

- * La surface totale du terrain est de 19.857 m².

Nous enlèverons de cette surface, la voirie pour 3.215 m² et l'emprise de la maison et de son accès, que nous pouvons estimer à 105 m² moyen : 80 m² de SHOB-Rdc + 25 m² d'accès (5 x 5), soit donc 105 m² x 26 = 2.730 m²

Il reste donc 19.857 m² – (3.215 m² + 2.730 m²) = 13.912 m² arrondi à 14.000 m² de terrain libre.

A 1 arbre par 100 m² de terrain libre, cela nous amène à 140 arbres.

En consultant le plan PA 4, nous nous apercevons que nous avons : 127 + 52 = 179 arbres, donc largement plus que nécessaire (140).

Ces arbres pourront être de type :

- Erables champêtres
- Charmes
- Tilleuls
- Hêtre
- Ligustrum en arbre persistant
- Parrotia
- Erables rouge

Arbres de boisement

- Amélanches
- Bouleaux
- Erables champêtres
- Erables planes
- Robiniers
- Pins sylvestres

Arbres décoratifs

- Erables de cappadoce
- Arbre de judée
- Cerisiers à fleurs
- Copalme
- Koelreuteria
- Pommiers à fleurs
- Sorbiers de Arnold
- Tupélo

Arbustes tels que :

- Carpinus betulus
- Rasmannthus
- Cornus stolonifera
- Cotoneaster franchetti
- Eonymus fortunei
- Spiraea shirobana
- Lonicera
- Prunus laurocerasus, etc...

Des arbustes à massifs et haies bocagères

- Cornus alba elegantissima
- Cornus alba kesselringei
- Corylus maxima purpura
- Cotoneaster franchetti
- Aronia arbutifolia
- Hibiscus en variétés
- Ceanothus delilianus
- Chaenomeles speciosa

- Kolkwitzia amabilis
- Sorboria sorbifolia
- Photinia fraseri
- Salix purpurea gracilis
- Spirae japonica
- Viburnum carlcephalum, etc...

SHON – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- * Le terrain mesure 19.857 m².
- * La SHON constructible est de 3.722,68 m².
- * Elle se répartit entre les 26 lots, selon le tableau de répartition figurant sur le plan n° PA 43.

OBSERVATIONS ACOUSTIQUES

- * Le terrain étant situé dans une bande de 200 m de part et d'autre de la RD 185, il est soumis à l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2002.
- * Ce terrain est également grevé par la zone réservée à l'emprise d'une voie future en direction de la RN 4.
- * Pour ces raisons, il a été décidé de mettre en place 2 talus :
 - Un premier talus le long de l'avenue de Pince Vent de 2,50 m à 2,80 m de hauteur maximum ;
 - Un second talus le long de la future emprise (terrains réservés) avec un talus de même hauteur.
- * Malgré ces précautions, des dispositions seront prises pour respecter l'isolement acoustique réglementaire (vitrages spéciaux, bouches d'entrée d'air isolantes, etc...)

LES ORDURES MENAGERES

- * Elles sont soumises au tri sélectif.
- * Les ordures ménagères seront mises dans des containers.
- * Chaque maison aura ses propres containers spécialisés, qui seront collectés par un camion de ramassage des ordures ménagères.
- * Pour les antennes, une aire de présentation de poubelles sera réalisée, simple emplacement au sol, à l'entrée de chaque antenne.
- * A l'extrémité de la voirie, une placette de retournement (Ø 21,40 m) permettra aux camions de ramassage le retournement (la placette minimale est de 17 m x 12 m).
- * 6 ramassages ont lieu :
 - les ordures ménagères,
 - les emballages,
 - les verres,
 - les journaux, magazines,
 - les déchets verts sont ramassés dans des sacs ouverts,
 - les encombrants, 1 fois par mois.

DEFENSE INCENDIE

- * 2 poteaux d'incendie ont été demandés par les pompiers, pour la défense des maisons. Ils doivent fonctionner en simultanéité sur les deux opérations (1 poteau par opération). De ces poteaux, aucune maison ne sera à plus de 200 mètres de cette défense.

LE GAZ – L'ELECTRICITE

- * Pas d'alimentation en gaz.
- * Desserte en tout électrique.

COFFRETS TECHNIQUES

- * Ils seront installés sur les limites des lots et de la voirie, côté garage.
Eau potable – Electricité – France Telecom.

SCI ORMESSON LES VILLAS DU GOLF
117 quai du Président Roosevelt
BP 28
92132 ISSY LES MOULINEAUX CEDEX
RCS Paris D 483 743 449

J. BULLY
Jacques BULLY
Architecte
33, rue Brochant
75017 PARIS

Il est joint à cette note :

- 1) La notice définissant la SHON globale du lotissement.
- 2) Le tableau de répartition des SHON des 26 lots.
- 3) La note VRD du BET COLAS pour la collecte des Eaux Pluviales, avec la solution à 54 maisons augmentée à 60 par le PC Modificatif.

SCI ORMESSON LES VILLAS DU GOLF
117 quai du Président Roosevelt
BP 28
92132 ISSY LES MOULINEAUX CEDEX
RCS Paris D 483 743 449

J. BULLY
Le 1^{er} Août 2009