

# CONSTRUCTION d'une maison individuelle sur une propriété située à MONTIGNY-LES-CORMEILLES (Val d'Oise)

Rue des Beauvettes (sans n°)  
(cadastre AD n° 860)

PLAN DE SITUATION  
ECHELLE : 1/2000



Nota : Ce plan est un document administratif. Il ne prend pas en compte les problèmes d'adaptation au sol et ne peut en aucun cas servir à l'exécution des travaux.

# NOTICE EXPLICATIVE

## Environnement existant :

La propriété se situe rue des Beauvettes (sans n°) dans une zone qui correspond aux espaces urbanisés à vocation principalement résidentielle.

Elle est cadastrée AD n° 860 pour 288,00 m<sup>2</sup> (Lot "B" du plan de Géomètre).

Ce terrain est très fortement en pente, sans construction et recouvert d'une végétation de faible importance.

Vue de la rue des Beauvettes, à droite de cette parcelle il existe une habitation d'un étage + comble (crépi ton pierre et tuiles mécaniques brun rouge), et à gauche, il y a un terrain nu.

L'environnement immédiat est constitué de terrain nu et de maisons individuelles, sans unité ni cohérence architecturale particulière, construites à différentes époques.

## Projet futur :

Le projet consiste à construire une maison individuelle d'un étage (+ un niveau en attique), avec un sous-sol total à usage de garage. Un décaissement du terrain naturel sera effectué.

La volumétrie de cette construction sera respectueuse des règles liées au gabarit et à l'implantation par rapport aux limites séparatives et à la rue, définies dans la zone URa du règlement de la commune.

La clôture sur rue sera créée avec un portail coulissant (L = 4,00 m) et un portillon (L = 1,00 m) en aluminium gris anthracite (RAL 7016). Le reste de la clôture sera constitué d'un muret (H = 80 cm) recouvert d'un enduit blanc cassé, surmonté par des lames verticales en aluminium (gris anthracite RAL 7016). H T = 2.00 mètres.

En limites séparatives, une clôture composée d'un grillage noir sur poteaux métalliques noirs sera créée.

L'emprise au sol totale sur la parcelle après travaux sera de 106,00 m<sup>2</sup>. Dans le règlement 40% du terrain soit 288,00 m<sup>2</sup> X 40% = 115,20 m<sup>2</sup> au maximum.

Les espaces verts seront aménagés en pleine terre et respecteront le pourcentage défini dans le P.L.U de la commune. Superficie = 154,00 m<sup>2</sup>, voir teinte verte sur le plan de masse futur. Dans le règlement 50% du terrain, soit 288,00 X 50% = 144,00 m<sup>2</sup> au minimum.

A cette occasion, trois arbres à haute tige à essence régionale (Bouleau commun, Erable champêtre, Orme commun, Châtaignier) seront plantés.

Une place de stationnement (2,50 X 5,00 m) sera réalisée sur le devant de la maison (sol dallé) et une autre dans le garage en sous-sol. La pente d'accès à ce dernier sera de 15%.

Façade sud-ouest future (vue de la rue des Beauvettes), au sous-sol, une porte de garage automatique (400/245) couleur bois naturel aspect grisé sera réalisée. Au rez-de-chaussée, trois baies coulissantes (une de 180/225, une de 240/225 et une autre de 200/225) et une fenêtre 3 vantaux coulissante (340/105) seront créées. A l'étage, quatre baies coulissantes (une de 180/215, une de 240/215, une autre de 200/215 et une autre de 220/215) seront réalisées. Au deuxième niveau attique, une baie coulissante (240/205) donnant sur la terrasse) et deux fenêtres (une de 140/115 et l'autre de 80/115) seront faites.

Façade sud-est future, il n'y aura pas d'ouverture.

Façade nord-est future, au 1<sup>er</sup> étage, une porte pleine (90/215) et une fenêtre (60/35) dont le bas se situera à plus de 1,90 mètre du plancher seront créées.

Façade nord-ouest future, il n'y aura aucune ouverture.

La toiture sera une toiture en zinc naturel (niveau attique). Sa hauteur à l'égout du toit sera de 4,00 mètres à l'arrière par rapport au terrain naturel.

Des pierres apparentes (grises nuancées), des enduits lisses blanc cassé, des enduits gris platine (RAL 7036), et des bardages en bois naturel aspect grisé seront réalisés suivants les différentes parties.

Les menuiseries avec volets roulants intégrés seront en aluminium gris anthracite (RAL 7016).

Les différents réseaux (EDF-GDF, eau-téléphone, E.U) seront effectués et raccordés suivant la réglementation en vigueur.

Une cuve de 6000 litres sera enterrée sur le devant de la maison. Le surplus s'évacuera vers un ruisseau drainant pour finir vers des noues d'infiltration au rythme de 2 l/s.

**Calcul :**

Ca global = (cr toit + S toit + cr enrobes X cr enrobes + cr ev X s ev) / s total projet

Soit =  $1 \times 106.00 + 27 \times 0.90 + 0.20 \times 154 / 288$

Ca global =  $161.10 / 288 = 0.55$

Surface active =  $0.55 \times 288 = 161.10 \text{ m}^2$

D'où le volume sera calculé sur la base de 3000 l par tranche 100 m<sup>2</sup> de surface active. Sa = 161.10 donc la cuve sera de 6000 l soit 2 tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>. Le surplus s'évacuera vers le tout à l'égout dans la rue au rythme de 2l/s.

Avec ces finitions et tout en respectant le P.L.U (Zone URa de la Commune), la construction de cette maison individuelle, ainsi prévue, s'intégrera dans le quartier environnant.



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# MONTIGNY-LES-CORMEILLES

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

- CADASTRE : Section AD n° 860 -

1bis, Rue des Beauvettes

Propriété appartenant à  
FR IMMOBILIER MONTIGNY

## PLAN DE NIVELLEMENT

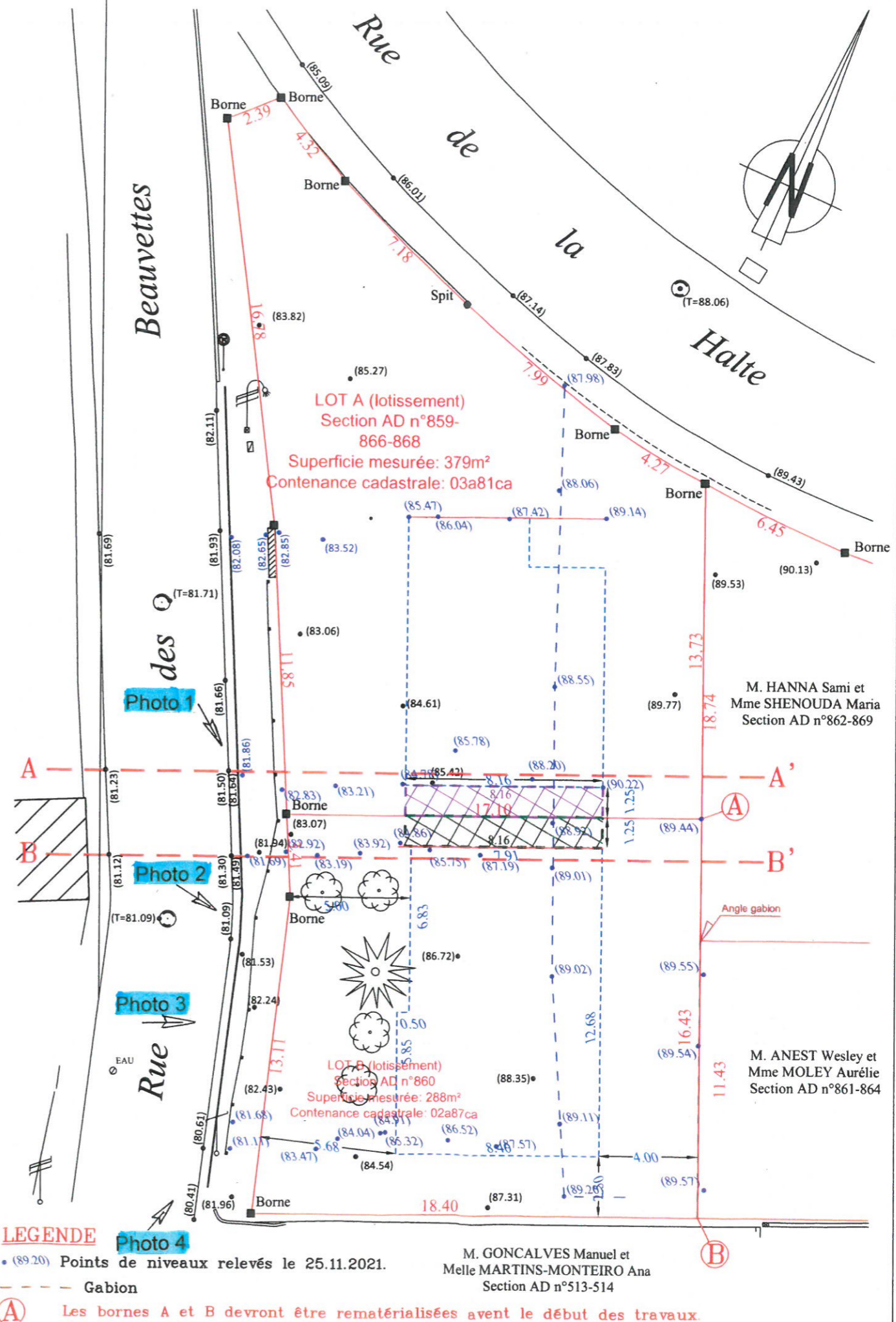
Echelle : 1/200

### NOTA

Il appartiendra au propriétaire de s'assurer de l'existence et de l'emplacement des réseaux mentionnés ou non au présent document.  
Système de coordonnées RGF93-CC49  
Nivellement rattaché au NGF par GPS.

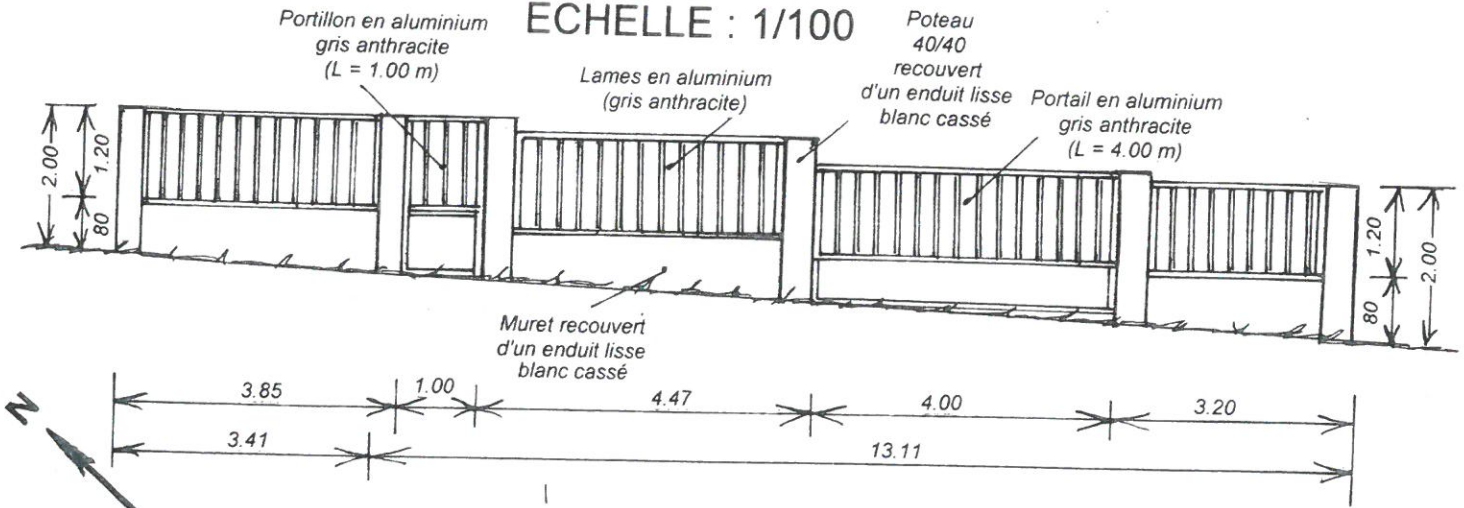
Dressé par:  
**Madame Isabelle GOETTELMANN/LAVEDAN, Géomètre-Expert D.P.L.G.**  
64-66, Rue du PLESSIS-BOUCHARD-95130 FRANCONVILLE-LA-GARENNE  
Tel: 01 34 13 14 51  
Fax: 01 34 13 88 02  
13, Rue de SARTROUVILLE-95240 CORMEILLES-EN-PARISIS  
Tel: 01 39 78 01 84  
Email: [goettelmann-lavedan@wanadoo.fr](mailto:goettelmann-lavedan@wanadoo.fr)

Dossier : M127-NIV  
Date : 26.11.2021

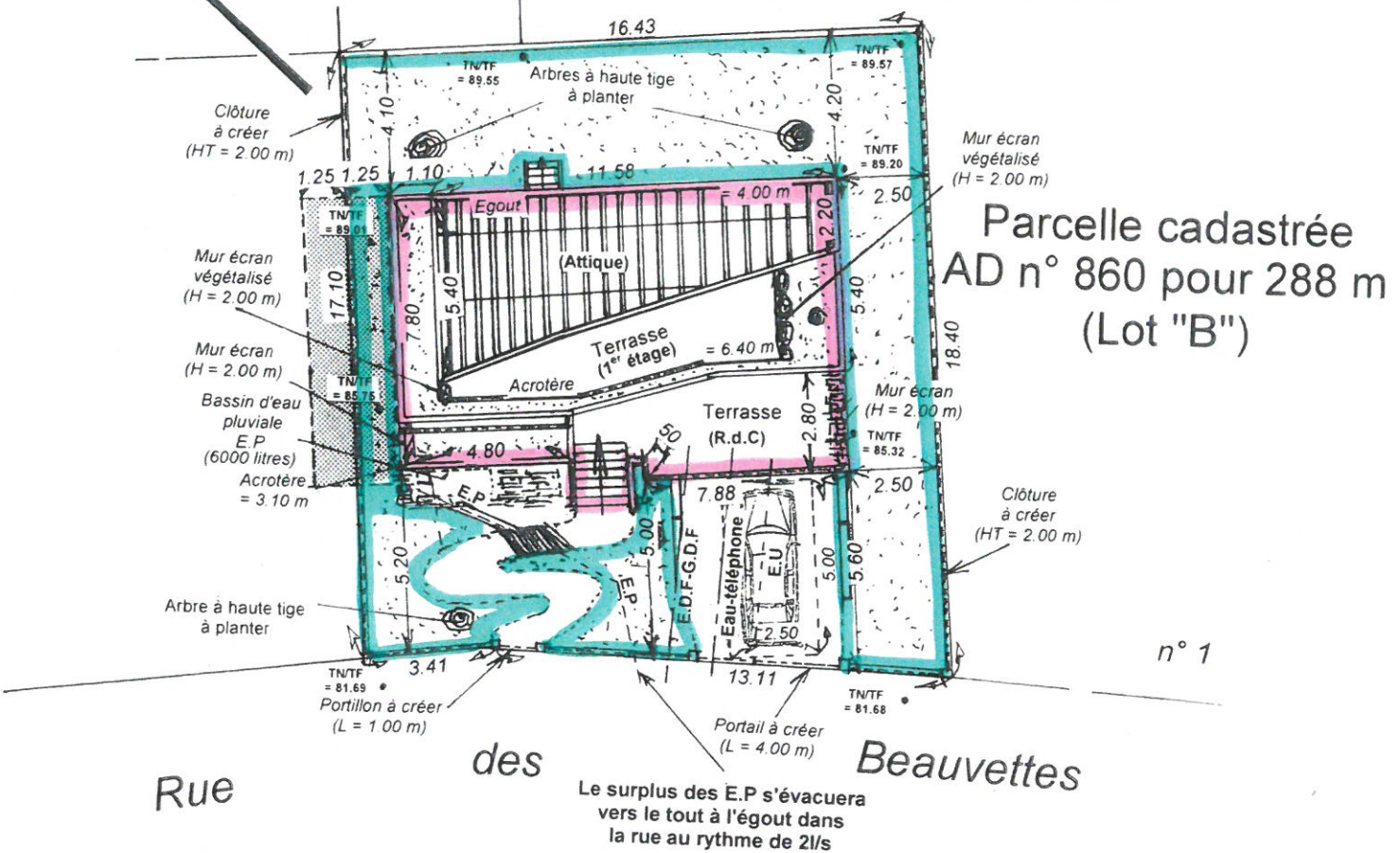


# PLAN DE LA CLOTURE FUTURE sur la rue

ECHELLE : 1/100



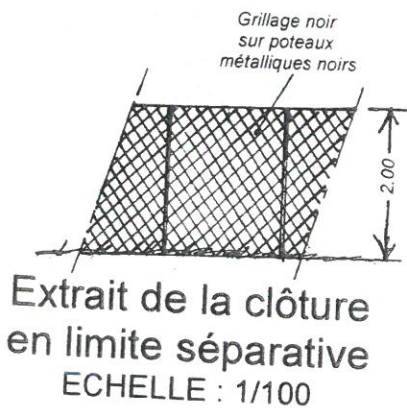
# PLAN DE MASSE FUTUR

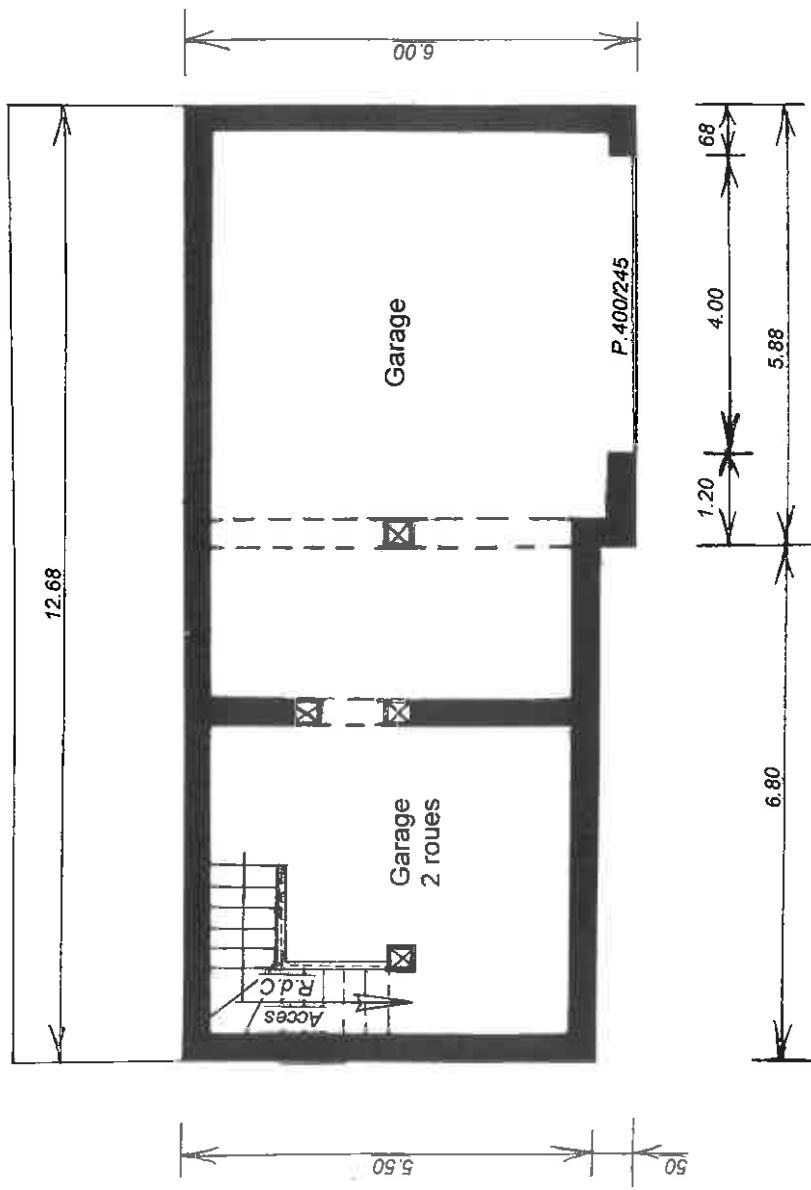


Parcelle cadastrée  
AD n° 860 pour 288 m  
(Lot "B")

ECHELLE : 1/200

- Cour commune
- Espaces verts (pleine terre)
- Maison à construire  
(un étage + un niveau en attique)

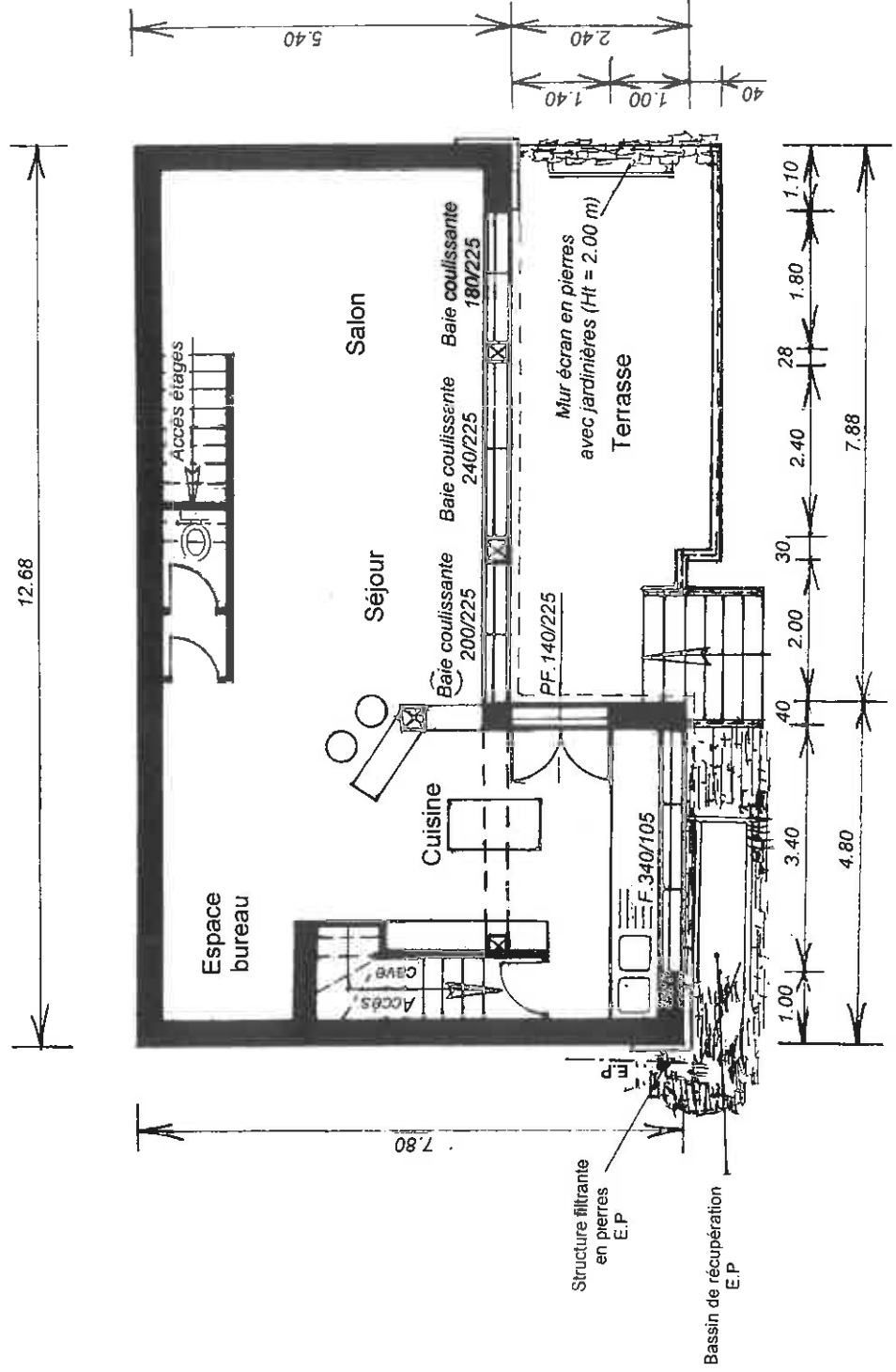




# SOUS-SOL FUTUR

Plan à titre indicatif

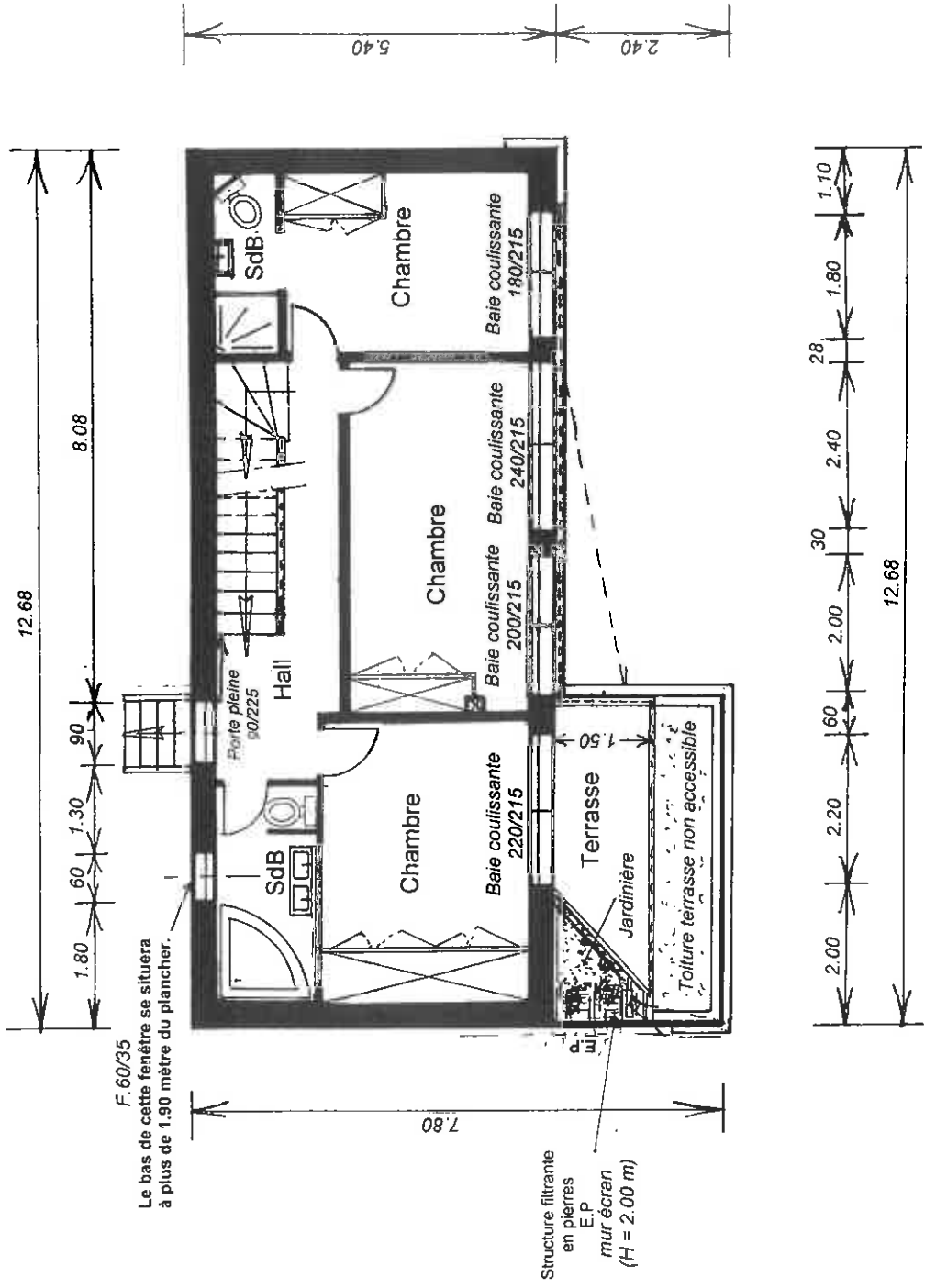
ECHELLE : 1/100



# REZ-DE-CHAUSSEE FUTUR

Plan à titre indicatif

ECHELLE : 1/100

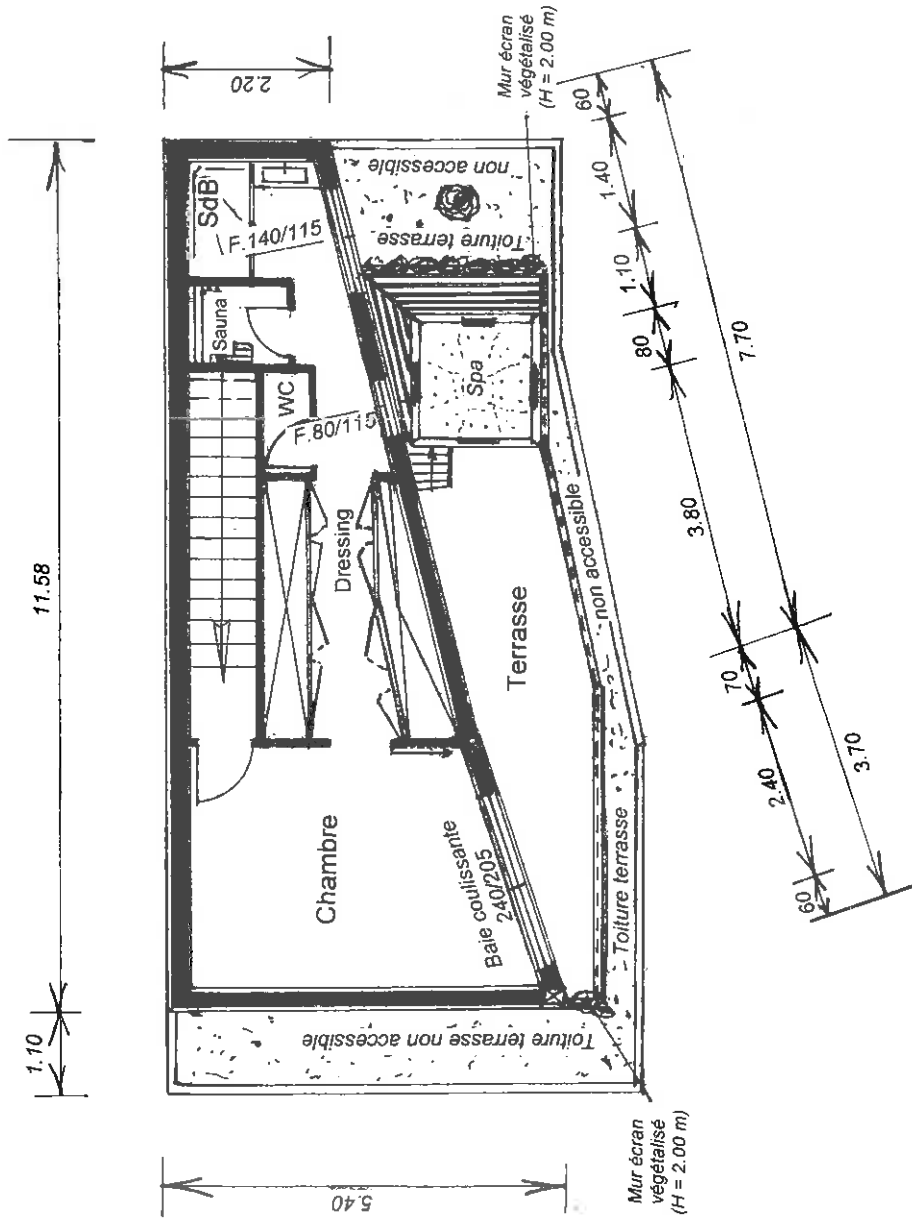


# 1<sup>er</sup> ETAGE FUTUR

Plan à titre indicatif

ECHELLE : 1/100



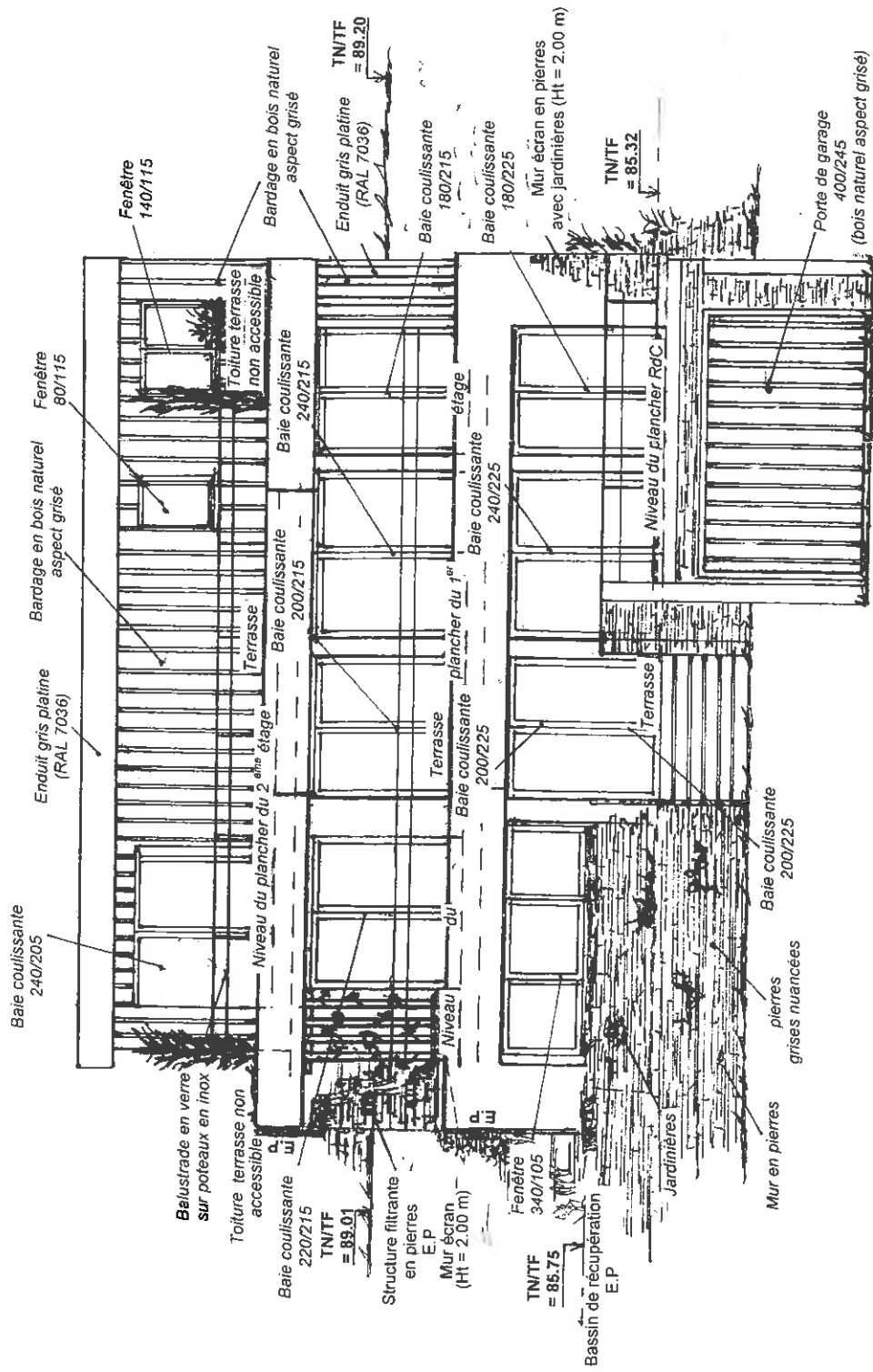


# 2ème ETAGE FUTUR

Plan à titre indicatif

ECHELLE : 1/100

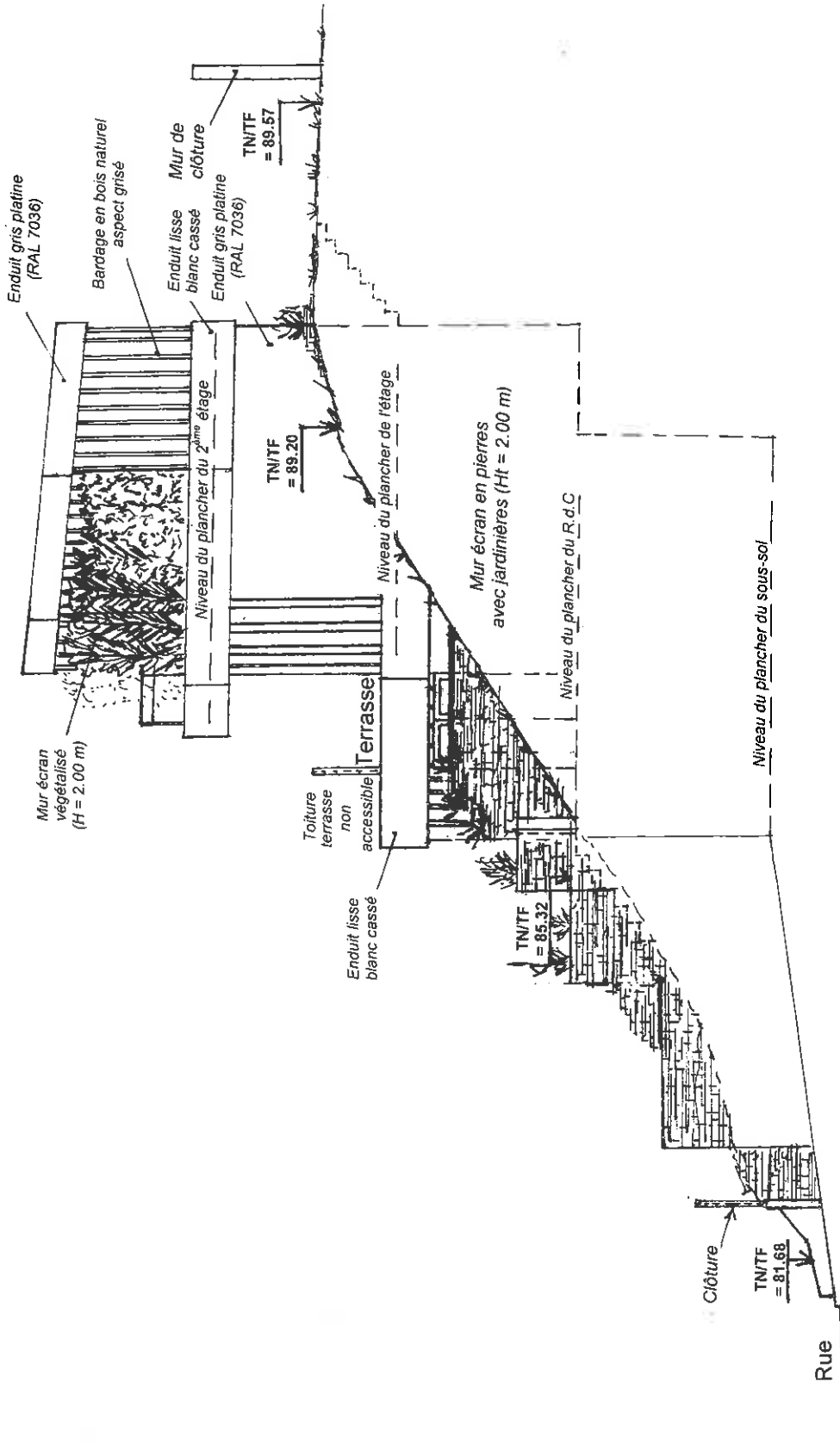
Les menuiseries avec volets roulants intégrés seront en aluminium gris anthracite



# FACADE SUD-OUEST FUTURE

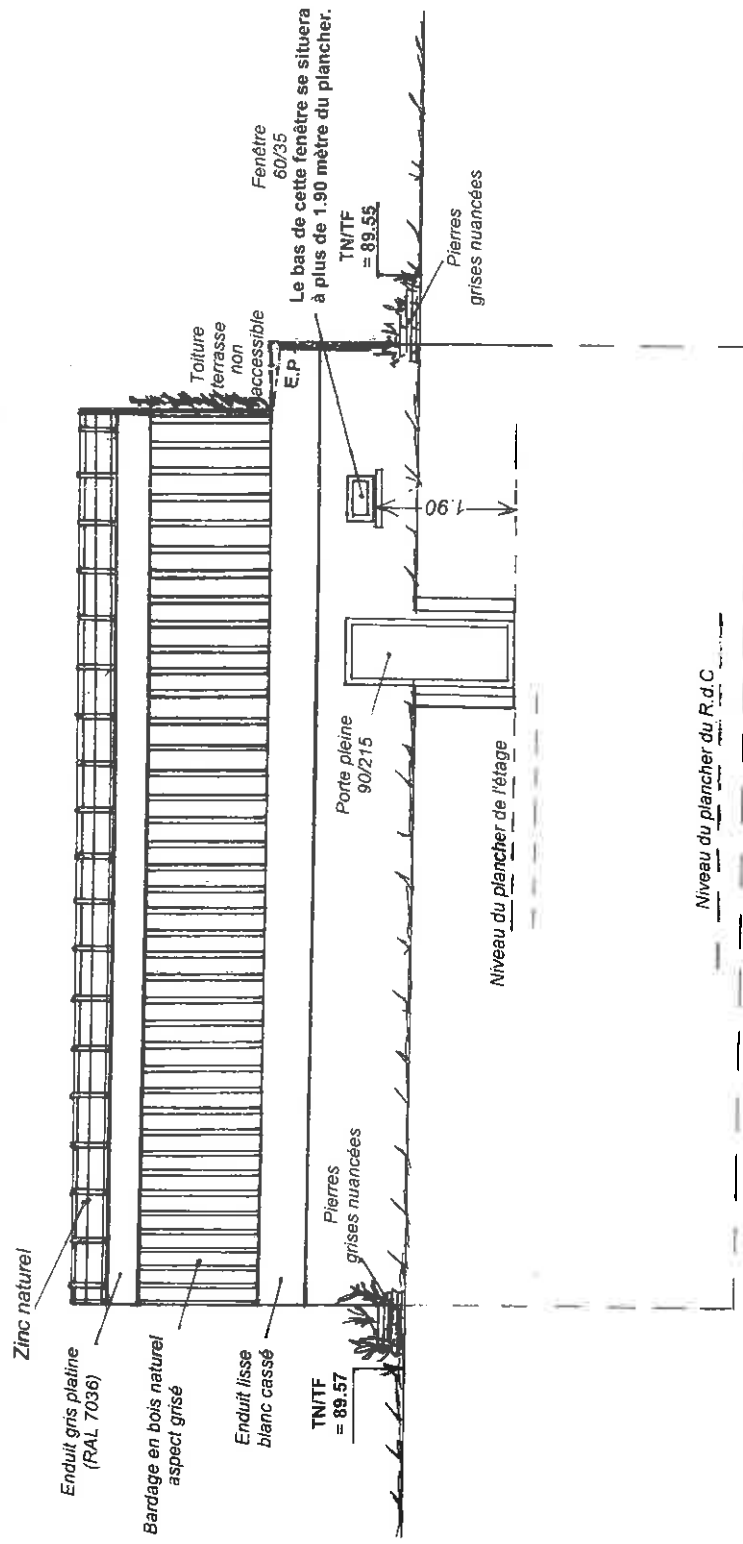
## (Vue de la Rue)

ECHELLE : 1/100

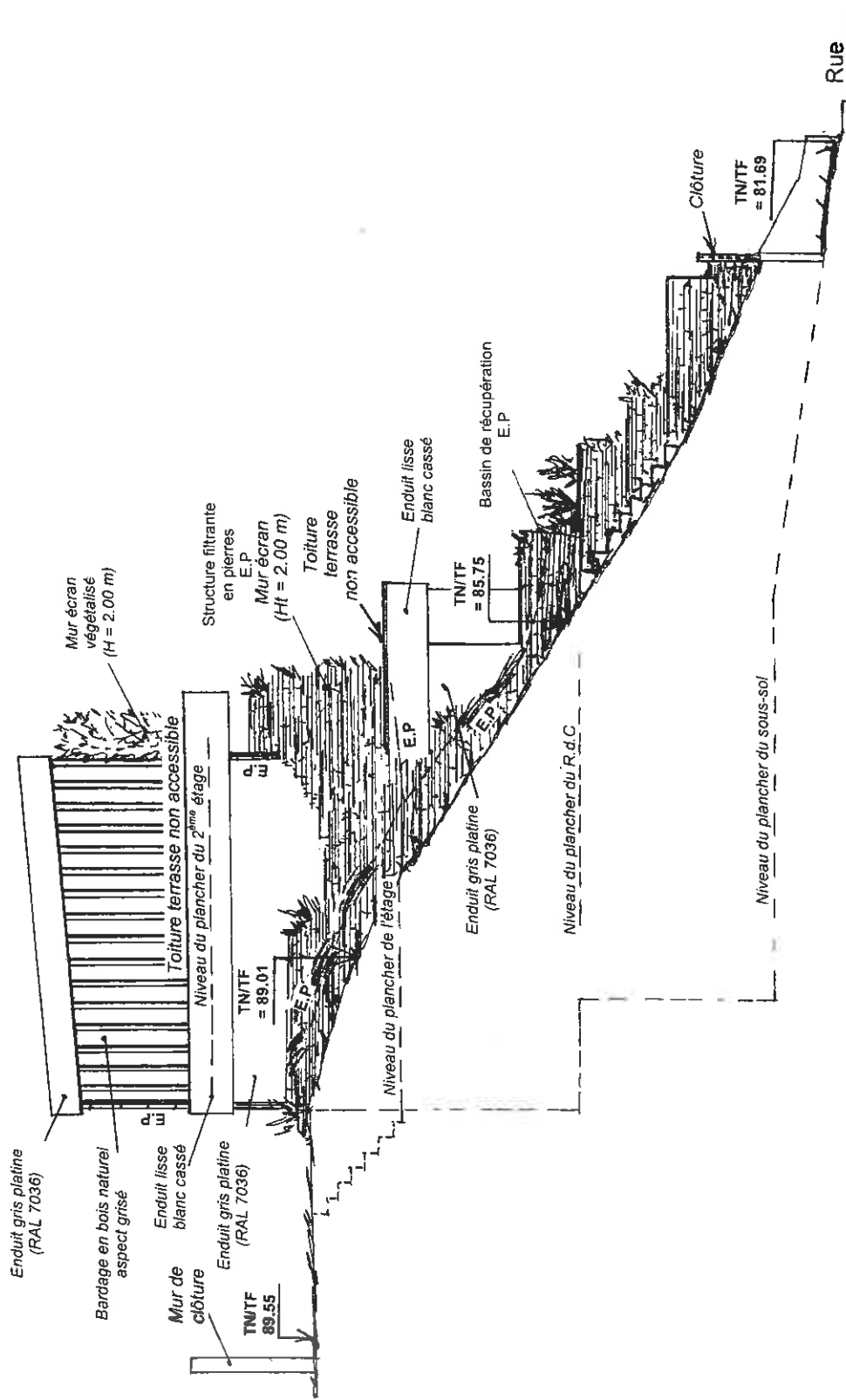


# FACADE SUD-EST FUTURE

ECHELLE : 1/100

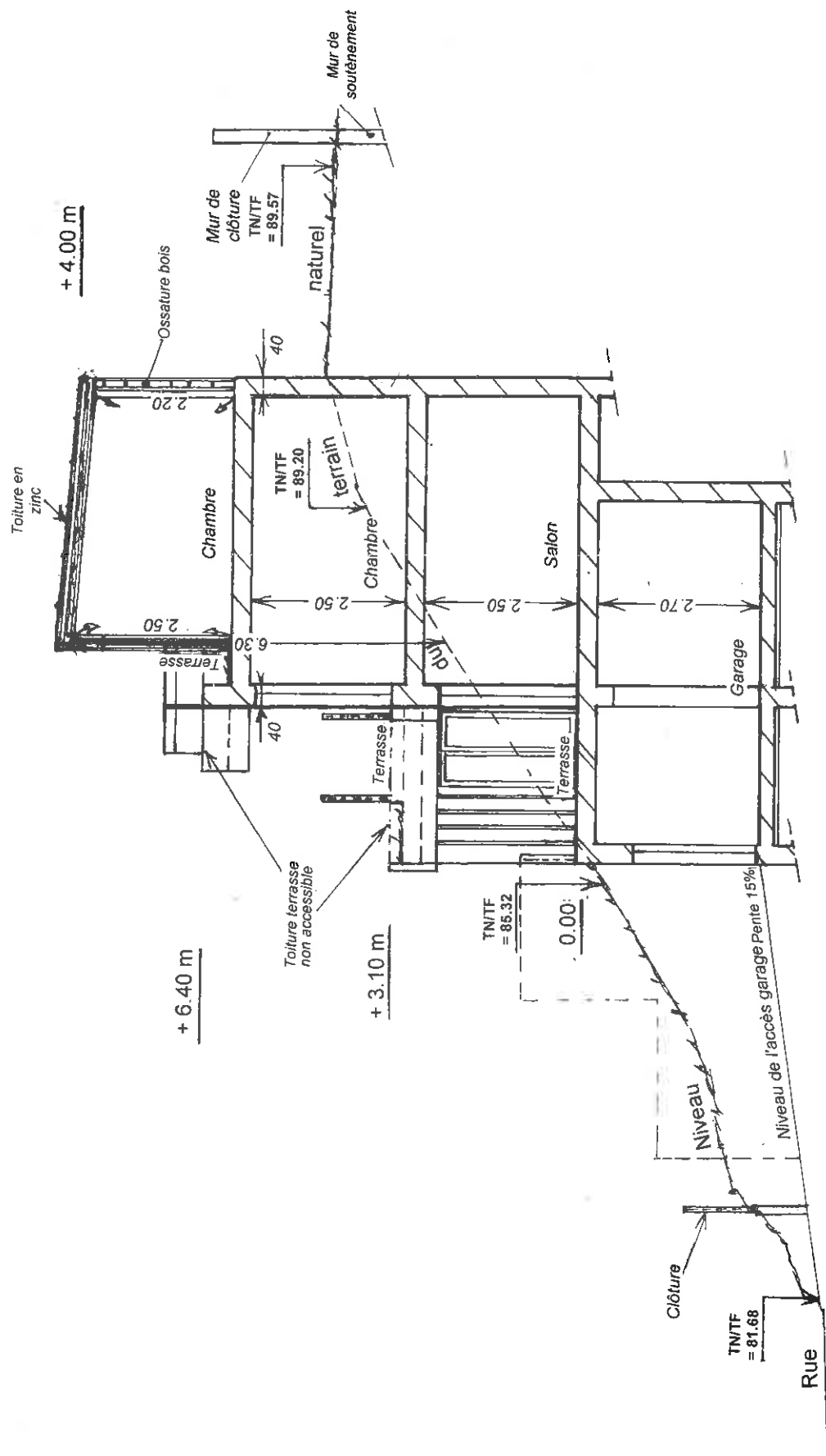


# FACADE NORD-EST FUTURE



# FACADE NORD-OUEST FUTURE

ECHELLE : 1/100



# COUPE FUTURE par rapport à la Rue

ECHELLE : 1/100





Photo 1



Photo 3



Photo 2



Photo 4