

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

VILLE D'ORMESSON-SUR-MARNE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

P.O.S.

EXTRAITS

3 – Règlement d'urbanisme

SOMMAIRE (extrait)

	<i>PAGES</i>
PREAMBULE	5
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	6
ARTICLE 1 – Champ d’application territorial du plan	6
ARTICLE 2 – Portée respective du règlement à l’égard des autres législations ou réglementations relative à l’occupation des sols	6
ARTICLE 3 – Division du territoire en zones et secteurs – Emplacements réservés	6
ARTICLE 4 – Adaptations mineures	7
ARTICLE 5 – Division d’un terrain bâti	7
TITRE II	
CHAPITRE III – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	8
SECTION 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	9
ARTICLE UC 1 – Occupations et utilisations du sol admises	9
ARTICLE UC 2 – Types d’occupation ou d’utilisation du sol interdits (sous réserves des dispositions de l’article UC 1).....	9
SECTION 2 – Conditions de l’occupation du sol	10
ARTICLE UC 3 – Accès et voiries	10
ARTICLE UC 4 – Desserte par les réseaux (Eau et assainissement)	10
ARTICLE UC 5 – Caractéristiques des terrains	11
ARTICLE UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées	12
ARTICLE UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	13
ARTICLE UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	14
ARTICLE UC 9 – Coefficient d’emprise au sol	14
ARTICLE UC 10 – Hauteur des constructions	14
ARTICLE UC 11 – Aspect extérieur et clôtures	14
ARTICLE UC 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement	15
ARTICLE UC 13 – Obligation de réaliser des espaces verts	15
SECTION 3 – Possibilités d’occupation du sol	16
ARTICLE UC 14 – Coefficient d’occupation du sol (C.O.S.)	16
ARTICLE UC 15 – Dépassement du C.O.S.	16
CHAPITRE V – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	17
SECTION 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	18
ARTICLE UE 1 – Occupations et utilisations du sol admises	18
ARTICLE UE 2 – Types d’occupation ou d’utilisation du sol interdits (sous réserves des dispositions de l’article UE 1)	18
SECTION 2 – Conditions de l’occupation du sol	19
ARTICLE UE 3 – Accès et voiries	19
ARTICLE UE 4 – Desserte par les réseaux (Eau et assainissement)	19
ARTICLE UE 5 – Caractéristiques des terrains	20
ARTICLE UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées	21
ARTICLE UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	22
ARTICLE UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	23
ARTICLE UE 9 – Coefficient d’emprise au sol	23
ARTICLE UE 10 – Hauteur des constructions	23

ARTICLE UE 11 – Aspect extérieur et clôtures	24
ARTICLE UE 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement	24
ARTICLE UE 13 – Obligation de réaliser des espaces verts	25
SECTION 3 – Possibilités d’occupation du sol	25
ARTICLE UE 14 – Coefficient d’occupation du sol (C.O.S.)	25
ARTICLE UE 15 – Dépassement du C.O.S.	25
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF	26
SECTION 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	27
ARTICLE UF 1 – Occupations et utilisations du sol admises	27
ARTICLE UF 2 – Types d’occupation ou d’utilisation du sol interdits	27
SECTION 2 – Conditions de l’occupation du sol	28
ARTICLE UF 3 – Accès et voiries	28
ARTICLE UF 4 – Desserte par les réseaux	28
ARTICLE UF 5 – Caractéristiques des terrains	29
ARTICLE UF 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées	29
ARTICLE UF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	30
ARTICLE UF 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	31
ARTICLE UF 9 – Coefficient d’emprise au sol	31
ARTICLE UF 10 – Hauteur des constructions	31
ARTICLE UF 11 – Aspect extérieur et clôtures	31
ARTICLE UF 12 – Stationnement	31
ARTICLE UF 13 – Espaces libres et plantations	32
SECTION 3 – Possibilités d’occupation du sol	32
ARTICLE UF 14 – Coefficient d’occupation du sol (C.O.S.)	32
ARTICLE UF 15 – Dépassement du C.O.S.	32
TITRE III CHAPITRE IV – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE ND	33
SECTION 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	34
ARTICLE ND 1 – Occupations et utilisations du sol admises	34
ARTICLE ND 2 – Occupations et utilisations du sol interdites	34
SECTION 2 – Conditions de l’occupation du sol	34
ARTICLE ND 3 – Accès et voiries	34
ARTICLE ND 4 – Desserte par les réseaux	35
ARTICLE ND 5 – Caractéristiques des terrains	36
ARTICLE ND 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	36
ARTICLE ND 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	36
ARTICLE ND 8 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété	36
ARTICLE ND 9 – Emprise au sol	36
ARTICLE ND 10 – Hauteur maximum des constructions	36
ARTICLE ND 11 – Aspect extérieur	37
ARTICLE ND 12 – Stationnement	37
ARTICLE ND 13 – Obligation de réaliser des espaces verts	37
SECTION 3 – Possibilités d’occupation du sol	37
ARTICLE ND 14 – Coefficient d’occupation du sol (C.O.S.)	37
ARTICLE ND 15 – Dépassement du C.O.S.	37
TITRE IV – TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, PROTEGER OU CREER.....	38
TITRE V – SERVITUDES ET CONTRAINTES PARTICULIERES	39

CHAPITRE II – REGLEMENTATION APPLICABLE LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET FERROVIAIRES A FORT TRAFIC	41
ANNEXE I – DEFINITIONS.....	44
ANNEXE II – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU P.O.S.	48

PREAMBULE

Le Plan d'Occupation des Sols de la Ville d'Ormesson-sur-Marne se compose des documents suivants :

- 1. le Rapport de présentation ;**
- 2. les Plans de Zonage et des Servitudes ;**
- 3. le Règlement d'urbanisme ;**
- 4. les Annexes.**

Les éléments figurant sur le site de la Commune consistent pour le moment en des extraits du Règlement d'urbanisme et des annexes, faisant l'objet des consultations les plus courantes.

La consultation de la totalité du dossier est possible en Mairie, au Bureau Technique, aux jours et heures d'ouverture au public, à savoir :

Lundi et jeudi : de 14h00 à 16h45 ;

Mardi, mercredi, vendredi et samedi : de 9h00 à 11h45.

Il est prévu, à terme, la possibilité de consulter sur le site le Plan de Zonage et le Plan des Servitudes.

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique au territoire de la Commune d'Ormesson sur Marne à l'exclusion de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) dite de PINCE VENT créée le 5 Novembre 1971 et dont la réglementation est définie par le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) approuvé le 21/9/73 et modifié les 29/6/1977, 9/4/1980 et 1/3/1988.

ARTICLE 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols.

1) Les règles du présent plan d'occupation des sols se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, exception faite pour les articles R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables

2) L'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme stipule que lorsque l'établissement d'un projet de P.O.S. est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan d'occupation des sols, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou découlant du titre V du présent règlement et concernant notamment Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au P.O.S.

4) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.O.S. les prescriptions particulières et notamment architecturales définies par un plan d'aménagement d'ensemble ou d'un plan des masses (à deux ou trois dimensions) applicables à certains périmètres délimités au P.O.S. conformément à la légende de celui-ci.

ARTICLE 3 Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols (P.O.S.) est divisé en zones d'urbanisation (U) et en zones naturelles (N) (voir annexe I : définitions).

Le plan comporte également les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (TC). Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice: lettre majuscule (ex.: UC, UE, ...).Lorsque des zones comprennent des secteurs, ils sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex.: UE a, UE b,...).

- Les zones d'urbanisation auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classé à conserver, à protéger ou à créer (T.C.) font l'objet du titre IV du présent règlement.

Emplacements réservés:

Dans ces derniers, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le P.O.S. dans un emplacement réservé, pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt

général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions prévues à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le P.O.S. a été rendu public il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

D'autre part, et conformément aux dispositions de l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant accordée comme en matière de dérogation.

Les emplacements réservés au P.O.S. figurent en Annexe II au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés et figurent sur un tableau spécifique à l'annexe II du présent règlement.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.O.S., les règles de construction applicables audit terrain, notamment le C.O.S., deviennent, sauf modification du P.O.S., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

ARTICLE 4 Adaptations mineures

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 des articles concernant les différentes zones du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 Division d'un terrain bâti (application des dispositions de l'art. L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme)

En application de l'article 18 de la Loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, sur le territoire de la Commune d'Ormesson sur Marne, il sera fait l'application pour la gestion des droits à bâtir résiduels en cas de division d'un terrain bâti, des dispositions du nouvel article L.123-1-1 qui stipule notamment :

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, il peut être prévu que , si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâties située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans zone où il n'était pas prévu de coefficient d'occupation des sols.

- TITRE II -

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone de faible densité destinée à l'habitat individuel, dont les constructions, à l'exception des équipements publics, répondent aux caractéristiques du type pavillonnaire, sous la forme de pavillons isolés ou groupés, maisons de ville ou opération d'ensemble où sont également tolérées sous certaines conditions les petites activités

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 Occupations et utilisations du sol admises.

- les constructions destinées à l'habitation (pavillons, pavillons groupés, maisons de ville).
- les constructions destinées aux équipements publics ou collectifs.
- Les activités tertiaires ainsi que celles liées à l'exercice d'une profession libérale, les commerces de détail ou de proximité, les activités artisanales dans la mesure où leur degré de nuisances est jugé compatible avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement. (les constructions nécessaires à l'exercice des activités pourront être implantées indépendamment du bâtiment réservé à l'habitation).
- les installations classées dans la mesure où elles sont directement liées à des commerces de détail ou de proximité et où elles sont jugées compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'article 2, dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Toute installation et équipement tels que: garage, parking, chaufferie, etc., dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone
Sont également admises, les constructions et les utilisations du sol non explicitement interdites à l'article UC 2

Article UC 2 Types d'occupations ou d'utilisation du sol interdits (sous réserve des dispositions de l'article UC 1)

- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles visées à l'article 1.
- Les activités nouvelles autres que celles visées à l'article 1.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation.
- Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit être accessible depuis une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité,

Les caractéristiques des voies et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de dessertes sont les suivantes:

1) Accès particuliers:

Ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Avoir au moins 3,50 m de largeur
- Avoir moins de 50 m de longueur
- Desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

2) Voies secondaires:

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront avoir une largeur égale ou supérieure à 8 m. Des chaussées plus étroites peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3) Accès à l'intérieur d'une propriété:

A l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage d'habitation, industriel, ou commercial, devra disposer d'un accès d'au moins 3,50 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière; cependant, 2 accès pourront être autorisés pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 25 m; de même pour les terrains situés sur deux voies, à l'exception des terrains d'angle, un accès sur chacune des voies pourra être autorisé.

Article UC 4 Desserte par les réseaux (Eau et Assainissement)

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc ...) et retardant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation accrue des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents ; Commune et Département).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur ...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux issues de parking de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouillage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parking de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur; en l'absence du dit réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau.

En l'absence d'une canalisation publique, le constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées conformément aux prescriptions de l'arrêté du 3 Mars 1982 modifié les 14 Septembre 1983 et 23 Mars 1987 et du Règlement Sanitaire Départemental. Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement eaux usées lorsque celui-ci sera mis en place.

Les rejets directs des eaux usées en puits absorbants ou puits filtrants sont interdits.

En ce qui concerne les piscines privées :

La vidange des eaux de baignade de la piscine devra se faire dans le réseau d'eaux pluviales, selon un débit compatible avec la capacité du réseau public aval ; la valeur de ce débit étant indiquée par le gestionnaire de ce réseau.

Les eaux de nettoyage de la piscine devront être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Article UC 5 Caractéristiques des terrains

- 1) Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait aux conditions suivantes :
 - être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges d'isolement et de reculement réglementaires, un rectangle minimum de 6 m x 8 m,
 - avoir une surface d'au moins **200 m²** et une longueur de façade minimale de **8 m**. (la longueur de façade sera mesurée au droit de la construction).

Les constructions existantes situées sur des parcelles ne répondant pas à ces

caractéristiques pourront faire l'objet de travaux d'amélioration (voir annexe I du présent règlement), ou de reconstruction et ce dans les limites définies par l'article UC 14.

2) a - Lotissements - Divisions de propriété et détachements de parcelles - Permis valant division:

Pour que les terrains soient constructibles, chacun des lots concernés dans le cadre d'une opération de lotissement, de division de propriété ou de détachement de parcelles devra respecter les caractéristiques minimales fixées au 1) du présent article ; cependant cette condition ne sera pas exigée pour le ou les lots destinés à un remembrement entre voisins

b - Construction de plus d'une habitation individuelle sur un même îlot de propriété : (Pavillons groupés, Maisons de Ville, Opération d'ensemble)

Ce type d'opération ne sera admis que sur des terrains disposant d'une superficie d'au moins 1 200 m², le nombre de logements possibles résultant de la surface de plancher offerte par l'application du C.O.S. fixé à l'article UC 14.

En l'absence de desserte par les réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement, les opérations visées aux a et b, ci-dessus sont interdites.

3) Équipements publics

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés :

- à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone,
- à l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Article UC 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute construction devra être édifiée, sauf indication contraire portée au plan, à au moins 4 m de l'alignement actuel (ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie). Cette disposition ne sera pas applicable par rapport aux sentiers non viabilisés dans la mesure où le terrain concerné est desservi par une autre voie.

Les commerces en rez de chaussée ainsi que les équipements publics pourront être implantés à l'alignement.

Pour les constructions existantes, les garages pourront être implantés à l'alignement dans le cas où toute autre implantation se révélerait impossible ; cette disposition n'est applicable que sur les voies d'au moins 8 m. de largeur.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur; cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Par rapport au pan coupé ainsi défini, le recul minimum de 4 m. pourra être réduit sans pour autant être inférieur à 2,50 et ce afin de permettre une unité architecturale des constructions.

Article UC 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I - Règles générales

1) Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement imposée (Article UC 6), sauf cas visés aux règles particulières, les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12 m, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 12 m ou est comprise entre 12 et 16 m, au moins une marge latérale est obligatoire.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 16 m, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.
Sur la limite de fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait sauf cas visés aux règles particulières.

2) Au delà de cette bande de 20 m., sauf cas visés aux règles particulières, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

3) En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", celui-ci devra être au moins égal :

- à au moins 8,00 m., si la façade comporte des vues directes (voir annexe I du présent règlement).
- à au moins 2,50 m dans le cas contraire.

Par ailleurs, la longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

Les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à celle existante avant travaux ; dans tous les cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

II - Règles particulières

1) Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,50 m. Cette disposition ne pourra pas, au droit de la construction, permettre de supprimer le ou les retraits imposés en fonction de la largeur du terrain dans le cadre des règles générales.

2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Article UC 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à au moins 8,00 m., si la façade comporte des vues directes (voir annexe I du présent règlement).
- à au moins 2,50 m dans le cas contraire.

La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Article UC 9 Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40%. En cas d'amélioration des constructions existantes, cette valeur pourra être portée à 50% ; il en sera de même pour les équipements publics.

Article UC 10 Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales "façade" et "plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement

7 mètres et 10 mètres, soit R + 1 + Combles.

Pour les équipements nécessaires à la zone il ne sera pas fait application de la hauteur "façade" et ils pourront atteindre une hauteur plafond de 10 m. Des exceptions pourront être faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, ...)

Article UC 11 Aspect extérieur et clôtures

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés divers, parpaings, etc..., est interdit.
- Les couvertures apparentes, en papier goudronné, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 90 cm de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres. (les portes et portails devront respecter les mêmes proportions que la clôture).
- Les clôtures entre voisins ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

Pour l'ensemble des clôtures la hauteur est définie par rapport au sol naturel pris du côté du terrain le plus élevé.

Article UC 12 Obligation de réaliser des places de stationnement

Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins (la résultat obtenu sera arrondi au chiffre supérieur):

- Un véhicule pour 70 m² de S.H.O.N. pour les constructions destinées à l'habitation, (cette norme ne sera pas applicable aux logements visés dans le cadre de l'article L 123-2-1 du C.U.)
- Trois véhicules pour 100 m² de S.H.O.N. pour les établissements commerciaux, garages, artisanat, professions libérales, activités tertiaires.

Ces établissements devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique ainsi que le stationnement des véhicules des clients.

Équipements: la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible: Soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Les accès des places de stationnement situées en sous-sol devront respecter un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50 m. de longueur à sa sortie sur le domaine public, sauf dans le cas de constructions existantes ou de terrains situés en contrebas des voies, et dans la mesure où toutes autres dispositions se révéleraient impossibles.

Article UC 13 Obligation de réaliser des espaces verts.

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et l'abattage des plantations d'arbres sans compensation (*replantation sur le terrain*) est interdit.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 40% de la surface du terrain.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts.
- Il sera exigé au minimum un arbre par 100 m² de surface plantée. (Les arbres de plus de 2,00 m. de hauteur devront être plantés à au moins deux mètres des limites séparatives)
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².
- L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux «équipements de type scolaire, culturel, ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à

0,40. pour le secteur UC a

0,50. pour le secteur UC b

2) En cas de sinistre, pour les constructions existantes dont la surface de planchers est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S., afin de ne pas dénaturer la structure urbaine existante il sera autorisé la reconstruction d'une surface de planchers équivalente à celle existante avant sinistre.

3) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

Article UC 15 Dépassement du C.O.S.

Néant

- TITRE II -

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone de faible densité destinée à l'habitat de type pavillonnaire, où sont tolérées sous certaines conditions les commerces et les petites activités sur le territoire de la Commune d'Ormesson sur Marne
la Zone UE comprend 4 secteurs UE a, UE b, UE c et UE d.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol admises.

- les constructions destinées à l'habitation de type pavillonnaire et ses annexes.
- La construction de plusieurs pavillons sur un même îlot de propriété dans les conditions fixées à l'article UE 5.
- Les activités tertiaires ainsi que celles liées à l'exercice d'une profession libérale.
- les commerces de détail ou de proximité de moins de 200 m² de surface commerciale,
- Les activités artisanales, dans la mesure où leur degré de nuisances est jugé compatible avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement. (les constructions nécessaires à l'exercice des activités pourront être implantées indépendamment du bâtiment réservé à l'habitation).
- Les installations classées dans la mesure où elles sont directement liées à des commerces de détail ou de proximité et où elles sont jugées compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'article 2, dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Toutes installations ou équipements jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone. ont également admises, les constructions et les utilisations du sol non explicitement interdites à l'article UE 2

Article UE 2 Types d'occupations ou d'utilisation du sol interdits (sous réserve des dispositions de l'article UE 1)

- Les immeubles collectifs d'habitation
- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles visées à l'article 1.
- Les activités nouvelles et les commerces autres que ceux visés à l'article 1.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation.
- Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts.
- Toute construction nouvelle sur les terrains non viabilisés (eau - assainissement) ou dont la viabilisation n'est pas prévue dans le programme communal.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit être accessible depuis une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité,

Les caractéristiques des voies et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de dessertes sont les suivantes:

1) Accès particuliers:

Ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Avoir au moins 3,50 m de largeur
- Avoir moins de 50 m de longueur
- Desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

2) Voies secondaires:

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront avoir une largeur égale ou supérieure à 8 m. Des chaussées plus étroites peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3) Accès à l'intérieur d'une propriété:

A l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage d'habitation, industriel, ou commercial, devra disposer d'un accès d'au moins 3,50 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière; cependant, 2 accès pourront être autorisés pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 25 m; de même pour les terrains situés sur deux voies, à l'exception des terrains d'angle, un accès sur chacune des voies pourra être autorisé.

Article UE 4 Desserte par les réseaux (Eau et Assainissement)

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc ...) et retardant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation accrue des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents ; Commune et Département).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur ...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux issues de parking de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouillage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parking de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur; en l'absence du dit réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau.

En l'absence d'une canalisation publique, le constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées conformément aux prescriptions de l'arrêté du 3 Mars 1982 modifié les 14 Septembre 1983 et 23 Mars 1987 et du Règlement Sanitaire Départemental.

Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement eaux usées lorsque celui-ci sera mis en place.

Les rejets directs des eaux usées en puits absorbants ou puits filtrants sont interdits.

En ce qui concerne les piscines privées :

La vidange des eaux de baignade de la piscine devra se faire dans le réseau d'eaux pluviales, selon un débit compatible avec la capacité du réseau public aval ; la valeur de ce débit étant indiquée par le gestionnaire de ce réseau.

Les eaux de nettoyage de la piscine devront être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Article UE 5 Caractéristiques des terrains

- 1) Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait aux conditions suivantes :
 - être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges d'isolement et de reculement réglementaire, un rectangle de 6m par 8m au minimum,
 - avoir la longueur de façade minimale mesurée au droit de la construction et la surface indiquées au tableau ci-après :

Caractéristiques applicables aux terrains desservis par une voie et par des réseaux d'eau et d'assainissement ou dont la mise en place des dits réseaux est prévue dans le cadre du programme communal			
ZONE	Secteurs	Dimensions minimales	
		Surface	Façade
UE	UE a	240 m ²	8 m.
	UE b	350 m ²	10 m.
	UE c	500 m ²	10 m
<p>Dans les secteurs UE a, UE b et UE c, pour les terrains desservis par une voie mais non entièrement viabilisés au niveau des réseaux d'eau et d'assainissement les surfaces minimales sont portées à :</p> <p>1 000 m² dans le cas d'existence d'un réseau d'eau potable 4 000 m² dans le cas contraire.</p>			

Cependant les constructions existantes situées sur des terrains ne répondant pas à ces caractéristiques minimales pourront faire l'objet de travaux d'amélioration (voir annexe I du présent règlement) ou de reconstruction dans les limites fixées par l'article 14.

2) Lotissements - Pavillons groupés - Divisions de propriété et détachements de parcelles. Pour que les terrains soient constructibles, chacun des lots concernés dans le cadre d'une opération de lotissement, de division de propriété ou de détachement de parcelles devra respecter les caractéristiques minimales fixées au 1) du présent article. Cependant cette condition ne sera pas exigée pour le ou les lots destinés à un remembrement entre voisins

En l'absence de desserte par les réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement, les lotissements et les pavillons groupés, sont interdits.

Pavillons groupés : en cas de construction de plus d'une habitation individuelle sur un même îlot de propriété, la surface minimale exigible devra être égale à la surface requise au 1) du présent article multipliée par le nombre de logements.

3) Équipements publics

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés :

- à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ;
- à l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Article UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 25 m. comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) des voies publiques carrossables et en bon état de viabilité, au delà de cette bande, à l'exception des annexes de faible importance les constructions nouvelles sont interdites. Cette bande constructible de 25 m. sera également applicable aux voies privées d'une largeur d'au moins 8 m. sous réserve qu'elles soient ouvertes à la circulation et qu'elles desservent plusieurs propriétés.

de plus : les constructions devront être édifiées, sauf indication contraire portée au plan et cas particuliers visés ci-après, à au moins 4 m de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie).

Cette disposition ne sera pas applicable par rapport aux sentiers non viabilisés dans la mesure où le terrain concerné est desservi par une autre voie.

- les équipements publics, pourront être implantés à l'alignement ou en retrait, ainsi que les commerces à l'exception de ceux situés en bordure de la R.N. 4 qui devront respecter le recul minimum de 4 m. visé précédemment. (les constructions destinées au commerce implantées dans la marge 4 m. ne pourront excéder une hauteur de 3,20 m.

- les garages des constructions existantes, pourront être implantés à l'alignement dans le cas où toute autre implantation se révélerait impossible ; cette disposition n'est applicable que sur les voies d'au moins 8 m. de largeur.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur ; cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Par rapport au pan coupé ainsi défini, le recul minimum de 4 m. pourra être réduit sans pour autant être inférieur à 2,50 et ce afin de permettre une unité architecturale des constructions.

Article UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I - Règles générales

1) Les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 10 m, les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives,
- si la largeur du terrain au droit de la construction supérieure à 10 m. et inférieure ou égale à 15 m, une marge (retrait) par rapport aux limites latérales est obligatoire,
- si la largeur du terrain au droit de la construction supérieure à 15 m. les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

Sur la limite de fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait sauf cas visés aux règles particulières.

L'ensemble des règles ci-dessus n'est pas applicable dans le cadre de la reconstruction du marché couvert du Centre.

2) En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", celui-ci devra être au moins égal :

- à au moins 8,00 m., si la façade comporte des vues directes (voir annexe I du présent règlement).
- à au moins 2,50 m dans le cas contraire.

Par ailleurs, la longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au

moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

Les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à celle existante avant travaux ; dans tous les cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

II - Règles particulières

1) Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,50 m. Cette disposition ne pourra pas, au droit de la construction, permettre de supprimer le ou les retraits imposés en fonction de la largeur du terrain dans le cadre des règles générales.

2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Article UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à au moins 8,00 m., si la façade comporte des vues directes (voir annexe I du présent règlement).
- à au moins 2,50 m dans le cas contraire.

La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Article UE 9 Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40%. En cas d'amélioration des constructions existantes, cette valeur pourra être portée à 50% il en sera de même pour les équipements publics

Pour les secteurs bénéficiant d'une incitation aux commerces, le coefficient d'emprise pourra être porté à 50% pour les constructions comprenant une activité commerciale (ces secteurs d'incitation sont définis au plan de zonage conformément à la légende de celui-ci).

L'ensemble des règles ci-dessus n'est pas applicable dans le cadre de la reconstruction du marché couvert du Centre où l'emprise au sol pourra atteindre 100% de la superficie des terrains concernés.

Article UE 10 Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales "façade" et "plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement

7 mètres et 10 mètres, soit R + 1 + Combles.

Pour les équipements nécessaires à la zone il ne sera pas fait application de la hauteur "façade" et ils pourront atteindre une hauteur plafond de 10 m. Des exceptions pourront être faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, ...)

Article UE 11 Aspect extérieur et clôtures

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés divers, parpaings, etc..., est interdit.
- Les couvertures apparentes, en papier goudronné, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 90 cm de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres. (les portes et portails devront respecter les mêmes proportions que la clôture).
- Les clôtures entre voisins ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

Nota : pour les clôtures la hauteur est définie par rapport au sol naturel pris du côté du terrain le plus élevé.

Article UE 12 Obligation de réaliser des places de stationnement

Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

- 2 véhicules par logement (cette norme n'est pas applicable aux logements visés dans le cadre de l'article L 123-2-1 du C.U.)
- 3 véhicules pour 100 m² de S.H.O.N. pour les établissements commerciaux, garages, artisanat, professions libérales, activités tertiaires. Ces établissements devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique ainsi que le stationnement des véhicules des clients.

Équipements: la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Les accès des places de stationnement situées en sous-sol devront respecter un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50 m. de longueur à sa sortie sur le domaine public, sauf dans le cas de constructions existantes ou de terrains situés en contrebas des voies, et dans le mesure où toutes autres dispositions se révéleraient impossibles.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Article UE 13 Obligation de réaliser des espaces verts.

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et l'abattage des plantations d'arbres sans compensation (*replantation sur le terrain*) est interdit.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 40% de la surface du terrain.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts.
- Il sera exigé au minimum un arbre par 100 m² de surface plantée. (Les arbres de plus de 2,00 m. de hauteur devront être plantés à au moins deux mètres des limites séparatives)
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².
- L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements de type scolaire, culturel, ou sportif requérant des aires récréatives extérieures, ainsi que dans le cadre de la reconstruction du marché couvert du Centre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable sauf cas particuliers visés aux 2) et 3) est fixé suivant les secteurs à :

Secteur UE a	0,50 (sauf cas particuliers visés ci-après)
Secteur UE b	0,40
Secteur UE c	Quartier des Châtelets 0,35 Quartier du Belvédère 0,20

Certaines parties du secteur UE a font l'objet d'une majoration de **0,10** du C.O.S. en vue de l'incitation à la création de commerces cette incitation s'applique aux terrains situés dans les parties du secteur UE a telles qu'elles sont délimitées sur le plan de zonage
Pour ces terrains le C.O.S. maximum est donc de **0,60** dont **0,50** maximum utilisable en habitat.

2) En cas de sinistre, pour les constructions existantes dont la surface de planchers est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S., afin de ne pas dénaturer la structure urbaine existante il sera autorisé la reconstruction d'une surface de planchers équivalente à celle existante avant sinistre.

3) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

Article UE 15 Dépassement du C.O.S.

Néant

- TITRE II -

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone d'activités à vocation
d'industries, de services, d'activités tertiaires ou artisanales etc.....
sur le territoire de la Commune d'Ormesson sur Marne
la Zone UF comprend 2 secteurs UF a et UF b.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Article UF 1 Occupation et utilisation du sol admises.

- Les habitations strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises, exemple: logements de fonctions, constructions à usage social etc...
- les constructions destinées aux activités (commerces, bureaux, industries, hôtels, artisanat, etc.....)
- L'implantation d'installations classées dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances ou de l'environnement
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- L'amélioration ou la reconstruction, pour les constructions existantes à usage exclusif habitation, et ce dans les limites fixées à l'article 14..

Sont également admises, les constructions et les utilisations du sol non explicitement interdites à l'article UF 2

Article UF 2 Occupation et utilisation du sol interdites.

- Les habitations (à l'exception de celles strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises, exemple: logements de fonctions, constructions à usage social etc...).
- L'implantation et l'extension des installations classées dont le niveau des nuisances serait incompatible avec celui des activités existantes dans le secteur.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF 3 Accès et voiries

1) Conditions générales: Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable en bon état de viabilité répondant aux conditions suivantes:

- avoir une chaussée permettant le croisement des camions,
- avoir des trottoirs pour piétons,
- les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

Les accès aux établissements seront étudiés afin de permettre aux véhicules d'entrer ou de sortir sans manoeuvre.

2) Accès à l'intérieur d'une propriété: D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra disposer d'un accès d'au moins 4,50 m de largeur.

3) Desserte des places de stationnement: Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette propriété et non par accès directs sur la voie.

Article UF 4 Desserte par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc ...) et retardant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation accrue des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents ; Commune et Département).

Les eaux issues de parking de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouillage-deshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parking de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouillage-deshuileur .

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur ...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur; en l'absence du dit réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau.

En l'absence d'une canalisation publique, le constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées conformément aux prescriptions; de l'arrêté du 3 Mars 1982 modifié les 14 Septembre 1983 et 23 Mars 1987 et du Règlement Sanitaire Départemental. Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement eaux usées lorsque celui-ci sera mis en place.

Les rejets directs des eaux usées en puits absorbants ou puits filtrants sont interdits.

Article UF 5 Caractéristiques des terrains

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne dispose pas de la longueur de façade et de la surface minimale indiquées au tableau ci-après, suivant le secteur dans lequel il se trouve

ZONE	Secteurs	Dimensions minimales	
		Surface	Façade
UF	UF a	800 m ²	15 m.
	UF b	300 m ²	10 m.

La longueur de façade sera mesurée au droit de la construction.

Cependant les constructions existantes sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration (voir annexe I du présent règlement) ou de reconstruction dans les limites fixées à l'article 14.

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés : à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ; à l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Article UF 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 4 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté, sauf indication contraire portée au plan d'occupation des sols.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Article UF 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I - Règles générales

1) Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement imposée (Article UF 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 m, on pourra construire de limite à limite ou réserver une marge latérale.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 m ou est comprise entre 15 et 30 m, une marge au moins par rapport aux limites latérales est obligatoire.
- si la largeur du terrain au droit de la construction fait 30 m et plus, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Sur la limite de fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait sauf cas visés aux règles particulières.

2) Au delà de cette bande les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

3) En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", celui-ci devra être au moins égal :

- à au moins 8,00 m., si la façade comporte des vues directes (voir annexe I du présent règlement).
- à au moins 5,00 m dans le cas contraire.

Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

4) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

II - Règles particulières

1) Les bâtiments annexes ainsi que les constructions à usage d'activités pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,50 m. Cette disposition ne pourra pas, au droit de la construction, permettre de supprimer le ou les retraits imposés en fonction de la largeur du terrain dans le cadre des règles générales.

2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles et de la nature du sol
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Article UF 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments la distance ne pourra être inférieure à 5 m.

Entre deux façades dont l'une au moins comporte des vues directes (voir annexe I du présent règlement), la distance ne pourra être inférieure à 8 m, sauf par rapport aux annexes de faible importance.

Article UF 9 Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 75%.

Article UF 10 Hauteurs maximum des constructions

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **15 m**, cheminées exclues.

Article UF 11 Aspect extérieur et clôtures

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.
- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés divers, etc..., est interdit.
- Les couvertures apparentes, en papier goudronné, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.
- Les clôtures bordant les voies, ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m. de hauteur piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 mètres et les clôtures en panneaux ou plaques de ciment sont interdites.

Article UF 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les espaces à réserver à l'intérieur de la propriété doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

- 1 véhicule par logement,
- 12 véhicules pour une station-service.
- Industries et entrepôts : 15% de la S.H.O.N. (Surface hors oeuvre nette). Cette surface sera accrue pour permettre le stationnement d'un véhicule pour 2,5 emplois.
- Bureaux : 40% de la S.H.O.N. (Surface hors oeuvre nette).
- Commerces : S.H.O.N. inférieure à 3.000 m² 25 places pour 1.000 m² de S.H.O.N. en plus de l'espace nécessaire à la livraison

Autres commerces et équipements: la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Ils devront également réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires aux visiteurs.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles.

Les entrées des garages en sous-sol sont interdites sur les façades ou pignons donnant sur la rue et les rampes d'accès devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier horizontal d'au moins 3,50 m de longueur.

Article UF 13 Espaces libres et plantations

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de dessertes seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts.

- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m² de surface plantée

- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UF 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé suivant les secteur à :

Secteur UF a **0,40**

Secteur UF b **1,00**

L'amélioration ou la reconstruction, des constructions existantes à usage exclusif d'habitation sera admise dans la limite du C.O.S. avec un maximum de 160 m² de surface de planchers (S.H.O.N.) . Cependant si la surface de planchers (S.H.O.N.) existante est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S. dans le cas de reconstruction volontaire ou après sinistre, il sera autorisé l'édification d'une surface équivalente à la surface de planchers (S.H.O.N.) initiale. Cette disposition est également applicable aux terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5.

Article UF 15 Dépassement du C.O.S.

Néant

- TITRE III -

CHAPITRES IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE ND

Il s'agit d'une zone de grands espaces libres, d'espaces verts, de loisirs ou de détente à protéger contre l'urbanisation du fait de la qualité du patrimoine, du site et du paysage.

Sur le territoire de la Commune d'Ormesson sur Marne
la zone ND comprend 2 secteurs ND a, ND b

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Article ND 1 Occupations et utilisations du sol admises

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après

- L'amélioration des constructions existantes,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics existants ainsi que les logements de fonction leur étant liés,
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but, l'aspect paysager ou l'aménagement d'aires de sport ou détente et dans la mesure où elle ne dénature pas le paysage.
- Les installations et aménagements liés à l'assainissement, ou à l'hydrologie du Morbras,
- Les installations et ouvrages liés à la distribution d'énergie.

de plus

pour le secteur ND a - l'aménagement d'aires de détente, de sports ou de loisirs non bâties.

pour le secteur ND b - L'extension mesurée, l'aménagement ou la construction des bâtiments liées directement à l'exploitation du golf et ce dans un souci d'intégration au site.

Article ND 2 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment, sans que cette liste soit limitative:

- La construction nouvelle de bâtiments de toute nature, autres que ceux visés à l'article ND 1
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les installations qu'elles soient classées ou non et les travaux divers à l'exception de ceux visés à l'article ND 1
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ND 3 Accès et voiries

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article ND 4 Desserte par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable lorsqu'ils existent.

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc ...) et retardant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation accrue des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux pluviales. Les règles étant définies par les services d'assainissement compétents (Commune, Département, Syndicats).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur ...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux issues de parking de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouillage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parking de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur; en l'absence du dit réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau.

En l'absence de canalisation publique :

a) Assainissement:

Le constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées conformément à l'arrêté interministériel du 23 mars 1987, et conformément au Règlement sanitaire Départemental.

A cet effet, il est rappelé les grands principes soutenus par cette réglementation :

- toutes les eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doivent subir une

épuration appropriée dans une filière d'assainissement autonome avant évacuation vers le milieu récepteur.

- une filière d'assainissement autonome est constituée d'un dispositif de traitement préalable (en général, une fosse septique "toutes eaux") suivie d'un élément épurateur. en priorité, l'élément épurateur est constitué par un épandage souterrain, solution technique faisant appel à la capacité épuratrice du sol. des dispositifs de substitution à l'épandage peuvent être mis en place (lits filtrants drainés) et le rejet des eaux ainsi épurées vers le milieu hydraulique superficiel (cours d'eau, retenues fossés ...) est autorisé dans certaines circonstances.

L'article 35 de la Loi sur l'eau transposé au Code des Communes dans son article 1372/1 1 confère à la commune le contrôle des systèmes d'assainissement non collectif. La Commune peut également prendre à sa charge l'entretien de ces systèmes.

Dans le même sens l'art. 36 de la Loi sur l'eau stipule qu'il est ajouté au Code de la santé Publique un art. L 35 10 ainsi rédigé : "les agents du service d'assainissement ont accès aux propriétés privées pour l'application des art. L 35 1 et L 35 3 ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la Commune a décidé sa prise en charge par le service"

b) Alimentation en eau:

Toute construction doit être raccordée, soit à un réseau collectif d'eau potable, soit pouvoir être alimentée en eau potable par des captages, forages ou puits particuliers, selon la réglementation en vigueur sur l'hygiène publique. Tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics.

Article ND 5 Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la spécificité particulière de la zone ND, Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour la constructibilité des terrains.

Article ND 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait.

Article ND 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou en retrait.

Article ND 8 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières pour l'implantation des constructions les unes rapport aux autres.

Article ND 9 Emprise au sol

Pour les secteurs ND a il n'est pas fixé de normes particulières pour l'emprise au sol des constructions, pour le secteur ND b cette emprise sera limitée à 5 % de la superficie du terrain compris dans le secteur ND b.

Article ND 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **10 m.** cependant pour les construction liées à l'ensemble du château et de ses annexes cette hauteur pourra être dépassée dans un souci d'harmonisation avec les bâtiments existants contigus ou les plus proches.

Article ND 11 Aspect extérieur

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les extensions mesurées des bâtiments et les travaux réalisés sur les constructions existantes devront respecter la qualité de l'environnement architectural du cadre bâti ainsi que la qualité du site.
- Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés divers, parpaings, etc..., est interdit.
- Les couvertures apparentes, en papier goudronné, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.
- Les clôtures devront respecter l'environnement naturel de la zone. Cependant la restauration ou la reconstruction des murs pleins pourra être admise dans la mesure où leur caractère est conservé

Article ND 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules des habitants, du personnel de l'exploitation, des clients ou visiteurs devra être assuré en dehors de la voie publique. Il en sera de même du matériel d'exploitation.

Les dégagements nécessaires aux manoeuvres et aux opérations de chargement et déchargement devront être réservés à l'intérieur de la propriété.

Article ND 13 Obligation de réaliser des espaces verts.

Les espaces libres seront traités en harmonie avec le secteur situé à proximité ou avec les constructions avoisinantes et la protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article ND 14 Coefficient d'occupation du sol

Pour les constructions autorisées au terme de l'article ND 1 les possibilités de construction. résulteront des règles fixées aux articles 3 à 13.

Article ND 15 Dépassement du C.O.S.

Néant

- TITRE IV -

TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER PROTEGER OU CRÉER

Ils couvrent sur le territoire de la Commune une superficie de 45 hectares 40.

Ne sont pas pris en compte dans cette superficie les alignements d'arbres classés (T.C.) correspondant aux doubles rangées d'arbres de l'avenue du Général de Gaulle et aux plantations situées en bordure du Morbras dans la zone UF a. L'ensemble de ces alignements d'arbres sont repérés sur le plan conformément à la légende de celui-ci.

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer sont désignés au plan de zonage du P.O.S. par l'indice T.C.

Ces terrains sont soumis à un régime spécial qui n'est pas défini par le plan, mais pas l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains étant classés, l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas.

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'il soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations, ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. »

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire de la commune où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63-810 du 6 août 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

La construction, de toute installation classée, de bâtiments de toute nature, exception faite des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation forestière, y est interdite.

- TITRE V -

SERVITUDES ET CONTRAINTES PARTICULIERES

Les contraintes que les réglementations particulières ou les servitudes impliquent ont pour but:

- soit de protéger les sites et paysages contre les initiatives de toute nature qui porteraient atteinte à leur qualité,
- soit d'interdire, de restreindre ou de soumettre à condition l'édification de constructions et la réalisation de travaux sur des terrains présentant des inconvénients ou des risques, (pour la sécurité, la santé ou la tranquillité des futurs occupants, pour la bonne conservation et la bonne exploitation des ouvrages publics.

Les règles édictées par le présent titre V, selon le cas:

- soit annulent et se substituent aux règles des titres précédents,
- soit se superposent et se cumulent avec celles-ci.

Les périmètres auxquels s'appliquent les servitudes ou les réglementations particulières sont indiqués:

- soit sur le plan des servitudes et explicités par la légende de celui-ci,
- soit sur des plans particuliers annexés à la suite de chacun des chapitres concernés du présent TITRE V,
- soit à titre exceptionnel sur le plan de zonage du P.O.S.

Des adaptations ou dispositions différentes à l'ensemble des servitudes ou réglementations particulières peuvent être accordées sous réserve de l'accord des Services gestionnaires concernés.

Sur le territoire de la Commune de d'ORMESSON sur MARNE
les servitudes et contraintes particulières sont les suivantes.

- Servitudes des mines et carrières, dans le cadre :
 - du permis de recherche exclusif d'hydrocarbures liquides ou gazeux sur la partie Sud de la Commune "permis de LÉSIGNY" *décret du 1^{er} Février 1996*
 - des zones d'anciennes carrières actuellement connues.
- La réglementation applicable le long des infrastructures routières ou ferroviaires à fort trafic arrêté interministériel du 6/10/1978 modifié 23/2/1983

Voies de catégorie I

Voie de contournement oriental du Département du Val de Marne (à l'ouest de la Commune)
Déviation de la R.N. 4 (dans toute la traversée de la Commune)
Ligne S.N.C.F. de Grande Ceinture

Voies de catégorie II

R.N. 4 (dans toute la traversée de la Commune)
R.D. 29 (en limite de commune avec Sucy en Brie)
R.D. 185 (dans toute la traversée de la Commune)

- Réglementation particulière liée à la Voie de contournement oriental du centre Département du Val de Marne

- Les servitudes relatives au Chemin de Fer. (*Ligne S.N.C.F. de Grande Ceinture*)

- Les servitudes générales (ancrages, appuis, passage et élagages)
ÉLECTRICITÉ et GAZ

- Servitudes de protection des Monuments Historiques et des Sites

Monuments Historiques ce périmètre de protection est modifié en application de L'article L.621-30-1 du Code du Patrimoine conformément au plan annexé (P.P.M.) il est lié aux Monuments situés sur la Commune d'Ormesson sur Marne :

- Château d'Ormesson (Cl. M.H. liste de 1889)
- parc clos de murs ainsi que les façades et toitures des communs, y compris la ferme du château (Cl. M.H. du 25 Mars 1993)

Les périmètres résultant des monuments situés sur la Commune de Chenenvières sur Marne du fait de la mise en place du P.P.M. Visé précédemment n'ont plus d'incidence sur la Commune d'Ormesson sur Marne pour mémoire, il s'agit :

- Eglise à l'exception de la façade, du clocher et de la chapelle des fonts (Cl.M.H. Du 25 août 1920)
- Les façades et toitures ainsi que le grand salon avec son décor au rez-de-chaussée du Château des Rêts (Inv. M.H. Du 5 décembre 1984).

- TITRE V -

CHAPITRE II

RÉGLEMENTATION APPLICABLE LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES ET FERROVIAIRES A FORT TRAFIC

1) - Réglementation Générale: Isolement acoustique de façade

Le champ d'application des dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 et ses annexes modifié le 23 février 1983 traitant de l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur est déterminé par une bande de 200 m de part et d'autre de la plate-forme des infrastructures définies sur la liste ci-après et au plan annexé.

Voies de catégorie I

Voie de contournement oriental du centre du Département du Val de Marne (à l'ouest de la Commune)

Déviation de la R.N. 4 (dans toute la traversée de la Commune)

Ligne S.N.C.F. de Grande Ceinture

Voies de catégorie II

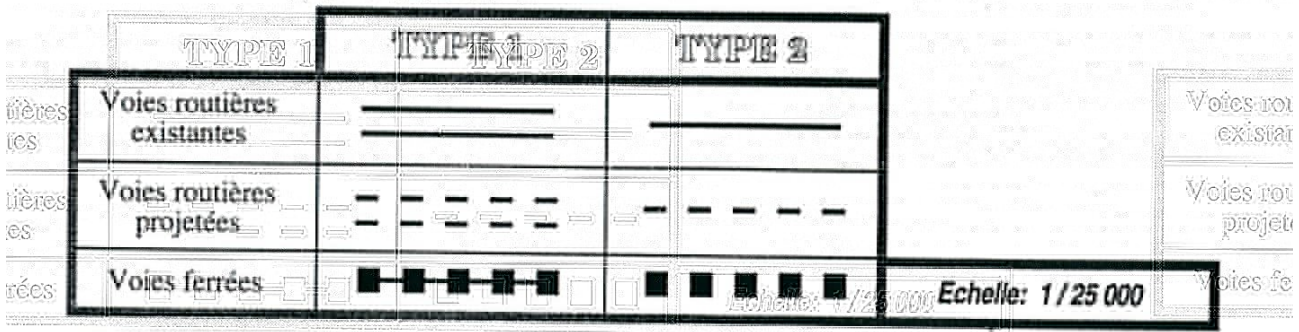
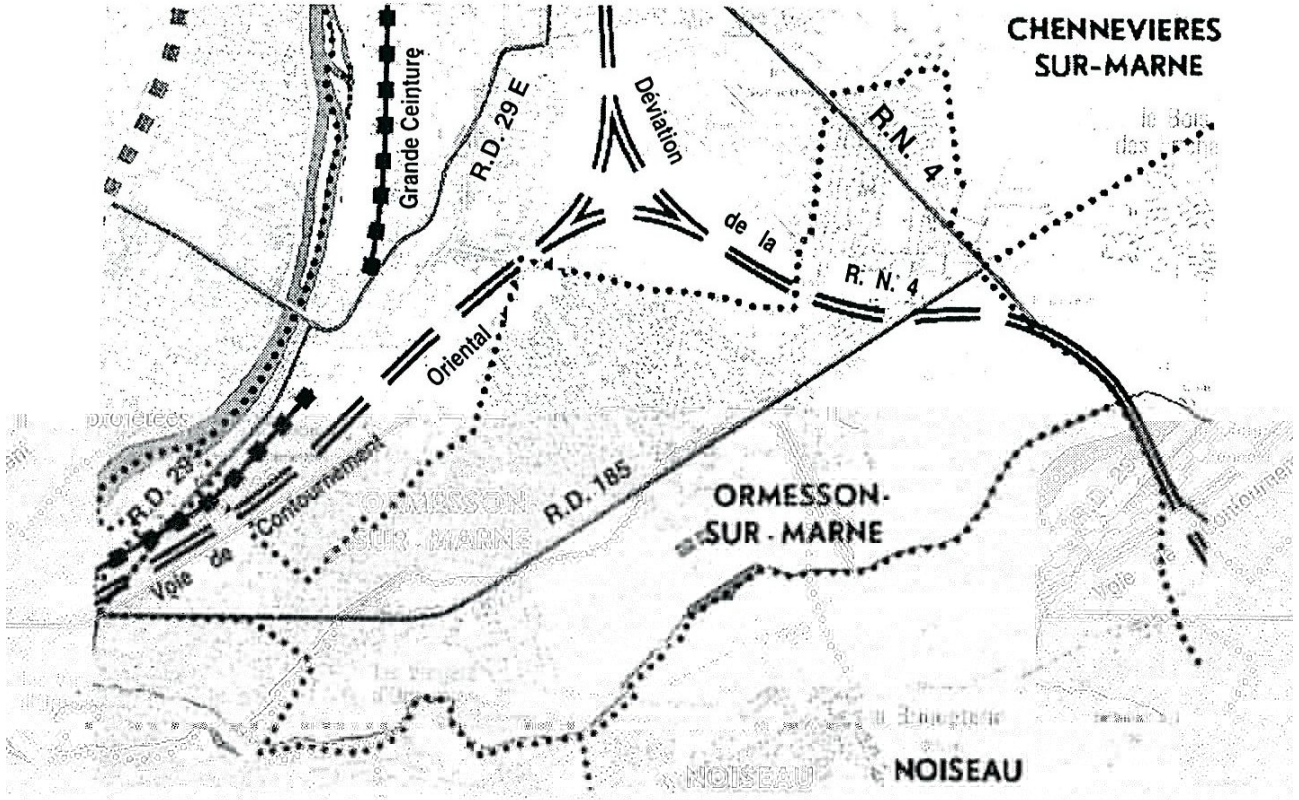
R.N. 4 (dans toute la traversée de la Commune)

R.D. 29 (en limite de commune avec Sucy-en-Brie)

R.D. 185 (dans toute la traversée de la Commune)

INFRASTRUCTURES ROUTIERES & FERROVIAIRES

Arrêté Interministériel du 6 Octobre 1978 modifié le 23 Février 1983



2) Dispositions particulières de limitation du droit de construire pour les voies suivantes:

Voie de contournement oriental du Département du Val de Marne

A) Zone non aedificandi

NÉANT

B) Marge d'isolement

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les locaux sanitaires et hospitaliers devront respecter une marge d'isolement par rapport aux voies rapides (autoroutes ou voies express désignées ci-dessus).

La marge d'isolement est reportée sur le plan de zonage du P.O.S. conformément à la légende de celui-ci.

Sont autorisés les travaux d'amélioration des constructions existantes.

Les travaux d'amélioration des bâtiments d'habitation seront réalisés en conformité avec les dispositions de l'arrêté interministériel précité. Ceux concernant les bâtiments à usage scolaire, sanitaire, hospitalier, socio-culturel ou de bureau seront réalisés dans des conditions identiques.

Des adaptations mineures pourront être accordées :

de façon exceptionnelle et si des raisons d'urbanisme le justifient, lorsque les conditions locales de propagation du bruit conduisent à un isolement acoustique courant en application de l'arrêté interministériel visé ci-dessus.

C) - Disposition particulière :

Dans une bande de 150 mètres de part et d'autre de la plate-forme des voies rapides désignées en annexe, sont interdits les logements présentant une simple exposition sur ces voies.

ANNEXE I

DÉFINITIONS

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Par application de l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre en m² de planchers hors oeuvre nette susceptible d'être construit par m² de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

Le coefficient d'occupation du sol, s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, y compris le cas échéant les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

Le coefficient d'occupation du sol appliqué à la superficie déterminée comme il est dit ci-dessus permet de fixer une surface maximum de planchers hors oeuvre susceptible d'être édifiée, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol.

Son mode de calcul est défini par les articles R.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme et par la circulaire n° 90-80 du 12 novembre 1990.

Lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droit ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation du sol au terrain considéré.

PROPRIÉTÉ ou Unité FONCIÈRE

Il est rappelé qu'une propriété est un terrain, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

DIVISION DE PROPRIÉTÉ

Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Nota: Les opérations dites de "détachement de parcelle" sont assimilées à des divisions de propriété.

LONGUEUR ou LARGEUR de FAÇADE

La longueur ou la largeur de façade sera mesurée au droit de la construction.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

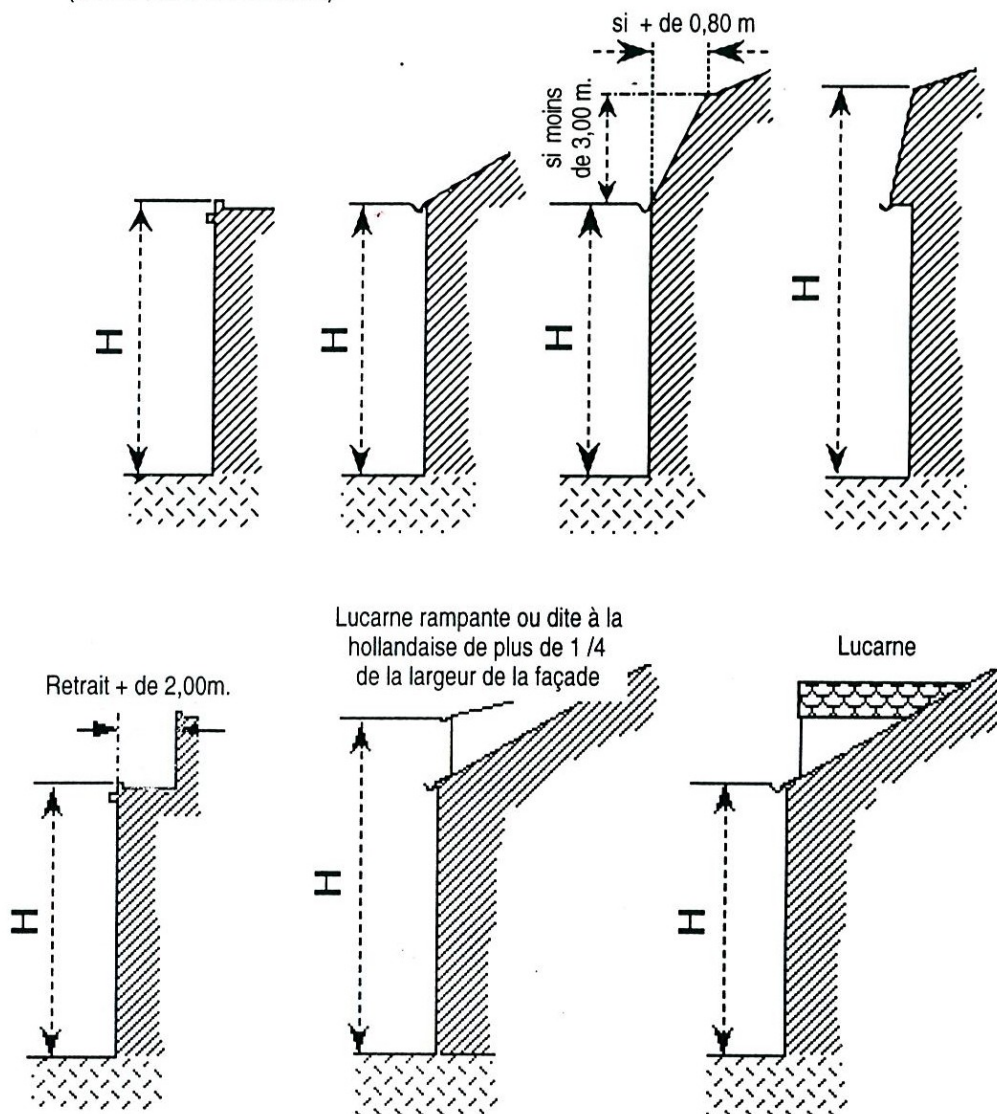
Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du

volume hors oeuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

Hauteur de "façade"

H = Hauteur de Façade
(Conditions de mesure)



Hauteur maximum ou "plafond"

La hauteur plafond se mesure du sol au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10 ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 30 mètres de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.

Si la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur plafond de la construction à édifier entre les 2 voies est régie par la voie la plus large ou le niveau le plus élevé.

VUES DIRECTES

On appelle "vue directe" au droit d'une baie, ou d'une ouverture d'une pièce, un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie à protéger.

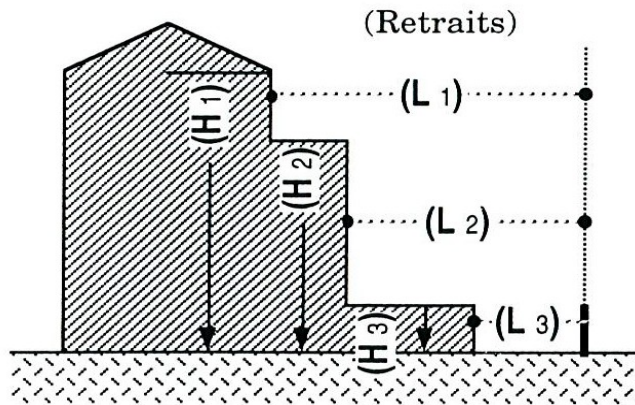
Ne seront pas considérées comme des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- les ouvertures des pièces telles que, cuisine à condition que sa surface n'excède pas 9 m², WC, Salle de bains, cage d'escalier, exclus.
- les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m. du plancher au dessus duquel elles sont situées.
- les portes pleines, ou équipées de vitrage non transparent.

La largeur de la vue directe ne peut être inférieure à la largeur de la baie majorée de 0,60 m. de part et d'autre de ses montants. Sa longueur est prise par rapport au nu des fenêtres ou de la façade même lorsqu'il y a balcons, loggias ou terrasses.

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative; sa largeur (**L**) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (*saillies et balcons exclus*) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.



Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés, en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements

HABITATION INDIVIDUELLE OU PAVILLON

Construction comprenant un ou deux logement dans un même bâtiment avec copropriété du sol et sans division possible.

IMMEUBLES COLLECTIFS ou HABITATIONS COLLECTIVES

Par opposition aux habitations individuelles, les immeubles collectifs ou habitations collectives sont les constructions comprenant 3 logements et plus (ou logeant trois familles et plus). Sont assimilés à ces immeubles, les immeubles à usage d'hôtel.

AMÉLIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagements d'une construction existante depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher hors oeuvre nette de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la S.H.O.N. de la construction avant travaux .

Au delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés pour l'application des différentes règles comme des constructions neuves.

NOTA: la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations

de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

ANNEXES

Seront considérés comme annexes, les constructions ou locaux d'une hauteur maximum inférieure à 3,20 m. constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc... et ce dans la mesure où leur surface au sol n'excède pas 20 m² .

MARGE DE RECULEMENT

La marge de reculement est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

- ANNEXE II -

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU P.O.S.

Commune de ORMESSON sur MARNE

Situation Juin 1997

N° Plan	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m ²
1	Déviation de la R.N. 4	État	68 000
2	Voie de Contournement Oriental	État	52 000
3	Bassin de retenue ou de rétention temporaire et recalibrage de la R.D. 33	Syndicat Intercommunal pour l'entretien et l'aménagement du ruisseau le Morbras	48 000
4	Marché	Commune	666

Les emprises pour des élargissements de voiries constituent des réserves pour équipements publics (voirie) dont le bénéficiaire est indiqué dans le tableau ci-après.

	Désignation	Bénéficiaire	Emprise future
5	Chemin Moque Bouteille	Commune	8 m.
6	Rue de l'Église (coté Golf)	Commune	10 m.
7	Av. Valdimir d'Ormesson	Commune	Régularisation de l'alignement
8	Voie nouvelle derrière le Gymnase St Exupéry	Commune	8 m. et 10 m.
9	Rue Maurice Aubertin	Commune	Redressement d'alignement
10	Allée des Basses Berges	Commune	6 m. et 8 m.
11	Rue du pont de Chennevières R.D. 29	Département	rectification partielle d'alignement

ZONES URBAINES ET NATURELLES
(Exprimées en Hectares)

Commune de ORMESSON sur MARNE

		Mars 1994		Juin 1997		
ZONES URBAINES				UC a	1,85	
				b	2,10	
	UE a	158,30		UE a	156,40	
	b	41,90		b	38,75	
	c	13,20		c	13,20	
	d	4,90	225,40	d	4,90	225,00
	UF a	1,90		UF a	1,50	
b	2,55		b	3,65		
Z.A.C.	2,65		Z.A.C.	2,65		
ZONES NATURELLES	ND	115,60	115,60	ND a	112,20	116,00
				ND b	3,80	
TOTAL			341,00			

Sur la Commune d'ORMESSON sur MARNE la superficie des espaces boisés classés (T.C.) représentait précédemment **31,70** Hectares dans le cadre de cette révision elle portée à **45,40** Hectares soit une augmentation de **13,70** Hectares

ne sont pas pris en compte dans cette superficie les alignements d'arbres classés correspondant:

- aux doubles rangées d'arbres de l'avenue du Général de Gaulle
- aux plantations situées en bordure du Morbras dans la zone UF a.

L'ensemble des espaces boisés classés (T.C.) et des alignements d'arbres classés sont repérés sur le plan conformément à la légende de celui-ci.