

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

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

SCI ORMESSON LES VILLES DU GOLF  
117 quai du Président Roosevelt  
BP 28  
92132 ISSY LES MOULINEAUX Cedex  
RCS Paris D 483 743 749

## COMMUNE D'ORMESSON

Avenue de Pince Vent

Vu pour être annexé  
à l'arrêté du Maire-Adjoint délégué  
du 26 août 2009

26 Lots à bâtir

E. BARRIGUAND

### PERMIS D'AMENAGER

PA10

a

Affaire n°

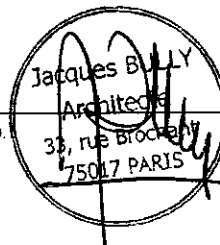
### PROJET DE REGLEMENT

Maître d'Oeuvre :

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

Paysagiste :

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



Le 1er août 2009

**REGLEMENT PROPRE AU PROJET  
D'AMENAGEMENT**

**DE LA**

**SCI ORMESSON LES VILLAS DU GOLF**

**ZONE UE<sub>c</sub>**

**Avenue de Pince Vent**

## Article – 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 flot 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 m<sup>2</sup> 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.

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

## Article – 2 Types d'occupations ou d'utilisation du sol interdits (sous réserve des dispositions de l'article 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.

### Article – 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 – 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 débouage-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 – 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 <sup>2</sup>	8 m
	UE b	350 m <sup>2</sup>	10 m
	UE c	500 m <sup>2</sup>	10 m

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 :

1 000 m<sup>2</sup> dans le cas d'existence d'un réseau d'eau potable  
4 000 m<sup>2</sup> dans le cas contraire

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 – 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 – 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 au moins (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.

- 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

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 — 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 — 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).

### Article — 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 – 11 Aspect extérieur et clôtures

Les maisons du lotissement parcellaire devront conserver l'aspect extérieur des maisons déjà réalisées par la SCI.

Les parties "avant" des maisons, c'est-à-dire celles comprises entre la façade d'entrée des maisons et la voie les desservant, seront frappées d'une servitude de non clôture, à l'intérieur de notre opération, selon le plan de zonage, dégageant, de la sorte, des espaces libres, ouverts offrant des perspectives intéressantes.

- Les toitures seront réalisées en tuiles plates de terre cuite de 18 à 20 u/m<sup>2</sup> et de teinte brun rouge.
- Le faitage principal devra être conforme au plan de zonage (parallèle à la voie).
- Les crépis seront grattés, de teinte claire, 3 teintes sont proposées :
  - Ocre clair
  - Ocre rosé et sable
  - Ton pierre clair (à l'exclusion du blanc)

Des surépaisseurs de crépi marqueront les entourages des baies, les bandeaux horizontaux s'il y en a, les soubassements.

- Les volets seront en bois (à l'exclusion du PVC) et devront être peints.
- Les portes d'entrée isolantes (bois ou métalliques), seront peintes dans des teintes fortes : bordeaux, vert sombre, bleu sombre.

### *Garages :*

Aucun garage ne sera toléré en sous-sol ni aucune rampe d'accès.

### *Niveau du rez-de-chaussée:*

Le niveau de rez-de-chaussée ne pourra excéder 50 cm au-dessus du terrain naturel existant.

### *Pour les clôtures :*

Les limites périphériques du terrain seront constituées :

De clôtures plastifiées vertes simple torsion, noyées dans les haies :

- a) au sommet du talus de 6.00m d'emprise (variable) (derrière les 8m de recul), le long de l'avenue de Pince Vent (hauteur 1.40m)
- b) en pied du talus de 8m d'emprise, le long de l'emprise de voie réservée allant vers la RN 4, hauteur 1.40
- c) en séparation des terrains du golf, doublées d'une haie végétale bocagère de hauteur 1.00m
- d) à l'intérieur du terrain, en séparation entre les lots : grillage simple torsion plastifié vert de hauteur 1.20m à doubler de haies.

Chaque maison devra avoir un portillon permettant de passer de la partie "avant" non clôturable à la partie arrière (clôturée)

## Article – 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 logements (cette norme n'est pas applicable aux logements visés dans le cadre du 2<sup>ème</sup> alinéa du b) de l'article R 111-4 du C.U.)
- 3 véhicules pour 100 m<sup>2</sup> 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.

Equipements: 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 dalle ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

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 – 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- La marge de recul de 16 m. par rapport à l'emprise future de la déviation de la R.N. 4 (Cf. plan de zonage) sera traitée en espace vert paysager et obligatoirement plantée.

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements de type scolaire, culturel ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

## **SECTIONS 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article – 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 c    quartier du Belvédère                    **0.20**

- 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.

### **Article – 15                    Dépassement du C.O.S.**

Néant