CHAPITRE 4 : REGLEMENT DE LA ZONE UM

L'attention du pétitionnaire et de l'utilisateur du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les points suivants :

- Les constructions doivent se raccorder au réseau d'assainissement collectif,
- Le sous-sol est composé de couches argileuses et marneuses qui favorisent la présence de terrain humide. La présence de ces terrains humides interdit la réalisation de construction sur sous-sol.

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au tissu bâti à vocation d'activités située le long de la Route Départementale 436.

Un indice spécifique "s" correspond à la protection du point de captage d'eau potable alimentant la commune de Fontenay-Trésigny et la Cité Aumaître.

Objectif du règlement :

Permettre aux constructions à usage d'activités présentes d'évoluer.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UM 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, des aménagements viaires, paysagers ou hydrauliques,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping ou de caravaning.

1.3 En outre sont interdits en zone UM indicé "s" :

- Toutes occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées en UM2.3

ARTICLE UM 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage de bureaux à condition que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 500m²,
- Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente n'excède pas 150m²,
- La création, la modification ou l'extension des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
 - qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
 - que les mesures de lutte contre la pollution soient prises,
 - et que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation et les possibilités de stationnement).
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est strictement indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des entreprises,
 - Et dans la limite d'un logement par unité foncière

2.2 Pour les constructions à usage d'habitation existantes avant la date d'opposabilité du PLU :

- Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un agrandissement à condition que l'extension n'excède pas 60% de la surface existante.

2.3 En zone UM indicés :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de la station de pompage d'eau potable.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Rappel :

Article 682 du code civil

"le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessous.

Rappel :

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme

"Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne est la moindre."

3.2 Voirie :

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.
- Les voies publiques ou privées qui desservent plus d'une construction doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une largeur d'emprise minimale de 5,5 mètres,
 - être aménagées si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules privés et de services publics puissent faire demi-tour.
- Des conditions particulières peuvent toutefois être imposées en matière de tracé, largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains riverains ou avoisinants, en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UM 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 Eaux usées :

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

4.3 Eaux pluviales :

- L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales est recherché prioritairement sur le terrain.
- Ces rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne devront pas excéder 1 litre/sec./hectare. Ces rejets seront compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin de rétention) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Rappel :

Conformément à l'article L.640 du Code Civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

4.4 Réseaux divers :

- Dans le cas de construction nouvelle, les raccordements aux réseaux électriques, téléphonique, d'éclairage public et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

4.5 Défense incendie :

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UM 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE UM 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales :

- Les constructions doivent respecter un recul de 6m par rapport à la voie de desserte.

6.2 Pour les aménagements et extensions de constructions, les annexes à la construction principale et les constructions, les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

- Toute construction doit être implantée :
 - soit à l'alignement
 - soit en retrait d'un mètre minimum

ARTICLE UM 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être édifiées :
 - soit sur une des limites séparatives,
 - soit en retrait de 3,5m minimum de la limite séparative.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une baie, éclairant une pièce principale de la construction, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché : doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

7.2 Pour les constructions, les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

- Toute construction doit être implantée :
 - soit en limite,
 - soit avec un retrait minimum d'un mètre de la limite séparative.

7.3 Piscine :

- Les bassins de piscines non couvertes doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UM 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE UM 9 – EMPRISE AU SOL

9.1 Dispositions générales :

- Pour des raisons techniques, les dispositions suivantes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. En ce cas, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

9.2 En zone UM :

- L'emprise au sol ne doit pas excéder :
 - pour les constructions à usage d'habitation : 40% de l'unité foncière,
 - pour les autres constructions : 60% de l'unité foncière.

ARTICLE UM 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée du niveau de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminées et autres superstructures exclues) ne doivent pas excéder :
 - pour les constructions à usage d'habitation : 11m soit R+ 1+ combles,
 - pour les autres constructions : 12m.
- Les combles aménageables constituent au maximum un étage.
- Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant.

ARTICLE UM 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Façades et matériaux :

- L'implantation des constructions, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est strictement interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière harmonieuse.
- Les enduits de façade doivent présenter une teinte neutre, le blanc est interdit.
- Des éléments de modénatures peuvent être soulignés d'une couleur différente de l'enduit de façade.

11.2 Toitures :

11.2.1 Dispositions générales :

- Le plus grand linéaire du faitage de toiture sera parallèle ou perpendiculaire soit :
 - à l'alignement,
 - à la tangente à l'alignement en cas de tracé en courbe de la voie.
- Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord.
- Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des fenêtres de toit, des lucarnes ou des verrières, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faitage.

11.2.2 Dans le cas de constructions à usage d'habitation

- Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments, à un ou deux pentes, comprises entre 40° et 45°. Elles peuvent contenir des petites parties de pente inférieure notamment pour l'aménagement ou la création de vérandas, jardins d'hiver, marquises...
- La couverture des constructions à pentes peuvent être réalisée :
 - soit en tuiles,
 - soit en ardoises,
 - soit de verrières (vérandas, jardins d'hiver, marquises...)

11.2.3 Dans le cas de constructions à usage d'activité

- Les toitures des constructions principales peuvent être :
 - en terrasse,
 - à un ou deux pans.
- La couverture des toitures doit s'intégrer dans le paysage environnant.

11.3 Ouvertures :

- Les fenêtres en façade ou en pignon sont de proportions verticales, avec une largeur n'excédant pas les 3/4 de la hauteur.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans le cas suivants :
 - les constructions à usage d'activités
 - l'extension ou aménagement de bâtiments existants,
 - l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement étudiée.

11.4 Clôtures :

- En bordure de la voie de desserte, les clôtures doivent être constituées soit:
 - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues",
 - d'un mur bahut surmonté de grilles, d'éléments bois ou de tout dispositif ajouré,
 - d'un grillage situé à l'intérieur de la parcelle posé le cas échéant sur un soubassement d'une hauteur maximum de 0,80m et éventuellement doublé d'une haie vive.
- Les clôtures pleines en plaques de béton entre poteau sont interdites en bordure de la voie de desserte ; elles sont limitées à une plaque en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

11.5 Annexes :

- Les constructions annexes, les abris de jardins doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et être en harmonie avec leur environnement.
- Les annexes non accolées en bois et les abris de jardin en bois sont autorisés à condition :
 - Que leur superficie soit inférieure à 20m² de surface hors œuvre brute
 - Et qu'ils ne soient pas de couleur bois.

11.6 Antennes paraboliques :

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.
- Les antennes paraboliques sont interdites sur rue ou cour commune, sur les balcons et les embrassures des baies. En pignon, elles seront obligatoirement implantées à hauteur du faîtage.

11.7 Les dispositifs de production d'énergie solaire :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en toiture.

11.8 Adaptations :

Les dispositions de l'article 11.1, 11.2, 11.3, 11.4 peuvent ne pas être appliquées pour les constructions nouvelles, les extensions, la reconstruction d'une construction vétuste dont l'architecture contemporaine particulièrement étudiée s'intègre à l'environnement urbain et/ou naturel.

ARTICLE UM 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**12.1 Dispositions générales :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées dans la limite de 40m² de surface hors œuvre nette si la destination reste inchangée et s'il n'y a pas de nouveaux logements.

Rappel :

"Pour les travaux ou constructions qui ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L. 421-3 al. 6 du Code de l'Urbanisme)."

- La dimension minimale des places est fixée à :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur :
 - o 2,50 mètres place couverte,
 - o 2,30 mètres place en plein air.
- En outre pour les constructions autres que les constructions à usage d'habitation, les aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées pour le stationnement et l'évolution des camions, des véhicules utilitaires et des véhicules de livraisons.

12.2 Stationnement des véhicules :

- En particulier, il est exigé au minimum :
 - pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 3 places par logement,
 - pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités:
 - o 2 places de stationnement pour 100 m² de la surface hors oeuvre nette de construction,
 - pour les constructions à usage commerciale :
 - o 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de vente,
 - pour les constructions à vocation artisanale :

- 1 place par emploi,
 - pour les constructions à usage de restaurant :
 - 1 place pour 10m² de SHON de salle de restaurant.
- Pour les autres constructions, il exigé au minimum :
 - 1 place de stationnement pour 50 m² de plancher hors œuvre nette de construction.
- Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction :
 - des besoins induits par les constructions,
 - et les possibilités de stationnement dans les quartiers avoisinants.

ARTICLE UM 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres :

- 10% de la surface de l'unité foncière doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface doit être aménagée ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales. Ne sont pas comptées dans ces espaces, les superficies de l'unité foncière affectées au stationnement.
- Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans la marge de reculement par rapport à l'alignement pour les activités professionnelles nécessitant une cour sur le devant de la construction.
- Les dépôts et aire de stockage doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissances rapides.

13.2 Espaces Boisés Classés :

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce 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 d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé