

Zone UM

Caractère de la zone

Cette zone correspond au périmètre du Centre commercial régional de Parly II.

Sa vocation principale est l'accueil d'activités de commerces et de services, regroupées dans une ou des constructions organisant dans des espaces communs la libre circulation du public.

ARTICLE UM.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits.

- Les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.
- Les dépôts de véhicules à ciel ouvert, s'ils concernent 10 unités ou au delà
- Les établissements industriels.

ARTICLE UM.2- Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.

Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives , émissions de fumées ou poussières,..) et qu'elles n'entraînent, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont destinées aux personnes assurant la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m² pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

ARTICLE UM.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

A). Accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les terrains dont l'accès est constitué par une bande ou servitude de passage, ces dernières devront présenter une largeur minimale de **3,50 mètres**, pour permettre notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans ce but, le plan de circulation interne devra intégrer une liaison facile entre les points d'accès sur la RD 186 et sur l'avenue Dutartre.

B). Voirie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à **3,00 mètres** de largeur. Dans le cas où la voie dessert au moins trois logements, une emprise minimale de **4,00 mètres** de largeur, trottoir(s) compris sera exigée.

Dans tous les cas, les voies privées doivent avoir des caractéristiques permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour par une manœuvre simple.

ARTICLE UM.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

A) Eau.

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B). Assainissement.

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les

services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

C). Réseaux.

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

D) Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

ARTICLE UM.5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

ARTICLE UM.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme aux dispositions du plan masse.

Elle doit le cas échéant respecter les marges de reculement figurant sur le document graphique. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions édifiées en souterrain, ainsi qu'aux petits édicules de surface correspondant aux issues de secours et puits de ventilation des constructions enterrées

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5 % à moins de 5 mètres de l'alignement.

ARTICLE UM.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être conforme aux dispositions du plan masse.

ARTICLE UM.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être conforme aux dispositions du plan masse.

ARTICLE UM.9 - Emprise au sol.

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise prévus au plan masse.

Toutefois, peuvent être implantés en dehors des polygones d'emprise prévues au plan, les petites constructions correspondantes aux issues de secours et puits de ventilation nécessaires aux parkings et constructions implantés en souterrain.

ARTICLE UM.10 - Hauteur maximum des constructions.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser les côtes NGF prévues au plan masse.

ARTICLE UM.11 - Aspect extérieur-Clôtures.

A) dispositions générales

- Aspect extérieur.

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

	Prescriptions	Interdictions
Traitement architectural	Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages, y compris en cas de recours à une architecture contemporaine	
Traitement de façade	Les matériaux de type composite (parpaings, carreaux de plâtres, agglomérées) seront obligatoirement enduits ou recouverts d'un parement aussi bien pour des raisons d'aspect que de protection Les imitations de matériaux pourront être autorisées uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants	
Toitures Matériaux de couverture	Les toitures devront être recouvertes par les matériaux suivants : tuile, ardoise, zinc, verre, cuivre Pour les toitures non visibles de la voie publique, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants	Les toitures couvertes de matériaux de teinte vive
Toit terrasses	Peuvent être autorisés : - dans la mesure où ce type de couverture répond à une fonction définie (parking, jardin, équipement sportif), - pour des travaux d'extension de bâtiments existants conçus avec ce type de couverture	
Ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées en toiture :	Les caractéristiques de ces différents éléments (matériaux, couleurs, proportions, logique d'implantation) doivent participer de leur bonne intégration par rapport au bâtiment auquel ils se rattachent, et de leur discrétion.	

ARTICLE UM.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Les dispositions du présent article sont applicables à tous travaux ou constructions, même si ceux –ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative.

A) Obligations selon la destination des constructions

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des occupants des constructions et installations, y compris en cas de changement d'affectation ou de destination, il est exigé :

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de **40,00 m²** de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les structures d'hébergement de type foyer-logement, le ratio est fixé à une place de stationnement pour 3 chambres

Pour les constructions neuves, 75% de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol.

Les places commandées (places dont l'accès impose de traverser une autre place) ne doivent pas excéder 25 % du total et doivent être affectées au même logement.

Des espaces de stationnement doivent être prévus pour les "deux roues" et les voitures d'enfants. Ils devront être d'accès facile (de plain pied ou relié à l'extérieur par une rampe ou un ascenseur praticable par les deux roues) et dimensionnés en fonction du nombre de logements.

2) Pour les constructions à usage de bureau :

- La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement. 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol, sauf dans le cas d'un changement de destination.
- Pour les constructions situées dans un rayon de 1 km autour des gares SNCF, la surface affectée au stationnement peut être réduite à 40 % de la surface de plancher.

3) Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

a) commerces et restaurants

- pour les commerces ; la surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les restaurants, la surface affectée au stationnement est au moins égale à une place par tranche de 10 m² de salle de restaurant

En application des dispositions de l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale précisée dans le dit article, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

b) hôtels

- une place de stationnement pour deux chambres.
Pour les hôtels de plus de 30 chambres, ce ratio peut être diminué de 25 % si un emplacement de stationnement est aménagé pour un autocar (véhicule routier de transport collectif de 50 places environ) .
- dans le cas d'une construction neuve, 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.

c) activités artisanales

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Des aménagements spécifiques pourront être imposés lorsque les livraisons inhérentes à la nature de l'activité risquent, en fonction du contexte local (étroitesse de la chaussée, voie à forte circulation, etc...) de causer une gêne sensible à la circulation.

4) salles de spectacles et de réunions.

Le nombre de places de stationnement est fonction de leur capacité d'accueil. Les besoins en stationnement et les aménagements retenus sont explicitement précisés dans la demande de permis de construire.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

5) Pour les établissements d'enseignement :

- a) établissements du 1^{er} degré : 1 place de stationnement par classe.
- b) établissements du 2nd degré ou du supérieur : 2 places de stationnement par classe.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

6) Pour les autres équipements d'intérêt collectif

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement déjà existante notamment dans le cas d'équipements regroupés.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

B) Dispositions générales :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de **300 m** du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits aménagements. Cette disposition n'est pas applicable aux établissements visés par les paragraphes 3 et 4.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Modalités de calcul du nombre de places :

- Les places de stationnement ne devront pas pour être comptabilisées contrarier le débatement des portails et portillons d'accès.
- Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher créée, toute tranche entamée doit correspondre à une place de stationnement.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination, le nombre de places exigibles est calculé sur la surface totale de l'établissement, et non sur la seule surface créée (Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions à usage d'habitation individuelle).

ARTICLE UM.13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'impossibilité, l'autorisation du droit des sols doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Les toitures terrasses des constructions utilisées comme parc de stationnement doivent faire l'objet sur leur bordure faisant face aux zones **UC** et **UBb**, d'un traitement paysager destiné à diminuer l'impact visuel de ces parkings depuis les constructions existantes dans les zones précitées.

Les secteurs repérés au plan masse comme devant faire l'objet d'un traitement paysager des parkings de surface devront respecter les dispositions suivantes :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par **50,00 m²** de terrain.
- Lorsque la surface des aires de stationnement excède **2000 m²**, celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer leur aspect et réduire leurs nuisances.

Ces plantations sur terrasses devront bénéficier d'une hauteur de terre végétale qui ne pourra être inférieure à 0,50 m.

ARTICLE UM.14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

(suppression des COS de par la Loi n°2014-336 du 24 Mars 2014, dite loi ALUR).