



## VOCATION DE LA ZONE UB

Extrait du rapport de présentation, chapitre « II. LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES, II.1 AU TRAVERS DU PLAN DE ZONAGE, II.1.1 LES ZONES URBAINES »

La zone UB correspond à du tissu urbain moins dense que le centre ancien, implanté en ordre discontinu ou groupé. Cette zone comporte principalement des constructions à vocation d'habitat, de services, de commerces et d'équipements publics. Elle couvre les différents lieux-dits suivants : CHAMPBRETON, CHAMPAUGER, LA VACHERIE, LE BUISSON, LA FONTENELLE, POIRIER PIQUANT et le MOULIN.

La zone UB est en partie couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée du GRAND MORIN approuvé le 29/12/2010, qui impose des règles complémentaires selon les zones définies graphiquement (cf : Annexes du présent PLU)

La zone UB est en partie couverte par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement.

La zone UB comporte un secteur « UBa » destiné à recevoir des constructions innovantes d'architecture contemporaine répondant à des normes de constructions et d'aménagement relevant de la prise en compte du développement durable, à destination d'habitat. Ce secteur est situé au Sud du territoire, le long de la RD66, dans la vallée du GRAND-MORIN.



## II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **a) Dans la zone UB, sont interdits :**

1. Les constructions et extensions à destination d'industrie,
2. Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions de l'article UB2.1.
3. Les constructions et extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
4. Les constructions à destination d'entrepôt ne respectant pas les conditions de l'article UB2.2.
5. Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article UB2.3.
6. Les constructions à destination d'activités d'élevage.
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'article UB2.4.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges.
9. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée.
10. Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
11. Dans la zone couverte par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPA), toutes les constructions ne respectant pas les conditions de l'article UB2.

##### **b) Dans le secteur UBa, sont interdits :**

1. Les constructions à destination de bureaux,
2. Les constructions à destination d'artisanat,
3. Les constructions à destination d'industrie,



4. Les constructions à destination d'hôtellerie,
5. Les constructions à destination de commerces,
6. Les constructions à destination d'activités agricoles,
7. Les constructions à destination d'entrepôts.

**c) Sont interdits dans le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement :**

Toutes les constructions et installations d'une superficie supérieure à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumis à conditions :

1. Les constructions à destination d'artisanat à condition que leur Surface De Plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.
2. Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité commerciale autorisée et n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher.
3. Les constructions à destination de commerce à condition que leur Surface De Plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

(...)

## **SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol**

**ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.
2. Les voies nouvelles doivent avoir une emprise de 5 mètres minimum et si elles se terminent en impasse, elles devront être configurées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (emprise minimale de l'aire de retournement 18 mx18 m)



3. Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptées à l'opération future (importance, nature, destination).

4. Un seul accès par unité foncière est autorisé, depuis la RD 222.

#### **ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1. Eau potable :

Les constructions à vocation d'habitat, de bureaux, de commerces ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Les raccordements d'assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, des dispositifs de traitement autonome devront être mis en place sur la parcelle.

3. Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.



### **ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation générale.
2. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la RD222 et de la RD66.
3. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 6 m minimum de toutes les autres voies existantes ou à créer. Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 6 m de l'alignement.
4. Au-delà de la bande de 30 mètres définie à l'article UB6.1, sont autorisées :
  - les constructions à destination d'annexes et de locaux accessoires de moins de 50 m<sup>2</sup>
  - les extensions des constructions à destination de commerce et d'habitat dans la limite de 40% de l'emprise au sol des constructions existantes.
5. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
6. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### **ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles et les annexes doivent s'implanter soit sur une des deux limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 5 m. Ce retrait est porté à 6 mètres minimum lorsque la façade comportera des ouvertures. Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 5 m de l'alignement.
2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.



3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### **ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 8 mètres les unes par rapport aux autres.
2. Les annexes de moins de 50 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher, non accolée à une construction doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux autres constructions.
3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

### **ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL**

1. Les constructions à destination d'habitat et de bureaux ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 30 % de l'unité foncière.
2. Les constructions à destination de commerces, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier et leurs annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol de 50 % de l'unité foncière.
3. Lorsque l'unité foncière appartient à deux zones réglementaires distinctes, l'emprise au sol sera calculée sur la surface de terrain localisée dans la zone de référence.
4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

### **ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.
2. La hauteur des constructions annexes de moins de 50 m<sup>2</sup> de doivent pas dépasser 4.5 mètres au point le plus haut, mesurée depuis le sol naturel.
3. La hauteur des antennes et ouvrages techniques de récupération d'énergie implantés au sol, ne doit pas dépasser 5 mètres au point le plus haut, mesuré depuis le sol naturel.



## **ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **a) Dans la zone UB :**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une dérogation aux dispositions suivantes pourra être admise dans le cas d'une construction relevant de techniques bioclimatiques innovantes.

#### 1. Matériaux extérieurs :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, lié, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

#### 2. Volumes des constructions :

Les volumes doivent garder une grande simplicité à l'image des constructions traditionnelles de la BRIE ; les volumes longs peuvent se décrocher dans le sens du pignon; les bâtiments annexes de petit volume doivent être accolés de préférence au volume principal.

#### 3. Toitures :

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur (gamme ocre, brun, gris) de la tuile et de l'ardoise à l'exception des vérandas et des annexes.

Des pentes plus faibles sont autorisées pour les couvertures des vérandas, des annexes et des locaux accessoires de moins de 50 m<sup>2</sup>.

Pour toutes les constructions et les annexes, les toitures en matériau de type tôle ondulée sont interdites.

#### 4. Colorations :

La coloration des constructions doit s'harmoniser selon la palette chromatique de référence annexée au présent règlement.

#### 5. Ouvertures :

En façade sur rue, les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

#### 6. Clôtures :

Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées d'un muret maçonné de 1 mètre de hauteur maximale surmonté ou non d'un barreaudage vertical ou d'une haie vive.

Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.



**b) Dans le secteur UBa :**

Les constructions devront être caractérisées par une architecture contemporaine, sous la forme de projet innovant ayant recours à des matériaux et des mises en œuvre relevant d'une démarche respectueuse du développement durable.

**ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT**

1. Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombres recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

3. Nombre d'emplacements :

3.1. Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

3.2. Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher en dehors du volume construit.

3.3. Pour les constructions à destination de commerce il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher en dehors du volume construit.

3.4. Pour les constructions à destination d'artisanat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher en dehors du volume construit.

3.5. Pour les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher





### **ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1. Dans les opérations de constructions ou d'aménagement, il est exigé le traitement en espace paysager planté de 40 % de l'unité foncière, à raison d'un arbre de haute tige minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup>.
2. Pour les aires de stationnements de plus de 5 places, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement.
3. Les opérations d'ensemble de plus de 5 constructions à destination d'habitat, doivent comporter une surface minimale de 10% d'espaces verts publics.

## **SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.