



## ZONE UX

La zone est concernée par les périmètres de bruit du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Coulommiers-Voisins approuvé le 12 juillet 1984.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 934 et RD 216) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La zone UX est concernée par :

- Une bande de bruit liée au trafic des RD 934,
- Un Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Vallée du GRAND MORIN,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE.

### UX1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UX :

1.1 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

1.2 Les constructions à destination d'habitat.

1.3 Les constructions à usages de commerces ne respectant pas les conditions fixées à l'article UX2.

1.4 Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement artisanat ne respectant pas les conditions fixées à l'article UX2

1.5 Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, les campings, caravanning et les Habitations Légères de Loisirs.

1.6 Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.7 Les constructions et occupations du sol situées dans les zones du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Vallée du GRAND MORIN ne respectant pas les conditions fixées à l'article UX2.2.

1.8 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UX.2 portant atteinte à la zone humide identifiée au Sage des 2 Morin effectivement avérées reportée sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m<sup>2</sup> soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiéage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.



## **UX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont soumis à condition dans la zone UX :

2.1 Dans les zones humides identifiées telles que décrites à l'article UA.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

2.2 Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur périmètre de protection n'impacte pas le secteur UBa.

2.3 Les constructions à usages de commerces dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2.4 Les constructions et occupations du sol situées dans les zones du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Vallée du GRAND MORIN à condition de respecter la réglementation du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes).

2.5 Les constructions et occupations du sol situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit à condition de respecter la réglementation du PEB (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes).

## **UX3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 15 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.



3.5 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.6 Aucun nouvel accès n'est autorisé depuis la RD 934, RD 15 et RD 216.

#### **UX4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

##### **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 Assainissement**

###### 4.2.1 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. 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 des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

Pour les installations classées, l'évacuation vers les filières agréées après un traitement adéquat interne à l'établissement doit être la solution privilégiée.

Le rejet vers une station d'épuration ne peut être envisagé que sur la base d'une étude d'impact tenant compte des caractéristiques de la station. Dans ce cas, la démonstration de l'acceptabilité de l'effluent dans la station d'épuration collective doit être techniquement faite eu égard aux caractéristiques de l'effluent après prétraitement, des capacités de la station collective, de ses performances et de la sensibilité du milieu récepteur.

Enfin, si les diverses études réalisées par l'industriel permettent de conclure à l'acceptabilité de ses effluents dans la station collective, le branchement ne peut être effectif qu'après avoir été autorisé par la collectivité publique en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

###### 4.2.2 Eaux pluviales



Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

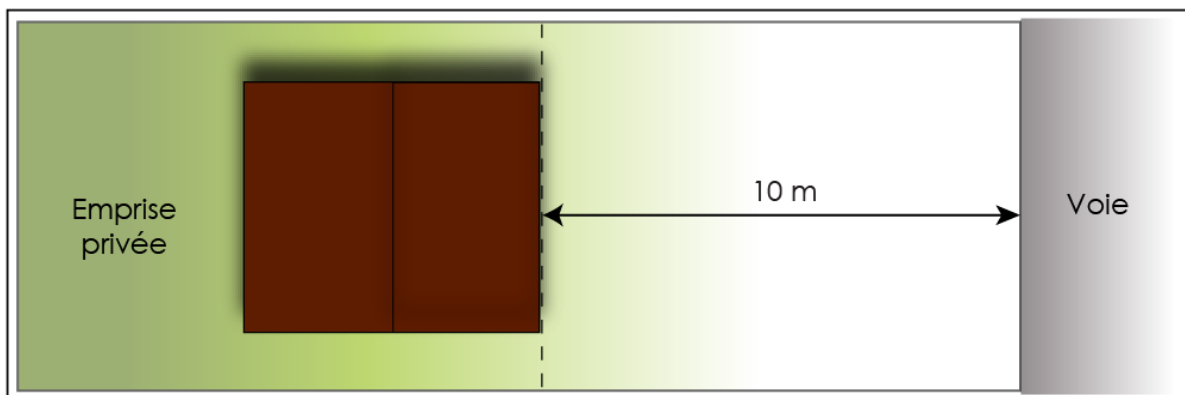
Les eaux pluviales des constructions nouvelles et aménagement nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel limités à 1l/s/ha pour une pluie décennale.

#### **UX5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Non règlementé.

#### **UX6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres des voies de desserte.



6.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement de la voie de desserte existante ou à créer, ou avec un retrait de 1 mètre minimum.

6.4 Les nouvelles constructions et les extensions de construction ne sont pas autorisées dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau.



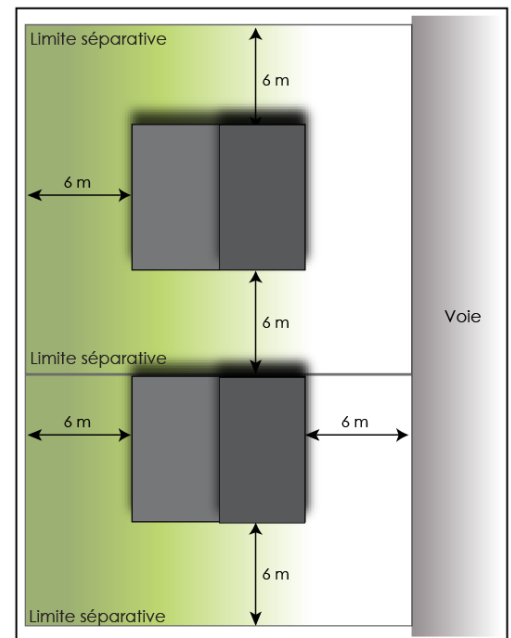
### UX7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives
- soit avec un retrait minimum de 6 mètres dans le cas de façades comportant une ouverture.

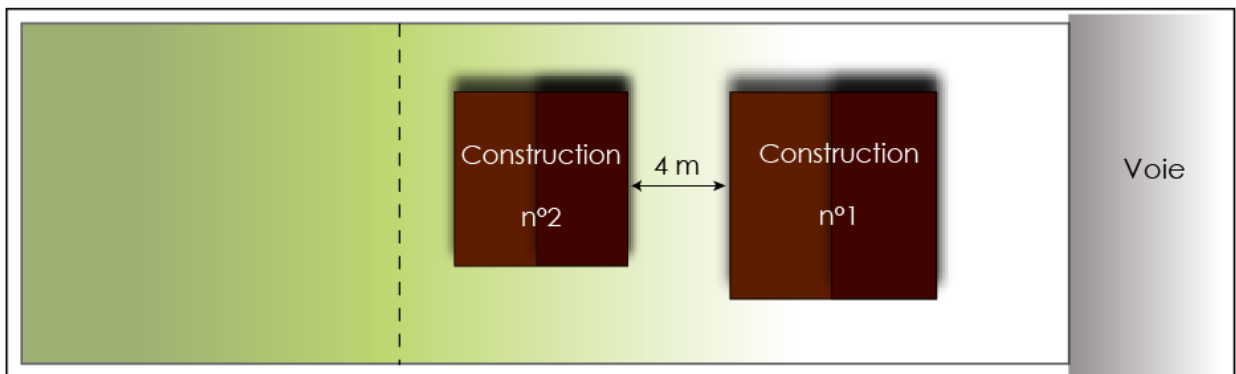
7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives, ou avec un retrait de 1 mètre minimum.



### UX8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Une distance de 4 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contiguës, sur une même unité foncière.



8.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

8.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.



## **UX9 - L'emprise au sol des constructions**

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

9.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

## **UX10 - La hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.

10.2 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,

## **UX11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **11.1 Règles générales**

11.1.1 Les différents murs d'un bâtiment, 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.

11.1.2 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.3 Les dispositions édictées par le présent article UX11 relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs d'intérêt général, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (technique solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

### **11.2 Pour toutes constructions :**

11.2.1 Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité.

11.2.2 Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasse ou à faible pente, doivent faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment. A défaut d'insertion



architecturale adaptée en harmonie avec la construction, ils devront être masqués à la vue.

11.2.3 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

11.2.4 Les matériaux de parement et les peintures extérieurs devront s'harmoniser entre elles.

11.2.5 Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets techniques soient dissimulés dans la volumétrie de la construction.

11.2.6 La hauteur des clôtures est limitée à 2,5 mètres.

11.2.7 Elles seront constituées soit de maçonneries enduites, de grillages rigides doublés ou non d'une haie.

11.2.8 Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, elles devront s'harmoniser avec la ou les clôtures environnantes.

11.2.9 Les portails d'accès doivent être de forme simple. L'ensemble des émergences techniques (coffrets, enseignes, boîtes aux lettres) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration.

11.2.8 Les portails d'accès des véhicules pourront être implantés en retrait de l'alignement des voies, pour répondre à des contraintes de sécurité des entrées/sorties de l'unité foncière.

11.2.9 Les zones de stockage et de dépôt doivent être masquées de la vue depuis la voie publique.

### **UX12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

12.2 Chaque place de stationnement devra présenter un minimum de 5 m de longueur sur 2.50 m de largeur.

12.3 Les rampes d'accès des places de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications au niveau des trottoirs. La pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

12.4 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, changement d'affectation et/ou de destination, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.



12.5 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.6 Pour les constructions à destination d'artisanat, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.7 Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.8 Pour les constructions à destination d'industrie, il est exigé la réalisation de 1 places de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.9 Pour les constructions à destination d'entrepôt, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.10 Pour les constructions à usage d'hôtellerie / restaurant, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par chambre d'hôtel et par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle collective (restaurant, réception, conférence...).

12.11 Le stationnement des cycles doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de :

En matière de bureaux, 1,5 m<sup>2</sup> de local pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les activités économiques et équipements publics, 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs

### **UX13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

13.1 Les espaces verts doivent représenter au minimum 20% de l'unité foncière.

13.2 Dans le cas de stationnement à l'air libre, il devra être planté un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

13.3 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

### **UX14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **UX15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **UX16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1 Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être mis en place entre la voie et les bâtiments.