

Dispositions applicables aux zones UC

Caractères et vocations des zones :

- *Les zones UC sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'intérêt général et d'équipements collectifs.*
- *La zone UCh est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol communales à vocation d'habitat.*

Par ailleurs, certains secteurs sont impactés par des risques d'inondation du Grand Morin. Les occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque zone sont définies par le Plan de Prévention des Risques d'inondation.

ARTICLE UC 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- *Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 2 sont interdites.*

ARTICLE UC 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- *Dans les zones identifiées sur le plan de zonage par un risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol doivent respecter le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) et notamment son règlement.*
- *Les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones UC et UCh doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3).*
- *Dans la zone UC et UCh, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Dans la zone UCh, la construction, l'adaptation, la réfection et l'extension de bâtiments destinés à l'habitation sont autorisées à condition de respecter l'article R111.2 du code de l'urbanisme.*

ARTICLE UC 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- *Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile.*
- *Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.*
- *Les nouveaux accès sur RD devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire de la voirie (ATR de Coulommiers).*
- *Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.*

ARTICLE UC 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisard, etc....).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Réseaux divers

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

ARTICLE UC 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les façades des constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

ARTICLE UC 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.
- Les annexes isolées doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : L'emprise au sol des constructions

- Les constructions à vocation d'habitation présenteront une emprise au sol minimum de 80 m².

ARTICLE UC 10 : La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UC 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

ARTICLE UC 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.

ARTICLE UC 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

- Les plantations seront uniquement constituées d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

ARTICLE UC 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.