

Dispositions applicables aux zones UX

Caractères et vocations des zones :

- ◆ Les zones UX sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'activités économiques.

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 UX 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations agricoles.
- Les habitations légères de loisirs définies aux articles R 421-2 et R 421-9.
- Les parcs d'attractions.
- Les carrières.
- Les constructions à vocation d'habitation.

ARTICLE UX 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 UX doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3).
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

ARTICLE UX 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 UX 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 UX 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 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 UX 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 : La hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de 12 mètres au faîtage.

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

Parements extérieurs

- Les façades des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les bardages métalliques présenteront un ton mat.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- L'aspect plaque de béton est interdit.
- Les clôtures à proximité immédiates des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

- Les clôtures destinées à recréer l'alignement doivent présenter une haie végétale.

Divers

- Une seule inscription ou enseigne publicitaire est autorisée par façade.
- Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés de la voie publique.

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

- Les constructions doivent être dissimulées de la RD934 par un écran végétal.
- Les plantations seront uniquement constituées d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

ARTICLE UX 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.