

Zone UX

Il s'agit d'une zone d'activités économiques à caractère dominant industriel, artisanal, commercial ou de service.

On y distingue :

- Le secteur UXa, défini par son caractère générique de zone d'activités artisanales ou commerciales, et couvrant des entités constituées, situées le long de la RD 604, et la ZAC du Petit-Noyer et rue des Prés-Saint-Martin ;
- Le secteur UXb, situé au sud de la RD 604, à l'entrée Ouest de la commune, qui devra faire l'objet d'une restructuration et d'une requalification afin d'évoluer vers un tissu plus urbain, et de donner à la RD 604 un caractère de boulevard urbain ;
- Le secteur UXc, situé au nord de la RD 604, et l'ancienne ZAC du Pré des Aulnes de la rue des Prés-Saint-Martin, où sont encouragées les activités à caractère non commercial ;
- Le secteur UXd, correspondant à la ZAC de Pontillault ;
- Le secteur UXe, situé au nord de la voie ferrée ; et correspondant à la récente zone d'activités économiques, créée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Paris-Est, et s'étendant à cheval sur les communes d'Émerainville et de Pontault-Combault.

Rappel : les dispositions des articles UX 1 à UX 14 s'appliquent en complément des dispositions générales prévues à l'article 5 du titre 1.

Article UX 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles réglementées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les stationnements de caravanes.
- Les caravanages et terrains de camping.
- Les dépôts et entreposages de matériaux de démolition, de déchets, de ferrailles.
- L'industrie de casses de voitures.
- Dans tous les secteurs sauf UXe, les constructions à usage exclusif d'entreposage.

Article UX 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les affouillements, exhaussement de sols

Les affouillements, exhaussement de sols sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'établissement de parkings souterrains, d'insertion des bâtiments, ou de quai de déchargement, ou à tout dispositif lié à l'assainissement ou à l'aménagement des voiries.

Les installations classées

Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation sont autorisées sous réserve :

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- que soient mises en place toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

La construction d'habitations

Les habitations nouvelles sont autorisées sous réserve qu'il s'agisse de logements de fonction.

L'extension modérée des habitations existantes est autorisée jusqu'à un maximum de 50 % de la surface de plancher existante.

Les entreposages de dépôts de matériaux

Les dépôts de matériaux autres que ceux désignés à l'article UX1 (dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de ferrailles, casses de voitures) sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée et qu'ils soient masqués et ne soient pas visibles depuis l'espace public.

L'entreposage à usage de stockage

Dans tous les secteurs sauf UXe (dans lequel elles sont admises sans réserve) les constructions à usage de stockage sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité autorisée.

Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifié

Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs.

En outre, dans le secteur UXc

Les constructions à usage de commerce

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 500 m² de surface de vente.

En outre, dans le secteur UXd

La construction de logements de fonction

La construction de logements de fonction est autorisée si elle est liée aux activités du secteur dans la proportion d'1 logement par tranche de lots de 2 000 m² de terrain et par entreprise.

Article UX 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions de l'article UX 3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit :

- Avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée,
- Pouvoir être desservi par les engins de lutte contre l'incendie.

Sont interdits les accès directs à la RN 104 et à la partie de la RN 4 située à l'Est de la Francilienne.

Desserte par les voies publiques ou privées

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale 5 m pour les voies de moins de 50 m de long.
- largeur minimale 8 m pour les voies de 50 m de long ou plus.

La création d'impasses de plus de 50 m de long est interdite. Les impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

Les cheminements piétonniers doivent être aménagés de manière à interdire toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés.

Constructions nouvelles disposant d'un accès sur la RD 604

Les nouvelles constructions sous forme d'opération groupée devront présenter une seule entrée et une seule sortie sur la RD 604.

Le long des routes départementales, le maintien des accès privés existants est autorisé, mais est proscrit tout nouvel accès même groupé. Ce principe est dans l'intérêt de la sécurité et de la fluidité du trafic sur le réseau primaire ; il se réfère à l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme. Tout projet est soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie départementale, soit l'Agence Routière Territoriale de Melun, 314 Avenue Anna-Lindh - Vert-Saint-Denis 77 240.

Dans le secteur UXa, tout nouvel accès sur le R.D. 604 est interdit.

Dans le secteur UXb, il devra être créé une voirie de desserte au sud des opérations, sur laquelle celles-ci devront se raccorder. Toutes dispositions devront être prises afin de favoriser les branchements sur des voiries secondaires existantes ou à créer.

Article UX 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Réseaux publics d'eau

Toute construction à usage d'activités ou d'habitation doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Réseaux publics d'électricité

Les installations nouvelles ou branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

Pour les opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire. Le raccordement au réseau de téléphone doit être prévu. L'installation d'un éclairage public est obligatoire.

Réseaux publics d'assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 10 places et des voiries subiront un traitement de débouage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places subiront un traitement de débouage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux usées.

Le débit de rejet doit être limité selon le principe de calcul en vigueur dans le département.

La pollution de temps de pluie doit être laminée et traitée en amont pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel.

En cas d'absence ou d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du terrain, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas systématiquement aux rejets d'effluents industriels liquides des installations classées qui pourront, après un traitement adéquat être rejetés directement dans le milieu naturel.

Débit de fuite admissible (validé par le SATESE-DEE et les Services Techniques) :

- 3 litres/seconde pour une surface < 3 hectares.
- 1 litre/seconde/ha pour une surface > 3 hectares.

Déchets

Toute construction ou installation nouvelle devra permettre le stockage et l'intégration des conteneurs sur le terrain

Article UX 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet dans la zone UX.

Article UX 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait.

Les autres constructions doivent s'implanter :

Dans le secteur UXa

Un retrait minimum **de 6 m** par rapport à l'alignement actuel ou futur doit être observé.

Néanmoins :

- Les postes de gardiennage, halls d'accueil, postes de transformation électrique, détente de gaz peuvent s'implanter à moins de 6 m de l'alignement ;

- Un retrait moins important peut être choisi dans le cas des surélévations, dans le prolongement du mur d'origine, d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement.

- **Dans les secteurs UXb et UXc**

- En bordure de la RD 604, les constructions doivent s'implanter à l'alignement actuel ou futur. Elles ne peuvent s'implanter en retrait que lorsque toutes les possibilités d'implantation à l'alignement sont épuisées.
- Au bord des autres voies : un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur doit être observé. Un retrait inférieur peut être choisi dans le cas de surélévation, dans le prolongement du mur d'origine, d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement.

- **Dans le secteur UXd**

Un retrait minimum de 7 m par rapport à l'alignement doit être observé, sauf pour les petits équipements techniques liés à la viabilisation du lot ou de la zone.

Néanmoins, les postes de gardiennage, halls d'accueil, postes de transformation électrique, détente de gaz peuvent s'implanter à moins de 6 m de l'alignement.

- **Dans le secteur UXe**

Les bâtiments doivent s'implanter avec un recul de 60 m minimum par rapport à la voie ferrée.

Article UX 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

À l'exception des contraintes de recul figurant au document graphique : parc d'activités de Pontillault, pour les autres constructions, les règles sont les suivantes :

Dans le secteur UXa

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec une distance minimum D calculée selon la règle définie ci-dessous.

Dans les secteurs UXb et UXc

Les constructions peuvent s'implanter sur au plus une limite séparative, ou en retrait des limites séparatives avec une distance minimum D calculée selon la règle définie ci-dessous.

En bord de la RD 604, les constructions doivent s'implanter sur au plus une limite séparative ou en retrait des limites séparatives, ce retrait ne pouvant excéder la moitié de la longueur du bâtiment.

Dans le secteur UXd

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

La distance minimum (D) correspond à la distance comptée en tout point d'un bâtiment par rapport à la limite latérale la plus proche. Elle est calculée de la manière suivante :

- D = hauteur de la façade à l'égout du toit, sans que D puisse être inférieure à 8 m, si la façade comporte des baies.
- D = ½ hauteur de façade si la façade comporte des jours de souffrance ou est aveugle, sans que D puisse être inférieure à 4 m

Dans le secteur UXe

Les constructions devront observer une marge de reculement égale ou supérieure à 6 m.

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

Les dispositions de l'article UX 8 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les secteurs sauf UXd et UXe

La distance minimale entre deux bâtiments construits sur une même propriété est de :

- La hauteur totale du bâtiment le plus haut avec un minimum de 8 m si la façade la plus basse comporte des ouvertures.
- La hauteur totale du bâtiment le plus bas avec un minimum de 4 m si la façade de celui-ci est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance.

En outre, pour les bâtiments implantés à l'alignement de la RD 604

La distance maximale entre 2 bâtiments implantés à l'alignement est de ½ longueur du bâtiment le plus long. A défaut, une continuité visuelle doit être assurée par un mur, portique, ou autre élément architectural permettant que les parties construites correspondent à au moins 2/3 de la façade de la parcelle.

Dans le secteur UXd, la distance minimale entre deux bâtiments est de 6 mètres.

Dans le secteur UXe, la distance maximale entre deux bâtiments construits sur une même propriété est :

- La hauteur totale du bâtiment le plus haut avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des ouvertures.
- La hauteur totale du bâtiment le plus bas avec un minimum de 2,50 mètres si la façade de celui-ci est aveugle ou ne comporte que des jours en souffrance.

Article UX 9 – L'emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'article UX 9 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 50 % dans tous les secteurs, sauf UXd où il est de 70 %.

Article UX 10 – La hauteur maximale des constructions

Les dispositions de l'article UX 10 ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux immeubles collectifs à usage d'habitation, grands ensembles existant avant l'approbation du présent PLU, et dont la hauteur dépasse les maximum fixés ci-dessous, afin qu'ils puissent être réparés et réaménagés.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

Pour les constructions édifiées à l'alignement sur des terrains en pente, la hauteur sera mesurée à partir du niveau de la voie (alignement), au milieu de la façade du bâtiment ou de chaque séquence de façade s'il en existe.

Pour les constructions implantées différemment la hauteur maximale est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le secteur UXa, la hauteur maximale est fixée à 20 mètres au faîtage pour les constructions à usage de bureau et de commerce.

Dans le secteur UXb, la hauteur maximum est fixée à 15 mètres au faîtage.

Dans les secteurs UXc et UXd la hauteur maximale est fixée à 14 mètres au faîtage.

Dans le secteur UXe la hauteur maximale est fixée à 20 mètres en tout point.

En outre, pour les constructions implantées à l'alignement au bord de la RD 604, la hauteur est fixée à 10 mètres maximum au faîtage.

Article UX 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article UX 11 ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Toitures

Volume :

- Les combles et constructions principales doivent présenter une unité de volume et de conception.
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (fibrociment, plaques de plastique translucide, carton, etc.) est interdit.

Dans le secteur UXe, les toitures en pente ne peuvent pas être visibles depuis l'extérieur et doivent être dissimulées par un acrotère horizontal. Dans le cas d'une architecture modulaire par application d'un système répétitif, les toitures en pente peuvent être visibles. Le nombre de modules par corps de bâtiment est au moins égal à 3.

Façades, pignons

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.) est interdit.
- Les bardages en tôle non traitée, appliqués en façade, sont interdits. Les couleurs des bardages et huisseries ne peuvent excéder 3 teintes au total.
- Les matériaux de parement et les peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages.

Clôtures

La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 2,00 m, excepté dans le cas des équipements collectifs sportifs.

Les différents portails d'une même clôture doivent être de même style.

Lorsque des raisons de sécurité ou de protection des locaux le demandent, des dispositions différentes que celles décrites ci-dessous pourront être adoptées.

Les clôtures ne sont pas recommandées dans le secteur UXe.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit :

- D'un mur opaque, d'une hauteur maximum de 1,00 m de haut, surmonté d'une grille, ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie végétale.
- D'une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

Dans le secteur UXe, elles peuvent être accompagnées d'un muret de 0,40 m maximum de haut, surmonté d'un grillage à maille rectangulaire verticale. Le muret doit être réalisé en matériaux traditionnels ou recouverts d'enduits de même nature que les murs des constructions principales.

Clôtures en limites séparatives

- L'utilisation de matériaux provisoires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.).
- Dans la bande de recul définie en article UX 6, les clôtures sur limites séparatives doivent reprendre les mêmes principes que ceux adoptés pour la clôture sur rue.

Annexes

- Les annexes doivent être conçues en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions principales.
- L'utilisation de matériaux provisoires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.) est interdit.

Dispositions diverses

- Les citernes ou installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.
- Les locaux techniques doivent être intégrés au volume du bâtiment principal ou prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Article UX 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, suivant les normes définies ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

(Dimensions portées en dispositions générales)

Nombre minimal d'emplacements :

Le nombre obtenu par application des règles ci-dessous devra être arrondi à l'unité supérieure.

Constructions à usage d'habitation :

- Automobiles : 1 place minimum par logement ;
- Motocycles : 1 place pour 10 logements
- Cycles : 1 place pour 2 logements

Constructions à usage de bureaux, de services :

- Automobiles : 2 places par tranche de 60m² de surface de plancher.

Constructions à usage commercial :

- Automobiles : 2 places pour 100 m² de surface de plancher
- Vélos et motocycles : 0,5 places pour 100 m² de surface de plancher, avec 1 place minimum par boutique

Constructions à usage hôtelier ou de restauration :

- Automobiles : 1 place par chambre d'hôtel et pour 10 m² de salle de restaurant

Constructions à usage de salle de spectacle :

- Automobiles : 1 place pour 3 places de spectacle

Constructions à usage d'activités :

- Automobiles : 2 places pour 100 m² de surface de plancher

Partie des constructions destinées au stockage :

- Automobiles : 1 place pour 150 m² de surface de plancher

Constructions à usage de lieux de cultes, salles de réunions :

- Automobiles : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
- Vélos et motocycles : 5 places par établissement

Une surface suffisante doit être aménagée pour permettre le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires.

En cas d'extension, les places existantes doivent être maintenues (elles peuvent être déplacées), sauf si les normes ci-dessus sont respectées au vu de la surface totale de plancher.

En cas de changement de destination, si le nombre de places existantes satisfait aux normes ci-dessus, aucune nouvelle place ne pourra être demandée.

Article UX 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- La part minimum de la surface du terrain devant être végétalisée, est de :
 - ✓ 10 % dans les secteurs UXa et UXd,
 - ✓ 20 % dans les secteurs UXb, UXc, et UXe.
- Les arbres de haute tige existants, en bonne santé phytosanitaire, doivent être conservés. Les abattages ne pourront être autorisés que s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.
- Les plantations doivent être effectuées avec des essences locales.
- Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- 1 arbre de haute tige doit être planté pour 150 m² de terrain

En outre, dans le secteur UXd :

- Les limites séparatives doivent être végétalisées sur une largeur de 1,50 m minimum (à l'exception des accès),
- Des arbres de haute tige doivent être plantés en limite des lots,
- Les plantations doivent tenir compte en outre des dispositions figurant au document graphique : parc d'activités de Pontillault.

Article UX 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Cet article est sans objet dans la zone UX.