

Zone UR

Il s'agit de la zone d'exploitation de la Francilienne, de ses annexes et de la RN 4.

Il convient d'y distinguer le secteur URa, qui correspond à la future aire de repos et station service à réaliser dans le cadre de l'élargissement de la francilienne.

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

Article UR 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles autres que constructions de services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou autres que celles réglementées en article UR2.
- Les carrières.
- Les stationnements de caravanes et habitations légères de loisir.
- Les caravanages et terrains de camping.
- Les casses de voitures.

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

Les constructions de toute nature, installations et dépôt

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public routier.

Les constructions, installations et dépôt classés ou non qui font l'objet d'une autorisation d'occupation de la part de l'exploitant.

Ces constructions, installations et dépôts sont autorisés sous réserve que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage.

Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages routiers.

Les installations et constructions à usage d'équipements techniques

Les installations et constructions à usage d'équipements techniques ne sont autorisées que si elles sont liées aux réseaux divers et voiries.

En outre, dans le secteur URa, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont réglementées :

Les stations services et garages

Les stations services et garages sont autorisés sous réserve que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage.

Les installations classées

Les installations classées sont autorisées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement d'une aire de repos

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement d'une aire de repos sont autorisées sous réserve que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage.

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la gêne minimale à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UR 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'assainissement

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

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 débouillage-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 débouillage-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 UR 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet dans la zone UR.

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

L'implantation peut se faire soit à l'alignement soit en retrait.

Des règles spécifiques s'appliquent au secteur URa : les constructions doivent s'implanter dans le polygone défini sur le plan de zonage.

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

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

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 :

- $D = \frac{1}{2}$ hauteur de la construction, sans que D puisse être inférieure à 2,50 m.

Des règles spécifiques s'appliquent au secteur URa : les constructions doivent s'implanter dans le polygone défini sur le plan de zonage.

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

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

Entre deux bâtiments, il doit être maintenu une distance suffisante pour permettre l'entretien aisé des marges d'isolement et des bâtiments, ainsi que le passage et le fonctionnement des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article UR 9 – L'emprise au sol des constructions

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

L'emprise au sol maximale n'est réglementée qu'en secteur URa, où elle est définie par le polygone d'implantation porté sur le plan de zonage.

Article UR 10 – La hauteur maximale des constructions

Les dispositions de l'article UR 10 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

La hauteur maximum est fixée à 8 m au faîtage.

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

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

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas 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.

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 2,20 m.

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 doivent être constituées d'une haie végétale doublée d'un grillage.

L'utilisation de matériaux provisoires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.), de même que l'utilisation de palplanches de béton, claustras de béton et parpaings laissés bruts.

Dispositions diverses

Les citernes, aires de dépôt ou de stockage, ou installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Article UR 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.

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

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 seront de préférence effectuées avec des essences locales et adaptées aux conditions du sol.

Un traitement écologique et paysager doit être prévu en cas d'aménagement d'espaces verts (aménagement, réaménagement, gestion).

Les revêtements de sol utilisés doivent être perméables, sauf impossibilité technique liée aux installations de loisir.

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.

Article UR 14 – coefficient d'occupation du sol

Cet article est sans objet dans la zone UR.