

Chapitre III - Règlement de la ZONE UF

La zone UF est la zone d'activité spécialisée, réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer, et notamment, les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plate-formes des voies.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UF1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à **autorisation**.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme.

II - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après.

1. Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
2. Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises) ainsi que, pour les secteurs à vocation industrielle, les constructions admises dans les zones industrielles.
3. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.

III - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des établissements autorisés au § 1.2.

ARTICLE UF 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF 1 sont interdites.

Section II - Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE UF3 ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération quant à leurs caractéristiques. Ils doivent être aménagés de façon :

- à apporter la moindre gêne à la circulation publique,
- à assurer la commodité de la circulation engendrée par l'opération, le débouché sur la voie de desserte doit présenter toute sécurité notamment en ce qui concerne la pente,
- à permettre l'approche des moyens de nettoyage et de secours notamment ceux de défense contre l'incendie.

II – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Toutes les voies doivent permettre l'approche avec commodité du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

I - Alimentation en eau

1. *Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. *Eau industrielle*

Les prises d'eau de surface ou souterraine sont soumises à l'accord préalable des autorités compétentes.

II – Assainissement

1. *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans l'attente de la réalisation de ce réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome est prescrit, à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Il devra être conçu de manière à pouvoir être disconnecté après réalisation du collecteur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite (purins et jus divers).

2. *Eaux usées industrielles*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée sur le réseau public d'assainissement si le déversement peut être autorisé compte tenu de la nature, de l'état, de la quantité d'effluent et au besoin après que celui-ci ai subi une pré-épuration.

3. *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau créé à cet effet. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être pris en charge et réalisés par le propriétaire.

ARTICLE UF5 **CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Pas de prescription

ARTICLE UF 6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à une distance qui ne peut être inférieure à 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer. Toutefois une distance moindre peut être autorisée pour assurer une continuité dans un alignement architectural.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UF7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- en limite séparative,
- en retrait des limites à condition de respecter une distance de $L > \text{ou} = H/2$ cette distance ne pouvant être inférieure à 3 m.

(L est la distance comprise entre la construction et la limite latérale, H la hauteur prévue de la construction).

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UF8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UF9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UF10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. La hauteur relative face aux limites séparatives

Quand la construction n'est pas implantée en limite séparative la hauteur relative de tout point du bâtiment par rapport au point de la limite séparative le plus proche ne doit pas excéder deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points soit $H < \text{ou} = 2 L$ et au minimum 3 m.

3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à la verticale de tout point du bâtiment ne peut excéder 9 m par rapport au terrain naturel avant aménagement. Sous les lignes électriques aériennes à moyenne et haute tension, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UF 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Les imitations de style extra-régionaux sont interdites.

Implantation

Les rehaussements de terrain supérieurs à 1,20 m sont interdits sur les façades donnant sur la rue.

Couverture

Les tôles sont interdites.

Les chiens assis ou autres dispositifs provoquant des saillies en toiture sont autorisés.

Les toitures-terrasses sont interdites.
La pente des toitures doit être comprise entre 20° et 40°.

Clôture

Les clôtures seront constituées par un mur bahut surmonté ou non d'une grille ou grillage d'une hauteur totale de 1,80 m maximum et accompagnées de végétation.

Façades

L'emploi de tout matériau brut tel que briques alvéolaires, agglomérés destinés à être enduit ne pourra rester apparent. Les matériaux d'imitation tels que fausses briques, faux moellons sont interdits.

Les bardages seront peints.

Les façades ne seront pas d'une teinte blanc pur ou de toute autre teinte vive.

ARTICLE UF12 STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations il est exigé un nombre de places.

1. Constructions à usage d'habitation

- logement de 3 pièces : 1 place
- logement de + 3 pièces : 2 places

2. Constructions à usage d'activité et pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre telle que définies par le calcul du c.o.s.

- bureaux et commerces : 3 places
- activités artisanales : 2 places

A ces emplacements s'ajoutent les emplacements à réserver pour les véhicules utilitaires ; ils seront déterminés dans chaque cas particulier.

Modalités d'application

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Les aires de stationnement devront être matériellement disponibles lors de déclaration d'achèvement des travaux. A défaut de ces solutions, le constructeur peut se libérer de cette obligation en versant une participation financière.

ARTICLE UF 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UF 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UF15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.