

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ**

**AVERTISSEMENT :** on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

### **SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE UZ**

Zone d'activités spécialisées réservées au service public ferroviaire.  
Elle comprend les emprises linéaires du domaine public du Chemin de fer.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **1-1 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :**

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

Les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.

Les aires de stationnement ouvertes aux usagers du service public ferroviaire.

Les coupes et abattages d'arbres et les défrichements.

##### **1-2 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation unique et le caractère particulier de la zone, et dans la mesure où ils ne dépassent pas une hauteur moyenne de 0,80 m par rapport au terrain naturel.

L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés selon les prescriptions techniques en vigueur.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UZ 11-5, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

#### **Article UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, et qui ne figurent pas à l'article UZ 1, sont interdites.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UZ 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, et le déneigement ; en tout état de cause, les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie citée à l'article UZ 6.

### **Article UZ 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

#### **2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

#### **4 - Électricité et téléphone :**

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain.

#### **5 - Éclairage des voies :**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **Article UZ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

### **Article UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

#### **1 – Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

#### **2 – Règle générale :**

Les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

**Article UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****1 – Généralités :**

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1,20 m., ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

**2 – Règle générale :**

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ( $d > H/2$ ), avec un minimum de 4 m.

Les constructions annexes et dépendances techniques dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3,50 m. pourront être construites en limite séparative, à condition que leur longueur en limite mitoyenne ne dépasse pas 12 m.

**Article UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions est libre.

**Article UZ 9 - EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions (C.E.S.) n'est pas réglementé.

**Article UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur n'est pas réglementée mais doit être adaptée à l'usage et aux impératifs de technique ferroviaire ou technologiques.

**Article UZ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR****11.0 – Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un POS :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions s'intègrent au paysage environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de la dite construction.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

## **2 – Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par un mur de soutènement,
- soit par des plantations

Tout projet d'électrification ou de modernisation de la ligne ferroviaire devra tenir compte de l'environnement urbain traversé, afin d'y limiter les nuisances et d'assurer, autant que possible, un moindre impact dans le paysage.

## **3 - Aspect des façades :**

Les constructions autorisées dans la zone, de par leur usage et l'importance de surfaces, ainsi que leur contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés, qui ne doivent pas ignorer la recherche d'intégration au site.

## **4 - Aspect des toitures :**

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leur contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

## **5 - Aspect des clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte à la sécurité des circulations routières et ferroviaires, ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

## **Article UZ 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation ; toutefois, il peut être admis par l'autorité compétente sur des espaces publics limitrophes du domaine ferroviaire.

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement doivent être aménagées à l'intérieur du domaine ferroviaire ou sur des espaces publics limitrophes, après autorisation de l'autorité compétente.

## **Article UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

### **1 - Espaces boisés Classés :**

Sans objet.

### **2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires : mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol la réalisation d'espaces aménagés ou plantés, notamment sur les aires de stationnement.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et devra rester compatible avec les impératifs techniques de l'exploitation et de l'organisation des chantiers ferroviaires.

Il sera exigé notamment que les dépôts et décharges soient dissimulés par des arbres à croissance rapide, plantés sur la totalité des marches de reculement ou d'isolement.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé pour les équipements, constructions et installations liées au fonctionnement du service public ferroviaire.

### **Article UZ 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**