

UM

Zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain.

-I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UM 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1.1. Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics ferroviaires réalisées par les exploitants.

1.2. Les constructions, installations et dépôts couverts 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).

1.3. Pour les constructions neuves, les règles applicables en matière d'isolement acoustique des constructions sont définies par l'arrêté préfectoral n°2000-129 du 9 mai 2000 portant classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, joint en annexe III bis du présent règlement.

1.4. Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

1.5. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes avant la date de publication du plan d'occupation des sols à la condition expresse que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause.

ARTICLE UM 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

2.1. Les constructions de toute nature, sauf celles visées à l'article UM 1.

2.2. L'implantation des installations classées sauf celles prévues à l'article UM1.

2.3. Les dépôts non couverts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures.

2.4. Les terrains de camping, le stationnement des caravanes.

2.5. Les affouillements, exhaussements de sol, exploitation de carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

-II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 3 - ACCES

Lorsque les voies se termineront en impasse celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Une participation sera prescrite pour la réalisation des équipements de création ou d'extension du réseau de distribution d'eau rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération, conformément aux dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme et l'Art. 6 du règlement des eaux applicable sur le territoire de la commune.

4.2. ASSAINISSEMENT

Écoulement des eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles sont soumises au régime de l'instruction du 6 juin 1953 complétée par l'instruction du 21 septembre 1957. En cas d'absence du réseau, les dispositions de l'instruction du 12 février 1964 et des textes subséquents du Conseil d'Hygiène Publique sont appliquées.

Écoulement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

Sous réserve de sa faisabilité technique, l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, notamment dans les parties d'espaces verts, doit être privilégiée. Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes ou de tout autre dispositif permettant d'atteindre cet objectif.

Cependant, en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à l'unité foncière.

RAPPEL : Tout raccordement aux réseaux publics doit être exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation, pris à la suite d'une demande spéciale en Mairie, présentée par les propriétaires des immeubles intéressés*.

4.3. ELECTRICITE - TELEPHONE - CABLE

* Modifié par la délibération du 15/12/2009

A l'intérieur d'une même propriété les réseaux électriques, téléphoniques et câblés doivent être enterrés.

Toutes les armoires GDF-EDF, téléphone, câble, nécessaires à la construction devront être implantées à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A l'exception des plantations et des installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation des voies ferrées, aucune occupation du sol, ni du sous-sol n'est autorisée à moins de 6 mètres de l'alignement.

NOTA : Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, une tolérance de 0,5 m est autorisée, dans le respect des limites de propriété*.

ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Pour les installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation des voies ferrées :

Les constructions sont autorisées :

- Sur les limites séparatives,
- En retrait des limites séparatives, dans ce cas elles devront s'en écarter conformément aux règles ci-dessous, qui devront être respectées simultanément :

a) la distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade ou élément de façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade ou élément de façade, avec un minimum de 8 mètres.

Lorsque ladite façade ou élément de façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade ou élément de façade devra être au moins égale à la hauteur de cette façade ou élément de façade avec un minimum de 8 mètres.
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade ou de l'élément de façade devra être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade ou de cet élément de façade, avec un minimum de 6 mètres.

* Modifié par la délibération du 15/12/2009

b) Si la façade ne comporte pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ou de l'élément de façade, avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Pour les autres installations

Les constructions sur les limites sont interdites :

Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées dans ce cas, elles devront s'en écarter conformément aux règles définies ci-dessous qui devront être respectées simultanément :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 mètres.

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 mètres,
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade avec un minimum de 6 mètres,
- la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

NOTA 1 :

Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessous, avec un minimum de 6 mètres lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du Maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de "cour commune" propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 451-1 du Code de l'Urbanisme.

NOTA 2 : Une tolérance de 0,5 m est admise pour la mise en œuvre de l'isolation extérieure des constructions, dans le respect des limites de propriété*.

ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Pour les installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation des voies ferrées :

Néant.

8.2. Pour les autres installations :

La plus courte distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à 4 mètres.

* Modifié par la délibération du 15/12/2009

NOTA : Une tolérance de 0,5 m est admise pour la mise en œuvre de l'isolation extérieure des constructions*.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions, hormis les cheminées et les pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes, ne pourra dépasser 15 mètres.

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, sont interdites.

ARTICLE UM 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après :

- Logements : 1 place/logement
- Bureaux : 60 % de la SHON
- Ateliers, dépôts : 25 % de la SHON
- Activités liées à l'automobile : 40 % de la SHON
transporteurs

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excédera 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront traités en espace vert.

* Modifié par la délibération du 15/12/2009

Pour les espaces situés aux abords immédiats du domaine ferroviaire, les espèces à feuillage persistant devront être préférées aux essences caduques.

-III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

ARTICLE UM 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.