

CHAPITRE I.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Article liminaire

→ La zone UF concerne des secteurs spécialisés réservés au service public ferroviaire.

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

Article UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UF2 ci-après.

Article UF2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- *En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale et de "ceux visés au 1^{er} alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.*
- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.*
- *Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- pour être admis, tout projet devra respecter les conditions définies à l'article 4 ci-après relatives à l'assainissement des eaux usées.
- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- la reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de quatre ans est autorisée sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :
 - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - qu'elle respecte les dispositions de l'article 11.
- les constructions de toute nature, les installations et les dépôts dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et qu'ils sont réalisés par l'exploitant.
- les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire et concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.
- les aires de stationnement ouvertes aux usagers ou aux activités liées au service public ferroviaire.
- les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exercice des activités liées au service public ferroviaire.
- les constructions d'intérêt général et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article UF 11-4.

Adaptations mineures :

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les accès sur les routes départementales sont réglementés en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles peuvent être également refusées si les accès provoquent une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères, et de tout véhicule technique communal ou communautaire.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent faire aisément faire demi-tour.

Article UF4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U. et au règlement de la commune portant sur les conditions du raccordement des constructions au réseau de distribution de l'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

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

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement,

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour le bâti existant, des dispositifs réduits seront tolérés en cas avéré de manque de place.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

Les réseaux aériens existants devront être remplacés par des câbles souterrains au fur et à mesure de travaux de réfection des voies ou de renouvellement ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les installations liées au fonctionnement du réseau ferré.

Article UF5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Article UF6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

6.0 - Généralités :

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, pour lesquels il n'est pas fixé de conditions de recul.

Les débords de toitures inférieurs à 1,50 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

6.1 - Règles générales :

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- 15 mètres le long de la RD 89k.

Sous réserve de la règle précédente, les constructions peuvent être implantées à l'alignement existant ou futur.

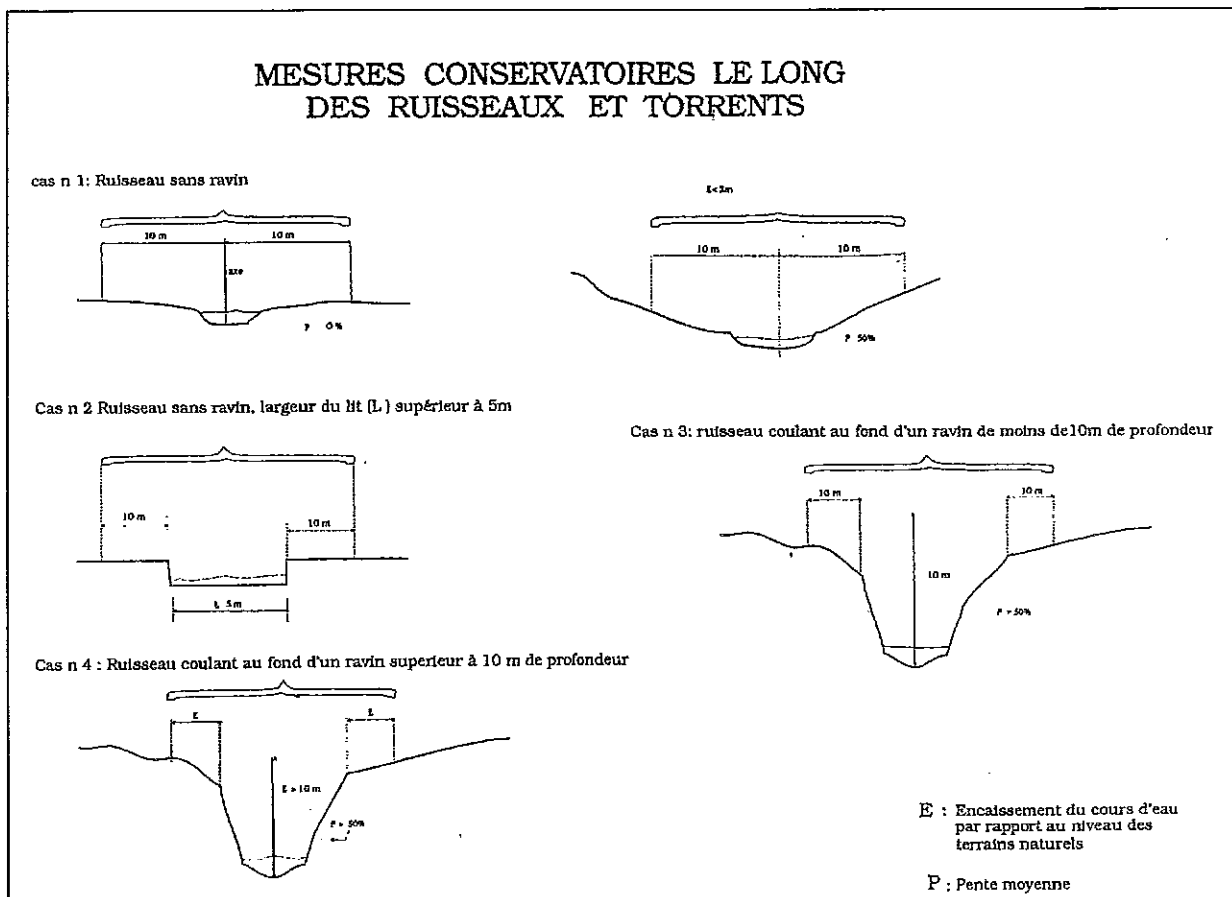
Cas particulier :

- L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies est autorisée en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

➤ Les rives des cours d'eau encore non construites, c'est-à-dire sauf biefs et canaux, doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant :

- vis-à-vis de l'Allemogne et du ruisseau du Puits Matthieu, un recul de 20 mètres,
- vis-à-vis des autres cours d'eau, un recul à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



Article UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 - Généralités :

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

Les débords de toitures inférieurs à 1,50 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.

7.1 - Règles générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2 - Cas particuliers :

Les constructions annexes à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans conditions de recul, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Les rives des cours d'eau encore non construites, c'est-à-dire sauf biefs et canaux, doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant :

- **vis-à-vis de l'Allemagne et du ruisseau du Puits Matthieu**, un recul de 20 mètres,
- **vis-à-vis des autres cours d'eau**, un recul à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-dessus à l'article 6.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

L'implantation jusqu'en limite séparative est autorisée en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Article UF8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions est libre.

Article UF9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article UF10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 - Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux tous les un mètre rattachées à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

10.1 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, n'est pas réglementée mais devra cependant être adaptée à l'usage et s'intégrer à l'environnement considéré.

Article UF11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est 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 pour les articles 11.2 et 11.3, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

11.1 - 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.

11.2 - Façades :

Les constructions et installations autorisées dans la zone, de par leur usage, leurs programmes, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des enveloppes extérieures ou des façades spécifiques et adaptées.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des ouvertures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.3 - Toitures :

Les constructions et installations autorisées dans la zone, de par leur usage, leurs programmes, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

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

11.4 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable ; à ce titre, et en application de l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement en tenant lieu par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment routière ou ferroviaire.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Article UF12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.0 - Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage de logement de fonction, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Dans le cas de constructions non prévues ci-dessus, il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

Pour les marchandises transportées par voie ferroviaire, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine ferroviaire.

Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du réseau ferré, il doit être aménagé, sur ces emplacements, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

Article UF13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

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. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, du caractère des lieux environnants et devra rester compatible avec les impératifs techniques de l'exploitation et de l'organisation du service public ferroviaire.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, installations d'activités, ou dépôts, admis dans la zone.

Les plantations d'arbres et arbustes, en limite de propriété ou à proximité des bâtiments, doivent faire partie intégrante du projet architectural.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces libres non affectés doivent être aménagés en espaces verts.

Les murs de soutènement sont autorisés, à condition que leur hauteur soit proportionnelle au niveau du terrain à maintenir.

Les citernes et dépôts de matériaux de toute nature devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UF14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.