

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UM est la zone d'activités spécialisées réservées 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 plates-formes des voies.

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

#### Article UM.1 - Occupations et utilisations du sol admises

##### I - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan d'Occupation des Sols en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

##### Sont notamment admises:

- Les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaires réalisés par l'exploitant ou ses clients.

#### Article UM.2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UM 1.

- Les lotissements.
- Les établissements industriels et dépôts soumis ou non à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visées à l'article UM 1.
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les carrières

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UM 3 - Accès et voirie**

#### I - Dispositions générales

- Pour recevoir les constructions ou les installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. ...
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès de véhicules ne devront pas être placés en face des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre éléments de mobilier urbain.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables et voies piétonnes.

## II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse devront présenter, à leur extrémité un aménagement spécial : dégagement, élargissement ou rond point permettant aux véhicules de tourner.

---

## **Article UM.4. - Desserte par les réseaux**

---

### I - Eau

Tout établissement, toute installation et toute construction à usage d'habitation doivent être alimentée en eau potable.

### II - Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

En cas d'impossibilité, l'assainissement individuel peut être admis. Dans ce cas, il peut faire l'objet de prescriptions particulières conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations ne pourront être édifiées que si le dispositif particulier envisagé pour l'assainissement a reçu l'agrément de la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale.

---

## **Article UM 5 - Caractéristiques des terrains**

---

Néant.

---

## **Article UM.6. - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

Toutes les constructions, autres que celles indispensables aux fonctionnements du Service Public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées selon les dispositions prévues pour les zones adjacentes.

---

**Article UM.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Selon zones adjacentes pour 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.

---

**Article UM.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

Les implantations devront répondre aux besoins de l'exploitant.

---

**Article UM.9 - Emprise au Sol**

---

Il n'est pas fixé d'emprise au sol minimale.

---

**Article UM.10 - Hauteur des constructions**

---

**1- Hauteur relative****a - Sur voie**

Selon zones adjacentes, pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du Service Public et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers.

**b - Sur limites séparatives**

Selon zones adjacentes, pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du Service Public et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers.

## 2- Hauteur absolue

Elle est limitée selon les dispositions prévues pour les zones adjacentes.

Toutefois, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions et installations de l'exploitant lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire l'exigent.

---

## **Article UM.11 - Aspect extérieur**

---

### 1- Matériaux :

a- Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale de l'harmonie du paysage.

b- Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

### 2- Enduits et peinture :

Selon zones adjacentes, pour les constructions autres que celles dont l'aspect est commandé par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers. Ils devront s'inspirer de la palette de couleurs prévue en annexe.

### 3- Couvertures et toitures :

Selon zones adjacentes, pour les constructions autres que celles dont l'aspect est commandé par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers.

### 4- Clôtures

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité. Elles devront s'inspirer des types de clôtures prévus en annexe.

---

## **Article UM.12 - Stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du Chemin de fer, il doit être aménagé sur ces emplacements, des aires de stationnements 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.

Ces aires de stationnement doivent être au moins égales à la moitié de la surface de plancher construite hors oeuvre.

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé une aire de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette.
2. Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), il sera aménagé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.

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 mètres 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.

Il peut être également tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3,4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

---

## **Article UM.13 - Espaces verts**

---

### **1- Obligations de planter**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Toutefois, ces dispositions devront être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article UM.14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour cette zone.

**Article UM.15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.