

## **CHAPITRE XI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE UR**

Zone d'activités spécialisées réservée au service ferroviaire.

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

#### **Rappel :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.  
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

## **ARTICLE UR 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service d'intérêt collectif de transport ferroviaire réalisé par l'exploitant.

## **ARTICLE UR 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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 d'intérêt collectif de transport ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises).

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UR 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### **2 - Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

### **ARTICLE UR 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit de travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et les déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

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

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

## **2 - Assainissement**

### **a - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

Toutefois, dans l'attente de la réalisation du réseau collectif et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Les installations devront dans tous les cas, être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif, lorsque celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

### **b - Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

## **ARTICLE UR 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UR 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service d'intérêt collectif et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques à l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à 4 mètres de l'alignement.

## **ARTICLE UR 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction avec un minimum de 3 mètres (marge d'isolement).

Sauf exception dûment motivée pour un projet qui ne soit :

- ni contraire aux intérêts de la conservation de la forêt et de sa gestion.
- ni contraire aux exigences de sécurité des riverains ;

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier).

Cette règle de recul ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant.

#### **ARTICLE UR 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant en aucun cas être inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE UR 9 – EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UR 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder, à l'égout des toitures ou au membre ou à l'acrotère 9 mètres, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

#### **ARTICLE UR 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Le projet 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 constructions 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.

#### **ARTICLE UR 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

#### **ARTICLE UR 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ; ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

#### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UR 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.