



ZONE UF

Zone Réservée au Domaine Public Ferroviaire

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

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Les constructions à usage d'activités.
- Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les équipements d'infrastructures routières.

2. Zones de nuisance sonore

A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation peuvent se voir imposer les normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, prévues par l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978

3. Autres dispositions

Il est rappelé que :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol, non expressément visé à l'article UF 1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

L'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

La création d'accès sur les voies express est interdite.

2. Voirie

a. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

b. Les voies en impasse devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial : dégagement, élargissement ou rond point permettant aux véhicules de tourner (minimum de 20m entre bordures).

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

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

2. Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs respectant les dispositions des instructions du 6 Juin 1953 et du 10 Décembre 1957.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées en milieu naturel, dans les conditions prévues par les textes réglementaires.

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 UF 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Toutes les implantations de constructions de toute nature situées à moins de 10m de l'alignement d'une voie routière existante ou inscrite au plan d'occupation des sols feront l'objet d'une concertation entre les Services de la S.N.C.F et les services de la Direction Départementale de l'Equipement.

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marge de recul), en bordure des voies express, le recul minimal des constructions est porté à 100m de l'axe.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur relative

a. Sur voie

Néant

b. Sur limites séparatives

Pour les constructions édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, la différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale au double de la distance horizontale entre ces deux points

2. Hauteur absolue :

a. Elle est limitée pour les habitations à : 7 m à l'égout du toit, 12 m au faîtage

b. Ces hauteurs peuvent faire l'objet d'une adaptation mineure ne dépassant pas 0.50m dans les conditions prévues à l'article 4 du TITRE 1.

c. La hauteur absolue n'est pas réglementée pour les cheminées, silos, installations de stockage ou de traitement, etc...qui ont des impératifs d'ordre technologiques.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Volumes et terrassements

Les volumes seront simples, c'est à dire se rapprochant le plus possible de parallélépipèdes rectangles, la plus grande dimension de la base étant toujours celle d'une façade principale, elle-même étant normalement parallèle à la voie bordant le terrain d'implantation – volumes formés par une construction isolée ou par un ensemble de constructions contiguës.

Le plan carré, c'est à dire définissant quatre façades de longueur égale est prohibé.

Les volumes s'adapteront au relief du terrain et à la végétation existante et non l'inverse. Les terrassements ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdits. De même, en l'absence de terrassements, un soubassement ne devra jamais prendre l'importance d'un étage.

Les constructions annexes devront former avec le volume principal une unité de composition architecturale (de préférence intégrées ou accolées au bâtiment principal).

2. Toitures

2.1. Pentes

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Toutefois, si l'habitation n'est ni contiguë, ni intégrée au bâtiment à usage d'activités, la pente de sa toiture doit respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.

Cet angle minimum n'est pas applicable aux constructions présentant une architecture innovante de même qu'aux annexes accolées ou non au bâtiment d'habitation (appentis-vérandas) et aux extensions de bâtiments existants d'habitation dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

2.2. Couvertures

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise. Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place.

2.3. Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4. Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

3. Façades et matériaux

Quels que soient les matériaux choisis, traditionnels ou contemporains, ils seront mis en œuvre simplement avec le souci d'harmoniser la construction nouvelle avec les constructions existantes.

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et coloration, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...).

De même, les constructions annexes devront être traitées extérieurement en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux et coloration).

A l'exception des bâtiments dont le rez-de-chaussée est à usage commercial ou professionnel on évitera de traiter comme un soubassement le niveau de rez-de-chaussée, même si celui-ci n'est qu'à usage de garage ou de dépôt (unité de matériaux du sol à l'égout du toit). Au cas où le niveau inférieur serait partiellement enterré, il devra l'être d'au moins la moitié de sa hauteur. Ce n'est que dans ce cas que les parties de façades de ce niveau pourront être traitées différemment des façades du ou des niveaux d'habitation mais en harmonie avec celles-ci.

Chaque fois que cela sera possible et plus particulièrement chaque fois qu'il s'agira de modifier ou de compléter une construction ancienne, on utilisera les matériaux locaux dans leur mise en œuvre traditionnelle.

Les MACONNERIES non enduites seront de type traditionnel avec rejointement au mortier de chaux claire, couleur sable, à l'exclusion de toute maçonnerie de fantaisie (joints en creux ou en relief exclus). Aucune maçonnerie apparente ne comportera de joints de teinte plus foncée que le matériau d'appareil. De même, les joints de teinte blanche sont interdits.

Les ENDUITS seront grattés ou talochés, de teinte naturelle et de la couleur claire du sable. Ils seront, de préférence, au mortier de chaux claire naturelle. Le ciment gris apparent est interdit ainsi que le blanc pur.

Les PEINTURES éventuelles des façades seront de teintes neutres et discrètes, assorties aux enduits. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Quand on utilisera des matériaux contemporains, ils seront mis en œuvre suivant leurs techniques propres et sans chercher à pasticher les matériaux traditionnels. Sont interdits : la brique creuse apparente, les agglomérés de ciment imitant le moellon et toutes les imitations de matériaux naturels : fausses pierres, faux marbres, faux pans de bois, faux joints d'appareil...

4. Percements des toitures et des façades

Les PERCEMENTS DES TOITURES seront obtenus par des châssis vitrés situés dans le plan même de la toiture ou par des lucarnes. Les lucarnes devront être plus hautes que larges (rapport minimum : hauteur sur largeur = 1,2) sans que leurs dimensions, et plus particulièrement leur largeur, ne puisse être supérieure aux dimensions des baies de la façade correspondante. La façade de la lucarne et ses cotés seront toujours verticaux. S'il y a plusieurs lucarnes, leurs dimensions et leur aspect seront identiques pour tous les versants de la toiture et leur implantation sera telle qu'elles se superposeront aux baies des façades.

Les PERCEMENTS DES FACADES seront obtenus par des baies plus hautes que larges (rapport minimum : hauteur sur largeur = 1,2), excepté dans le cas de constructions à usage commercial ou professionnel.

Dans le cas de bâtiments ne comportant qu'un rez-de-chaussée, des baies de grande largeur pourront être établies à condition de constituer une paroi allant du sol naturel ou artificiel (terre-plein, terrasses ou balcon) à un linteau proche de l'égout de la toiture. Le parti architectural peut, dans le cas d'une construction à usage commercial ou professionnel ou d'une architecture contemporaine, aboutir à des ouvertures d'un type particulier, qui seront soumises à l'avis favorable des Architectes Consultant ou Conseil de la Direction Départementale de l'Équipement.

5. Garde corps- Menuiseries- Volets

Les GARDE CORPS des balcons ou des terrasses devront être composés d'éléments simples et répétitifs et constituer une ou des façades verticales. Pour les garde corps métalliques, en particulier, on évitera les effets inutiles de ferronnerie, de même que les formes bombées. Les fers utilisés seront de section carrée ou rectangulaire et non ronde. Les garde corps seront peints de couleurs très sombres ou en noir cassé. Le noir pur est interdit.

Les MENUISERIES extérieures seront modulées pour contribuer à l'unité des façades, c'est à dire que la division éventuelle de leurs vitrages par des petits bois devra donner des surfaces élémentaires sensiblement identiques pour toutes les menuiseries quelles que soient les dimensions relatives des baies qu'elles équipent. Les menuiseries seront de préférence en bois naturel d'aspect mat. Les vernis brillants seront interdits. Les menuiseries peintes (en bois ou métalliques) pourront avoir des couleurs franches, à l'exclusion des teintes trop vives. Le blanc pur est autorisé. Les menuiseries d'un même bâtiment seront toutes de la même couleur.

Les VOLETS seront de préférence en bois et se rabattront ou couliseront en façade. Ils pourront être de teintes claires ou foncées mais toujours en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades. Les volets d'un même bâtiment seront tous de la même couleur.

6. Clôtures

Quand elles seront jugées nécessaires, les clôtures sur rues et éventuellement dans les marges de recul ne devront pas excéder une hauteur de 1 m par rapport à la voie, sauf en cas de mur de soutènement. Sur les limites séparatives, en dehors des marges de recul, elles pourront atteindre 1.50 m.

Elles seront constituées :

- soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage
- soit par un muret d'une hauteur maximum de 0.50 m, surmonté éventuellement d'un barreaudage (métallique ou en bois) ou d'une lisse horizontale (en bois ou en ciment) et doublé ou non d'une haie vive.

Le muret sera réalisé en pierres jointoyées ou en maçonnerie enduite de même coloration que le bâtiment principal.

Dans le cas de clôtures à structure totale ou partielle métallique, on utilisera des fers de section carrée ou rectangulaire et non des tubes ronds. Le dessin du barreaudage devra être simple et sans surcharge ou effets inutiles de ferronnerie. Le barreaudage métallique sera peint de couleurs très sombres ou en noir cassé, en harmonie avec les garde corps éventuels des balcons ou terrasses.

Dans les autres cas (clôtures non métalliques), les clôtures seront de préférence de teintes claires, en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades. Les clôtures préfabriquées en panneaux de ciment moulé, pleins ou ajourés, de plus de 0.50 m de hauteur sont interdites.

Des murs pleins pourront être édifiés quand les impératifs tenant à la nature de l'occupation du sol le nécessiteront. Ils devront répondre aux caractères définis précédemment pour les murs. Leur faîtage sera obligatoirement horizontal sans qu'en dépasse aucun élément de structure, que ce soit pour des raisons décoratives ou même techniques (cas de murs en éléments préfabriqués).

7. Adaptations mineures

Dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UF 11 pourront faire l'objet d'adaptations mineures dans les conditions prévues à l'article 4 du titre 1 du présent règlement, sur avis favorable des Architectes Conseil ou Consultants de la Direction Départementale de l'Équipement et sous réserve que ces adaptations soient proposées par un architecte. Dans le cas de constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement sont à conserver à l'identique.

8. La consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire en site classé ou inscrit ou dans le périmètre de protection d'un monument historique (consulter le plan des servitudes) pour tous travaux modifiant l'aspect du paysage : constructions, lignes électriques, ouvrages d'art, ouvertures de voies nouvelles, mise à l'alignement, démolitions, restaurations, peinture, ravalement, affichage, abattage d'arbres, plantations nouvelles, etc...

ARTICLE UF 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou à défaut, en ce qui concerne le trafic voyageurs, dans les parkings publics ou privés prévus à cet effet.
- 2- Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.
- 3- Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle, 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, en dehors des voies publiques.
Ces aires de stationnement doivent être au moins égales à la surface d'emprise au sol hors oeuvre. Pour les entrepôts, cette règle peut faire l'objet d'une adaptation mineure réduisant cette surface de moitié dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I.
- 4- Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé une aire de stationnement par logement.
- 5- Pour les constructions à usage de bureaux, il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à deux fois la surface de plancher hors oeuvre.

- 6- Pour les constructions à usage commercial, dont la surface de vente hors oeuvre est inférieure à 400 m², il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à une fois cette surface.
Lorsque cette surface de vente hors oeuvre dépasse 400 m², il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à deux fois cette surface.
- 7- Dans le cas où par suite d'une impossibilité technique ou économique, toutes les aires de stationnement ne pourraient être trouvées sur le terrain même où est projetée la construction, le constructeur doit verser la participation prévue aux articles L. 421-3 (alinéa 3) et L. 332-6 (alinéa 8) du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UF 13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Toute aire de stationnement devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UF 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet