

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UM

Cette zone correspond au domaine public ferroviaire. Elle couvre l'ensemble des emprises SNCF et notamment les emplacements concédés aux clients du Chemin de Fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies. Le contenu des articles du règlement a été conçu de manière à faciliter la construction des installations et des équipements nécessaires à l'activité ferroviaires. Une exigence particulière est imposée en matière de végétalisation des abords des voies publiques.

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur le secteur Montgolfier un secteur UM* est créé. Ce secteur doit permettre la réalisation de certains équipements prévus dans le cadre du projet Montgolfier tels que l'espace culturel, des parkings et des circulations douces et cyclables.

ARTICLE UM 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations qui ne sont pas autorisées à l'article UM 2.

Article UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ferroviaires.

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts à conditions qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

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 public ferroviaire (stockage et conditionnement des marchandises) ainsi que, pour les secteurs à vocation industrielle, les constructions admises dans les zones industrielles.

Dans les bandes de 30 mètres situées de part et d'autre des voies classées "axe bruyant", des prescriptions d'isolement acoustique pourront être demandées lors de la demande du permis de construire (arrêté du 10 octobre 2000).

Sont autorisés l'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'elles répondent à des besoins de desserte d'intérêt général.

Ces installations devront satisfaire à des critères d'insertion paysagère, et si possible que le système d'accroche soit éloigné, dans un périmètre de 150 m à partir de celui-ci, de toute construction existante.

Les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5 m en sus de la hauteur maximale des constructions autorisée pour cette zone.

En cas d'une implantation d'une antenne relais de radiotéléphonie mobile, sur un bâtiment existant, sa hauteur sera limitée à 5 mètres à partir de la base de son installation.

Dans le secteur UM* uniquement :

Les équipements publics d'intérêt collectif au sein des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage. Les aménagements de circulations douces et notamment de pistes cyclables ainsi que les aires publiques de stationnement.

ARTICLE UM 3 : ACCES ET VOIRIE**1- Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Voirie :

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

Les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité un aménagement spécial : dégagement, élargissement ou rond-point permettant aux véhicules de tourner.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UM 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Si l'implantation d'un nouvel hydrant est imposée sur avis de la Direction Départementale des services d'incendie et de secours, elle se fera sur le site de l'opération.

2 - Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout reversement d'eaux résiduaires dans le milieu naturel est interdit. Les eaux résiduaires industrielles seront épurées par les dispositifs de traitement, et en règle générale tout déversement d'eaux résiduaires dans le milieu naturel ou dans les égouts publics est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ne pourront être déversées dans les égouts publics qu'avec l'autorisation préalable de la collectivité à laquelle ils appartiennent et selon les modalités et conditions qu'elle fixera.

Le permis de construire pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles installations.

3 - Autres réseaux :

Les lignes électriques, téléphoniques ou par câble, doivent être enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées, doivent l'être également, excepté celles nécessaires aux réseaux d'exploitation et d'alimentation de traction électrique.

ARTICLE UM 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé.

ARTICLE UM 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles, autres que celles directement liées aux impératifs techniques de l'activité ferroviaire, doivent être réalisées à 5 mètres au moins en recul de l'alignement. Toutefois les bâtiments de voyageurs pourront être construits à l'alignement.

Dans le secteur UM* uniquement :

Les constructions à destination d'équipements publics d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Toutefois, les constructions annexes pourront joindre les limites séparatives à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres.

Marges de retrait :

Les parties de bâtiment comportant des baies éclairant des pièces d'habitation (cuisine comprise) ou de travail devront être éloignées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit pour les parties de construction qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines, chambres isolées), sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions directement liées aux impératifs techniques de l'activité ferroviaire.

Dans le secteur UM* uniquement :

Les constructions à destination d'équipements publics d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en recul.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre deux bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades, mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions directement liées aux impératifs techniques de l'activité ferroviaire.

Dans le secteur UM* uniquement :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à destination d'équipements publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UM 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UM 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du sol est fixée à 10 mètres.

Toutefois, les constructions directement liées à l'activité ferroviaire et commandées par des impératifs techniques ne sont pas soumises à cette règle.

Dans le secteur UM* uniquement :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à destination d'équipements publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UM 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme : l'autorisation de bâtir peut-être refusée si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ni à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, est interdit.

Toute installation d'antenne hertzienne ou satellite devra être conforme à la législation en vigueur.

ARTICLE UM 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 mètres x 5,00 mètres à l'exclusion des véhicules lourds. La surface supplémentaire nécessaire aux accès permettra de manœuvrer en toute sécurité.

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 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.

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

2 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut

- soit, être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres de la construction principale,
- soit, être tenu d'assurer, dans le cadre d'une opération de construction de parkings publics, le financement d'un nombre égal à celui des emplacements manquants.

ARTICLE UM 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le long des voies publiques, des haies vives seront plantées et entretenues.

ARTICLE UM 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

ARTICLE UM 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Anticiper l'application de la RT 2020. Le principal objectif de la Réglementation thermique 2020 (RT 2020) est de ramener la performance énergétique de tous les bâtiments construits après 2020 à un niveau passif. Concrètement, ils devront produire autant d'énergie qu'ils en consomment. Ces bâtiments sont dits « à énergie passive ou positive ».

Les normes de la RT 2020 sont très précises :

- Consommation de chauffage n'excédant pas 12 kWh_{ep} par m² et par an, grâce à une isolation performante, une ventilation efficace et une conception bioclimatique satisfaisante ;
- Consommation totale d'énergie primaire (c'est-à-dire le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les appareils électriques) inférieure à 100 kWh par m² et par an ;
- Production d'énergie renouvelable couvrant les besoins énergétiques de la maison (bilan passif) ou les surpassant (bilan positif).

L'énergie produite grâce à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, d'un poêle à bois ou de ballons thermodynamiques est consommée pour pallier les besoins de la maison, ou réinjectée dans le réseau local ou national d'énergie en cas de surplus.

ARTICLE UM 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipés pour un raccordement futur.