

**AVERTISSEMENT : INFORMATION SUR LE PLU A LIRE OBLIGATOIREMENT AVANT  
TOUT USAGE !!!**

**CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée aux activités: industrie, artisanat, commerce liées au service public ferroviaire; elle concerne les terre-pleins de la gare.

**Section 1 - Nature de l'occupation et de l'Utilisation du sol**

**ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**§ 1 - Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après**

- les constructions de toute nature, les installations et dépôts liés au service public ferroviaire (notamment accueil et hébergement des voyageurs, stockage des marchandises....).
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées au § ci-après.

**§ II - Occupations ou utilisations du sol admises sous condition :**

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liées.
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

**ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

- les constructions à usage d'habitation non autorisées à l'article UE 1.
- les campings,
- les terrains de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

**Section II - Conditions de l'occupation du sol**

**ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

**§ 1 -Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite d'emprise de la voie.

#### & II -Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

### **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### & I –Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable

#### & II – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

**a) Eaux usées**

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L 35.8 du Code de la Santé Publique). L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

**b) Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales, existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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 directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

**ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

-

**ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, ET AUX VOIES PRIVEES.**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes : - 15 mètres de l'axe des voies automobiles publiques ou privées,  
- 5 mètres de la limite des emprises publiques autres que les voies.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature, ainsi que les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire.

**ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1) Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, cette distance peut-être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

2) Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère, ainsi que les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire.

**ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.**

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire.

**ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**



Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

### **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale:

- a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois,
- b) pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires
- c) pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- d) pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé autant de places de stationnement que d'unités de logements.

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupations du Sol**

#### **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**

Le Coefficient d'occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 0.50.

#### **ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Le dépassement du C.O.S. est interdit.