

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UF

ZONE UF

Nota :

La zone **UF** est la zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain. Elle comprend le 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.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UF 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites

1. Sont interdites :

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article UF 1.
- Les établissements industriels ou dépôts soumis ou non à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UF 1.
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning.
- Le stationnement isolé des caravanes et Habitations Légères de Loisirs.
- L'ouverture de toute carrière.

Article UF 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère :

- Les constructions, les installations et les dépôts 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, conditionnement des marchandises, silos à voitures, bureaux, hôtels

...) ainsi que, pour les secteurs à vocation industrielle, les constructions admises dans les zones industrielles.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UF 3 Accès et voirie

1. Accès :

1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes, 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.

1.2 Les accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir, satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile et être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

1.3 Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront être aménagées de manière à permettre le retournement des véhicules par manœuvre. Dans tous les cas, il pourra être autorisé ou imposé l'aménagement d'une aire pour accueillir des containers pour la répurgation à l'entrée de l'impasse.

Toutes les voies nécessitant le passage de bennes à ordures devront pouvoir les accueillir et les voies en impasse nécessitant leur passage, devront permettre leur retournement.

Article UF 4 Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'évacuation d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à prétraitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés ultérieurement aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les prescriptions particulières suivantes devront être respectées :

- Le respect des normes de dimensionnement et de rejet des eaux pluviales (sur-stockage).
- L'intégration paysagère des ouvrages (exemple pour les bassins de rétention : pentes douces des berges, végétalisation).
- La conception des ouvrages doit prendre en compte leur entretien courant (piste d'accès, regard de visite, ...).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain*.
- Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

3. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

4. Stationnement :

Les espaces de stationnement extérieurs pourront être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par la réduction des emprises des voies de circulation et par l'utilisation de technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.

5. Collecte des déchets ménagers ou assimilés :

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions pour le stockage des déchets ménagers ou assimilés (Cf. Annexe – Règlement du Service Gestion des Déchets de Guingamp Communauté).

De plus, les réhabilitations, restructurations, extensions et constructions sont subordonnées à la réalisation d'un emplacement pour la collecte des déchets hors espace public.

Article UF 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UF 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons, peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques*, existantes à modifier ou à créer, soit en retrait de cet alignement, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.

Article UF 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres.

Article UF 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UF 9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UF 10 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations de l'exploitant lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire l'exigent ainsi que pour les ouvrages techniques tels que silos, cheminées, cuves, etc.

Article UF 11 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – protection des éléments de paysage

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et les autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Est interdit notamment l'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit.

3. Les clôtures

Non réglementé.

4. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, les structures végétales existantes et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

5. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

6. Les bâtiments, espaces, haies, talus, boisement repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sur le Plan de zonage du PLU comme "Eléments de patrimoine et de paysage" sont protégés.

Les constructions, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont autorisés dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine du bâtiment.

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Il sera rappelé que les travaux ou occupations et utilisations du sol cités précédemment doivent, au minimum, faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en mairie et, le cas échéant, d'un permis de démolir.

Article UF 12 Réalisation d'aires de stationnement

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce, bureau, hôtel, restaurant, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher* affectée à ces usages et 1 emplacement deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher*.

4. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone **U** ou **AU**,
 - soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
 - soit justifier l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-12, L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Article UF 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UF 14 Possibilités maximales d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

Section IV - Dispositions relatives à l'environnement et aux communications électroniques

Article UF 15 Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article UF 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.