

**SECTION 1
CARACTÈRE DE LA ZONE
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

CARACTÈRE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du 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.

II- RAPPELS ET OBLIGATIONS

Les dispositions du règlement de la présente zone ne sont pas applicables aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre des plate-formes de l'A1 et du TGV telles qu'elles figurent au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type II sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et de l'arrêté préfectoral du 23 août 1999, relatif au classement des autoroutes et voies ferrées à l'égard du bruit.

Compte tenu de la présence éventuelles de sapes et de carrières non répertoriées sur le territoire de la commune, il est conseillé aux futurs constructeurs de s'assurer de la qualité du sous-sol.

III- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre IV du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

**ARTICLE UH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS
ADMIS**

SONT ADMISES SOUS RÉSERVE

Les constructions de toute nature et les installations les dépôts sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les installations à caractère commercial ou industriel de tiers implantées sur le domaine du chemin de fer et dont l'activité est liée par contrat à celle du chemin de fer sous réserve qu'après application des prescriptions imposées pour pallier les inconvénients qu'elles présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité, (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

ARTICLE UH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article UH 1., notamment l'ouverture et l'exploitation de carrières.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - ACCÈS

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 3 m à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les débouchés sur la voie de desserte nuisent à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Eaux PLUVIALES

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines :

- les eaux pluviales souillées lors de leur ruissellement (voirie, parking, ...) devront être collectées dans les réseaux pour être refoulées, après contrôle éventuel, en dehors de la vallée ;

- les eaux pluviales non souillées (eaux de toiture, principalement) devront être récupérées sur place et infiltrées sur chaque parcelle, quand cela est possible techniquement.

ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations ne pourront être édifiées que si le dispositif d'assainissement est réalisé conformément aux avis des services techniques intéressés et dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur

Eaux Résiduelles Industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, les eaux de refroidissement et les eaux résiduelles industrielles doivent être évacuées dans le respect des prescriptions de qualité des règlements en vigueur.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Ces installations pourront être imposées en souterrain.

ARTICLE UH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVÉ

Toutes les constructions et installations autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est recommandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

I- IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives.

II- IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT LE LONG DES LIMITES SÉPARATIVES

1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I doit être telle que :

la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2 L$).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 6 m.

Des dispositions particulières pourront être édictées en raison d'impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser :

la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$)

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point d'une construction est limitée à 9 m.

Toutefois ces hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions et installations de l'exploitant lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou technologiques l'exigent.

La hauteur des cheminées et silos n'est pas réglementée en raison d'impératifs technologiques.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec une bonne économie de la construction.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Quiéry-la-Motte, Règlement

SECTION 3
POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols ont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ARTICLE UH 15 - DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet