



VILLE DE SAINT CLOUD

PLAN DOCCUPATION DES SOLS

ZONE UM

C'est une zone d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain. Elle comprend notamment l'ensemble des infrastructures ferroviaires, les emplacements réservés aux ouvrages techniques, aux bâtiments d'exploitation et de service.

I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Art. UM 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

1.1 SONT ADMIS :

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par ou pour l'exploitant et non expressément mentionnés à l'article UM 2.

1.2 SONT ADMIS SOUS CONDITIONS SPECIALES

L'implantation, l'agrandissement ou la modification des installations classées compatible avec l'affectation de la Zone.

Art. UM 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

2.1 Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UM 1.

2.2 Les lotissements et l'habitat sous toutes ses formes, autre que le gardiennage.

2.3 Les établissements industriels et dépôts soumis ou non à autorisation ou à déclaration, autres que ceux visés à l'article UM 1, et les fourrières.

2.4 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre autres que ceux nécessaires au fonctionnement du service public tel que précisé en UM 1.

2.5 Le camping, le caravanage.

2.6 Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction ou d'aménagement du réseau ferré.

II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Art. UM 3. ACCES

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Art. UM 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau.

ASSAINISSEMENT : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées polluées à caractère industriel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.

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 possibilité de raccordement au 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.

Art. UM 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Art. UM 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions sont implantées en limite de l'emprise des voies publiques ou privées, soit en retrait, dans ce cas elles sont implantées à 3m minimum de la limite.

Les pylônes, dispositifs de signalisation et autres éléments ponctuels de grands élancements pourront être implantés sans respecter les règles ci-dessus.

Art. UM 7. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1.1 Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives (murs aveugles ne comportant que des jours de souffrances), soit en retrait

7.1.2 Implantations en retrait

A) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant des baies principales à l'exclusion des baies de type zénithal :

La distance D, comptée horizontalement, de l'élément de façade à la limite séparative lui faisant face, doit être supérieure ou égale à la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

$$D \geq H \leq 6 \text{ m}$$

B) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies principales :

La distance de chaque élément des façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou baies secondaires, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

$$D \geq H/2 \leq 3 \text{ m}$$

7.1.2.1 Les pylônes, dispositifs de signalisation et autres éléments ponctuels de grands élancements pourront être implantés sans respecter les règles ci-dessus.

Art. UM 8. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent être distantes de 4m minimum. Les pylônes, dispositifs de signalisation et autres éléments ponctuels de grands élancements pourront être implantés sans respecter les règles ci-dessus.

Art. UM 9. EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Art. UM 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Selon celles des zones adjacentes, hormis les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Art. UM 11. ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

11.1 Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale de l'harmonie du paysage.

11.2 Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

11.3 Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

11.4 Les clôtures sur voies ne doivent pas comporter de parties pleines à hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Art. UM 12. STATIONNEMENT

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

12.2 Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

Art. UM 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres sont aménagés selon les dispositions prévues pour les zones réglementaires adjacentes.

Les clôtures seront doublées par une haie végétale, elles seront visibles de l'extérieur et taillées régulièrement lorsqu'elles bordent une voie publique.

Toutefois, ces dispositions devront être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. UM 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions liées au fonctionnement du service public.

Art. UM 15. DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet .