

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire en milieu urbain ou rural. 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.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisés par l'exploitant.
2. 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 (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises).
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité ferroviaire.
4. Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des constructions, installations et dépôts visés aux alinéas précédents.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UF 1.
2. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UF 1, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une convention de rejet.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

b) Eaux pluviales

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme.

Toutefois, les prescriptions sanitaires rappelées dans les Annexes Sanitaires (pièce n° 6 du présent P.O.S.) demeurent applicables.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, autre que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doit être édifiée à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, autre que celles dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment moins 3 mètres, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Lorsqu'il ne s'agit pas de constructions dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder la valeur fixée à l'article 10 du règlement de la zone adjacente.

Cette limite ne s'applique pas aux éléments techniques indispensables au bon fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UF.

ARTICLE UF 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

