

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire en milieu urbain et 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 de clôtures est soumise à déclaration à l'exception des clôtures à usage agricole.

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 autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, et aux activités sociales de l'entreprise, 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. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :

- qu'elles soient considérées comme un service "usuel" de la urbaines,
- qu'elles ne soient pas de nature à présenter des risques ou des nuisances inacceptables pour le voisinage et que ceux-ci puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- que l'architecture, la dimension et l'aspect extérieur des constructions ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (Cf. article UF 11).

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.

5. La reconstruction des bâtiments existants, après sinistre, à Surface Hors Œuvre Brute égale. Dans ce cas, il pourra ne pas être fait application des articles UF 2 à UF 15.

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 D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - Accès 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.

Ils doivent également respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

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 réseaux

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 une autorisation de déversement.

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UF 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction, ou installation, au nu du mur de façade 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 séparatives

Toutes 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 absolue (à l'égout ou à l'acrotère) 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 même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder la valeur fixée à l'article 10 du règlement des zones adjacentes.

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

ARTICLE UF 11 - Aspect extérieur

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur 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 véhicules

1. 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.

2. MODE DE REALISATION

- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE UF 13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UF 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

□□□