

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du Chemin de Fer.

N.B. 1 : Certaines parties de la commune sont soumises à un risque d'inondation ou à un risque lié à l'avancée dunaire et au recul du trait de côte. Chacun de ces risques fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent P.L.U. Les dispositions prévues par ces **Plans de Prévention des Risques** prévalent, pour les secteurs concernés, sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

N.B. 2 : Conformément au décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001.

Entrent dans le champ d'application du paragraphe précédent :

1° Lorsqu'ils sont effectués dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, ou lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes, les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis de construire (art. L. 421-1 du C.U.), à un permis de démolir (art. L. 430-1 et L. 430-2 du C.U.), à une autorisation d'installations ou de travaux divers en (art. R. 442-1 et R. 442-2 du C.U.) ;

2° La création de zones d'aménagement concerté (art. L. 311-1 du C.U.) ;

3° Les opérations de d'aménagement régies par les articles R.441-1 et suivants du C.U. ;

4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du C.U. ;

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### RAPPELS :

1. L'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable, mais doit respecter les dispositions du présent règlement.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Conformément à la loi n°92-613 du 6 juillet 1992 art. 5, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie.

### **ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tous types d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits sauf ceux mentionnés à l'article UF 2.

### **ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent certaines conditions :

1. Les constructions, installations et dépôts s'ils sont nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et 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 si elles sont liées à l'activité ferroviaire.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION 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 voisins 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, à satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## 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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires).

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit de préférence 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, les constructions et installations peuvent cependant 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 hydrogéologie du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

#### **ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET 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 6 m.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

#### **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 diminuée de 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 PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.

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

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques,...) ou d'intérêts collectifs, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

#### **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 - ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.