

— C A R A C T E R E D E Z O N E —

Caractère de la zone

La zone UF correspond à l'emprise ferroviaire de la ligne Pais/Tours/Bordeaux qui traverse la commune du nord au sud et sépare le centre bourg en deux unités

Risques naturels potentiels

Certains terrains et constructions se localisent sur des sols ou sous-sols argileux imperméables où un risque d'instabilité est possible. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant tout projet de construction ou d'extension de bâtiments existants .

Destination de la zone

Cette zone est réservée à l'exploitation du chemin de fer.

Objectifs et justification des règles

- ⇒ Maintenir les conditions nécessaires à l'usage spécifique de la zone.
- ⇒ Préserver le bâti présentant un intérêt patrimonial (gare)
- ⇒ préserver les personnes et les biens face aux risques éventuels d'instabilité du terrain.

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

ARTICLE UF 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les constructions, et modes d'occupation ou d'utilisation des sols de toute nature, non visés à l'article UF 2.

ARTICLE UF 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UF 2.1 Sont admises sous réserve du respect des prescriptions définies dans les articles UF 3 à UF 13, ci-après :

- ♦ Les constructions, installations, dépôts nécessaires à l'exploitation du service public et à leurs clients.
- ♦ Les constructions, installations, 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 à savoir entreposage, stockage et conditionnement des marchandises.
- ♦ La construction de garages ou autres installations d'importance limitée – surface limitée à 25 m² de SHOB (surface hors œuvre brute)
- ♦ Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles les pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration.
- ♦ Les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles aient un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de protection contre les nuisances, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- ♦ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

UF 2.2 Autres dispositions :

- ♦ Peuvent être exceptionnellement admises, certaines installations soumises à autorisation préfectorale, lorsque les mesures particulières prescrites par cette dernière les rendent compatibles avec la tranquillité, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement en général.
- ♦ Il est rappelé que :
 - ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
 - ✓ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UF 3 ACCÈS ET VOIRIE

- ♦ Les caractéristiques des voies et accès doivent satisfaire aux règles minimales de dessertes : défense contre l'incendie, protection civile, trafic poids lourds, etc.

ARTICLE UF 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

UF 4.1 Desserte en eau, électricité et télécommunications

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité et de télécommunications.

UF4.2 Dispositions d'assainissement

Eaux usées

- ♦ Tout bâtiment ou installation qui le requiert doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
- ♦ Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder en respectant ses caractéristiques.
- ♦ L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout projet nécessitant une évacuation d'effluents, polluants ou non, doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux Pluviales

- ♦ Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- ♦ En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UF 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- ♦ Non réglementées

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

- ♦ Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.
- ♦ Cette marge de recul peut être réduite de 5 mètres pour les postes de transformation électrique.
- ♦ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages liés directement à l'exploitation du réseau R.F.F.

ARTICLE UF 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- ♦ Par rapport aux limites séparatives coïncidant avec les limites de la zone UF, les constructions nouvelles doivent observer une marge d'isolement d'au moins 10 mètres.
- ♦ Cette marge peut être réduite à 5 mètres pour les locaux à usage de bureaux ou de services sociaux de l'entreprise et pour l'extension des bâtiments existants.
- ♦ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages liés directement à l'exploitation du réseau R.F.F.

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

- ♦ L'ensemble du domaine ferroviaire étant considéré comme une même propriété, les bâtiments à usage industriel ou assimilé comme tel, doivent être implantés à une distance minimale de 10 mètres l'une de l'autre.
- ♦ Les locaux non affectés à l'usage industriel proprement dit doivent, s'ils ne sont pas accolés, être éloignés des bâtiments industriels à une distance minimale de 5 mètres.
- ♦ Selon la nature des activités exercées, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées.

ARTICLE UF 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UF 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UF 10-1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'un bâtiment est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- ♦ L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

UF 10.2 Hauteur absolue

- ♦ Les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une hauteur maximale au faîtage de 9 mètres, sauf impératif technique justifié.

- ♦ Cette hauteur maximale est limitée à 6 mètres pour les bâtiments isolés à usage de bureaux, cantine ou services sociaux.

UF 10.3 Exceptions

- ♦ Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :
 - ✓ soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
 - ✓ soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.
- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.), ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UF 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La situation, l'implantation, l'architecture et les dimensions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.
- ♦ Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- ♦ Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).
- ♦ Sauf nécessité reconnue tenant à la nature de l'activité ou au caractère des constructions édifiées, les clôtures en limite de la zone UF seront de préférence constituées de dispositifs à claire-voie, doublés ou non de haies vives.

ARTICLE UF 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations admises dans cette zone doit être assuré en dehors de l'emprise des voies routières publiques.
- ♦ Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraisons et de services que des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UF 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- ♦ Les espaces situés en bordure des voies publiques doivent être aménagés par des plantations.
- ♦ Les marges d'isolement des constructions et installations diverses admises dans la zone doivent être agrémentées d'aménagements paysagers.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol) n'est pas réglementé