

---

## CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY

### Caractères et vocation de la zone

Il s'agit de l'emprise utilisée par la SNCF pour l'exploitation du chemin de fer.

---

### Section I : Nature de l'occupation du Sol

#### ARTICLE UY. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

**SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

- Toutes occupations non nécessaires au bon fonctionnement du service public ferroviaire.

#### ARTICLE UY. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans tous les secteurs

##### 1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (\*) figurant aux plans.

##### 2 – Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations, dépôts, classés ou non, au titre de la loi n° 76.663 du 16 juillet 1976, s'ils sont nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

##### 3 – Conditions générales :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de bureaux exposées aux bruits de la voie ferrée Paris - Marseille classée comme axe nuisant de catégorie 1 ou aux bruits de la route départementale 115 classée comme axe nuisant de catégorie 4 sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Toute construction nouvelle (\*) est interdite **dans la bande de 50 mètres** de protection des lisières de forêt (de protection des massifs forestiers de plus de 100 hectares).

## Section II : Conditions de l'Occupation du Sol

---

### ARTICLE UY. 3 – ACCES ET VOIRIE

#### Dans tous les secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie viabilisée, ouverte au public et à la circulation automobile.

Dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, du ramassage des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile avec un plateau d'emprise de 8 mètres de largeur minimum.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### ARTICLE UY. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Dans tous les secteurs

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

L'implantation des constructions nouvelles ou la modification et l'aménagement des constructions existantes pourront être subordonnés à des conditions particulières de débit et de pression du réseau public en vue d'assurer la défense contre l'incendie.

#### ASSAINISSEMENT

- a) Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux (caniveaux) ou puits est interdite. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Exceptionnellement, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- b) Eaux usées industrielles — Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.
- b) Eaux Pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires. La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **RESEAUX DIVERS**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **ARTICLE UY. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Dans tous les secteurs**

Sans objet.

## **ARTICLE UY. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans tous les secteurs**

Toute construction nouvelle (\*) doit être implantée :

- Soit à l'alignement (\*);
- Soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à celui-ci.

Pour l'implantation de poste de transformation électrique ou de détente de gaz, il n'est pas imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement (\*) des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.

## **ARTICLE UY. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans tous les secteurs**

Une marge d'isolement minimum de 5 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat ou de services.

## **ARTICLE UY. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

**Dans tous les secteurs**

Entre deux bâtiments non contigus, devra être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien aisé des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance sera au minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE UY. 9 – EMPRISE AU SOL**

**Dans tous les secteurs**

Sans objet.

## **ARTICLE UY. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Dans tous les secteurs**

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout de toit, ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur maximale des constructions n'inclut pas les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le niveau de référence pour la mesure des hauteurs est pris au niveau de l'alignement, actuel ou futur, de la propriété sur la voie desservant le terrain, au droit du milieu de la façade de la construction. En cas de dénivelé du terrain naturel supérieur à 2 m entre ce niveau de référence et le point de la construction le plus proche de l'alignement, la mesure de la hauteur est la moyenne des altitudes du terrain naturel aux angles de la construction à édifier.

## ARTICLE UY. 11 – ASPECT EXTERIEUR

### Dans tous les secteurs

**Rappel** : L'article R 111-27 du code de l'urbanisme indique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les couleurs des matériaux de parement, des enduits et des peintures, des menuiseries extérieures, des clôtures, portails et portillons, doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction et seront choisies parmi les teintes du nuancier normalisé RAL voir le document Règlement – Annexes – II Nuancier.

### Les aires de stockage

Les aires de stockage de matières premières et de matériaux devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

### Clôtures (\*)

#### EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec la clôture de façade et les constructions avoisinantes. Elles doivent constituer des ensembles homogènes composés de haies, doublées ou non de grillage, clôtures grillagées de tons verts, de lisses horizontales, murets surmontés de grillage.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Les murs en plaque rigide de béton entre poteaux sont interdits.

## ARTICLE UY. 12 – STATIONNEMENT

### Dans tous les secteurs

#### PRINCIPES

**Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.**

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules utilitaires et des camions, ainsi que la totalité des véhicules de livraison et de service, pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de cet établissement.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

## *ARTICLE UY. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

Dans tous les secteurs

Non réglementé

### PLANTATIONS INDICATIVES

Voir le document Règlement – Annexes – III Plantations.

## *ARTICLE UY. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Sans objet

## *ARTICLE UY. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES*

Sans objet.

## *ARTICLE UY. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

Sans objet.