

DISPOSITIONS APPLICABLES AU DOMAINE FERROVIAIRE

ZONE UY

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uy-1 OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITES :

- dans les secteurs à risques reportés sur les documents graphiques
- toutes occupations et utilisations du sol non conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Albigeois (PPRIA) approuvé le 18 mai 2004
- toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitations et annexes à l'exception de celles visées à l'article Uy - 2.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières
- le stationnement isolé de caravanes, les résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs
- les bâtiments agricoles

ARTICLE Uy-2 OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitations et annexes à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées.
- toutes constructions, installations ou dépôts réalisés par les clients ou exploitants du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition sous réserve de leur affectation à l'activité ferroviaire (pôle multi-modal, entreposage, stockage et conditionnement des marchandises)
- les installations classées –soumises à déclaration ou à enregistrement sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage d'accroissement des nuisances existantes et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone
 - qu'elles ne présentent pas de dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour la conservation des sites et des monuments
- les constructions favorisant la réalisation de dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables sous réserve de valoriser au minimum le potentiel énergétique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uy-3 ACCES ET VOIRIE

Ne seront autorisées que les constructions implantées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination ou à des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent possible la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Par ailleurs, elles ne seront autorisées que si les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie

Les opérations d'ensemble devront préserver et rechercher les possibilités de bouclage (cheminements piétons et cycles, voirie, réseaux,..) avec les lieux avoisinants et les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes

ARTICLE Uy-4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions définies par le règlement du service d'eau potable de la Ville d'Albi dont copie en annexe.

4.2 - ASSAINISSEMENT

L'installation devra être conforme au règlement d'assainissement de la Ville d'Albi dont copie en annexe. Le réseau privé, à l'intérieur de la propriété, sera obligatoirement du type séparatif et sera adapté à la profondeur des exutoires.

4.2.1 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle ou rénovée conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de la ville d'Albi.

Eaux usées industrielles

Leur admission dans le réseau public devra se faire dans le respect du règlement d'assainissement de la Ville d'Albi dont copie en annexe.

4.2.2 - Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement conformément aux prescriptions des annexes sanitaires.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs appropriés sont imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuel des eaux rejetées au réseau.

4.3 - RESEAUX DIVERS

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE Uy-5 SURPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou à la limite d'emplacement réservé pour voie à créer.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager
- lorsque le projet de construction intéresse une même unité foncière ayant au moins 30 m de façade sur rue
- pour permettre l'implantation d'une construction dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine, déjà existante, lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage existant
- pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux et de collecte des ordures ménagères.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments d'activités existants.

ARTICLE Uy-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Non réglementé .

De part et d'autre des ruisseaux reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 m de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation albigeois.

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

Non réglementé.

ARTICLE Uy-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uy-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 15 m à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Une hauteur exceptionnelle plus grande pour des équipements d'intérêts généraux et ouvrages spéciaux tels que des éléments architecturaux en vue de favoriser une qualité esthétique, et éléments techniques (cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs, pylônes, antennes, ou autres), peut être autorisée après justification de la nécessité économique, architecturale, technique ou dépolluante d'une telle hauteur.

Les éléments d'équipements utilisant des techniques de production d'énergie d'origine renouvelable, comme les panneaux photovoltaïques, ne seront pas pris en considération dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE Uy-11 ASPECT EXTERIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les toitures des bâtiments d'activité nouveaux recevant des panneaux photovoltaïques présenteront deux pentes de toiture; 2/3 et 1/3

Les éléments techniques tels que climatiseurs, antennes, paraboles et dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergie renouvelable devront être intégrés de sorte à ne pas porter atteinte au site environnant.

11.1 – Façades

.Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 – Clôtures

Elles doivent par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.

Les clôtures tant sur l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en ce qui concerne la visibilité et la sécurité des usagers.

En limite du domaine public, elles seront constituées de grilles ou de dispositifs à claire voie dont la hauteur totale n'excédera pas 2 m.

Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment des murs pleins, pourront être autorisés. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m.

Leur hauteur pourra être supérieure pour des motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.

ARTICLE Uy-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicable :

-A tout projet de construction

-A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis.

-A tout changement de destination des constructions déjà existante pour le surplus du stationnement requis

-A toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge extérieures aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation et doivent correspondre aux besoins des constructions et activités conformément aux dispositions de la zone Ua2 (article Ua2 - 12).

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaire au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

Pour les installations situées sur les emplacements mis à la disposition des clients du chemin de fer, il doit être aménagé sur ces emplacements des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uy-13 ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET LOISIRS PLANTATIONS

Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 6 aires au moins

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uy-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.