

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS DESTINES PRINCIPALEMENT  
A L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS

**ZONE AU**

## **ARTICLE AU - 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 de toute nature non conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques effondrement des berges du Tarn approuvé par arrêté préfectoral du 14 novembre 2000
- les installations classées soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles visées à l'article AU – 2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières
- le stationnement isolé de caravanes, les résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante et à la réalisation du doublement de la rocade
- la création de dépôts ou d'entrepôts non liés à un commerce de vente ou de détail
- les locaux industriels dont la surface totale est supérieure à 200 m<sup>2</sup>
- les bâtiments agricoles

## **ARTICLE AU - 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

### **SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :**

- toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article AU - 1 à condition de respecter les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.
- les installations classées nécessaires à la vie du quartier, 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 publique, soit pour la conservation des sites et des monuments
- Une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si celle-ci intervient dans les quatre ans de la survenance du sinistre ; et si elle n'est pas interdite par le règlement des plans de prévention des risques.

- les constructions favorisant la réalisation de dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus sont admises :

- Dans les seuls secteurs AU, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur AU.
- Dans les seuls secteurs AU1 et AUe, sous la forme d'une opération d'ensemble à l'échelle de chaque secteur AU1 ou AUe.

•

Conformément à l'article L123-1-5-16 du code de l'urbanisme

- Dans les secteurs AU1, il est attendu 10 à 15 % de logements à vocation sociale par opération (les logements sociaux sont définis par l'article 278 sexies du Code Général des Impôts).

### ***ARTICLE AU - 3 - ACCES ET VOIRIE***

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment rendre 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 voies nouvelles privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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 AU - 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

Les dispositifs d'eaux usées et d'eaux pluviales devront respecter les prescriptions du plan de zonage assainissement de la commune 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 collectif communautaire et du plan de zonage assainissement communal.

#### *Eaux usées industrielles :*

Leur admission dans le réseau public devra se faire dans le respect des règlements d'assainissement en vigueur sur le territoire communal 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 du cahier de recommandation et du plan de zonage assainissement, dont copie en 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.

La rétention des eaux pluviales sera proportionnelle à la surface imperméabilisée.

## 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.

Dans le cadre de construction d'immeubles collectifs en retrait de l'emprise de l'alignement de la voie publique, un éclairage spécifique pourra être exigé pour les accès piétons

## **ARTICLE AU - 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En présence de réseau public d'eaux usées, aucune superficie minimale n'est réglementée.

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

Au moins une façade de tout bâtiment nouveau doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées ou la limite qui s'y substitue.

Les annexes à l'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées différemment.

Lorsqu'un alignement marqué du bâti est créé, la nouvelle construction devra être implantée avec le même retrait que les constructions voisines afin que la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue ne soit pas rompue.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 15 m de l'axe des routes départementales hors agglomération.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et de collecte des ordures ménagères.

**ARTICLE AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- sur les deux limites séparatives (front de rue).
- sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- en retrait des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les dispositions fixées dans les orientations d'aménagement prévalent.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères reportés dans les annexes sanitaires réseaux, 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 AU - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé

**ARTICLE AU - 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE AU - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En zone AU, la hauteur des constructions ne doit compter plus de 7 m de hauteur à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. En zone AU1 et AUe, la hauteur des constructions est limitée à 9 m de hauteur à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit et la construction ne peut compter plus de deux étages sur rez de chaussée.

Ces dispositions s'appliquent sous réserves ci-après :

- la hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis

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, ou 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 AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS***

### 11.1 Toitures :

Pour les opérations de logements collectifs ou de maisons en bande, il est nécessaire d'avoir tous les 20 mètres un dénivelé de 50 cm au moins entre les sablières (ou acrotères).

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

### 11.2 Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties (pan de clôtures coupés aux intersections).

Les clôtures donnant sur l'espace public, seront à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre dont 1,20 mètre maximum pour le mur bahut. Les brandes, canisses ou autres dispositifs occultant visant à réduire les vues depuis l'espace public sont interdits. Les clôtures peuvent par contre être doublées d'une haie végétale.

En limite séparative la hauteur de clôture maximum autorisée sera de 1,80 m.

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

En bordure des ruisseaux et des fossés-mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

### 11.3 Equipements techniques :

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des coupoles, panneaux solaires ou photovoltaïques, doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les locaux et les installations techniques en superstructure et/ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de

vidéocommunication, de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

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.

#### 11.4 Aspect extérieur :

Les constructions seront étudiées de manière à présenter une insertion qualitative dans le paysage urbain environnant.

Les constructions d'écriture architecturale contemporaine (matériaux, esthétique, couleur) sont autorisées.

Les extensions et les annexes (abris de jardin, garages, locaux techniques,...) seront réalisées de manière à assurer une bonne intégration avec le bâti existant.

### **ARTICLE AU - 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

- 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.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :

- d'une surface de plancher moyenne par logement inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> : 1 aire de stationnement est à satisfaire
- d'une surface de plancher moyenne par logement supérieure à 80 m<sup>2</sup> : 2 aires de stationnement sont à satisfaire
- par logement à financement aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement est à satisfaire ;

Pour les opérations à vocation d'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> :

- 2 places minimum de parking visiteur, par tranche de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à usage de commerce :

- de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente par commerce : non réglementé
- au-delà des 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 aire de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 0,5 aire de stationnement par chambre

Pour les locaux à usage d'artisanat :

- 1 aire de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Les règles ci-dessous sont applicables aux constructions des personnes publiques, affectées à un service public ou d'intérêt collectif :

Pour les installations sportives :

- Non réglementé

Pour les établissements d'enseignement :

- écoles du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> degré : 3 aires de stationnement par classe
- établissements d'enseignement supérieur : le stationnement devra satisfaire aux besoins des étudiants, de professeurs et du personnel administratif et technique attendus à terme sur le site, avec un minimum d'une aire pour 3 étudiants.

Pour les bâtiments de loisirs, culturels, de détente et d'agrément :

- 1 place pour 5 places de capacité d'accueil.

Pour des établissements médicalisés ou médicaux et assimilables :

- 0,5 aire de stationnement par chambre

Pour le stationnement des deux roues (vélos, motos..), les normes applicables sont les suivantes :

Pour les constructions de plus de 5 logements :

- doit être prévu un local fermé d'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> avec un minimum de 0.6 m<sup>2</sup> par logement.

Pour les bureaux et services publics :

- pour moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places
- entre 100 et 500 m<sup>2</sup> de surface plancher : 1,5 place par tranche de 100 m<sup>2</sup>
- au-delà de 500 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup>

Pour les établissements d'enseignement :

- primaire : 2 places par classe
- secondaire : 10 places par classe

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

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. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Les plantations existantes devront être maintenues ou, en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente

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

Les aires de stationnement de plus de 9 places devront comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 emplacements.

Pour les opérations regroupant plus de 10 constructions portant sur une unité foncière supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 7 % de cette unité devront être aménagés en espaces libres communs végétalisés, distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et/ou de dégagements.

L'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie originelle du terrain.

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

**ARTICLE AU - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

