

DISPOSITIONS APPLICABLES AU CENTRE VILLE SITUE EN BORDURE
IMMEDIATE DU CENTRE ANCIEN ET AU CENTRE DU QUARTIER DE CANTEPAU

ZONE U1

U1 - 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- les installations classées soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception
 - de celles visées à l'article U1 – 2
 - de celles à usage de parc de stationnement de véhicules
- 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
- 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 m²
- les bâtiments agricoles

ARTICLE U1 - 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- 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
- la construction équivalente à une construction détruite par sinistre 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

ARTICLE U1 - 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.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est 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 U1 - 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 d'assainissement communal 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 règlement d'assainissement collectif communautaire et du plan de zonage assainissement de la commune.

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 aux prescriptions du cahier de recommandations et du plan de zonage assainissement de la ville (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.

ARTICLE U1 - 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE U1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée, au moins pour les 2 premiers niveaux, à l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou 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
- sur une unité foncière ayant au moins 30 m de façade sur rue, un retrait pourra être autorisé, néanmoins, il devra exister une accroche urbaine permettant d'intégrer le bâti au quartier et de structurer l'espace public.
- sur une unité foncière dont la superficie est supérieure à 5 000 m²
- 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 constructions dont la façade sur rue est inférieure à 8 m, un retrait pourra être autorisé avec la recherche d'une continuité urbaine par le portail ou le mur de clôture.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (exemple : parcelles en drapeau...) peuvent déroger aux règles d'implantation par rapport à la limite de l'emprise publique.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Secteur U1co :

Avenue de Gaulle : le premier niveau des constructions devra s'implanter à l'alignement de fait ou de droit.

Rue des Cordeliers : les retraits des constructions par rapport à l'alignement de fait ou de droit de ces voies, seront autorisés

Rue des Septfonds : En rez-de-voie, toute construction, au moins pour le premier niveau s'implantera à l'alignement de fait ou de droit de cette voie. Pour les niveaux supérieurs, à partir du niveau de la place de l'Amitié entre les peuples, les retraits des constructions sont autorisés.

ARTICLE U1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'intérieur d'une bande de 17 m de profondeur, à compter de l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou à créer, les constructions devront joindre les limites séparatives.

Pour le sous-secteur U1c : la construction sur limite séparative n'est pas obligatoire. Dans ce cas, les façades doivent être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout avec un minimum 3 mètres.

Au-delà de cette bande de 17 m, ou dans le cas de constructions implantées ou projetées en second rang (exemple : parcelles en drapeau ...), que ce soit en limite séparative ou de fond de parcelle, la construction en limite est autorisée

- lorsque le bâtiment s'adosse à une construction située sur la propriété voisine avec laquelle l'écart en plus ou en moins des deux égouts de toitures n'excède pas 1 étage.
- pour les constructions dont la hauteur, mesurée à partir du terrain naturel de la propriété voisine n'excèdera pas 3,50 m en tout point sur la limite.

Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, les constructions doivent être écartées en tout point d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout, avec un minimum de 3m.

Secteur U1co :

Les constructions devront respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport au front bâti existant, le long de la rue des Cordeliers et place Edmond Canet sur sa partie à l'arrière de l'Athador.

ARTICLE U1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE U1 - 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U1 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit ni compter plus de 15 m de hauteur à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ni compter plus de 4 étages sur rez-de-chaussée plus combles aménagés ou aménageables.

Toutefois, dans le cas où la construction projetée jouxte deux constructions existantes comprenant un même nombre de niveaux, la construction projetée ne pourra excéder de plus d'un étage (3 mètres maximum) les constructions riveraines, deux étages supplémentaires (6 mètres maximum) si le dernier étage est en attique.

Une hauteur exceptionnelle plus grande pour des équipements d'intérêts généraux et ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs, pylônes, antennes ou autres, peut être autorisée après justification de la nécessité économique, 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.

Secteur U1co :

La hauteur maximale des constructions sera de 28 m (198, à NGF) par rapport au sol fini des aménagements urbains réalisés place de l'Amitié entre les peuples.

ARTICLE U1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 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 (pans de clôtures coupés aux intersections, ...).

Dans le secteur U1c et pour les constructions autorisées à distance de l'alignement : les clôtures sur rue devront être prévues dans le projet de construction. Elles devront par leur dimension et leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.

La hauteur des murs de clôture sur rue ne devra pas excéder 2 mètres. Lorsque leur hauteur est inférieure à 1 m, ils peuvent être surmontés d'une grille non occultante.

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.

11.2 Equipements techniques :

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des coupoles, des panneaux solaires et 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.

11.3 Aspect extérieur :

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

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

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.

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

ARTICLE U1 - 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

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

pour les constructions à usage d'habitation :

- d'une surface de plancher moyenne par logement inférieure ou égale à 80 m² : 1 aire de stationnement est à satisfaire
- d'une surface de plancher moyenne par logement supérieure à 80 m² : 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 m² :

- 2 places minimum de parking visiteur, par tranche de 600 m² de surface de plancher
-

pour les constructions à usage de commerce :

- de moins de 100 m² de surface de vente par commerce : non réglementé
- au-delà des 100 premiers m² de surface de vente : 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente

pour les constructions à usage de bureaux :

1 aire de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher

pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

0,5 aire de stationnement par chambre

pour les constructions à usage d'artisanat :

1 aire de stationnement par tranche de 80m² 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 1er et 2ème 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 5 étudiants.

Centre hospitalier général :

- les espaces accessibles aux patients et au personnel soignant: non réglementé
- 1 place par 40 m² de bureaux affectés à l'administration générale

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

- 1 place pour 5 places de capacité d'accueil

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 m² avec un minimum de 0,60 m² par logement

Pour les bureaux et services publics :

- pour moins de 100 m² de surface de plancher : 2 places
- entre 100 et 500 m² de surface plancher : 1,5 place par tranche de 100 m²
- au-delà de 500 m² : 1 place par tranche de 100 m²

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.

Secteur U1co : Néant

ARTICLE U1 - 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 arbres de hautes tiges en cœurs d'îlot seront préservés ou, à défaut, replantés.

Les aires de stationnement de plus de 9 places devront comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 emplacements (ces arbres pourront être plantés en bosquets)

ARTICLE U1 - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

