

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUX SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES  
ET INDUSTRIELLES

**ZONE Ua2**

## **ARTICLE Ua2 - 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 Ua2 - 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 Ua2 - 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 à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées. Dans ce cas, les logements devront être limités à une surface plancher de 70 m<sup>2</sup> et être intégrés aux volumes bâtis de l'activité principale.
- les extensions des constructions existantes à usages d'habitation à condition que la surface de l'extension n'excède pas 30 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent règlement.
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatible avec le caractère de la zone
- 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
- les établissements d'enseignement avec les hébergements liés

## **ARTICLE Ua2 - 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 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 Ua2 - 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 Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement collectif et du plan de zonage assainissement de la commune. Toutefois en l'absence du réseau public eaux usées, l'assainissement non collectif pourra être autorisé, sous réserve que le système retenu soit conforme à la réglementation en vigueur».

###### ***Eaux usées industrielles***

Leur admission dans le réseau public devra se faire dans le respect du règlement d'assainissement collectif communautaire dont copie en annexe.

###### **4.2.3 - 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 recommandation (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 éventuels 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.

#### **ARTICLE Ua2 - 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome respectant les distances règlementaires en vigueur et pour lequel un rejet au milieu naturel est possible (voir règlement du SPANC communautaire dont copie en annexe).

l'extension des constructions existantes sera autorisée à condition de maintenir le bon fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif, conformément aux annexes sanitaires et au zonage assainissement de la Ville d'Albi.

#### **ARTICLE Ua2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5m de l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou de la limite de l'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 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,
- pour les constructions à usage de contrôle, gardiennage, services.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de:

- 35 m de l'axe de la rocade doublée, des routes nationales et des routes classées à grande circulation pour les constructions à usage d'habitation, distance ramenée à 25m dans le cas de constructions autres qu'à usage d'habitations.
- 15 m de l'axe des bretelles de raccordement à la rocade
- 15 m de l'axe des routes départementales hors agglomération

Rue de Gaillaguès, le recul des constructions sera au moins à 15 mètres à compter de l'axe du chemin.

**ARTICLE Ua2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La construction de bâtiments joignant la limite séparative entre unités foncières à usage d'activité est autorisée.

Si le ou les bâtiments ne joignent pas cette limite séparative, la construction devra être implantée à une distance de 3 m minimum de cette limite.

Lorsque sur l'unité foncière voisine, il existe une construction à usage d'habitation, cette distance sera augmentée ; dans ce cas et afin de tenir compte de l'habitat existant, la construction devra être implantée à une distance de 5 m minimum de la limite séparative.

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

**ARTICLE Ua2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

**ARTICLE Ua2 - 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE Ua2 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 m de hauteur, comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture.

Secteur Ua2i : Il est fixé une hauteur maximale de 20 m.

Dans le cas d'extension, une hauteur plus importante peut être autorisée dans la limite maximum de la hauteur du bâtiment existant.

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.

En frange de l'habitat existant, la hauteur n'excèdera pas un niveau supplémentaire par rapport aux hauteurs des constructions à usage d'habitation.

### **ARTICLE Ua2 - 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'excèdera 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'excèdera pas 2 m.

En bordure des ruisseaux et des fossés-mères, aucune clôture fixe et/ou pleine ne sera autorisée.

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

#### 11.3 – Les dépôts de plein air

Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.

En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 5 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

**ARTICLE Ua2 - 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

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 de commerce :

- 1 aire de stationnement par tranche 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 constructions à usage d'artisanat :

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

Pour les constructions à fonction d'entrepôt :

- 1 aire de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher-

Pour les établissements industriels :

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup>

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 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 bureaux, services publics ,locaux artisanaux ou industriels :

- 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 Ua2 - 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS**

En limite de zone, la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure

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

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

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

Les travaux de terrassement, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

### **ARTICLE Ua2 - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

