

SOMMAIRE

1 – INTRODUCTION

2 – REGLEMENT

TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone U

Dispositions applicables à la zone U1, U1c, U1co

Dispositions applicables à la zone U2

Dispositions applicables à la zone U3

Dispositions applicables à la zone U4, U4 r, U4p

Dispositions applicables à la zone Ua1

Dispositions applicables à la zone Ua2 et Ua2i

Dispositions applicables à la zone Uy

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone AU, AU1, AUe,

Dispositions applicables à la zone AUa1

Dispositions applicables à la zone AUa2, AUa2c

Dispositions applicables à la zone AU0, AU0er

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N, Nsl et Ne

Dispositions applicables à la zone N1

3 – LEXIQUE

1 - INTRODUCTION

1.1 PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

1.2

Conformément aux dispositions de l'article R 123-4 et R 123-9 du code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

1.3 STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Article - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Article - 3 : Accès et voirie

Article - 4 : Condition de desserte par les réseaux

Article - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies emprises publiques

Article - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article - 9 : Emprise au sol

Article - 10 : Hauteur maximum des constructions

Article - 11 : Aspect extérieur – Aménagement des abords

Article - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Article - 13 : Espaces libres – Aire de jeux et loisirs – Plantations

Article - 14 : Coefficient d'occupation du sol

Envoyé en préfecture le 15/02/2019

Reçu en préfecture le 15/02/2019

Affiché le 15/02/2019



ID : 081-248100737-20190212-DEL2019_019-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES AU CENTRE ANCIEN

ZONE U

A l'intérieur de cette zone s'applique le règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé le 21 janvier 1993.

Envoyé en préfecture le 15/02/2019

Reçu en préfecture le 15/02/2019

Affiché le 15/02/2019



ID : 081-248100737-20190212-DEL2019_019-DE

**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 vidéo communication 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'Athanor.

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, lorsque la construction projetée jouxte au moins une construction présentant un caractère architectural remarquable, la construction projetée ne pourra excéder de plus d'un étage (3 mètres maximum) la hauteur du bâtiment présentant un caractère architectural remarquable, deux étages supplémentaires (6 mètres maximum) si le dernier étage est en attique.

Si la construction projetée jouxte au moins deux constructions présentant un caractère architectural remarquable la construction projetée ne pourra excéder de plus d'un étage (3 mètres maximum) la hauteur du bâtiment le plus bas, 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 Équipements 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 vidéo communication, 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 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, d'agrément et les constructions destinées à l'événementiel polyvalent :

- 1 place pour 8 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

Envoyé en préfecture le 15/02/2019

Reçu en préfecture le 15/02/2019

Affiché le 15/02/2019



ID : 081-248100737-20190212-DEL2019_019-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
2ème COURONNE URBAINE ET AUX CENTRES DE QUARTIERS

ZONE U2

ARTICLE U2 - 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- 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.
- les installations classées soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception
- de celles visées à l'article U2 – 2
- de celles à usage de parc de stationnement de véhicules
- de celles nécessaires à la réalisation du doublement de la rocade
- 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 m² de surface de plancher
- les bâtiments agricoles

ARTICLE U2 - 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 suppression de garages existants sous réserve de leur affectation à un usage de bureau, de service ou de commerce.
- 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 U2 - 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 U2 - 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 de 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 communautaire et du plan de zonage d'assainissement de la commune.

Eaux usées industrielles :

Leur admission dans le réseau public devra se faire dans le respect de règlement d'assainissement communautaire 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 commune (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 U2 - 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE U2 - 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.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments, installations et constructions nécessaires ou participant à un service public ou d'intérêt collectif.

Les annexes à l'habitation d'une surface inférieure à 20 m² peuvent être implantées différemment.

Lorsque la construction projetée jouxte 2 constructions implantées à l'alignement, la nouvelle construction devra être implantée à l'alignement afin que la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue ne soit pas rompue.

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 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.

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.

ARTICLE U2 - 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.

Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, les constructions doivent être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout avec un minimum de 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'excédera pas 3,50 m en tout point sur la limite.

Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, les façades 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 3 m.

ARTICLE U2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Non réglementé

ARTICLE U2 - 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé

ARTICLE U2 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit ni compter plus de 12 m de hauteur à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ni compter plus de trois étages sur rez-de-chaussée plus combles aménagés ou aménageables.

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. Dans ce cas, le dernier niveau autorisé pourra être demandé 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 rapport du pétitionnaire justifiant 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.

Sous-secteur U2h : La hauteur maximale des constructions sera limitée à 12 mètres ou à une hauteur de 181 mètres NGF à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

ARTICLE U2 - 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, ...).

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.

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 occultants 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.

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 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.

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.

ARTICLE U2 - 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 80 m² de surface de plancher

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

Pour les installations sportives :

- non réglementé

Pour les établissements d'enseignement :

- écoles du 1^{er} et 2^{ème} 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

Pour les bâtiments de loisirs, culturels, de détente, d'agrément et les constructions destinées à l'événementiel polyvalent :

- 1 place pour 8 places de capacité d'accueil

Pour les établissements médicalisés ou médicaux et assimilables :

- 0,5 aire de stationnement par chambre

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

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

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 U2 - 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.

Pour les opérations de logements de plus de 2000 m² de surface de plancher : 15 % de l'unité foncière devront être aménagés en espaces libres communs avec un traitement paysager de qualité, distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et/ou de dégagements.

Les arbres de hautes tiges en cœurs d'îlot seront préservés ou, à défaut, replantés sous réserve des dispositions du plan de prévention des risques retrait et gonflement des argiles.

Les aires de stationnement de plus de 9 places devront comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 emplacements, ils pourront être plantés en bosquets ou isolément.

ARTICLE U2 - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS PERIPHERIQUES A DOMINANTE
D'HABITAT DIVERSIFIE
3ème COURONNE URBAINE

ZONE U3

**ARTICLE U3 - 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 U3 – 2
 - de celles à usage de parc de stationnement de véhicules
 - de celles nécessaires à la réalisation du doublement de la rocade
- 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 m²
- les bâtiments agricoles

**ARTICLE U3 - 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 suppression de garages existants sous réserve de leur affectation à un usage de bureau, de service de commerce ou activité tertiaire.
- 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 U3 - 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 U3 - 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 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 neuve ou rénovée, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement communautaire et du plan de zonage d'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 et de l'avis favorable du SPANC.

Eaux usées industrielles :

Leur admission dans le réseau public devra se faire dans le respect du règlement d'assainissement collectif communautaire en vigueur 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 (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 U3 - 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 suffisantes en vigueur et pour lequel un rejet au milieu naturel est possible.

Les contraintes techniques connues à la rédaction du présent règlement, autorisent la réalisation d'un seul et unique assainissement non collectif par maison individuelle, conformément aux annexes sanitaires

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 U3 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 25 m 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

Dans les autres cas, au moins une façade de tout bâtiment nouveau doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées ou la limite qui s'y substitue.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments, installations et constructions nécessaires ou participant à un service public ou d'intérêt collectif.

Les annexes à l'habitation d'une surface inférieure à 20 m² peuvent être implantées différemment.

Toutefois, lorsqu'il existe un alignement marqué du bâti, 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 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 techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE U3 - 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 la limite d'emplacement réservé pour voie à créer, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Au-delà de cette bande de 17 m, 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 façades 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 3 m.

En fonction de l'environnement une distance plus importante pouvant aller jusqu'à l=h L=H pourra être demandée dans un objectif qualitatif d'insertion dans le paysage urbain.

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 U3 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE U3 - 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U3 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit ni compter plus de 10 m de hauteur à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ni compter plus de deux étages sur rez-de-chaussée plus combles aménagés ou aménageables.

Pour le secteur d'aménagement dit « Le Lude » situé au Sud-ouest du croisement de l'Avenue Clémenceau et de l'Allée du Lude, les hauteurs maximales des constructions sont précisées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les références exprimées en mètres sont les suivantes :

R+1 : 6 m à l'égout du toit ou 7 m à l'acrotère

R+2 : 9 m à l'égout du toit ou 10 m à l'acrotère

R+3 : 12 m à l'égout du toit ou 13 m à l'acrotère

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 cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs, pylônes, antennes, ou autres, peut être autorisée après rapport du pétitionnaire justifiant 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.

ARTICLE U3 - 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, ...).

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 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 occultants 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 de ruisseaux et fossés-mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

11.2 – Equipements techniques

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des coupôles, 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 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.

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.

ARTICLE U3 - 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 80 m² de surface de plancher

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

Pour les installations sportives :

- Non réglementé

Pour les établissements d'enseignement :

- écoles du 1^{er} et 2^{ème} 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, d'agrément et les constructions destinées à l'événementiel polyvalent :

- 1 place pour 8 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.

ARTICLE U3 - 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 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 par un traitement végétal ou minéral de qualité.

- Pour les opérations de logements collectifs de plus de 2000 m² de surface de plancher : 15 % de l'unité foncière devront être aménagés en espaces libres communs

avec un traitement paysager de qualité, distincts des ~~aires de stationnement et des~~ voies d'accès et/ou de dégagements.

- Pour les opérations de plus de 10 lots ou de plus de 1000 m² de surface de plancher et portant sur des unités foncières supérieures à 5 000 m² (lotissements, ensembles d'habitations) : 7 % de l'unité foncière devront être aménagés en espaces libres communs avec un traitement paysager de qualité, 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 travaux de terrassement, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

ARTICLE U3 - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 15/02/2019

Reçu en préfecture le 15/02/2019

Affiché le 15/02/2019



ID : 081-248100737-20190212-DEL2019_019-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS A DOMINANTE D'HABITAT
INDIVIDUEL PEU DENSE

ZONE U4

ARTICLE U4 - 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 U4 – 2
 - de celles à usage de parc de stationnement de véhicules
 - de celles nécessaires à la réalisation du doublement de la rocade
- 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 m²
- les bâtiments agricoles

ARTICLE U4 - 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 U4 - 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 U4 - 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 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 Code de la santé publique, au règlement d'assainissement collectif communautaire du plan de zonage d'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 annexe et sur avis obligatoire du SPANC.

Eaux usées industrielles :

Leur admission dans le réseau public devra se faire dans le respect du règlement d'assainissement communautaire 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 recommandation et du plan de zonage assainissement de la commune (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 U4 - 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 conformément à la réglementation en vigueur.

Les contraintes techniques connues à la rédaction du présent règlement, autorisent la réalisation d'un seul et unique assainissement non collectif par maison individuelle, conformément aux annexes sanitaires et au zonage assainissement de la Ville d'Albi.

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 U4 - 6 -

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement de fait ou de droit des voies existantes, ou de la limite d'emplacement réservé pour voie à créer.

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 25 m 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

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

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

Secteur U4r : les constructions pourront s'implanter en limite.

**ARTICLE U4 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur à l'égout sans jamais être inférieure à 4 m.

Toutefois la construction en limite sera autorisée à condition que la hauteur mesurée à partir du terrain naturel de la propriété voisine n'excède pas 3,50 m en tout point sur la limite.

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 U4 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

ARTICLE U4 - 9 - EMPRISE AU SOL

Pour tout type de construction, l'emprise au sol ne doit pas excéder 60 %.

ARTICLE U4 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit ni compter plus de 7 m de hauteur à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ni compter plus d'un étage sur rez-de-chaussée plus combles aménagés ou aménageable.

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 rapport du pétitionnaire justifiant 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.

ARTICLE U4 - 11 - ASPECT EXTERIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 Toitures :

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

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.

En limite de domaine public, elles doivent de préférence être constituées :

- - soit d'un mur plein dont la hauteur n'excédera pas 1.20 m.
- - soit d'un muret surmonté d'un matériau à claire-voie dont la hauteur maximum sera de 1.50 m.

En limite séparative la hauteur de clôture maximum autorisée sera de 1.80m

En bordure de ruisseaux et fossés-mères, il ne sera admis aucunes clôtures fixes pleines.

Les portails d'accès au garage seront implantés en dehors et en retrait de la chaussée lorsque la sécurité routière l'exigera.

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

Secteur U4r : pour des raisons de sécurité avérées, elles pourront être constituées d'un mur plein dont la hauteur pourra atteindre 4,50 m sol fini.

11.3 – Equipements techniques

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des coupoles, les 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.

Secteur U4 r : Les locaux et installations techniques pourront être dissociés du volume bâti pour des raisons fonctionnelles.

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.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra présenter une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une bonne adaptation à un environnement d'habitat.

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.

ARTICLE U4 - 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 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 couverte est à satisfaire

- d'une surface de plancher moyenne par logement supérieure à 60m² : 2 aires de stationnement sont à satisfaire, dont une, au moins, couverte.
- 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 80 m² de surface de plancher

Les règles ci-dessous sont applicables aux constructions affectées à un service public ou d'intérêt collectif gérées par la collectivité :

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 les 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 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.

ARTICLE U4 - 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

Les volumes et l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

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.

La position des accès tiendra compte du relief du terrain afin de limiter les mouvements de terre et les ruptures dans le paysage.

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 logements portant sur des unités foncières supérieures à 5 000 m² (lotissements, ensembles d'habitations) : 7 % de l'unité foncière devront être aménagés en espaces libres communs avec un traitement paysager de qualité, distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et/ou de dégagements.

Secteur U4r : L'aspect des constructions, leur implantation et l'aménagement paysager du site devront être étudiés de façon à assurer leur intégration dans le paysage naturel.

ARTICLE U4 - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 15/02/2019

Reçu en préfecture le 15/02/2019

Affiché le 15/02/2019



ID : 081-248100737-20190212-DEL2019_019-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES
NON INDUSTRIELLES

ZONE Ua1

ARTICLE Ua1 - 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
- toutes occupations et utilisations du sol à usage industriel dont la surface totale est supérieure à 200 m²
- toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitations et annexes à l'exception de celles visées à l'article Ua1 - 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 bâtiments agricoles

ARTICLE Ua1 - 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 m² et être intégrés aux volumes bâtis de l'activité principale.
- les extensions des constructions existantes à usages d'habitation à condition que leur surface n'excède pas 30 m² à la date d'approbation du présent règlement.
- 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à condition d'être compatible avec le caractère de la zone
- les constructions favorisant la réalisation de dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables
- les établissements à vocation d'enseignement avec les hébergements liés

ARTICLE Ua1 - 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 Ua1 - 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 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 des annexes sanitaires et du plan de zonage assainissement de la Ville.

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 annexe et à l'avis obligatoire du SPANC communautaire.

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

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.

ARTICLE Ua1 - 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 implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément à la réglementation 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 Ua1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 m de l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou de 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 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 en 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

ARTICLE Ua1 - 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 Ua1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE Ua1 - 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua1 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m de hauteur, comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture.

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

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 Ua1 - 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.

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 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

ARTICLE Ua1 - 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 commerces :

- 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 80 m² de surface de plancher

pour les constructions à fonction d'entrepôt :

- 1 aire de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher

Les règles ci-dessous sont applicables aux constructions 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 et locaux artisanaux :

- 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.

ARTICLE Ua1 - 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 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 Ua1 - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

**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 m² 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 m² 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 doivent 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 réglementaires 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 BORDS

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.

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
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 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 80 m² de surface de plancher-

Pour les constructions à fonction d'entrepôt :

- 1 aire de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher-

Pour les établissements industriels :

- 1 place pour 100 m²

Les règles ci-dessous sont applicables aux constructions 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 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.

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.

Envoyé en préfecture le 15/02/2019

Reçu en préfecture le 15/02/2019

Affiché le 15/02/2019



ID : 081-248100737-20190212-DEL2019_019-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES AU DOMAINE FERROVIAIRE

ZONE UY

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 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 publique, 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

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 collectif communautaire 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.

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.

4.2.2 - 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 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 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.

ARTICLE Uy - 5 - SUPERFICIES 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 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 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 de plus de 9 places devront comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 emplacements.

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

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 15/02/2019

Reçu en préfecture le 15/02/2019

Affiché le 15/02/2019



ID : 081-248100737-20190212-DEL2019_019-DE

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 m²
- 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 AUI et AUE, sous la forme d'une opération d'ensemble à l'échelle de chaque secteur AUI ou AUE.*
- *Dans le seul secteur AUIa, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.*

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).
- *Dans le seul secteur AUIa, il est attendu 10 à 15 % du programme de logements à vocation sociale à l'échelle du secteur (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 m² 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 paraboles, 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 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 locaux à usage d'artisanat :

- 1 aire de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher

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

Pour les installations sportives :

- Non réglementé

Pour les établissements d'enseignement :

- écoles du 1^{er} et 2^{ème} 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 m² avec un minimum de 0.6 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.

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 m², 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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS DESTINES A L'ACCUEIL DE
NOUVELLES ACTIVITES COMPATIBLES AVEC L'ENVIRONNEMENT URBAIN

ZONE AUa1

ARTICLE AUa1 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS 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 industriel dont la surface totale est supérieure à 200 m²
- toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitations et annexes à l'exception de celles visées à l'article AUa1 - 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 bâtiments agricoles

ARTICLE AUa1 - 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 AUa1 - 1 à condition de respecter les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.
- 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 m² 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 m² à la date d'approbation du présent règlement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- 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 établissements d'enseignement avec les hébergements liés

ARTICLE AUa1 - 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 AUa1 - 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 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 des annexes sanitaires 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 annexe et à l'avis obligatoire du SPANC communautaire.

Eaux usées industrielles :

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

ARTICLE AUa1 - 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 AUa1 - 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 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 ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux et de collecte des ordures ménagères,

- pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des bâtiments d'activités existants,
- pour les constructions à usage de contrôle, gardiennage, services.

A l'intérieur des espaces urbanisés, 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 25 m dans le cas de constructions autres qu'à usage d'habitations.
- 15 m de l'axe des bretelles de raccordement à la rocade et des routes départementales.

Dans tous les cas il convient de se conformer aux prescriptions particulières de retrait portés aux orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) du plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUa1 - 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 AUa1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE AUa1 - 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUa1 – 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m de hauteur, comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture.

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

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 AUa1 - 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.

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 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

ARTICLE AUa1 - 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 réalisées 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 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 80 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage industriel

Pour les constructions à fonction d'entrepôt :

- 1 aire de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher

Les règles ci-dessous sont applicables aux constructions affectées à un service public ou d'intérêt collectif gérées par la collectivité :

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 et locaux artisanaux :

- 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.

ARTICLE AUa1 - 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 marges de recul exigées par les orientations d'aménagement, en limite des secteurs d'habitat, devront obligatoirement être traitées en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou haie végétale de haute tige sur une largeur de 2 m minimum.

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 AUa1 - 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 15/02/2019

Reçu en préfecture le 15/02/2019

Affiché le 15/02/2019



ID : 081-248100737-20190212-DEL2019_019-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS DESTINES A L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES

ZONE AUa2

ARTICLE AUa2 – 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS 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

pour le secteur AUa2c

- toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article AUa2-2c

ARTICLE AUa2 - 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 AUa2 - 1 à condition de respecter les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.
- 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 m² 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 m² 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
- 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 établissements d'enseignement avec les hébergements liés

pour le secteur AUa2c

- Pour les secteurs indiqués sur les documents graphiques, les activités liées à l'exploitation des richesses minières, aquifères ou de matériaux, notamment l'ouverture, l'extension, et l'exploitation de carrières y compris les bâtiments annexes (constructions et installations de traitement, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration) à condition de respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE AUa2 - 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 AUa2 - 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 des annexes sanitaires 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 et à l'avis obligatoire du SPANC communautaire.

Eaux usées industrielles :

Leur admission dans le réseau public devra se faire dans le respect des règlements d'assainissement collectif communautaire 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, 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 AUa2 - 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 réglementaires 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 AUa2 - 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 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 ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux et de collecte des ordures ménagères,
- pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des bâtiments d'activités existants.
- pour les constructions à usage de contrôle, gardiennage, services.

A l'intérieur des espaces urbanisés, 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 et des routes départementales.

Dans tous les cas il convient de se conformer aux prescriptions particulières de retrait portées aux orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) du plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUa2 - 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 AUa2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES COTES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE AUa2 - 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUa2 - 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.

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.

ARTICLE AUa2 - 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.

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 AUa2 - 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 réalisées 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 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 80 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage industriel :

- 1 aire de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

Pour les constructions à fonction d'entrepôt :

- 1 aire de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher

Les règles ci-dessous sont applicables aux constructions affectées à un service public ou d'intérêt collectif gérées par la collectivité :

Pour les installations sportives :

- Non réglementé

Pour les établissements d'enseignement :

- écoles du 1^{er} et 2^{ème} 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 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.

ARTICLE AUa2 - 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 marges de recul exigées par les orientations d'aménagement, en limite des secteurs d'habitat, devront obligatoirement être traitées en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou haie végétale de haute tige sur une largeur de 5 m minimum.

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 afin de limiter l'imperméabilisation du sol.

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 AUa2 - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 15/02/2019

Reçu en préfecture le 15/02/2019

Affiché le 15/02/2019



ID : 081-248100737-20190212-DEL2019_019-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FUTURS QUARTIERS DESTINES
PRINCIPALEMENT A L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS ET DE
NOUVELLES ACTIVITES

AU0

ARTICLE AU0 - 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
- toutes occupations et utilisations des sols à usage d'habitation et annexes à l'exception de celles visées à l'article AU0-2 – ci-après.
- toutes occupations et utilisations des sols à usage
 - d'hébergement hôtelier
 - de bureaux
 - de commerce
 - d'artisanat
 - d'industrie
 - d'entrepôt
- 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

ARTICLE AU0 - 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les extensions, la réhabilitation ou l'aménagement des constructions existantes à usages d'habitation, à condition que la surface de l'extension n'excède pas 30 m² par bâtiment à la date d'approbation du présent règlement.
- 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 et les équipements favorisant la réalisation de dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables sous réserve de valoriser au minimum le potentiel énergétique.
- Pour le secteur AU0er les ouvrages de production d'énergie renouvelables, y compris les bâtiments nécessaires à leur bon fonctionnement,

ARTICLE AU0 – 3 à ARTICLE AU0 - 13

Les dispositions des articles 3 à 13 de la zone AU sont applicables.

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

ARTICLE AU0 - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES AGRICOLES

ZONE A

ARTICLE A - 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
- toutes occupations et utilisations des sols de toute nature à l'exception des constructions et installations nécessaires
- à l'exploitation agricole et maraîchère y compris habitations nécessaires à l'exercice et au maintien de l'exploitation
- aux services publics ou d'intérêt collectif.
- toutes occupations et utilisations des sols à usage d'habitation et les installations classées à l'exception de celles visées à l'article A - 2 .
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières

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

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'agriculture et à l'élevage et à l'exception des industries de transformation des produits agricoles.
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ayant une emprise au sol de 80 m² minimum à condition que la nouvelle surface à bâtir n'excède pas 30 m² à la date d'approbation du présent règlement.
- 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 ; n'est pas de nature à compromettre le caractère agricole de la zone 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 A - 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.

ARTICLE A - 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 alimentée en eau potable soit par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable soit par captage, forages ou puits particuliers conformément au règlement sanitaire départemental et 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 aux règlements d'assainissement communautaires 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. Toutefois pour les constructions à usage d'habitation, en l'absence de réseau eaux usées public, l'assainissement non collectif pourra être autorisé, sous réserve que le système retenu soit conforme à la réglementation en vigueur et de l'avis obligatoire du SPANC communautaire.

L'assainissement non collectif autorisé devra être réalisé conformément aux prescriptions des textes réglementaires en vigueur, afin d'éviter tous risques de pollution des eaux superficielles ou souterraines et gêne du voisinage.

Le rejet des eaux non traitées dans les fossés, ruisseaux ou autre réseau superficiel est strictement interdit.

L'évacuation des eaux provenant des activités agricoles ou assimilables dans le réseau public d'assainissement ne pourra se faire que par autorisation expresse et peut être éventuellement subordonnée à une neutralisation ou traitement préalable conformément au règlement d'assainissement communautaire.

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 recommandation, et du plan de zonage assainissement pluvial, 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.

ARTICLE A - 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 implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Les contraintes techniques connues à la rédaction du présent règlement, autorisent la réalisation d'un seul et unique assainissement non collectif par maison individuelle, conformément au règlement du SPANC communautaire

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 m de l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou à créer ou de la limite d'emplacement réservé pour voie à créer.

A l'intérieur des espaces urbanisés, 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 25 m dans le cas de constructions autres qu'à usage d'habitations.
- 15 m de l'axe des bretelles de raccordement à la rocade et des routes départementales

En dehors des espaces urbanisés, le recul par rapport à l'axe de la rocade est de 75 m pour toute construction ou installation à l'exception

- de celles liées ou nécessaires aux infrastructures routières

- de celles liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures
- des bâtiments d'exploitation agricole
- de celles liées aux réseaux d'intérêt public

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

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

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

En revanche si le ou les bâtiments ne joignent pas cette limite, la construction devra être implantée à une distance de 5m minimum de cette limite.

De part et d'autre des ruisseaux 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 A - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE A - 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisée ne doit pas excéder 7 m de hauteur comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des bâtiments d'activités agricoles autorisée ne doit pas excéder 11 m de hauteur comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Les éléments ponctuels nécessaires à certaines installations (tours réfrigérantes, silos, ...) sont cependant autorisés à des hauteurs supérieures.

ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTERIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Les toitures des nouveaux bâtiments agricoles 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.

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

Les clôtures seront à dominante végétale et ne doivent pas constituer une rupture avec le paysage environnant.

ARTICLE A - 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées : 2 places par logement aménagées sur l'unité foncière.

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

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

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 A - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES NATURELS A PROTEGER EN RAISON
DE LEUR QUALITE OU DE LEUR INTERET

ZONE N

ARTICLE N - 1 - OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITES :

Dans tous secteurs

- 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
- toutes occupations et utilisations des sols à usage d'habitation et annexes à l'exception de celles visées à l'article N-2 ci-après.
- toutes occupations et utilisations des sols à usage
 - d'hébergement hôtelier et assimilables à l'exception de la zone Nsl
 - de bureaux
 - de commerce à l'exception de la zone Nsl
 - d'artisanat
 - d'industrie
 - d'entrepôt
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières à l'exception de celles visées à l'article N - 2 – ci-après
- 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 à l'exception de la zone Nsl

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

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

Dans tous secteurs :

- toutes occupations et utilisations des sols liées à une activité agricole à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels
- les extensions des constructions existantes à usages d'habitation ayant une emprise au sol de 80 m² minimum à condition que la surface de l'extension n'excède pas 30 m² à la date d'approbation du présent règlement.
- 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 et si elle n'est pas de nature à compromettre le caractère de la zone.

- pour les secteurs indiqués sur les documents graphiques, les activités liées à l'exploitation des richesses minières, aquifères ou des matériaux, notamment l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières y compris les bâtiments annexes à condition de respecter la réglementation en vigueur
- les constructions liées à l'entretien des sites tels que locaux pour le matériel des jardins familiaux, dans la limite de 6 m² de surface par jardin.
- les constructions favorisant la réalisation de dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables

Dans le secteur Nsl

- Toutes occupations et utilisation du sol de toute nature à condition qu'elles soient liées à des équipements :
 - de loisirs sportif ou culturel, touristique, de détente, d'agrément
 - d'utilité publique
 - de services nécessaires à la fréquentation et au fonctionnement de ces activités récréatives
 - destinés à des associations reconnues d'utilité publique
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées
- Les équipements d'hébergements hôteliers, hébergements légers de loisir et assimilables (camping-caravaning, village de vacance, résidences de tourisme, aires naturelles,...) à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

Dans le secteur Ne

- Toutes occupations et utilisation du sol à usage d'équipements **et services** publics à condition qu'ils soient liés à la protection de l'environnement et ceux nécessaires à la fréquentation et au fonctionnement de ces constructions (station de production d'eau potable, réservoir, station de traitement des eaux, traitement des déchets, compostière....)

ARTICLE N - 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 caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la

circulation et l'approche des personnes à mobilité réduites, secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

ARTICLE N - 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 alimentée en eau potable soit par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable soit par captage, forages ou puits particuliers conformément au règlement sanitaire départemental et 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 renouvelée conformément aux dispositions du règlement d'assainissement communautaire et du plan de zonage assainissement de la commune. Toutefois pour les constructions à usage d'habitation, en l'absence de réseau eaux usées public, l'assainissement non collectif pourra être autorisé, sous réserve que le système retenu soit conforme à la réglementation en vigueur et à l'avis obligatoire du SPANC communautaire.

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 recommandation et du plan de zonage assainissement pluvial, 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 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 N - 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 annexes sanitaires).

Les contraintes techniques connues à la rédaction du présent règlement, autorisent la réalisation d'un seul et unique assainissement non collectif par maison individuelle, conformément au règlement du SPANC communautaire.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 m de l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou à créer, ou de la limite d'emplacement réservé pour voie à créer.

A l'intérieur des espaces urbanisés, 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 25 m dans le cas de constructions autres qu'à usage d'habitations.
- 15 m de l'axe des bretelles de raccordement à la rocade et des routes départementales

En dehors des espaces urbanisés, le recul par rapport à l'axe de la rocade est de 75 m pour toute construction ou installation à l'exception

- de celles liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- de celles liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures
- des bâtiments d'exploitation agricole
- de celles liées aux réseaux d'intérêt public

Les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 35 m de l'axe des routes nationales et des routes classées à grande circulation.

- 15 m de l'axe des routes départementales

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

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

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur à l'égout sans jamais être inférieure à 5 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE N - 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 m de hauteur : rez-de-chaussée avec combles aménageables comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur pourra être limitée en raison afin de permettre leur intégration dans le paysage naturel environnant.

Secteur Nsl et Ne : Il est fixé une hauteur maximale de 12 m.

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.

ARTICLE N - 11 - ASPECT EXTERIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS

Les clôtures seront à dominante végétale et ne doivent pas constituer une rupture ou un obstacle au paysage environnant. Les parties éventuellement bâties qui seront très limitées seront de la plus grande simplicité en harmonie avec l'environnement et avec les clôtures avoisinantes.

Leur hauteur n'excédera pas :

- 1,20 m en limite de domaine public

- 1.50 m en limite séparative

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

En bordure de ruisseaux et fossés-mères, il ne sera admis aucunes clôtures fixes pleines.

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.

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.

ARTICLE N - 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 et calculés en fonction des besoins de l'exploitation et de l'activité, des visiteurs, du personnel.

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 autorisées :

- 2 places par logement aménagées sur l'unité foncière.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 0,5 aire de stationnement par hébergement

Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole :

- non réglementé

Pour les constructions à usage de bâtiments commerciaux autorisés :

- 1 place par 15 m² de surface de vente

Pour les équipements publics autorisés :

- 1 place par 40 m² de surface de plancher de bureaux

Pour les bâtiments collectifs, de loisir, sportif, culturel, touristique, de détente, d'agrément et les constructions destinées à l'événementiel polyvalent :

- 1 aire par 8 places de capacité d'accueil.

Le stationnement n'est pas réglementé en zone Ne.

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 N - 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET LOISIRS – PLANTATIONS

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

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

La position des accès tiendra compte du relief du terrain afin de limiter les mouvements de terre et les ruptures dans le paysage.

Tout aménagement devra faire l'objet d'un traitement de grande qualité paysagère.

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

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES NATURELS DESTINES A L'ACCUEIL
LIMITE D'HABITAT INDIVIDUEL

ZONE N1

ARTICLE N1 - 1 - OCCUPATION ET D'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
- Toutes occupations et utilisations des sols de toute nature à l'exception de celles liées
 - à l'habitation visée à l'article N1 - 2
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - à l'activité agricole

ARTICLE N1 - 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation et ses annexes à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone naturelle, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- 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 et si elle n'est pas de nature à compromettre le caractère de la zone.
- Les constructions favorisant la réalisation de dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables

ARTICLE N1 - 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.

ARTICLE N1 - 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 alimentée en eau potable soit par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable soit par captage, forages ou puits particuliers conformément au règlement sanitaire départemental et 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 communautaire 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 des annexes sanitaires et du plan de zonage assainissement de la commune.

Toutefois, en l'absence de réseau eaux usées public, l'assainissement non collectif pourra être autorisé, sous réserve que le système retenu soit conforme à la réglementation en vigueur et à l'avis obligatoire du SPANC communautaire.

L'installation devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau "eaux usées" public dès la réalisation de ce dernier. Le bénéficiaire de cette disposition sera alors tenu de se brancher à ses propres frais et de satisfaire à toutes obligations vis à vis du gestionnaire du réseau.

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 recommandation, 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.

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 N1 - 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 réglementaires en vigueur et pour lequel un rejet au milieu naturel est possible (voir règlement du SPANC communautaire dont copie en annexe).

Les contraintes techniques connues à la rédaction du présent règlement, autorisent la réalisation d'un seul et unique assainissement non collectif par maison individuelle, conformément au règlement du SPANC communautaire.

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 N1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou à créer, ou de la limite d'emplacement réservé pour voie à créer.

A l'intérieur des espaces urbanisés, 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 25 m dans le cas de constructions autres qu'à usage d'habitations.
- 15 m de l'axe des bretelles de raccordement à la rocade et des routes départementales

En dehors des espaces urbanisés, le recul par rapport à l'axe de la rocade est de 75 m pour toute construction ou installation à l'exception

- de celles liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- de celles liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures
- des bâtiments d'exploitation agricole
- de celles liées aux réseaux d'intérêt public

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

ARTICLE N1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur à l'égout sans jamais être inférieure à 5 m.

Toutefois la construction en limite sera autorisée à condition que la hauteur mesurée à partir du terrain naturel de la propriété voisine n'excède pas 3,50 m en tout point sur la limite.

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 N1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N1 - 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions, l'emprise au sol ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

La surface des piscines non couvertes est exclue de l'emprise au sol

ARTICLE N1 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5,50 m de hauteur : comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur pourra être limitée en raison afin de permettre leur intégration dans le paysage naturel environnant.

ARTICLE N1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS

L'implantation des constructions nouvelles devra s'adapter à la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement devront être compatibles avec le site, limités au strict nécessaire et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

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

La position des accès tiendra compte du relief du terrain afin de limiter les mouvements de terre et les ruptures dans le paysage.

Les volumes et l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des ajonctions ou modifications de constructions existantes, seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

11.1 – Clôtures

Les clôtures seront à dominante végétale et ne doivent pas constituer une rupture ou un obstacle au paysage environnant. Les parties éventuellement bâties qui seront très limitées seront de la plus grande simplicité en harmonie avec l'environnement et avec les clôtures avoisinantes.

Leur hauteur n'excédera pas :

- 1,20 m en limite de domaine public
- 1.50 m en limite séparative

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

En bordure de ruisseaux et fossés-mères, il ne sera admis aucunes clôtures fixes pleines.

11.2 – Divers

Les annexes, abris de jardin et garages seront composés de matériaux permettant une intégration parfaite dans le paysage environnant et en harmonie avec la construction autorisée.

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.

ARTICLE N1 - 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

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées : 2 places par logement aménagées sur l'unité foncière.

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

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 N1 - 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

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

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

Tout aménagement devra faire l'objet d'un traitement de grande qualité paysagère.

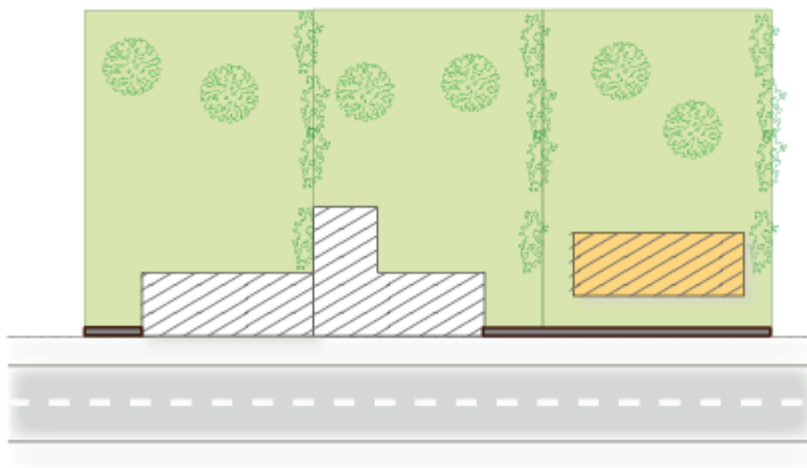
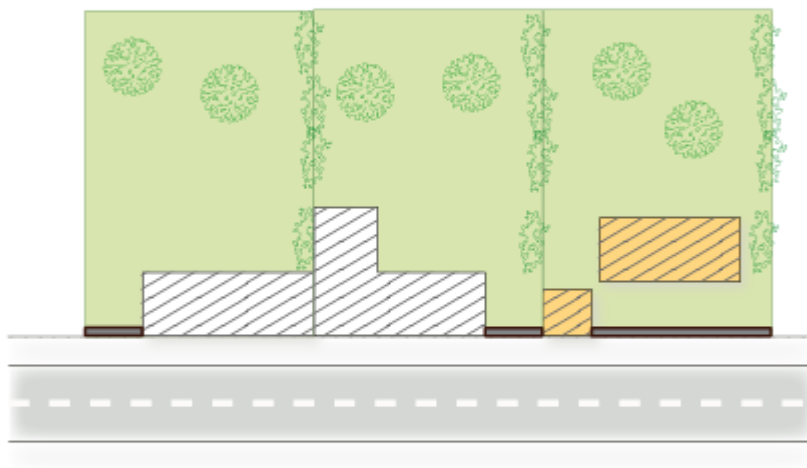
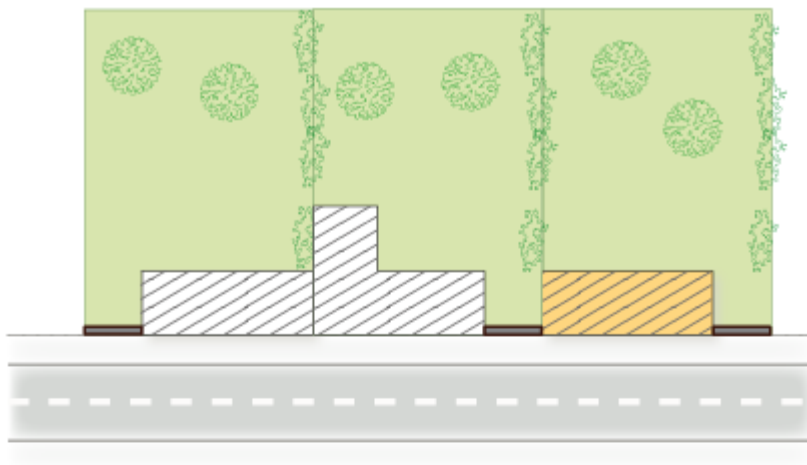
ARTICLE N1 - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

3 - LEXIQUE

Accroche urbaine :

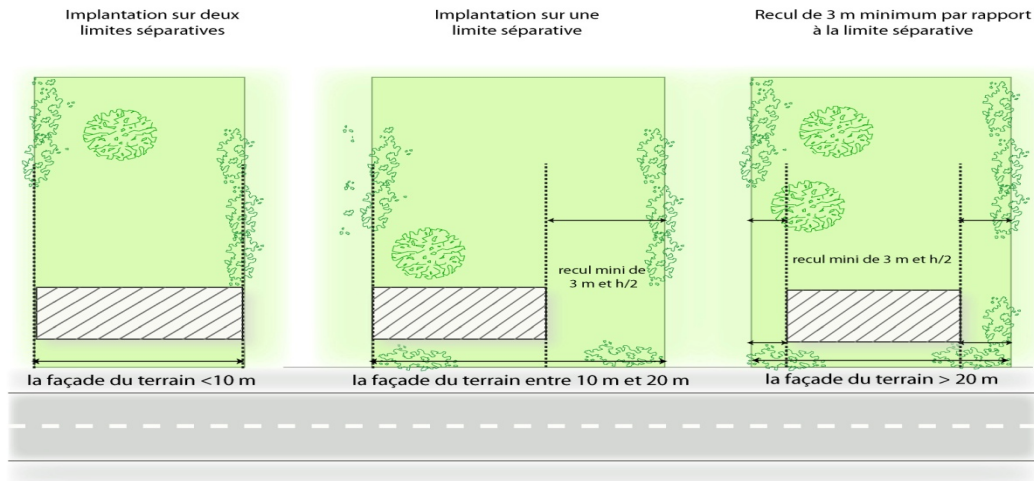
L'accroche urbaine vise notamment à prolonger un front de rue bâti par l'implantation d'une façade de la construction ou l'édification d'un élément bâti (mur maçonné, portail ...) en continuité de constructions ou d'éléments bâtis déjà existants.



Implantations sur limites séparatives :

Ce schéma vise à expliquer la manière dont s'appliquent les règles de l'article 7 des différentes zones. L'exemple ci-dessous explique notamment l'application de l'article U2-7 :

Exemple AU7 :



Logement social :

Le logement social est défini dans le présent PLU sur les bases de l'article 278 sexies du code général des impôts :

.-Les opérations suivantes réalisées dans le cadre de la politique sociale :

1. Les livraisons de terrains à bâtir consenties aux organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou aux personnes bénéficiaires, au moment de la livraison, d'un prêt mentionné à l'article R. 331-1 du même code pour la construction de logements visés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 dudit code ;

2. Les livraisons de logements sociaux neufs à usage locatif mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du même code et qui bénéficient de la décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du même code à compter du 1er octobre 1996, et dont l'ouverture de chantier est intervenue à compter de cette date, lorsque l'acquéreur bénéficie pour cette acquisition d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et a conclu avec l'Etat une convention en application des 3° ou 5° de l'article L. 351-2 du même code ;

3. Le premier apport de logements sociaux à usage locatif dont la construction a fait l'objet d'une livraison à soi-même mentionnée au II, réalisé dans les cinq ans de l'achèvement de la construction au profit d'un organisme d'habitations à loyer modéré visé à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à la condition que l'acte d'apport prévoie le transfert de la société cédante à la société bénéficiaire de l'apport, du prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code et de la convention mentionnée aux 3° ou 5° de l'article L. 351-2 du même code ;

4. Les livraisons de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département ;

5. Les livraisons de logements aux structures d'hébergement temporaire ou d'urgence faisant l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le représentant de l'Etat dans le département et destinées aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation ;

6. Les livraisons de logements sociaux à usage locatif à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du même code, lorsqu'elle a conclu avec l'Etat une convention en application du 4° de l'article L. 351-2 dudit code ;

7. Les livraisons de logements à usage locatif à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du même code ou à des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts, situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et destinés à être occupés par des ménages dont le total des

ressources n'excède pas le montant mentionné à l'article R. 391-8 du code de la construction et de l'habitation ;

8. Les livraisons de locaux aux établissements mentionnés aux 6° et 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, agissant sans but lucratif et dont la gestion est désintéressée, de même pour la seule partie des locaux dédiée à l'hébergement s'agissant des établissements mentionnés au 2° du I du même article, lorsqu'ils hébergent à titre permanent ou temporaire des personnes handicapées, ou des personnes âgées remplissant les critères d'éligibilité au prêt prévu à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation, et que ces locaux font l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le représentant de l'Etat dans le département ;

9. (Périmé) ;

10. Les cessions de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsque l'usufruitier bénéficie d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code et a conclu avec l'Etat une convention en application des 3° ou 5° de l'article L. 351-2 du même code ;

11. Les livraisons d'immeubles et les travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logements dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement ne dépassent pas les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 précitée ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers ;

12. Les apports des immeubles sociaux neufs aux sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété effectués dans les conditions prévues aux articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Attique :

Etage supérieur d'une construction placé en retrait des étages inférieurs, construit souvent de façon plus légère (matériaux différents ou plus de baies par exemple).

Parcelle en drapeau / Constructions en second rang :

Les constructions en second rang sont localisées à l'arrière des parcelles bénéficiant d'un accès direct sur la voie de desserte. Les parcelles des constructions en second rang se caractérisent par une forme en drapeau en lien avec l'accès les reliant à la voie de desserte en longeant les parcelles situées en premier rang.

Envoyé en préfecture le 15/02/2019

Reçu en préfecture le 15/02/2019

Affiché le 15/02/2019



ID : 081-248100737-20190212-DEL2019_019-DE

