

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

ZONE AU

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

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 caravanning, 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 publiques, 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 sous réserve de valoriser au minimum le potentiel énergétique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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 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.

Toutefois en l'absence du réseau public eaux usées, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le système retenu soit conforme à la réglementation en annexe».

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 des annexes sanitaires et du plan de zonage assainissement.

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

4.4 COLLECTE DES DECHETS URBAINS

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

Les constructions d'immeubles collectifs, de lotissement et groupes d'habitations, d'établissement recevant du public et de commerces devront comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE AU-5 SURPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

En l'absence de réseau public d'eaux usées, il est fixé une superficie minimale de 1 200 m² sous réserve de répondre aux prescriptions des 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 aux annexes sanitaires et au zonage assainissement de la ville d'Albi .

Pour les parcelles inférieures à 1 200 m², 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 AU-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.

Dans le secteur AUmb, l'implantation en limite du domaine public est possible.

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

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

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 peut être implantée en limite séparative à condition que la hauteur de la construction soit inférieure ou égale à 3,50 m en tout point sur la limite.

Dans le secteur AUmb, les implantations en limite séparative sont autorisées.

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

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitations : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

ARTICLE AU-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 aménagées ou aménageable.

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 :

Leur conception ne devra pas nuire à l'homogénéité urbaine du site environnant.

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

11.2 Clôtures :

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.

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

11.3 Equipements techniques :

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

Les locaux et les installations techniques en superstructure et/ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

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

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

11.4 Aspect extérieur :

Les extensions et les annexes (abris de jardin, garages, locaux techniques,...) seront réalisés 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 shon moyenne par logement inférieure à 60 m² : 1 aire de stationnement est à satisfaire

* d'une shon moyenne par logement comprise entre 60 m² et 80m² : 1,5 aire de stationnement est à satisfaire

* d'une shon 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 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 15 m² de surface de vente

- pour les constructions à usage de bureaux : 1 aire de stationnement par tranche de 40 m² de shon

- 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 shon.

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

- 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 30 logements : doit être prévu un local fermé d'une surface minimale de 20 m²

* pour les bureaux et services publics : 2 places pour 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. 123-1-2 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 doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les six aires au moins.

Pour les opérations regroupant plus de 10 constructions portant sur une unité foncière supérieure à 5 000 m², 10 % 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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) s'appliquant aux unités foncières affectées à l'habitat ne peut excéder 0,45.

Le coefficient d'occupation du sol applicable au secteur AUmb n'excèdera pas 0,60.

Pour les équipements publics et constructions autorisées autres que l'habitat : non réglementé