

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

**ZONE AUa2**

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

### **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 caravaning, 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 et annexes 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 intégrés aux volumes bâtis de l'activité principale.
- les extensions des constructions existantes à usages d'habitation à condition que la surface de l'extension n'excède pas 30 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent règlement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatible avec le caractère de la zone
- 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.

### **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.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **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 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 vigueur.

##### *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 conformément aux prescriptions du service gestionnaire.

#### **ARTICLE AUa2-5**      **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 1 500 m<sup>2</sup> sous réserve de répondre aux prescriptions des annexes sanitaires.

Pour les parcelles inférieures à 1 500 m<sup>2</sup>, 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 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.

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

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

**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.

Les annexes des constructions à usage d'habitat pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur maximale, sur limite, sera de 3,50 m.

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 LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

**ARTICLE AUa2-9**      **EMPRISE AU SOL**

Pour tout type de construction, l'emprise au sol ne doit pas excéder 75 % de la superficie totale de l'unité foncière.

**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 d'habitation autorisées :
  - \* d'une shon moyenne par logement inférieure à 60 m<sup>2</sup> : 1 aire de stationnement est à satisfaire
  - \* d'une shon moyenne par logement supérieure à 60 m<sup>2</sup> : 2 aires de stationnement sont à satisfaire
- pour les constructions à usage de commerce : 1 aire de stationnement par tranche 15 m<sup>2</sup> de surface de vente
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 aire de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de shon
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 0,5 aire de stationnement par chambre
- pour les constructions à usage d'artisanat : 1 aire de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de shon

- pour les constructions à usage industriel : 1 aire de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de shon

- pour les constructions à fonction d'entrepôt : 1 aire de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de shon

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

- installations sportives : non réglementé

- pour les établissements d'enseignement :

\* écoles du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> degré : 3 aires de stationnement par classe

\* établissements d'enseignement supérieur : le stationnement devra satisfaire aux besoins des étudiants, de professeurs et du personnel administratif et technique attendus à terme sur le site, avec un minimum d'une aire pour 3 étudiants.

- pour les bâtiments de loisirs, culturels, de détente et d'agrément : 1 place pour 5 places de capacité d'accueil.

- pour des établissements médicalisés ou médicaux et assimilables : 0,5 aire de stationnement par chambre

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

\* pour les bureaux, services publics ,locaux artisanaux ou industriels : 2 places pour 100 m<sup>2</sup>

\* pour les établissements d'enseignement :

- primaire : 2 places par classe

- secondaire : 10 places par classe

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

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L. 123-1-2 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 devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 6 aires au moins

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.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUa2-14      POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé