

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

**ZONE U4**

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

### **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 m<sup>2</sup>
- 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 publiques, 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 sous réserve de valoriser au minimum le potentiel énergétique.

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

### **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 et aux 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 de la ville.

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.

Les constructions d'immeubles collectifs, 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, selon les prescriptions du service gestionnaire .

Les lotissements ou les groupes d'habitations, disposant d'une voirie publique ou d'une voie remplissant toutes caractéristiques d'une voirie publique, devront prévoir une ou plusieurs aires de stockage enterrées ou couvertes, dimensionnées selon les prescriptions du service gestionnaire .

#### **ARTICLE U4-5 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 m<sup>2</sup> par dispositif d'assainissement non collectif 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 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.

**Secteur U4p** : conformément aux annexes sanitaires, il est fixé une superficie minimale de 1 500 m<sup>2</sup> par dispositif d'assainissement non collectif.

#### **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.

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.

**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.

**Secteur U4r** : la hauteur des constructions n'excèdera pas :

- 12 m du sol naturel jusqu'à l'acrotère de la toiture
- 8 m du sol fini jusqu'à l'acrotère de la toiture

## **ARTICLE U4-11 ASPECT EXTERIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS**

### 11.1 Toitures :

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

**Secteur U4r** : les toitures terrasses sont autorisées.

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'excèdera 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.

**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 coupes, les panneaux solaires ou photovoltaïques doit être déterminée

dans un souci d'esthétique par leurs formes, leur 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 U4r** : Les locaux et installations techniques pourront être dissociés du volume bâti pour des raisons fonctionnelles.

#### 11.4 Aspect extérieur :

Les constructions seront réalisés de manière à assurer une bonne intégration avec le bâti environnant.

Les extensions et les annexes (abris de jardin, garages, locaux techniques,...) seront réalisés 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 shon moyenne par logement inférieure à 60 m<sup>2</sup> : 1 aire de stationnement couverte est à satisfaire

d'une shon moyenne par logement supérieure à 60 m<sup>2</sup>: 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 constructions à usage de commerce :

\* de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente par commerce : non réglementé

\* au-delà des 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par tranche de 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

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.

- 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 m<sup>2</sup>

\* pour les bureaux et services publics : 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.

### **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

Pour les opérations regroupant plus de 10 logements portant sur des unités foncières supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> (lotissements, ensembles d'habitations) : 10 % de l'unité foncière d'un seul tenant devront être aménagés qualitativement par un traitement végétal.

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.

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

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

Le coefficient du sol (COS) s'appliquant aux unités foncières affectées à l'habitat ne peut excéder : 0.30.

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