

Sommaire

✓	NOTICE EXPLICATIVE	2
1.1.	MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA ZONE U1:	3
1.2.	MODIFICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 10 DE LA ZONE U1 POUR FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION DU TISSU BATI	4
1.3.	MISE EN PLACE D'UNE OAP SUR LE SECTEUR DU LUDE ET MODIFICATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES HAUTEURS EN ZONE U3	6
1.4.	MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE AU1 POUR DYNAMISER L'ACCUEIL DE POPULATION SUR LE SECTEUR DE LA BANE	11
1.5.	TABLEAU DES SURFACES – MISE A JOUR :	14

✓ NOTICE EXPLICATIVE

La commune d'Albi dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 Mai 2003. Ce document a fait l'objet de plusieurs révisions simplifiées, de modifications et de mises à jour.

Au regard des nouveaux projets de développement urbain sur la commune, ce document nécessite quelques adaptations réglementaires afin de faciliter l'instruction du droit des sols.

Cette modification simplifiée n°8 concerne :

- La modification du périmètre de la zone U1 pour faciliter le renouvellement urbain et le développement de projets d'aménagement plus dense ;
- La modification des dispositions de l'article 10 de la zone U1 pour autoriser le développement d'un projet de résidence pour personnes âgées, favoriser le renouvellement urbain et la densification ;
- La mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur du Lude pour encadrer l'urbanisation d'un secteur à vocation d'habitat social et assurer son intégration paysagère sur un des principaux accès au centre-ville d'Albi ;
- La mise en place dans l'orientation d'aménagement de dispositions particulières concernant les hauteurs des constructions sur le secteur du Lude afin d'autoriser un bâtiment en R+3 à vocation d'habitat social.
- La création d'un sous-secteur de la zone AU1 au lieu-dit La Bane pour pallier certains blocages fonciers issus de la nature de l'urbanisation prévue initialement et favoriser la dynamique d'urbanisation du secteur.

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, ces modifications :

- 1° Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n'est pas soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire car il n'a pas pour effet :

- 1° De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° De diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° D'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

1.1. MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA ZONE U1:

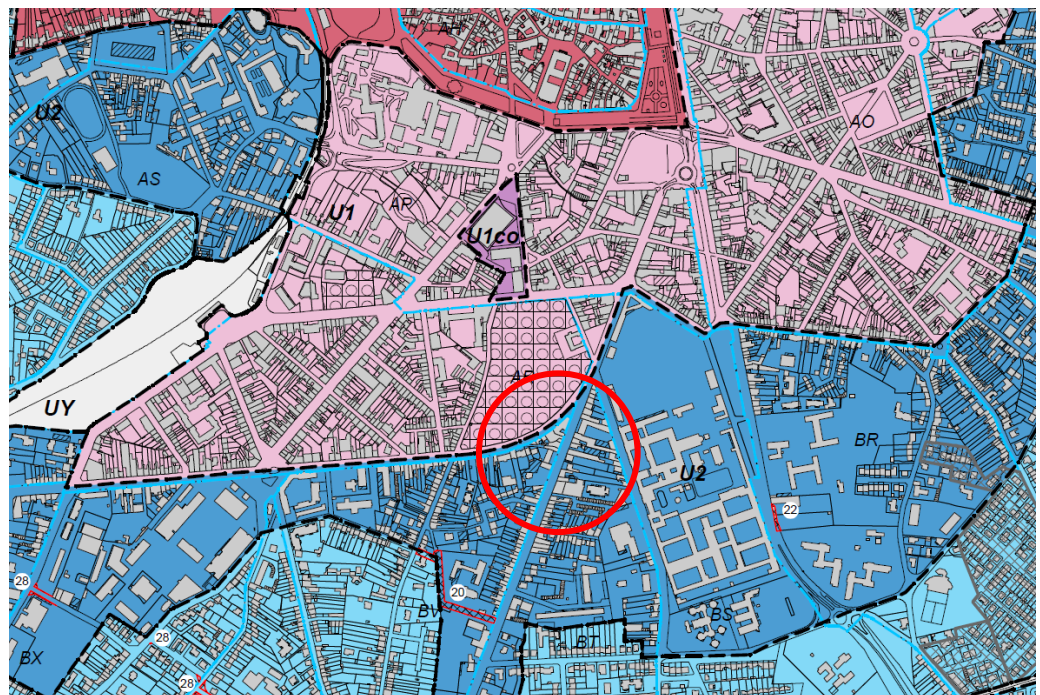
La ville d'Albi souhaite étendre son secteur U1 pour faciliter le renouvellement urbain et le développement de projets d'urbanisme plus denses. Cette volonté va prochainement trouver un premier écho dans la réalisation d'une résidence pour personnes âgées sur l'ancien site d'EDF situé entre l'Avenue de Gambette et la Rue de Lavazière. L'extension de la zone U1 s'effectuera sur un secteur de faubourg dont la qualité architecturale et la composition urbaine sont à requestionner. Il s'agit d'une extension de faible ampleur (2,6 ha), prenant en compte, sur le secteur concerné, le document graphique du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours de réalisation. La commune souhaiterait faire de ce secteur un pôle de renouvellement urbain à vocation habitat et de services à la population.

Les enjeux concernant la mise en œuvre de cette résidence pour personnes âgées sont multiples. La résidence a pour vocation l'accueil de personnes autonomes et fragiles. Elle a pour objet d'anticiper leur perte d'autonomie tout en facilitant le maintien de leurs liens sociaux. Le projet d'aménagement prévoit la démolition des bâtiments existants sur l'ancien site d'EDF et la construction de la résidence avec un potentiel d'accueil d'environ 80 appartements et de services associés. Le stationnement des véhicules des résidents est prévu en sous-sol.

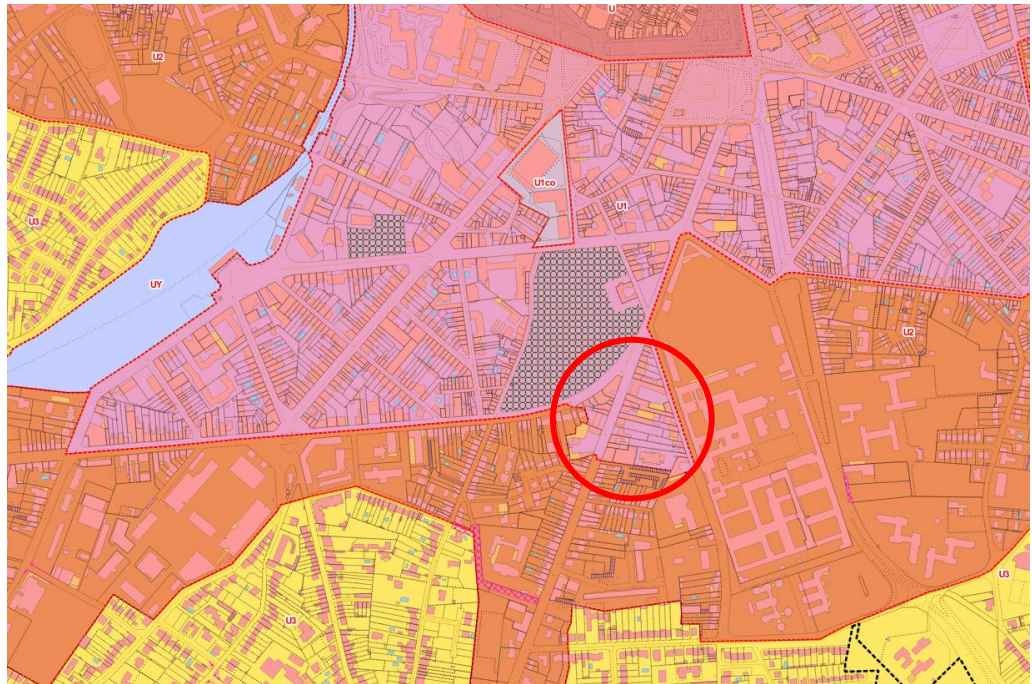
Ce projet s'inscrit également dans une démarche de durabilité et de limitation des consommations énergétiques. Une chaufferie énergie bois et des panneaux solaires produiront le chauffage et l'eau chaude sanitaire des appartements. La Maîtrise d'Ouvrage a présenté cette résidence à l'Appel à Projet E+C- lancé par l'ADEME et sa candidature a été retenue comme bâtiment exemplaire en matière d'économie d'énergie et bas carbone pour la région Occitanie. Le projet a été conçu en concertation avec Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France afin de garantir son intégration au tissu urbain par sa volumétrie, le respect des matériaux et des modénatures propres à l'Albigeois.

Le périmètre de la zone U1 sera modifié de la sorte :

Document graphique
avant modification



Document graphique
après modification



1.2. MODIFICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 10 DE LA ZONE U1 POUR FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION DU TISSU BATI.

Dans une optique de faciliter le renouvellement urbain et la densification, la collectivité a pris le parti d'assouplir les règles en matière de hauteur des constructions. Le règlement, pour des raisons d'homogénéité urbaine, prévoyait de ne pas pouvoir augmenter de plus d'un étage par rapport aux constructions voisines, ou deux si le dernier étage était en attique, sur des nouvelles constructions. La municipalité souhaite favoriser un bon niveau de densification sans toutefois remettre en question la morphologie urbaine et la qualité patrimoniale de la zone. Ainsi, de nouvelles dispositions permettant de répondre aux enjeux poursuivis par la collectivité ont été imaginées. Elles favorisent la densification tout en permettant, notamment pour les constructions individuelles un maintien des caractéristiques patrimoniales de la zone.

Dispositions avant modification

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, dans le cas où la construction projetée jouxte deux constructions existantes comprenant un même nombre de niveaux, la construction projetée ne pourra excéder de plus d'un étage (3 mètres maximum) les constructions riveraines, 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.

Dispositions après modification

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.

- 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.

Dispositions de l'article U3-10 après modification

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.

Le Plan d'Aménagement élaboré par Tarn Habitat trouve écho au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation. Elle prévoit notamment la mise en place d'aménagement paysager permettant un traitement qualitatif des lisières et un raccordement aux réseaux de cheminements doux existants ou projetés.

Orientation d'Aménagement et de Programmation après modification

Albi

Secteur du Lude



Situation : 1,6 ha

Le territoire de l'OAAP est situé :

- Sur la commune d'Albi, au Sud du centre-ville
- En Bordure du Boulevard du Lude et au Sud de l'Avenue Clémenceau
- Elle est longée au Sud par l'ancienne voie ferrée.



----- Périmètre de l'OAP

MIXITE FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE

PRINCIPES DE VOCATIONS ET DE GRADATION DE L'INTENSITÉ DU BÂTI

Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort

Secteur à dominante d'habitat

PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Espace paysager à dominante minérale

Espace paysager à dominante végétale, perméable

Élément bâti (ou ensemble) existant à intégrer dans la composition

Arbre ou ensemble / alignement paysager existant à intégrer dans la composition

DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS (*)

Voies principales

Voies secondaires

Liaison modes doux

Carrefour à aménager ou à sécuriser

(*) Tracé et localisation de principe

Une notice de synthèse détaille le programme de l'opération.

Intégration environnementale du projet (modélisation 3D et intégration)

La collectivité souhaite qu'une attention toute particulière soit apportée sur ce secteur au regard des enjeux de qualité de l'entrée de ville et des vues remarquables à préserver sur la cathédrale Sainte-Cécile. Un exemple de modélisation 3D du projet a été imaginé pour s'assurer de son insertion paysagère. Il met en évidence le caractère limité des impacts visuels du projet sur l'entrée de ville et sur les vues de la Cathédrale. Le projet, de par son positionnement en contrebas de la bretelle d'accès à la rocade, le maintien de la végétation existante et des plantations complémentaires ne devrait être, malgré un bâtiment en R+3 sur la zone Est, que très peu visible. Des discussions sont en cours pour paysager la lisière entre l'opération et le site du Bon Sauveur. Ces plantations devraient être effectuées soit sur l'unité foncière dédiée au projet soit à l'intérieur de la propriété du Bon Sauveur.



1.4. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE AU1 ET DU DOCUMENT GRAPHIQUE POUR DYNAMISER L'ACCUEIL DE POPULATION SUR LE SECTEUR DE LA BANE

La municipalité d'Albi a identifié plusieurs secteurs de dureté foncière sur la zone AU1 de La Bane principalement dus au mode d'aménagement de la zone. La multiplicité des acteurs privés ne facilite par leur regroupement pour développer un projet d'aménagement concerté. Le secteur de La Bane s'inscrit comme une zone importante dans la réussite du projet de d'accueil de population de la commune.

Afin de pallier ces blocages fonciers, la collectivité a souhaité créer un sous-secteur de la zone AU1 nommé AU1a dans lequel l'urbanisation peut être réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement. Les dispositions concernant la création de 10% à 15% de logements sociaux sont intégrées à l'article 2 en précisant que cette valeur s'applique à l'échelle totale du programme de logements plutôt que par opération. L'article 2 de la zone AU est modifié en conséquence en intégrant les nouvelles dispositions pour le secteur AU1a. Le document graphique est également modifié.

Dispositions avant modification

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 AU1 et AUe, sous la forme d'une opération d'ensemble à l'échelle de chaque secteur AU1 ou AUe.*

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).*

Dispositions après modification

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 AU1 et AUe, sous la forme d'une opération d'ensemble à l'échelle de chaque secteur AU1 ou AUe.
- Dans le seul secteur AU1a, 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 AU1a, 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).

[illegible]

1.5. TABLEAU DES SURFACES – MISE A JOUR :

Au regard des modifications apportées au document graphique, il est nécessaire de mettre à jour le tableau des surfaces du Plan Local d'Urbanisme

Tableau des surfaces avant modification simplifiée n°8 :

Type de zone	Superficie en ha
A	912,04
AU	53,35
AU0	50,29
AU0er	7,91
AU1	18,26
AUa1	38,83
AUa2	72,6
AUa2c	17,38
AUe	5,24
N	854,66
N1	141,43
Ne	49,14
Nsl	109,17
U	83,3
U1	102,14
U1c	19,29
U1co	1,41
U2	273,92
U2h	3,24
U3	852,63
U4	337,47
U4r	3,71
Ua1	122,79
Ua2	280,26
Ua2i	26,36
UY	31,88

