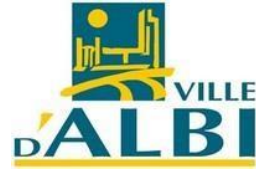




PRÉFET DU TARN



# PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR D'ALBI

## REGLEMENT ECRIT APPROUVE

<b>Historique du PSMV</b>	
Modification n°2	Arrêté préfectoral du 30/06/2020
Modification n°1	Arrêté préfectoral du 31/07/2014
Approbation du PSMV	Décret du 21/01/1993
Secteur sauvegardé d'Albi créé par Arrêté Ministériel du 19 Janvier 1968	

## P R E A M B U L E

Sont applicables au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé, les dispositions législatives et réglementaires définies par les articles L 313-1 à L 313-3 et R 313-1 à R 313-23 du Code de l'Urbanisme.

L'Architecte des Bâtiments de France assure la surveillance générale du Secteur Sauvegardé en vue de préserver son caractère esthétique et de conserver les immeubles qui présentent un intérêt historique. Il a la responsabilité des travaux susceptibles d'y être entrepris à cet effet.

Sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, qui en apprécie la conformité avec le P.S.M.V. et qui peut émettre des prescriptions particulières dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme :

- toutes constructions ou modifications soumises au permis de construire ou exemptées du permis de construire,

- tous travaux qui ne ressortissent pas au permis de construire ou au régime d'exemption du permis de construire et qui font l'objet d'une autorisation spéciale,

- toutes modifications même légères apportées à l'intérieur des immeubles à conserver,

- toutes démolitions soumises au permis de démolir ; pour les démolitions prévues par le P.S.M.V. et réalisées dans les conditions fixées par l'article L 313-1 alinéa 3, le permis de démolir n'est pas exigé,

- toutes ouvertures de carrière ou d'installations classées et toutes autorisations de lotissement,

- tous travaux d'installation ou de réfection de clôture,

- toute occupation du sol faisant l'objet de réglementations particulières,

- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.

Les arrêtés de péril ne peuvent être pris qu'après avis de l'A.B.F.

La publicité est interdite dans le Secteur Sauvegardé, sauf dans le cadre de zones de publicité restreinte, créées en application de la loi n°79-1150 du 29 Décembre 1979.

# S O M M A I R E

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1** - CHAMP D'APPLICATION

### **ARTICLE 2** - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE 3** - DIVISION DU TERRITOIRES EN ZONES

### **ARTICLE 4** - ADAPTATIONS MINEURES

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

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

- Article UA 0 - Occupation du sol protégée
- Article UA 1 - Utilisations du sol interdites
- Article UA 2 - Utilisations du sol autorisées sous conditions

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

- Article UA 3 - Accès et voirie
- Article UA 4 - Desserte par les réseaux :
  - 1 - Eau potable
  - 2 - Assainissement
  - 3 - Electricité - Téléphone - Gaz
- Article UA 5 - Caractéristiques des terrains
- Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- Article UA 9 - Emprise au sol

- Article UA 10 - Hauteur maximum

- Article UA 11 - Aspect extérieur :

1 - Murs pignons, séparatifs ou mitoyens

2 - Toitures

3 - Les parements de façade

4 - Percements de façade

5 - Menuiseries

6 - Les contrevents

7 - Serrurerie

8 - Peintures

9 - Boutiques et magasins

10 – Enseignes

11 - Equipements techniques des systèmes de ventilation des climatisations et des pompes à chaleur

- Article UA 12 - Stationnement

- Article UA 13 - Espaces boisés et espaces verts privés

- Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

- Article UA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

### **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND**

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

- Article ND 0 - Occupations du sol protégées

- Article ND 1 - Utilisations du sol interdites

- Article ND 2 - Utilisations du sol autorisées sous conditions.

**SECTION 2** - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article ND 3 - Accès et voirie
- Article ND 4 - Desserte par les réseaux
- Article ND 5 - Caractéristiques des terrains
- Article ND 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article ND 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article ND 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- Article ND 9 - Emprises au sol
- Article ND 10 - Hauteur des constructions
- Article ND 11 - Aspect extérieur
- Article ND 12 - Stationnement
- Article ND 13 - Espaces libres - Plantations - Espaces boisés classés
- Article ND 14 - Coefficient d'occupation du sol
- Article ND 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement fixe, dans les conditions prévues par l'article L 313-1 du Code de l'Urbanisme, les règles générales d'aménagement applicables sur la partie du territoire de la Commune d'Albi classé "Secteur Sauvegardé", délimitée par l'arrêté du 19/01/1968 pris conjointement par le Ministre chargé des Affaires Culturelles et le Ministre de l'Équipement.

Le territoire concerné, défini au plan, est conforme à la délimitation décrite par l'arrêté interministériel du 19/01/68 susvisé.

Conformément aux articles R 313-14 à R 313-17, R 313-19-2 et R 313-19-3 du Code de l'Urbanisme, la délivrance du permis de construire et des autorisations de travaux est subordonnée à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du règlement annexé au Plan d'Occupation des Sols approuvé par arrêté préfectoral du 4/03/83 ainsi qu'à celles des règles générales de l'urbanisme (livre 1er, titre 1er, chapitre 1er du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications ou extensions des constructions existantes en application de l'article R 313-19-3 du Code de l'Urbanisme, sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

- les monuments classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, et la protection des sites classés ou inscrits,

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol,

- la zone d'aménagement différée, dite "Z.A.D. du Secteur Sauvegardé d'Albi", créée par arrêté préfectoral du 9 Janvier 1979 (cf.plan 3.3 à l'échelle 1/2000ème).

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire du Secteur Sauvegardé comporte deux zones :

- **une zone urbaine**, symbolisée par les lettres UA, à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre II du règlement,
- **une zone naturelle**, symbolisée ND, correspondant à la zone inondable du Tarn et à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre III du règlement.

Les documents graphiques font également apparaître :

- les terrains classés par le plan de sauvegarde comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Sur avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement du Titre II peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Toutefois, certaines adaptations mineures peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes, et lorsqu'il paraît possible, sans porter atteinte au caractère d'ensemble d'un bâtiment, d'en faire disparaître des éléments ajoutés postérieurement et dépourvus de valeur architecturale ou esthétique.



## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UA correspond au centre historique de la Ville d'Albi et à ses abords immédiats. L'objectif du plan est d'assurer la protection du patrimoine historique et de mettre en valeur le cadre urbain, tout en maintenant la population par l'amélioration de l'habitat et de son environnement et en confortant l'exercice des activités commerciales.

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

### **ARTICLE UA 0 - OCCUPATIONS DU SOL PROTEGEES**

Sont protégés :

#### **a) Les immeubles :**

- les immeubles ou parties d'immeubles faisant l'objet d'une mesure de protection au titre de la législation sur les Monuments Historiques (Monuments Historiques et inventaire supplémentaire des Monuments Historiques), et figurés en noir sur le plan.

- les immeubles "à conserver" figurés au plan par des hachures larges obliques et noires qui doivent être maintenus et, en tant que de besoin, restaurés ou améliorés.

Les mesures de conservation édictées par le plan de sauvegarde s'étendent aux éléments d'architecture intérieurs tels que les escaliers, rampes, limons, encorbellements, lambris, vantaux de porte, cheminées, ainsi qu'aux motifs sculptés et à tous éléments décoratifs appartenant à l'immeuble par nature ou par destination. Leur maintien en place et leur rénovation devront être assurés dans les mêmes conditions que les éléments extérieurs.

#### **b) Protections particulières**

- les espaces intérieurs, cours, passages, figurés au plan par de fines hachures doubles et biaisées, qui doivent rester libres de toute construction.

- les espaces boisés classés, figurés au plan par des points verts encadrés par des lignes croisées noires, qui doivent être conservés.

### **ARTICLE UA 1 - UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **I - Rappels**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

## **II - Sont interdits :**

1 - Les constructions et établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la bonne tenue et le caractère architectural du Secteur Sauvegardé.

2 - Les constructions, installations et aménagements de toute nature dans les espaces intérieurs, cours, jardins, passages, figurés au plan par de fines hachures doubles et biaises ou par un semis de points verts.

3 - La création, l'agrandissement et la transformation des installations soumises à déclaration ou à autorisation, telles que définies aux articles 1 et 2 de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976, à l'exception de celles visées à l'article UA 2 ci-dessous.

4 - Les abris fixes autres que ceux mentionnés à l'article 20 du décret n°80.923 du 21 Novembre 1980 portant règlement national de publicité ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation, les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles ou de déchets.

5 - L'exploitation ou l'ouverture de carrières, les affouillements et exhaussements des sols sauf en ce qui concerne ceux liés à des travaux d'intérêt public ou dans le cadre des opérations de rénovation et éventuellement pour des fouilles archéologiques.

6 - Les terrains de camping et aires de stationnement de caravanes.

7 - Les travaux confortatifs de gros œuvre portant sur les immeubles figurés en jaune et tiretés noir ou repérés par la lettre "E" sur le plan lorsque leur démolition ou leur écrêtement (et non leur modification) qu'il est envisagé d'imposer à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

## **ARTICLE UA 2 - UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sous réserve des dispositions de l'article UA 1 précédent, sont notamment admis les types d'occupation ou d'utilisation du sol suivants :

1 - Les installations de chauffage ou de réfrigération desservant tous locaux.

2 - Les dépôts de liquides inflammables, lorsqu'ils sont liés aux installations prévues à l'alinéa précédent.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune

insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

4 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou similaires, y compris les extensions, sont soumises à des normes d'isolement, si elles sont situées à une distance inférieure à 100 mètres de la limite d'emprise des Lices Jean Moulin, de Rhône1, Georges Pompidou et Boulevard de Strasbourg, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 Février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

5 - Les garages de véhicules automobiles.

6 - Les aires de stationnement ouvertes au public.

7 - Les abris de jardin d'une surface hors œuvre inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

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

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES**

Sont inconstructibles les unités foncières qui ne disposent pas d'un accès privatif automobile sur une voie publique ou privée ou dont les caractéristiques ne correspondent pas à l'utilisation du sol envisagée.

En particulier, dans le but de favoriser l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, toute construction devra donner directement sur une voie carrossable d'au moins 3,50 m de largeur de plate-forme et ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 4,00 m de hauteur.

La création d'accès automobile à partir des rues piétonnes existantes est interdite.

#### **2 - VOIRIE**

Lors de réfections de voirie, les niveaux d'origine seront rétablis et les revêtements de sol anciens seront éventuellement conservés ou remis à jour.

Les natures des revêtements neufs ainsi que la forme et l'organisation des trottoirs et des chaussées seront déterminés en accord avec l'Architecte des Bâtiments

de France, au même titre que les éléments du mobilier urbain (lampadaires, bancs, balustrades, corbeilles à papier, etc...)

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public ne sont pas admises.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, conformément aux dispositions de l'article L 33 du Code de la Santé Publique. Le réseau intérieur devra obligatoirement être du type séparatif.

Toutefois, en l'absence de réseau vanne public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le système retenu soit conforme à la réglementation en vigueur.

L'installation devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau public dès la réalisation de ce dernier. Dans ces conditions, l'installation devra être obligatoirement du type séparatif. Le bénéficiaire de cette disposition sera alors tenu de se brancher à ses propres frais et de satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire du réseau.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers le système collectant ces eaux (caniveau, fossé, réseau).

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge et conformément aux obligations préalablement imposées par les services techniques de la Commune, les aménagements nécessaires permettant le libre écoulement et l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales. Dans ce cas, les eaux pluviales seront évacuées en priorité au caniveau de la voie.

### 3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - GAZ

Les canalisations d'électricité, téléphone et gaz seront enterrées. Les distributions s'effectueront intérieurement. Aucun élément ne se fixera en façade.

### ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque la configuration des unités foncières est de nature à compromettre l'aspect et l'économie des constructions, le permis de construire peut être refusé.

### ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter au ras de l'alignement, notamment :

- pour respecter les alignements nouveaux fixés par le plan et représentés par un trait rouge,

2 - Toutefois, les constructions nouvelles devront s'implanter en retrait de l'alignement dans les cas suivants :

- pour respecter un alignement de façades existant et ne pas créer de pignons aveugles,
- pour réserver une cour d'entrée dans la rue.

Dans ce cas, des constructions latérales édifiées à l'alignement seront adossées aux immeubles voisins et la continuité de l'alignement sera matérialisée par une clôture.

### ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être édifiés d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, dans le cas de parcelles larges, l'implantation sur une seule limite latérale pourra être autorisée à condition :

- de prolonger l'alignement par un mur de clôture,
- que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de la limite latérale opposée à cette construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points

sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contigües, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'un intervalle égal à la plus grande hauteur sans jamais être inférieur à 4 mètres.

Un intervalle de 4 mètres sera toutefois considéré comme suffisant dans le cas :

- de bâtiments possédant des façades aveugles,
- de constructions d'annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m.

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Les constructions nouvelles seront édifiées aux emplacements portés en rouge sur le plan lorsque ces emprises sont imposées.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM**

Les hauteurs ne devront pas dépasser celles des immeubles voisins ou situés en vis à vis.

D'autre part, les hauteurs autorisées devront permettre un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des volumes bâtis.

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **1 - Murs pignons, séparatifs ou mitoyens**

Toute modification d'une construction existante ayant pour conséquence le dégagement ou la construction de murs pignons, séparatifs ou mitoyens entre deux propriétés, entraînera de la part du constructeur l'obligation de traiter le parement des maçonnerie rendues apparentes.



## 2 - Toitures

### a) Les matériaux

Le seul matériau de couverture admis sera la tuile canal de tonalité mélangée, sauf pour les bâtiments conçus dès l'origine avec des toitures à forte pente, actuellement couvertes en ardoise, et pour lesquels ce matériau sera autorisé.

Dans certains cas, des couvertures mixtes pourront être éventuellement admises : dessus en tuiles de récupération ou en tuiles patinées dans le ton des tuiles anciennes, posées sur volige amiante préformée ou similaire.

Dans les zones où les couvertures sont particulièrement visibles (rives du Tarn, place Sainte Cécile par exemple), les "courants" pourront être neufs mais les "chapeaux" seront des tuiles anciennes de récupération.

### b) La pente

Elle devra être comprise entre 25 et 30 %. Dans le cas d'immeubles mitoyens, la pente adoptée sera celle des immeubles contigus. Les toits-terrasses sont interdits. Toutefois, dans le cadre de l'aménagement de combles existants, ils pourront être admis sous réserve de la conservation du volume général de la toiture et que cet aménagement ne soit pas visible de la voie.

### c) Saillies de toit

Les tuiles d'égout et les gouttières feront toujours saillie sur l'extérieur. Cette saillie sera au minimum de 30 cm. Elle pourra être réalisée en chevrons apparents ou en corniche maçonnée.

La couverture ne débordera pas sur les murs pignons, les tuiles étant scellées sur le mur et la dernière formant goutte d'eau. De même, le mur pignon ne dépassera jamais de la toiture.

Les raccords de couverture (tuiles maçonnées, solins, génoises, etc...) seront exécutés au mortier de chaux blanc. Le ciment est proscrit.

### d) Constructions neuves

Aux couvertures à 4 pentes, assez peu dans le caractère du pays, seront substituées des couvertures à 2 pentes, le faitage étant parallèle à la plus grande longueur, ou parallèle à la direction dominante des faitages des constructions voisines.

### e) Cheminées

La longueur en plan du plus petit côté des cheminées ne devra jamais être inférieure à 0,50 m et tous les côtés de la souche seront verticaux.

Toutes les souches recevront une mouluration et un couronnement inspirés des souches anciennes du voisinage.

Les aspirateurs statiques en béton sont proscrits ainsi que les surélévations de conduits en tôle ou amiante-ciment.

Les couronnements de souches constitués de tuiles canal pourront être admis sous réserve de la production d'un détail précis fourni avec le dossier de permis de construire.

### f) Antennes paraboliques

En l'absence de réseau câblé, l'implantation d'antennes de réception devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'Architecte des Bâtiments de France. Dès réalisation du réseau, ces antennes seront proscrites.

## 3 - Les parements de façade

### - Préambule

Les matériaux admis en parement de façades, sur rue, sur cour et courettes, en pignon et d'une façon générale sur toutes les parties visibles depuis l'extérieur de la propriété, qu'il s'agisse de travaux de construction, de surélévation, de transformation ou de réparation d'immeubles situés à l'intérieur du périmètre du Secteur Sauvegardé, sont la brique, les enduits au mortier de chaux, la pierre, le bois, le verre (constructions neuves seulement).

La mise en œuvre des matériaux sera effectuée de la façon suivante :

### - les enduits :

Sur les sous-couches habituelles sera appliquée une dernière couche au mortier de chaux dans laquelle sera incorporée, au gâchage, un peu d'ocre pour que l'enduit se marie bien au ton général voisin (selon le cahier des recommandations de la Ville d'Albi).

Cet enduit sera jeté et relevé à la truelle ou gratté ; pour les bâtiments du XIX<sup>ème</sup> siècle, il pourra éventuellement être taloché. Le ciment apparent sera formellement proscrit. L'enduit ne sera jamais peint ou badigeonné. Les raccords d'enduit seront exécutés dans le ton exact des enduits anciens conservés.

- la brique :

Le matériau utilisé sera la brique foraine, brique de récupération ou, à défaut, brique sablée, à l'exclusion de tout autre produit. Tout apport de maçonnerie apparente en brique neuve devra faire l'objet d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France fourni après examen d'un échantillon.

Les joints seront exécutés au mortier de chaux, teintés dans la masse. Ils seront brossés grenus, non lissés. Ils seront arrêtés au nu de la brique, c'est-à-dire ni en saillie, ni en creux. Les joints horizontaux auront environ 2 cm d'épaisseur et les verticaux environ 1 cm de largeur.

- le pan de bois :

Dans les anciennes façades en pan de bois, où le dessin du réseau constitué par les poteaux, sablières, jambes de force, etc... est conçu pour rester apparent, les bois seront laissés extérieurs et seront passés à l'huile de lin cuite ou aux lasures, l'emploi de peinture, vernis, carbonyle ou tout autre produit étant proscrit.

Si les remplissages du pan de bois sont en brique susceptibles de rester apparents, ils seront traités suivant les prescriptions prévues ci-dessus.

S'ils ne peuvent rester apparents, ils seront enduits, étant précisé que dans ce dernier cas, les enduits ne devront jamais faire saillie sur le bois.

- la pierre :

La pierre est susceptible d'être incorporée dans les façades des immeubles en construction, en transformation ou en réparation, soit qu'il s'agisse de seuils, d'appuis, d'encadrements de portes, fenêtres, ou de chaines d'angle.

Leur provenance sera la même que celle habituellement utilisée dans la région, c'est-à-dire que ce sera de préférence du grès de Sales, du grès de Furnes, de la pierre de Lavoux, ou de la pierre de Naves, tonalités brun rouge, gris ou blanc, ou toutes pierres d'apparence assimilable.

Tous les revêtements en marbre ou granit seront proscrits.

Taille et parement : les parements bouchardés, polis ou passés au "chemin de fer" sont interdits. Ils devront être layés.

- le béton :

L'emploi du béton sera éventuellement admis dans les constructions neuves en tant qu'élément de structure. Son parement devra être enduit ou habillé de briques.

#### 4 - Percements de façade

Compte tenu du caractère général des façades, les percements admis en étage seront rectangulaires et plus hauts que larges afin de s'incorporer dans le rythme général des rues, sauf pour le dernier étage sous toiture, où la disposition ancienne du "soleilho" peut donner lieu à des aménagements plus ouverts.

Les linteaux devront être horizontaux.

#### 5 - Menuiseries

##### a) Fenêtres

Le dessin adopté pour les menuiseries de fenêtre sera indiqué avec précision sur les plans de demande de permis de construire. Dans le Secteur Sauvegardé, la nature de fenêtre qui paraît la plus fréquente est la fenêtre à la française, en bois, à verres moyens.

Une unité de proportion des vitres sera recherchée afin d'éviter les discordances.

Toutefois, les vitres de deux ouvertures contigües pourront être de dimensions volontairement différentes, si nécessaire, dans le but d'accuser certains effets ou de souligner une différence d'importance entre les niveaux.

Les petits bois des fenêtres et portes-fenêtres seront disposés de manière telle, que les carreaux soient toujours à peine plus hauts que larges, mais jamais plus larges que hauts.

Les fenêtres à meneaux recevront des châssis à volets intérieurs.

Dans le cas d'aménagements habitables des "soleilho", la modénature de ces derniers devra être conservée dans son ensemble, et les menuiseries traitées en aluminium bronze et en verre.

##### b) les portes

Les portes anciennes seront conservées.

Les entrées de garage seront équipées de portes bois.

## 6 - Les contrevents

A l'exclusion des façades antérieures au XVIIème, où ils ont en général été surajoutés, il y a lieu de maintenir ou de rétablir les contrevents en bois plein, à caissons.

En conséquence, les volets bois à barres et écharpes sont interdits.

Les persiennes à bois repliées en tableau sont proscrites, ainsi que les volets roulants.

## 7 - Serrurerie - Ferronnerie

Les persiennes fer repliées en tableau seront formellement interdites.

Les balcons en fonte seront conservés.

## 8 - Peintures

Les ravalements de façade peints ou badigeonnés (peinture sur maçonnerie) sont formellement interdits quelles que soient leur tonalité et leur matière.

Les fenêtres, portes, sous-toitures, volets devront être peints suivant le cahier des recommandations de la ville d'Albi, par exemple : gris, mastic ou brun, bois naturel. Toute autre tonalité devra être soumise à l'Architecte des Bâtiments de France.

Les contrevents seront toujours peints d'une seule couleur.

Les couleurs envisagées seront mentionnées dans les demandes de permis de construire.

Les pans de bois ne seront jamais peints mais passés à l'huile de lin cuite, ou aux lasures.

## 9 - Les boutiques et magasins

a) Les aménagements commerciaux ne devront jamais dépasser en hauteur le niveau de plancher haut du rez-de-chaussée. En conséquence, aucune vitrine, devanture, ne pourra être aménagée au-dessus de ce niveau.

b) Les percements de façade existants (gros oeuvre de l'immeuble) seront intégralement conservés ou rétablis dans leurs formes, leurs dimensions et leurs matériaux.

c) Si le percement existant est d'origine et de qualité (arcs en brique, baies anciennes sous linteaux en bois, en pierre ou en briques), les vitrines prévues y seront purement et simplement encastrées et en retrait d'au moins 20 cm sur le mur de la façade sans saillie d'aucune sorte de la devanture. Le matériau de façade sera, dans ce cas, le même pour le gros œuvre du magasin que pour le reste de l'immeuble.

d) Si le percement existant ne peut être laissé apparent sans apport d'une devanture, les matériaux constitutifs de cette devanture devront s'accorder à ceux de l'immeuble.

Sont notamment proscrits les matériaux suivants :

↗ marbres polis et de couleur, grès cérame, faïence, pâte de verre, plastiques stratifiés, briques autres que la brique foraine et brique sablée, bois vernis, fausses poutres, faux pan de bois, fausses pierres, ciment apparent, frises de bois vernis.

↗ au sol des porches, tambours en parpaings, dallages en opus incertum, en ciment, en pâte de verre, en carreaux de faïence, les enduits peints.

Les anciennes devantures en bois seront conservées chaque fois que leur état le permettra.

Les grilles de protection ou les volets roulants de teinte sombre seront installés à l'intérieur des baies, en retrait de la façade.

e) Les auvents et marquises sont interdits ; les stores sont autorisés à condition qu'ils s'inscrivent à l'intérieur des baies de façade ou sous une modénature de façade (bandeau, corniche, balcon, etc...). Toutefois, une tolérance pourra être accordée sur des projets de stores situés au-dessus des linteaux, ayant des qualités esthétiques et sous réserve de l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France.

## 10 - Les enseignes

Pour mémoire : Les dispositions à respecter sont définies par le règlement sur la publicité, les enseignes et pré-enseignes, en Secteur Sauvegardé.

## 11 - Equipements techniques des systèmes de ventilation des climatisations et des pompes à chaleur :

Les blocs de ventilation des climatisations et des pompes à chaleur seront disposés de façon à être les moins visibles possible depuis l'espace public. Leur pose en saillie de façade et en toiture est interdite. L'implantation en saillie de l'emprise publique est interdite.

Il pourra être dérogé aux dispositions de cet alinéa en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale dûment motivée.

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, et à ceux des aménagements entraînant un changement d'affectation ou la création de logements supplémentaires, il est exigé :

↻ pour les habitations :

- au-dessous de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de construction : 1 aire par logement.
- au-dessus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette : 1,5 aire par tranche de 60 m<sup>2</sup> avec un minimum de 1,5 aire par logement.

↻ pour les établissements commerciaux de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, la surface de stationnement devra être égale à 60 % de la surface de vente, au-delà des 100 premiers mètres carrés.

↻ pour les bureaux (y compris les bâtiments publics) : 4 aires de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de bureaux.

↻ pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 3 aires de stationnement pour 10 lits.

↻ pour les hôtels : 3 aires de stationnement pour 10 chambres.

↻ pour les établissements d'enseignement :

- écoles du 1er degré : 1 aire par classe
- établissements d'enseignement secondaire : 1 aire pour 20 élèves
- établissements d'enseignement supérieur : 1 aire par élève.

Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues.

↻ pour les salles de spectacles : 1 aire de stationnement pour 5 places de capacité d'accueil.

↻ pour les établissements industriels : 7 aires de stationnement pour 10 emplois.

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

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière.

Il pourra être dérogé à ces dispositions en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale dûment motivée.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES ET ESPACES VERTS PRIVES**

#### **Espaces boisés classés**

Les espaces plantés couverts par un quadrillage noir sur fond de petits ronds verts sont classés par le plan comme espaces boisés à conserver au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ; sont seuls autorisés des travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la sauvegarde des espaces boisés.

#### **Espaces verts privés**

Le plan prévoit pour les unités foncières l'obligation d'en aménager une partie en jardin ou espace planté à l'occasion d'une opération de construction : les unités foncières couvertes au plan par de fines hachures doubles ou biaises portant la lettre (J), doivent rester libres de toute construction et être aménagés en jardins ou espaces plantés.

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA  
ZONE ND**

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone recouvre le lit majeur du Tarn et les zones inondables du Secteur Sauvegardé correspondantes à la crue de 1930, pour laquelle le niveau des plus hautes eaux a été de + 9,10 m par rapport à l'échelle du Pont Vieux dont le repère est à une altitude de 138,15 m (côte NGF).

Cette zone est strictement protégée à double titre :

- ➔ en raison des risques liés aux inondations
- ➔ pour garder aux rives du Tarn leur caractère naturel.

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

### **ARTICLE ND 0 - OCCUPATIONS DU SOL PROTEGEES**

Les espaces boisés classés, figurés au plan par des points verts encadrés par des lignes croisées noires, doivent être conservés.

### **ARTICLE ND 1 - UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et installations sont interdites à l'exception de celles visées à l'article ND 2.

### **ARTICLE ND 2 - UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Pourront être autorisées :

- les extensions mesurées et les aménagements de constructions existantes
- les équipements d'intérêt général liés à l'exploitation des services publics ou à l'aménagement des berges du Tarn
- les équipements liés aux activités nautiques

Les constructions et installations ci-dessus seront autorisées sous réserves :

- qu'elles ne compromettent pas le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation, la sécurité des biens et des personnes,
- que le niveau le plus bas du plancher de toute construction créée soit situé à 30 cm au moins au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

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

### **ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE**

Sont inconstructibles les unités foncières qui ne disposent pas d'un accès privatif automobile sur une voie publique ou privée ou dont les caractéristiques ne correspondent pas à l'utilisation du sol envisagée.

### **ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - Eaux usées**

Tout rejet direct dans le Tarn est interdit.

En l'absence de réseau vanne public, l'assainissement individuel pourra être autorisé sous réserve que le système retenu soit conforme à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

### **ARTICLE ND 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 la hauteur sans jamais être inférieure à 5,00 m.

Toutefois, la construction de bâtiment joignant la limite séparative est possible:

- lorsque le bâtiment s'adosse à une construction de hauteur équivalente située sur la propriété voisine,

- pour les bâtiments d'une hauteur de 3,50 m.

Toutefois, l'implantation des constructions pourra être modifiée en vue de préserver l'ensoleillement des constructions avoisinantes.

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

Deux constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent être distantes l'une de l'autre d'un intervalle au moins égal à la hauteur de la plus élevée d'entre elles sans jamais être inférieur à 4 mètres.

#### **ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne devra pas nuire à l'intégration du bâtiment dans le site.

#### **ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR**

La conception des projets devra s'attacher à la définition, l'organisation, la composition des volumes, des formes, des matériaux et à leur intégration au site naturel. En particulier, l'emploi des matériaux de construction sera conforme à ceux préconisés à l'article UA 11.

#### **ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

*Espaces boisés classés*

Les espaces plantés couverts par un quadrillage noir sur fond de petits ronds verts sont classés par le plan comme espaces boisés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme ; sont seuls autorisés des travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la sauvegarde des espaces boisés.

*Espaces verts privés*

Le plan prévoit pour les unités foncières l'obligation d'en aménager une partie en jardin ou espace planté à l'occasion d'une opération de construction : les unités foncières couvertes au plan par de fines hachures doubles et biaisées portant la lettre (J) doivent rester libres de toute construction et être aménagés en jardins ou espaces plantés.

**ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.