

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES NATURELS A PROTEGER EN
RAISON DE LEUR QUALITE OU DE LEUR INTERET

ZONE N

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

ARTICLE N-1 OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITES :

Dans tous secteurs

- 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
- toutes occupations et utilisations des sols à usage d'habitation et annexes à l'exception de celles visées à l'article N-2 ci-après.
- toutes occupations et utilisations des sols à usage
 - d'hébergement hôtelier et assimilables à l'exception de la zone Nsl
 - de bureaux
 - de commerce à l'exception de la zone Nsl
 - d'artisanat
 - d'industrie
 - d'entrepôt
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières à l'exception de celles visées à l'article N - 2 – ci-après
- 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 à l'exception de la zone Nsl

ARTICLE N-2 OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

Dans tous secteurs

- toutes occupations et utilisations des sols liées à une activité agricole à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels
- les extensions des constructions existantes à usages d'habitation ayant une emprise au sol de 80 m² minimum à condition que la surface de l'extension n'excède pas 30 m² à la date d'approbation du présent règlement.

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 et si elle n'est pas de nature à compromettre le caractère de la zone.

pour les secteurs indiqués sur les documents graphiques, les activités liées à l'exploitation des richesses minières, aquifères ou des matériaux, notamment l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières y compris les bâtiments annexes à condition de respecter la réglementation en vigueur

les constructions liées à l'entretien des sites tels que locaux pour le matériel des jardins familiaux, dans la limite de 6 m² de surface par jardin.

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.

Dans le secteur Nsl

Toutes occupations et utilisation du sol de toute nature à condition qu'elles soient liées à des équipements de loisirs sportif ou culturel, touristique, de détente, d'agrément et de services nécessaires à la fréquentation et au fonctionnement de ces activités récréatives

Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées

Les équipements d'hébergements hôteliers, hébergements légers de loisir et assimilables (camping-caravaning, village de vacance, résidences de tourisme, aires naturelles,...) à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

Dans le secteur Ne

Toutes occupations et utilisation du sol à usage d'équipements publics à condition qu'ils soient liés à la protection de l'environnement et ceux nécessaires à la fréquentation et au fonctionnement de ces constructions (station de production d'eau potable, réservoir, station de traitement des eaux, traitement des déchets, compostière....)

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-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.

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

ARTICLE N-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 alimentée en eau potable soit par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable soit par captage, forages ou puits particuliers conformément au règlement sanitaire départemental et 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 pour les constructions à usage d'habitation, en l'absence de réseau eaux usées public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le système retenu soit conforme à la réglementation en vigueur.

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 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.

4.4 COLLECTE DES DECHETS

Toutes occupations et utilisations du sol seront conditionnées à la réalisation d'une ou plusieurs aires de stockage enterrées ou couvertes ou parfaitement intégrées dans le paysage environnant, en fonction des prescriptions du service gestionnaire.

ARTICLE N-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 m² 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 1 500 m², l'extension des constructions existantes sera autorisée à condition de maintenir le bon fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif, conformément aux annexes sanitaires et au zonage assainissement de la Ville d'Albi.

ARTICLE N-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 à créer, 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

En dehors des espaces urbanisés , le recul par rapport à l'axe de la rocade est de 75 m pour toute construction ou installation à l'exception

- de celles liées ou nécessaires aux infrastructures routières

- de celles liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures

- des bâtiments d'exploitation agricole

- de celles liées aux réseaux d'intérêt public

Les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 35 m de l'axe des routes nationales et des routes classées à grande circulation.

- 15 m de l'axe des routes départementales

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

ARTICLE N-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 5 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE N-9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE N-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 m de hauteur : rez-de-chaussée avec combles aménageables comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur pourra être limitée en raison afin de permettre leur intégration dans le paysage naturel environnant.

Secteur Nsl et Ne : Il est fixé une hauteur maximale de 12 m.
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 N-11 ASPECT EXTERIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS

Les clôtures seront à dominante végétale et ne doivent pas constituer une rupture ou un obstacle au paysage environnant. Les parties éventuellement bâties qui seront très limitées seront de la plus grande simplicité en harmonie avec l'environnement et avec les clôtures avoisinantes.

Leur hauteur n'excédera pas :

-1,20 m en limite de domaine public

-1.50 m en limite séparative

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

En bordure de ruisseaux et fossés-mères, il ne sera admis aucunes clôtures fixes pleines.

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.

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 N-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 réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation et calculés en fonction des besoins de l'exploitation et de l'activité, des visiteurs, du personnel.

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 : 2 places par logement aménagées sur l'unité foncière.

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 0,5 aire de stationnement par hébergement

- pour les constructions destinées à l'exploitation agricole : non réglementées

- pour les constructions à usage de bâtiments commerciaux autorisés : 1 place par 15 m² de surface de vente

- pour les équipements publics autorisés : 1 place par 40 m² de shon de bureaux

- pour les bâtiments collectifs, de loisir, sportif, culturel, touristique, de détente et d'agrément : 1 aire par 5 places de capacité d'accueil.

Le stationnement n'est pas réglementé en zone Ne.

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 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N-13 ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou, en cas d'impossibilité, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés par un traitement végétal de qualité

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige au moins pour 6 aires

La position des accès tiendra compte du relief du terrain afin de limiter les mouvements de terre et les ruptures dans le paysage.

Tout aménagement devra faire l'objet d'un traitement de grande qualité paysagère.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.