

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES AGRICOLES

**ZONE A**

## **ARTICLE A - 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
- toutes occupations et utilisations des sols de toute nature à l'exception des constructions et installations nécessaires
- à l'exploitation agricole et maraîchère y compris habitations nécessaires à l'exercice et au maintien de l'exploitation
- aux services publics ou d'intérêt collectif.
- toutes occupations et utilisations des sols à usage d'habitation et les installations classées à l'exception de celles visées à l'article A - 2 .
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières

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

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'agriculture et à l'élevage et à l'exception des industries de transformation des produits agricoles.
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ayant une emprise au sol de 80 m<sup>2</sup> minimum à condition que la nouvelle surface à bâtir n'excède pas 30 m<sup>2</sup> 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 ; n'est pas de nature à compromettre le caractère agricole de la zone 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

## **ARTICLE A - 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.

#### ***ARTICLE A - 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***

L'installation devra être conforme aux règlements d'assainissement communautaires 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 renouvelée conformément aux dispositions. Toutefois pour les constructions à usage d'habitation, en l'absence de réseau eaux usées public, l'assainissement non collectif pourra être autorisé, sous réserve que le système retenu soit conforme à la réglementation en vigueur et de l'avis obligatoire du SPANC communautaire.

L'assainissement non collectif autorisé devra être réalisé conformément aux prescriptions des textes réglementaires en vigueur, afin d'éviter tous risques de pollution des eaux superficielles ou souterraines et gêne du voisinage.

Le rejet des eaux non traitées dans les fossés, ruisseaux ou autre réseau superficiel est strictement interdit.

L'évacuation des eaux provenant des activités agricoles ou assimilables dans le réseau public d'assainissement ne pourra se faire que par autorisation expresse et peut être éventuellement subordonnée à une neutralisation ou traitement préalable conformément au règlement d'assainissement communautaire.

###### ***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 du cahier de recommandation, et du plan de zonage assainissement pluvial, dont copie en annexes sanitaires.

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.

#### **ARTICLE A - 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En présence de réseau public d'eaux usées, aucune superficie minimale n'est réglementée.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

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 au règlement du SPANC communautaire

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 A - 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

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

**ARTICLE A - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La construction de bâtiment joignant la limite séparative entre unités foncières à usage d'activité agricole est autorisée.

En revanche si le ou les bâtiments ne joignent pas cette limite, la construction devra être implantée à une distance de 5m minimum de cette limite.

De part et d'autre des ruisseaux reportés dans les annexes sanitaires réseaux, 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 A - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

**ARTICLE A - 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE A - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisée ne doit pas excéder 7 m de hauteur comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des bâtiments d'activités agricoles autorisée ne doit pas excéder 11 m de hauteur comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Les éléments ponctuels nécessaires à certaines installations (tours réfrigérantes, silos, ...) sont cependant autorisés à des hauteurs supérieures.

**ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTERIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Les toitures des nouveaux bâtiments agricoles recevant des panneaux photovoltaïques présenteront deux pentes de toiture 2/3 et 1/3.

Les éléments techniques tels que climatiseurs, antennes, paraboles et dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergie renouvelable devront être intégrés de sorte à ne pas porter atteinte au site environnant.

En bordure de ruisseaux et fossés-mères, il ne sera admise aucune clôture fixe pleine.

Les clôtures seront à dominante végétale et ne doivent pas constituer une rupture avec le paysage environnant.

**ARTICLE A - 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées : 2 places par logement aménagées sur l'unité foncière.

**ARTICLE A - 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.

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.

**ARTICLE A - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.