

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES NATURELS DESTINES A L'ACCUEIL
LIMITE D'HABITAT INDIVIDUEL

ZONE N1

ARTICLE N1 - 1 - OCCUPATION ET D'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 de celles liées
 - à l'habitation visée à l'article N1 - 2
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - à l'activité agricole

ARTICLE N1 - 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation et ses annexes à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone naturelle, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- 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.
- Les constructions favorisant la réalisation de dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables

ARTICLE N1 - 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 N1 - 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 au règlement d'assainissement communautaire 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 commune.

Toutefois, 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 à l'avis obligatoire du SPANC communautaire.

L'installation devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau "eaux usées" public dès la réalisation de ce dernier. Le bénéficiaire de cette disposition sera alors tenu de se brancher à ses propres frais et de satisfaire à toutes obligations vis à vis du gestionnaire du réseau.

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, 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.

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 N1 - 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 implantées sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome respectant les distances réglementaires en vigueur et pour lequel un rejet au milieu naturel est possible (voir règlement du SPANC communautaire dont copie en annexe).

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 N1 - 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 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 N1 - 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.

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 N1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N1 - 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions, l'emprise au sol ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

La surface des piscines non couvertes est exclue de l'emprise au sol

ARTICLE N1 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5,50 m de hauteur : 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.

ARTICLE N1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS

L'implantation des constructions nouvelles devra s'adapter à la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement devront être compatibles avec le site, limités au strict nécessaire et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

Les constructions d'écriture architecturale contemporaine (matériaux, esthétique, couleur) sont autorisées.

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

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.

11.1 – Clôtures

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.

11.2 – Divers

Les annexes, abris de jardin et garages seront composés de matériaux permettant une intégration parfaite dans le paysage environnant et en harmonie avec la construction autorisée.

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 N1 - 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

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

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.

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. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N1 - 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 de plus de 9 places devront comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 emplacements.

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

ARTICLE N1 - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

