

# ZONE N

## **Caractère de la zone**

La zone N, d'une superficie totale de 506 hectares, recouvre des espaces naturels diversifiés et de qualité, qu'il convient de préserver en raison de leur sensibilité, ainsi que de leur intérêt paysager.

Majoritairement localisée dans la partie Est du territoire, elle recouvre une zone allant des grands cours d'eau traversant la commune (Garonne et Ariège), jusqu'aux coteaux relativement boisés. Elle englobe ainsi le ramier situé entre le centre historique de la ville et la Garonne, et le Parc du Confluent, qui possède une vocation de loisirs, tant au niveau de la commune qu'au niveau de l'agglomération. A l'Ouest du territoire communal, elle constitue une « zone tampon » entre l'aérodrome de Francazal et les secteurs urbanisés (zones d'activités et secteurs d'habitat diffus).

Compte-tenu de la qualité du site et des risques existants, les aménagements seront limités et encadrés notamment par le règlement du Plan de prévention des risques inondations et mouvements de terrain.

La zone N comporte 2 sous-secteurs :

**Le secteur NL** est situé en bordure de la route de Seysses, au sud de l'aérodrome de Francazal, au lieu-dit Le Clos. Elle constitue un pôle d'accueil et de restauration qu'il est nécessaire de maintenir tout en encadrant son développement.

**Le secteur Nf** englobe les terrains de la Base Aérienne de Francazal. D'une façon générale, cette zone sera protégée de toute urbanisation. Les constructions nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des activités aéronautiques seront par contre autorisées.

**Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :**

- *de protéger et valoriser les espaces naturels, et les éléments de paysage porteurs d'identité communale,*
- *de mettre en valeur les abords des cours d'eau traversant la commune, notamment au niveau de la confluence entre la Garonne et l'Ariège,*
- *de protéger la biodiversité qui caractérise le coteau, notamment en maîtrisant l'évolution du bâti sur ce site, afin de limiter les atteintes à l'environnement et aux paysages*
- *de maintenir de grandes coulées ou coupures vertes à l'échelon communal,*
- *d'identifier et maintenir les secteurs dédiés aux activités sportives et de loisirs,*
- *de prendre en compte les risques liés aux zones inondables, et les nuisances (PEB de Francazal).*

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1 -** Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol, **à l'exception** :
  - des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières et répertoriées à l'article N 2,
  - des aménagements liés aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
  - des équipements nécessaires au bon fonctionnement des systèmes de gestion des eaux,
  - des constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement du service public ferroviaire,
  - de l'aire d'accueil des gens du voyage
  - des annexes aux habitations existantes (garages, abris, piscine).
  - en secteur **NL** :
    - les structures de restauration, hôtels ou salles de réunion,
    - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
  - Dans le secteur **Nf** : Les constructions liées à l'activité aéronautique de la Base Aérienne de Franczal.
- 2 -** Dans les secteurs soumis aux risques inondation et mouvements de terrain tels que repérés sur le plan graphique du présent PLU, sont interdites toutes constructions, extensions ou installations énoncées dans le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.
- 3 -** Sous les courbes A, B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal, les nouvelles constructions et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à long terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N-2.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 -** Les constructions d'activités agricoles ou maraîchères sous réserve de leur intégration paysagère au site.
- 2 - Dans la zone N :**
  - l'amélioration et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent règlement, sans création d'unités d'habitation supplémentaire, dans une limite de 20 % de l'emprise au sol existante, et sans que la Surface Hors Œuvre Nette totale de l'ensemble de la construction ne dépasse 300 m<sup>2</sup>.
  - l'amélioration et l'aménagement de bâtiments liés aux installations sanitaires nécessaires à l'accueil des gens du voyage, dans le cadre d'un aménagement géré par une collectivité.
- 3 - Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances** et indiqués au plan graphique du présent PLU :
  - 3.1. Dans les secteurs soumis au risque inondation :**

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

- 3.2. **Dans les secteurs soumis au risque de mouvements de terrain**, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans Le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.
- 3.3. Sous les courbes **de bruit A, B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB)** de l'aérodrome de Franczal, sont autorisés sous conditions, les équipements publics ou collectifs, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique, ou indispensables aux populations existantes.
- 3.4. Sous la courbe D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.
- 4 - Pour les berges et les talus non soumis aux prescriptions ci-dessus, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et des fossés.
- 5 - Dans les périmètres des monuments historiques repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, les travaux sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection.

### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès :**

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Aucune construction ne peut prendre accès sur l'Autoroute A.64.
- 1.5. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière.
- 1.6 L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.
- 1.7. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

## **2 - Voirie nouvelle publique ou privée :**

- 2.1. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article N2.
- 2.2. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.4. La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour

## **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

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

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### 2.1 Eaux usées :

En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome compatible avec les dispositions de la carte d'aptitude à l'assainissement individuel jointe en annexe.

En l'absence d'indication, une étude de sol devra être jointe à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

#### 2.2 Eaux pluviales :

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 - Collecte des déchets urbains :**

Dans le secteur NL, un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif ainsi qu'une aire de présentation des containers seront prévus dans les opérations d'urbanisme. Ils devront être déterminés en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Parcelles desservies par le réseau d'assainissement collectif :  
Néant

Parcelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif :  
Pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit disposer d'une superficie minimale de 2 500 m<sup>2</sup> pour tout dispositif d'assainissement autonome avec rejet en milieu superficiel, et 1 500 m<sup>2</sup> pour les filières avec rejet par infiltration dans le sol.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les parcelles bâties existantes d'une superficie moindre, à la date d'approbation de la présente révision.

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

### **1 - Implantation des constructions par rapport aux voies :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres de la limite d'emprise des routes départementales et 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

2 - L'extension des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

3 - Des implantations autres sont possibles pour des bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **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 la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 10 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Dans le secteur NL, L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 10 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

La hauteur autorisée se mesure à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction et jusque sur les lignes sablières dans le cas d'une toiture traditionnelle ou jusqu'à la partie supérieure de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse. Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminées, etc...

- 1 - La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, sauf en ce qui concerne les ouvrages ou constructions à usage d'équipement public et pour les bâtiments et installations liées aux activités sportives.
- 2 - L'extension des constructions autres que d'habitation pourra se faire à la même hauteur que celle des bâtiments existants.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 – Conditions générales**

Tout projet dans son ensemble (proportions, matériaux, couleurs) doit s'harmoniser avec le caractère du secteur dans lequel il est situé et de l'espace rural environnant existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords. Les constructions justifieront d'une bonne adaptation au sol (conformément au PPR sécheresse), de l'utilisation des apports solaires, de matériaux isolants, de la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.

### **2 - Façades - Couleurs - Matériaux**

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Pour les façades anciennes, la modénature existante (chaînage d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillage notable) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

#### **2.1. Sont interdits :**

- Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique,
- L'emploi de matériaux à nu et qui sont destinés à être recouvert (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings),
- Le bardage métallique.

#### **2.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être :**

- Les enduits traditionnels multicouches colorés soit dans la masse, soit par badigeon ou peinture minérale doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques.
- Il sera tenu compte de la palette de couleurs de référence annexée au présent règlement.
- Le bois ou tout autre matériau innovant est admis s'il s'insère dans le caractère du bâti environnant.

2.3. Les volets et les menuiseries doivent être traités selon la palette annexée au présent règlement de couleurs de référence.

### **3 - Toitures**

3.1. Les matériaux de couverture sont obligatoirement en tuile canal, tuile de surface courbe ou tuile identique à l'existant. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.

3.2. Les toitures terrasse ainsi que les verrières pourront être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

3.3. D'autres types de couverture sont admis :

- pour les bâtiments publics,
- pour les vérandas (sauf panneaux ondulés).

3.4. Les chiens assis sont interdits

35. Toutefois, des couvertures de conception différente, tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées :

- pour permettre le captage de l'énergie solaire thermique ou photovoltaïque ou pour tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ;
- lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

### **4 - Clôtures :**

Les clôtures doivent être ajourées, et sans soubassement. Dans ce cadre, seules sont autorisées les clôtures constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage à grosses mailles, et d'une hauteur maximale de 1,60 mètres.

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles ;
- les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette ;
- les changements de destination des constructions.

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules individuels ou collectifs, nécessaires au bon fonctionnement des équipements ou aux besoins des constructions et installations doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

### **1 - Habitations :**

Il doit être prévu deux places de stationnement par logement.

### **2 - Établissements à caractère sportif et de loisirs :**

Il conviendra, dans ce cas précis, de rechercher des aménagements (plantations, mouvements de terre, etc...) permettant d'éviter les grandes surfaces de stationnement d'un seul tenant.

### **3 – Équipements hôteliers et de restauration :**

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

### **4 - Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif :**

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **5 - Stationnement des deux roues**

Des locaux ou abris pour les deux roues seront exigés pour toutes les constructions. Leur nombre et emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **1 - Plantations existantes :**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

### **2 - Espaces libres (espaces verts, aires de jeux, cheminement...)**

Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### **3 - Plantations sur les parcs de stationnement :**

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins un arbre de haute-tige pour 4 emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation du sol pour les constructions et extensions autorisées à l'article N 2, sont celles qui résultent de l'application des articles N 3 à N 13 du présent règlement.