

## **ZONE N**

La zone N comprend divers espaces naturels et notamment les rives du Touch et de l'Aussonnelle, l'aire de largage des parachutistes.

Elle est en partie soumise aux crues de l'Aussonnelle, du Touch et de ses affluents.

Elle est couverte en partie par la Z.P.P.A.U.P., le long de RD 632 (cf annexe 5.8).

Le golf et le zoo de PLAISANCE-DU-TOUCH ainsi que la future zone de loisirs de Birazel font l'objet d'un secteur Na en raison de leurs caractères. Le secteur Na au lieu-dit « la Baraque » est également dédié à l'accueil de salle de réception à destination du public.

Le secteur Nb autorise les constructions et installations liées à l'activité d'un centre équestre.

Le secteur Nc concerne des bâtiments utilisés à titre de dépôts, le plus souvent artisanaux et dont l'extension n'est pas admise compte tenu du caractère du site.

Le secteur Nh abrite des constructions sans lien avec l'activité agricole et dont l'évolution modérée doit être possible.

Le secteur Nj est destiné à l'accueil des jardins familiaux avec abris de jardins.

Le secteur Ns est destiné à des équipements (tribunes, vestiaires, gymnase....) et terrains de sports et de loisirs

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1 - Zone N :**

1.1. Les constructions nouvelles à usage :

- d'habitation et leurs annexes,
- d'hébergement hôtelier,
- de bureaux,
- de commerces,
- artisanal, industriel, d'entrepôt commercial,
- agricole,
- de stationnement,
- d'équipement collectif,

1.2. Les installations classées.

1.3. Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.

1.4. Les terrains de camping et de caravanning.

1.5. Les installations et travaux divers autres que ceux admis à l'article N 2.

1.6. Les défrichements des arbres isolés, des alignements et des espaces boisés classés mentionnés au document graphique.

**2 - Secteurs Na, Nb, Nc, Nh, Nj, Ns :** les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2.

**3 - Dans les zones inondables repérées au document graphique selon la légende et intégrées en annexe dans le PLU sont interdits :** les sous-sols et les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2.

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

### **1 - Zone N**

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol.
- 1.2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 1.3. L'adaptation et la réfection de toutes les constructions existantes, toutefois sans changement de destination, ni extension.

### **2 - Secteur Nh :**

- 2.1. Les annexes à condition qu'elles soient liées à des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.2. L'aménagement et l'agrandissement sans changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que l'agrandissement n'excède pas 30% de la surface de plancher existante et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.
- 2.3. Les piscines à condition qu'elles soient localisées sur la même unité foncière que l'habitation.
- 2.4. Les affouillements et exhaussements du sol.
- 2.5. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **3 - Secteur Na :**

- 3.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris les piscines, à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou la surveillance des activités existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- 3.2. Les constructions, notamment à usage de restaurant, et installations, ainsi que les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient liées aux activités du golf ou du zoo.
- 3.3. La reconstruction à but de rénovation de bâtiments anciens traditionnels à caractère patrimonial et l'extension mesurée de ceux-ci, permettant l'accueil du public (type salles de réception) en Na au lieu-dit « la Baraque » sous condition :
  - de préserver au mieux le bâti ancien et ses caractéristiques architecturales conformément aux prescriptions édictées à l'article 11,
  - de limiter la surface plancher globale à 2 700 m<sup>2</sup> (existant + extension).
- 3.4. Les aires de stationnement, les aires de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public et liées aux activités et constructions autorisées.
- 3.5. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **4 - Secteur Nb :**

- 4.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris les piscines, à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à la direction ou la surveillance des constructions et activités admises.

- 4.2. Les autres constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des centres équestres.
- 4.3. Les aires de stationnement, les aires de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public et liées aux activités et constructions admises.
- 4.4. L'aménagement et l'agrandissement de l'activité équestre, sans changement d'affectation, des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que l'agrandissement n'excède pas 30% de la surface de plancher existante et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.
- 4.5 Toutefois, le changement de destination des constructions existantes est autorisé en vue de l'accueil d'habitat lié à l'activité équestre (de type gîte rural), sous condition :
- de ne pas créer d'extension nouvelle,
  - que la transformation de la surface de plancher affectée à l'habitat ne dépasse pas 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- 4.6. Les annexes nouvelles des habitations existantes, y compris les piscines, à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière.
- 4.7. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**5 - Secteur Nc:** L'aménagement sans changement de destination des constructions existantes.

**6 - Secteur Nj :** Les abris de jardins à condition qu'ils n'excèdent pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**7 - Secteur Ns :**

- 7.1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités de sports et de loisirs.
- 7.2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris les piscines, à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à la direction ou la surveillance des constructions et activités admises.
- 7.3. Les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public.
- 7.4. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**8 - Dans la zone inondable du Touch :** À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

Dans la zone inondable de l'Aussonnelle repérée au document graphique selon la légende (CIZI affinée –source DIREN) et intégrée en annexe dans le PLU sont autorisées sous conditions :

8.1. Aléa fort

- a) Les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- b) Les équipements liés au cours d'eau sous réserve que les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau.

## 8.2. En aléa faible ou moyen

- a) Les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- b) Les équipements liés au cours d'eau sous réserve que les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau.

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

### **1- Accès**

- 1.1 En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3 Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

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

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2 ci-dessous.
- 2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate-forme et de 5 mètres pour la chaussée.
- 2.3 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5.1.4).  
Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.
- 2.4 Des dispositions différentes peuvent être :
  - Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
    - . à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
    - . à un traitement original de l'espace.
  - Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5 Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

### **3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers**

Au-delà de l'alinéa 2.5 du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

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

### **1 - Eau**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - assainissement**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

### **3 - Eaux pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

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

### **4 - Collecte des déchets urbains**

Il pourra être exigé que les occupations et utilisations du sol prévoient les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les conditions pour leur réalisation et leur aménagement seront conformes aux dispositions de l'annexe n° 5-1-4.

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

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

**1** - Toute construction et installation devra être implantée au moins à :

- 75 m de l'axe de la RD 632.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes,
- 50 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les constructions à usage d'habitation et 30 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les autres types de constructions,
- 10 mètres de l'axe pour les autres voies.
- 4 mètres de la limite d'emprise des fossés et cours d'eau.

**2** - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

**3** - Les piscines devront être implantées à une distance de la limite d'emprise :

a) au moins égale à 3 mètres des routes départementales et des voies communales ci-après :

- RD 924	- RD 632	- RD 24
- RD 42	- RD 50	- RD 82
- RD 68a	- chemin de Frayssinet	- chemin des moineaux
- chemin de Bouchetis	- Rue des chênes	

b) au moins égale à 1 mètre des autres voies.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1** - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

**2** - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

**1** - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.

**2** - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**3** - La hauteur des constructions ne pourra excéder :  
- soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir  
- soit 7 mètres

**4** - Pour les annexes nouvelles, elle ne pourra excéder 2,5 mètres.

**5** - Secteur Ns : il n'est pas fixé de hauteur maximale.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. :**

Il sera fait application du règlement de la Z.P.P.A.U.P.

### **2 - Terrains situés hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **3 – En secteur Na au lieu-dit « La Baraque »**

La reconstruction, à but de rénovation et d'extension du bâti ancien devra conserver au mieux le bâti ancien et ses caractéristiques architecturales. En particulier les murs existants (murs de galets apparents essentiellement) seront identifiés, conservés et restaurés à l'identique du bâti originel, à l'aide des mêmes matériaux (enduits et mortiers à la chaux à l'identique de l'existant, le béton est proscrit). L'extension devra mettre en valeur le patrimoine bâti existant en utilisant des matériaux traditionnels (briques, galets, bois) et l'aspect architectural général (volumétrie, façades, menuiseries, couleur de tuiles, ...) devra s'intégrer parfaitement à l'existant.

### **4 - Clôtures sur emprises publiques**

Dispositions générales :

- Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.
- Dans la zone inondable de l'Aussonnelle repérée au document graphique selon la légende (CIZI affinée –source DIREN) et intégrée en annexe dans le PLU, les clôtures ne devront pas être maçonnées et les fondations devront être arasées au niveau du terrain naturel.

#### **4.1 - Clôtures sur emprises publiques**

4.1.1. Hors ZPPAUP, Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.

- A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètres.
- Les murs seront enduits.

4.1.2. Hors ZPPAUP, en bordure des voies suivantes

- RD 42 (rue des roitelets).
- RD 82 (rue des Landes).

4.1.2.1. Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre.

4.1.2.2. Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est supérieure à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre pour un maximum de 2/3 de cette longueur. Pour le solde de longueur de façade, s'appliquent les dispositions du paragraphe 4.1.1 ci-dessus.

#### **4.2 - Clôtures sur limites séparatives :**

- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, murs pleins, ou dispositifs à claire-voie ou opaque surmontant ou non un mur.
- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.
- Les murs seront enduits.

#### **5 - Locaux et installations techniques**

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

##### Espaces boisés classés :

Les arbres isolés, les alignements et les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### Plantations des aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part aux aménagements paysagers en utilisant des essences locales : arbres, bosquets haie, plantations denses ..... doivent être prévus pour constituer des éléments de rupture, d'écran végétal et de restitution au site son caractère naturel

##### Espaces libres

Ils devront être paysagés et traités avec des matériaux de sol permettant de restituer le caractère naturel du site.

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

Sans objet-