

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 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 admises 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

Dispositions générales

- 1 - Au document graphique (pièce n° 4.2.1) du présent règlement sont repérées :
 - 1.1. De part et d'autre de la RD 924, RD 632, de la RD 24, de la RD 42, de la RD 50 et de la RD 82,voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
 - 1.2. Les zones inondables du Touch et de l'Aussonnelle soumises à des prescriptions particulières.
- 2 - L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles N 3 à N 14.
- 3 - Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.9, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Zone N :

- 1.1. Les constructions nouvelles à usage :
 - . d'habitation
 - . d'hébergement hôtelier
 - . de bureaux et de services
 - . 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 caravaning.
- 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 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.

2 - Secteur Nh :

- 2.1. Les annexes à condition qu'elles soient liées à des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- 2.2. L'aménagement et l'agrandissement sans changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition que l'agrandissement n'excède pas 30% de la surface hors œuvre nette 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 P.L.U.
- 3.2. Les autres 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. Les aires de stationnement, les aires de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public et liées aux activités et constructions autorisées.

- 3.4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux activités 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 sans changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition que l'agrandissement n'excède pas 30% de la surface hors œuvre nette existante et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.
- 4.5. Les annexes nouvelles des habitations existantes, y compris les piscines, à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière.
- 4.6. 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 6 m² 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 repérée au document graphique selon la légende et intégrée en annexe dans le PLU sont autorisées sous conditions : .

8.1. Aléa fort

- a) L'agrandissement de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition que :
- il n'y ait pas de création de logement nouveau
 - il soit situé au-dessus des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si est situé au-dessus des PHEC un niveau refuge d'au moins 20 m² de SHON.

- b) Les annexes à l'habitation à condition que :
 - l'emprise au sol n'excède pas 20 m²
 - elles soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant
 - les équipements et matériels sensibles à l'eau soient situés au-dessus des PHEC
- c) La surélévation des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition que, en sus, 'il n'y ait pas création de logement nouveau ni augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement.
- d) La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une inondation, à condition que :
 - il n'y ait pas création de logement supplémentaire
 - le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC
- e) Les constructions et installations nécessaires aux aires de jeux et de sports existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition que :
 - le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC, sauf impossibilité fonctionnelle justifiée
 - elles n'aggravent pas les risques
- f) Les aires de stationnement à condition que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles.
- g) 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.
- h) Les abris de jardin à condition qu'ils n'excèdent pas 10 m² d'emprise au sol.
- i) Les piscines à condition qu'elles soient balisées.
- j) Les équipements liés au cours d'eau sous réserve que les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau
- k) Les aires de jeux et de sports à condition qu'elles n'aggravent pas les risques

8.2. En aléa faible ou moyen

- a) L'agrandissement de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition que :
 - il n'y ait pas de création de logement nouveau
 - le plancher bas soit situé au dessus des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si est situé au-dessus des PHEC un niveau refuge d'au moins 20 m² de SHON
- b) L'agrandissement des établissements recevant du public - autres que les établissements sensibles (hôpitaux, crèches, maisons de retraite, école...), des centres de secours (pompiers, gendarmerie...) - et des constructions à usage d'hébergement hôtelier ou d'activités touristiques (hôtels, gîtes...), à condition que :
 - il n'entraîne pas une augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement de ces établissements
 - il n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
 - le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC

- c) Les annexes à l'habitation à condition que :
 l'emprise au sol n'excède pas 20 m²
 elles soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant
 les équipements et matériels sensibles à l'eau soient situés au-dessus des PHEC
- d) La surélévation des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau
- e) La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une inondation, à l'exclusion des établissements sensibles recevant du public (hôpitaux, crèches, maisons de retraite, école...) à condition que :
 - il n'y ait pas création de logement supplémentaire
 - l'emprise au sol ne soit pas augmentée
 - le plancher bas soit situé au dessus des PHEC
- f) Les constructions et installations nécessaires aux aires de jeux et de sports existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition que :
 - e plancher bas soit situé au-dessus des PHEC, sauf impossibilité fonctionnelle justifiée
 - elles n'aggravent pas les risques
- g) Les aires de stationnement à condition que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles.
- h) 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.
- i) Les abris de jardin à condition qu'ils n'excèdent pas 10 m² d'emprise au sol.
- j) Les piscines à condition qu'elles soient balisées.
- k) Les équipements liés au cours d'eau sous réserve que les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau
- l) Les aires de jeux et de sports à condition qu'elles n'aggravent pas les risques

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent.

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.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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.
 - au changement 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 enterrées non couvertes devront être implantées à une distance de la limite d'emprise

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

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

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 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.
- 2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder :
 - soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir
 - soit 6,5 mètres.
- 3 - Pour les annexes nouvelles, elle ne pourra excéder 2,5 mètres.
- 4 - 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.:

Par leur aspect, les constructions nouvelles, aménagements et agrandissements de l'existant admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Une attention particulière devra être portée quant à la qualité architecturale du bâti et son intégration dans le paysage ainsi qu'à l'accompagnement végétal des abords de ces constructions.

3 - Clôtures sur emprises publiques

3.1. 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.

3.2. Hors ZPPAUP, en bordure des voies suivantes

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

3.2.1. 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 mètres.

3.2.2. 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 mètres pour un maximum de 2/3 de cette longueur. Pour le solde de longueur de façade, s'appliquent les dispositions du paragraphe 3.1.1 ci-dessus.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.