

CHAPITRE 9 ZONE N ET SECTEURS Nh, NI,

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune. Elle est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible, mais pourra permettre l'implantation de tout projet d'intérêt général de développement durable, d'économie d'énergie et de production d'énergie, comme par exemple un parc photovoltaïque au sol.

Elle concerne plus particulièrement l'ensemble de la pinède présente sur la commune de Salaunes.

Afin de tenir compte de la diversité de nature et de la vocation de certains sites, deux secteurs ont été définis :

- Le premier, **secteur Nh**, est constitué par les écarts, les hameaux traditionnels qui se sont développés autour de fermes existantes. Il s'agit de maisons individuelles construites sur de grandes parcelles. Ces espaces ont un caractère rural traditionnel qui constitue une composante du paysage à conserver. Les constructions en vue du comblement des dents creuses seront autorisées.

- Le second, **secteur NI**, trame verte de la commune, correspond à une bande boisée équipée autour de la piste cyclable, destinée à accueillir les activités de loisirs et équipements légers de loisirs, d'accueil du public et d'aires de jeux, et du stationnement végétalisé.

ARTICLE N 0 - RAPPEL

I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U. :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers désignés aux articles R421-9, R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visé à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Zone N -

II – Éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-7 :

5. Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

III – Les défrichements :

6. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).

7. Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

IV – Les débroussailllements :

7. Les règles de débroussaillage et maintien en état débroussaillé s'appliquent au présent plan d'urbanisation (article L.322-3).

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- 1 Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

2- 1 Sont autorisées sous conditions particulières, et dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, la préservation des milieux et habitat naturels, la préservation des sols agricoles et forestiers, les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Dans la zone N :

2- 2 Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :

- Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

- Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

2- 3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

- Zone N -

2- 4 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme), sans changement de destination, et sans augmentation de superficie.

2- 5 L'implantation des constructions d'intérêt général de développement durable et d'économie d'énergie, par exemple, parc photovoltaïque, biomasse, biogaz et éoliennes etc.

2- 6 L'entretien et la restauration des éléments repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1-7), sans changement de destination.

2- 7 L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation individuelle à la date d'approbation du PLU, à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. dans une limite de 300 m² de surface de plancher totale par unité foncière.

b) Dans le secteur NI :

2- 7 Les constructions, installations et aménagements relatifs aux installations publiques, sportives et de loisirs, tels que abris, aires de pique-nique, de jeux, point d'information et d'accueil, toilettes, cheminements piétons... à condition que les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants, et sous réserve de leur insertion paysagère.

c) Dans le secteur Nh

2- 8 Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement et ne portent pas atteinte au site.

2- 9 Le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU pour un usage d'habitation individuelle.

2- 10 L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation individuelle à la date d'approbation du PLU, à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. dans une limite de 300 m² de surface de plancher totale par unité foncière.

2- 11 Les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, coulées vertes...) à condition de ne pas porter atteinte au site.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

3-1 Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

3- 2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur des accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

3- 3 Sur les parcelles d'angle, au droit du croisement de deux voies, les accès doivent permettre de répondre aux règles de sécurité des usagers au débouché de la voie publique, notamment en matière de visibilité.

3- 4 Dans le secteur Nh : la longueur de la bande d'accès ne devra pas dépasser **60** mètres.

3- 5 Une construction ou activité sera refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3- 6 Les accès à la voie publique doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie, de secours et de collecte des déchets ménagers.

3- 7 Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra être prévu sur celle de ces voies qui présente le moins de gêne ou de risque pour la sécurité des usagers

2. VOIRIE

3- 8 Les voies nouvelles, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité des usagers. Elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères.

En particulier, leur structure devra supporter le passage des véhicules lourds.

La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres.

3- 9 Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour et de se croiser.

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

4- 1 Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, par une conduite normalisée de section suffisante et munie d'un dispositif anti-retour d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (cf. annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques et industrielles

4- 2 En l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation dans les conditions prévues au code de la santé publique.

4- 3 L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4- 4 À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire du réseau public qui pourra demander un prétraitement des rejets.

b) Eaux pluviales

4- 5 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront infiltrées sur le terrain d'assiette du projet. Dans le cas où cela s'avèrerait nécessaire, des solutions compensatoires convenablement dimensionnées seront créées sur le terrain d'assiette.

Les travaux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit du rejet régulé des eaux pluviales de l'opération ne soit pas plus important que le ruissellement naturel du terrain avant aménagement.

- Zone N -

4- 6 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra demander un prétraitement des rejets.

4- 7 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

3. AUTRES RESEAUX

4- 9 En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute réhabilitation de construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/ publique, dans la mesure du possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5- 1 Pour être constructible, un terrain devra présenter des dimensions suffisantes pour permettre l'inscription d'un cercle de 20 mètres de diamètre.

5- 2 Dans le secteur Nh, la taille minimale des terrains constructibles est fixée à 1 500 m².

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

6- 1 Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes :

- 20 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- 10 mètres de l'alignement des voies communales,
- 10 mètres de l'alignement des pistes cyclables.

6- 2 Aucune construction ne sera implantée à moins de 10 mètres de l'axe des ruisseaux et cours d'eau.

6- 3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonique et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

- Pour les locaux techniques construits dans le cadre de projets photovoltaïques qui nécessiteraient d'être situés à proximité immédiate des voies et emprises publiques pour faciliter l'accès du poste de livraison à E.R.D.F.

- Zone N -

- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Cette règle ne s'applique pas au secteur NI.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7- 1 Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur, cette distance ne pouvant jamais être inférieure à 4 mètres, à l'exception des locaux techniques construits dans le cadre de projets photovoltaïques qui nécessiteraient d'être situés sur limite séparative.

7- 2 Les constructions en ordre continu et semi continu ne sont pas admises.

7- 3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif ou à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique,...) pourront déroger à cette règle, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7- 4 Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives et 5 mètres des voies et emprises publiques.

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

8- 1 Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins égale à la demi-hauteur prise à l'égout du toit de la plus haute construction avec un minimum de 4 mètres.

8- 2 Toutefois, une distance moins importante peut être admise :

- Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - CONDITIONS DE MESURES

- Zone N -

Définition: La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - NORMES DE HAUTEUR

10- 1 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère.

10- 2 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 4m au faîtage.

10- 3 Une hauteur différente pourra être admise pour les projets et constructions d'intérêt général de développement durable, d'économie d'énergie et de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

10- 4 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

11- 1 Les projets de dessin contemporain faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.

11- 2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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"

11- 3 Les constructions à ossature bois sont autorisées.

2. TOITURES

11- 4 Les toitures terrasses sont autorisées. Elles devront être masquées par un acrotère. Aucun équipement technique (bloc de ventilation, climatiseur...) ne pourra dépasser de l'acrotère. Toutefois, les locaux techniques construits dans le cadre de projets photovoltaïques ne sont pas soumis à cette disposition.

11- 5 Les toitures en pente devront être réalisées en tuiles terre cuite ou béton présentant un relief. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

La toiture des vérandas pourra déroger à ces règles.

11- 6 Les installations et les éléments permettant la production d'énergie bioclimatique (panneaux solaires...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

3. FACADES

11- 7 Tout projet de construction n'exclut pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants, même inconnus à ce jour, en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

11- 8 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11- 9 Les matériaux naturels ou de facture régionale, type brique de Brach, pierre de Gironde sont autorisés.

11- 10 Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme du bâti ancien traditionnel.

4. EPIDERMES

11- 11 Les couleurs vives, le blanc et le noir sont interdits.

11- 12 Les épidermes de teinte naturelle bois ne sont autorisées que pour les façades bois.

11- 13 Les enduits devront être teintés ou peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

11- 14 Hormis les matériaux naturels ou de facture régionale, les façades devront être enduites.

11- 15 Les locaux techniques construits dans le cadre de projets photovoltaïques ne sont pas soumis à ces prescriptions dans la mesure où leur intégration dans le site aura été préconisée à la suite d'une étude paysagère.

5. COULEURS DES MENUISERIES

11- 16 Le nombre de couleurs est limité à deux soit dans le même ton que celui choisi pour les épidermes, soit complémentaires.

11- 17 Les éléments d'architecture en bois et les planches de rive seront traités de la même manière.

6. BATIMENTS ANNEXES

11- 18 Les bâtiments annexes non incorporés aux habitations, tel que garage, pourront être réalisés à base de bardage en bois ou de clins en bois de teinte naturelle, à l'exclusion de tout matériaux de récupération (tôle ondulée, etc....).

11- 19 Les bâtiments annexes non incorporés aux habitations, tel qu'abri de jardin, de piscine etc., seront traités de la même façon que les constructions principales, ou à base de bardage en bois ou de clins en bois de teinte naturelle, à l'exclusion de tout matériaux de récupération (tôle ondulée, etc....).

Leurs toitures pourront être réalisées en matériaux d'aspect similaires aux tuiles.

7. CLOTURES

11- 20 La maçonnerie de clôture devra être enduite ou peinte selon les mêmes règles que la façade principale du bâtiment ou en continuité avec les clôtures voisines.

11- 21 Les clôtures auront la même teinte que l'habitation principale et la couleur des portails sera similaire aux couleurs de la construction principale.

11- 22 Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations de production d'énergie.

Limites avec voie et emprise publique

11- 23 Pour les clôtures à l'alignement et sur la profondeur de la marge de reculement, seuls sont autorisés :

- Les haies vives locales (Noisetier, laurier sauce, charme, cornouiller...), précédées ou non d'un treillage métallique, leur hauteur sera conforme aux prescriptions de l'article 671 du code civil.

- Les murs bahuts de moins de 0,60 m de hauteur. Ils peuvent être ajouré d'un élément, grillage métallique, claire-voie, non plein, la hauteur totale ne dépassant pas 1, 80 mètres.

- Les murs pleins de 1,20 mètre de hauteur maximale.

11- 24 Les clôtures des installations de production d'énergie pourront déroger à ces dispositions sous couvert de leur intégration dans le site et ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Limites séparatives

11- 25 Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètres, et être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage, leur hauteur sera conforme aux prescriptions de l'article 671 du code civil.

- soit des murs bahuts de moins de 0,60 m de hauteur. Ils peuvent être ajouré d'un élément, grillage métallique, claire-voie, non plein, la hauteur totale ne dépassant pas 1, 80 mètres.

11- 26 Les clôtures pleines seront interdites quelque soit leur hauteur.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. SITUATION

12- 1 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

- Zone N -

2. NORMES

Constructions à usage d'habitation individuelle :

2 places par logement inférieur ou égal à 170 m² de surface de plancher et 3 places par logement supérieur à 170 m² de surface de plancher, aménagés sur l'unité foncière.

12- 2 Le stationnement doit assurer une bonne intégration paysagère (topographie, hydrographie, végétation existante et à créer) en s'appuyant au mieux sur les contraintes du site.

12- 3 En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les nombres fixées ci-dessus.

12- 4 En cas de surface de plancher existante, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13- 1 L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

13- 2 Le plan de masse du permis de construire précisera les dispositions prises en matière d'espaces libres et plantations (arbres existants, arbres à planter, haies, etc.).

13- 3 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° et repérés par un astérisque sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

13- 4 Conformément à l'article 5 de la loi 92,613 du 6 juillet 1992, les règles de débroussaillage devront être respectées.

13- 5 Conformément à l'article L.322-1-1 du Code Forestier, il pourra être pourvu au débroussaillage d'office par les soins de l'administration et aux frais du propriétaire, de terrains dont le débroussaillage n'aurait pas été effectué par son propriétaire ou ses ayants droits, et ce, jusqu'à une distance maximum de 50 mètres des habitations dépendances, chantiers, ateliers et usines lui appartenant.

13- 6 Les haies d'une seule essence sont à proscrire.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Zone N -

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14- 1 Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé dans la zone N proprement dite.

14- 2 Dans le secteur Nh, le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,15.

14- 3 Dans le secteur NI, le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,07.

14- 5 Le C.O.S. n'est pas applicable aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

□ □ □