

# ZONE N

## Caractéristiques de la zone

### ZONES NATURELLES

Zone protégée en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Cette zone comprend un sous-secteur (STECAL) correspondant à des prescriptions particulières:

- Ni : secteur réservé à la promotion touristique et viticole

Cette zone est concernée également par une délimitation relative au secteur de protection des sites historiques et archéologiques liés à l'existence des vestiges reconnus par le Service Régional de l'Archéologie.

De même, le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) s'applique sur des secteurs de la zone N. Ce P.P.R.I. est joint en annexe au P.L.U, et ses dispositions réglementaires s'appliquent au secteur concerné par ce risque selon le zonage et le règlement composant ce P.P. R.I. Les terrains concernés par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation peuvent se voir imposer une constructibilité limitée.

Cette zone est en partie concernée par un site NATURA 2000. Un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L 414-4 du Code de l'Environnement (art. R 431-16 du CU) pourra être exigé en fonction de la nature du projet.

### Rappels

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2. Les installations, travaux et aménagements divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non (1) d'une caravane, autre qu'une résidence mobile, est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :
  - \* Sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes.
  - \* Dans les bâtiments, les remises et sur les terrains où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311 .3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
5. Dans les Espaces Boisés Classés, toutes les coupes et abattages d'arbres ne répondant pas aux caractéristiques prévues par l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1978 restent soumis à autorisation préalable.
6. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R 421-27 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme (périmètre de protection des monuments historiques).

<sup>1)</sup> A ne mentionner que si le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés est autorisé.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.

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

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation**, les constructions figurant à l'article N.2 pourront être autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI visant notamment à ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants mais aussi de diminuer la sensibilité au risque.

Sont autorisés sous conditions particulières :

- a) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants, que le projet ne crée pas de logement supplémentaire par unité foncière et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
  - La restauration et l'extension d'habitations existantes à condition de ne pas excéder (en une ou plusieurs fois) 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*(Exemples: maison de 100 m<sup>2</sup> extension possible 80 m<sup>2</sup> max.; maison de 200 m<sup>2</sup> extension possible 80 m<sup>2</sup> max)*

- Sous réserve d'être étroitement liés à une habitation existante et sous réserve que la distance maximale de ces constructions par rapport à l'habitation existante n'excède pas 20 mètres (en tout ou partie) :
  - les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris, dans une limite de surface d'emprise au sol cumulée de 80 m<sup>2</sup> maximum ainsi que dans la limite de 3 annexes\* par unité foncière ;
  - les piscines dans une limite de surface de bassin cumulée de 72 m<sup>2</sup> maximum.

Pour les piscines et annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

*(Exemple : si une maison d'habitation possède déjà un garage (annexe) de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, le demandeur ne pourra pas construire au-delà de 2 annexes, cumulant 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.)*

- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- c) Les affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
- d) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

#### De plus :

\* Dans les périmètres relatifs à la protection des sites historiques et archéologiques délimités sur le plan de zonage, l'engagement de tous travaux de construction, installation ou équipement public ou privé, entraînant des terrassements ou des affouillements du sol, doit être signalé à l'autorité chargée des antiquités préhistoriques afin de lui permettre de prendre toutes dispositions de relevé ou de surveillance justifiées par l'intérêt scientifique d'éventuelles découvertes résultant de ces travaux.

\* Lorsque les constructions sont situées dans la zone de bruit de la route départementale 936 figurant au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si elles respectent les règles d'insonorisation fixées par la loi du 31 décembre 1992 et ses décrets d'application : décret n ° 9521 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 2 juin 2016.

### **En secteur Ni uniquement sont autorisés :**

Les travaux, constructions et installations à vocation d'information touristique et de promotion de l'appellation viticole côte de Castillon.

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

#### **1) Accès :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

**Pour la zone Ni** : la position de l'accès sera conforme au plan de zonage étant entendu qu'aucun accès ne sera autorisé sur la route départementale 936 et sur le giratoire.

#### **2) Voirie**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

#### **▪ Eau potable**

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 et être équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

- Assainissement

- **Eaux usées**

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, être dirigées par un dispositif d'assainissement individuel autonome, adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux (topographie, niveau hivernal de l'eau dans le sol, nature et perméabilité des terrains, etc...) de façon qu'un épandage à faible profondeur prioritaire ou à défaut toute autre filière réglementaire puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe au droit du terrain d'assiette. A défaut, elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

## ARTICLE N.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Ces dispositions s'appliquent le long des voies publiques existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques.

a) **Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies.

b) **Dispositions particulières :**

Des implantations ne respectant pas de retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- Lorsque le projet prolonge une construction existante en bon état,

- Pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.
- Pour les annexes et piscines des habitations existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du présent P.L.U, sans toutefois construire en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route et l'habitation existante.

**c) Dispositions spécifiques à la route départementale 936, classée à grande circulation :**

Les constructions doivent être implantées à 75 mètres de l'axe de la voie, sauf pour :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les réseaux d'intérêt public,
- L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes, qui peuvent être implantés à 35 mètres de l'axe de la voie.

d) Pour le secteur Ni uniquement : les constructions doivent être implantées à moins de 35 m de l'axe de la route départementale 936 et en dehors de l'emprise du giratoire figurant sur le plan de zonage.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives aux moins égale à 3 mètres.

Toutes les constructions devront respecter un recul de 10 m des berges, lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant.

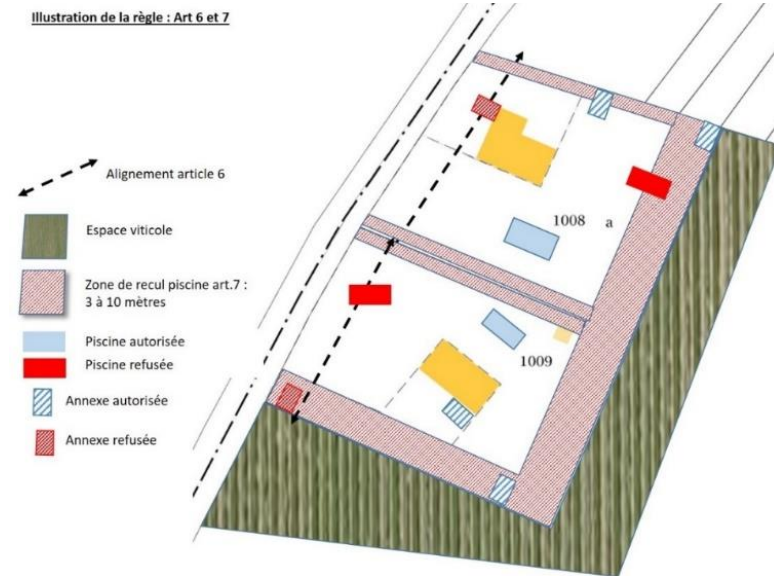
**a) Dispositions particulières :**

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises.
- Lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée à l'article 7.
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

- Les piscines devront respecter un recul minimum de 10 mètres si le terrain borde une parcelle viticole et de 3 mètres minimum vis-à-vis des autres limites séparatives (cf. annexes).

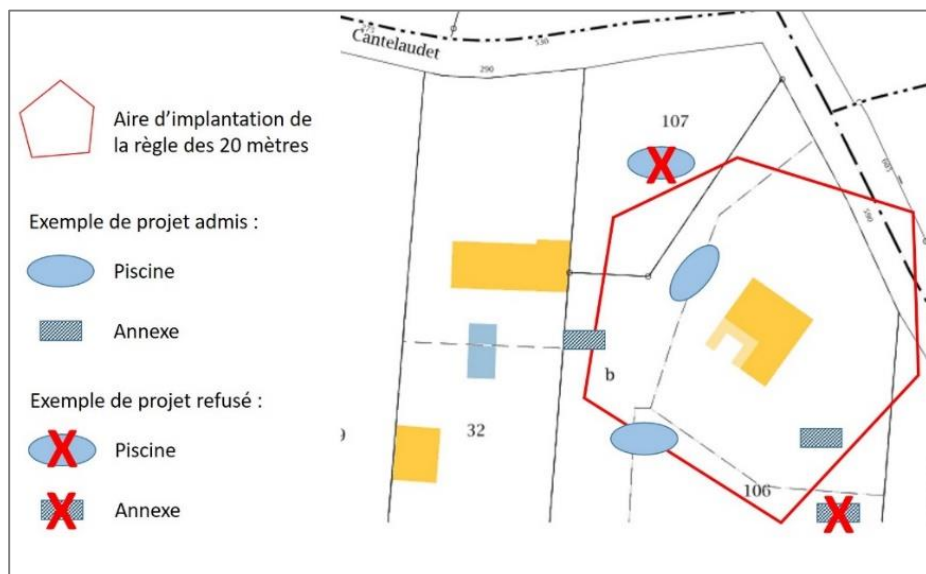
\*Les croquis suivants sont de nature indicative et non opposable. Ils visent simplement à préciser les termes employés dans le règlement et n'ont pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.



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

Les annexes et les piscines des habitations existantes doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation existante.

\*Les croquis suivants sont de nature indicative et non opposable. Ils visent simplement à préciser les termes employés dans le règlement et n'ont pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.



## ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder :

- 100 m<sup>2</sup> pour les extensions de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois)
- 72 m<sup>2</sup> pour les piscines (surface de bassin),
- 80 m<sup>2</sup> pour les annexes de type abri de jardin et garage (surface cumulée)

Pour les annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

*(Exemple si le terrain comporte déjà un garage de 50 m<sup>2</sup>, il ne sera possible de construire que 2 annexes supplémentaires ne cumulant pas plus de 30 m<sup>2</sup>)*



*Schémas illustratifs*

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### En secteur Ni

Les constructions ne pourront excéder une surface cumulée de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



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

Dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.

Pour les annexes la hauteur est limitée à 3 m50 à l'égout du toit. Il n'est pas fixé de règle pour les piscines couvertes.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaire au fonctionnement des divers réseaux.

### **En secteur Ni**

Les constructions doivent être édifiées sur un seul niveau.

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

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

### **1- EXTENSIONS DES HABITATIONS :**

#### **Murs**

Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle, des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleur bois.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs.

#### **Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes à minima.

Les toitures seront recouvertes en tuiles (terre cuite, émaillée, béton...) mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.

Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %.

## Clôtures

En zone inondable, les clôtures seront obligatoirement perméables à l'eau.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement

### 1/ sur l'emprise publique :

Seules sont autorisées les clôtures dont la hauteur et l'aspect des matériaux sont en harmonie avec les clôtures voisines et n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur.

### 2/ en limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures composées de haies vives arbustives, éventuellement doublées d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur.

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

Les clôtures grillagées seront équipées de dispositifs permettant la circulation de la petite faune.

### 2-BATIMENTS ANNEXES tels que garages, abris, remises :

Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les matériaux employés devront s'harmoniser avec l'habitation existante et ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Dans le cas de façades en bardage métallique ou PVC, le revêtement devra être de couleur foncée.

Seules les constructions de moins de 40 m<sup>2</sup> pourront comporter une seule pente de toiture.

Dans le cas où la toiture des annexes est recouverte en tuiles, ce sera de la même teinte que les tuiles de la construction principale.

## ARTICLE N.12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact visuel des constructions ou des installations. Il en est de même lors de la construction d'une piscine à proximité d'une zone viticole, afin d'atténuer le risque aux traitements phytosanitaires.
- c) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Sans objet

\*\*\*\*\*