



LA CALI
L'AGGLO
RIVE DROITE DE BORDEAUX

Élaboration du PLUi prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 23 septembre 2021

Projet de PLUi arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 12 février 2025

Dossier soumis à Enquête publique du au

PLUi approuvé par D.C.C. du

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

6.0	REGLEMENT ECRIT
------------	------------------------

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le 18/02/2025



ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE

SOMMAIRE

1.	DISPOSITIONS GENERALES	5
1.1.	Champ d’application du plan.....	7
1.2.	Division du plan en zones.....	7
1.3.	dispositions applicables à toutes les zones	10
1.4.	Le risque inondation	14
1.6.	Les remontées des nappes	15
1.7.	Le risque Radon	15
1.8.	Périmètre de protection d’un édifice classé ou inscrit Monument Historique	15
1.9.	Vestiges archéologiques	16
1.10.	Desserte par les réseaux.....	16
1.11.	Droit de préemption	20
1.12.	Emplacements réservés.....	20
1.13.	Orientations d'Aménagement et de Programmation	21
1.14.	Bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.....	21
1.15.	Recul des constructions hors agglomération le long des voies départementales et accès 21	
1.16.	Dispositions en matière de stationnement.....	23
1.17.	Le risque incendie	27
1.18.	Classement sonore des infrastructures de transports terrestres	30
1.19.	Recul des constructions vis-à-vis du réseau hydrographique.....	31
2.	ZONES URBAINES.....	33
2.1.	ZONE UA	35
2.2.	ZONE UB	45
2.3.	ZONE UC.....	61
2.4.	ZONE UD	83
2.5.	ZONE UE.....	95
2.6.	ZONE UH	107
2.7.	ZONE UL.....	119
2.8.	ZONE UT.....	129
2.9.	ZONE UX.....	137
2.10.	ZONE UY.....	147
3.	ZONES À URBANISER.....	157
3.1.	Règlement de la zone 1AUH.....	159
3.2.	Règlement de la zone 1AUE	171
3.3.	Règlement de la zone 1AUX	179
3.4.	Règlement de la zone 2AU	189



4.	ZONE AGRICOLE	191
4.1.	ZONE A	193
5.	ZONE NATURELLE.....	211
5.1.	Zone N	213
6.	ANNEXES	229
6.1.	LEXIQUE	231
6.2.	NUANCIER DE REFERENCE POUR LA COMMUNE DE POMEROL	245
6.3.	LISTE DU PATRIMOINE BÂTI OU PAYSAGER, IDENTIFIE AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 OU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	249
6.4.	PRINCIPAUX COURS D'EAU SUR LESQUELS S'APPLIQUENT DES REGLES DE REcul	271

1. DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le 18/02/2025



ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE

1.1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.151-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. DIVISION DU PLAN EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) est subdivisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1.2.1. LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

UA dont les secteurs UAch et UAx	Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements,...) Forme urbaine compacte et dense avec bâti traditionnel. Elle comprend plusieurs secteurs.
UB dont les secteurs UB1, UBa, UBb, UBp et UBy	Zone urbaine et urbanisable majoritairement dédiée à de l'habitat. Zone urbaine qui peut gagner en compacité en favorisant des implantations plus proches des emprises publiques et des limites séparatives. Elle comprend plusieurs secteurs.
UC dont les secteurs UCa2, UCb, UCb1, UCb2, UCbp1, UCbp2 et UCc	Zone urbaine et urbanisable à destination résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité. Règlement qui pourra favoriser un peu plus de compacité à long terme. Elle comprend plusieurs secteurs.
UD dont les secteurs UDa, UDb, UDb	Zone urbaine et urbanisable à destination résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire avec très faible compacité. Règlement qui doit assurer un processus de densification cohérent au regard des morphologies parcellaires.
UE dont les secteurs UEg, UEgv, UEh et UEsc	Zone urbaine et urbanisable à destination d'équipement public et/ou d'intérêt collectif
UH dont les secteurs UHa et UHb	Zone urbaine existante mais d'urbanisation limitée (extension, annexe et piscine seules autorisées) au regard de contraintes ou nuisances existantes : ruissellement, remontées de nappes, etc...

UL dont un secteur ULt à Lagorce	Zone urbaine et urbanisable à destination d'équipement de loisirs
UT	Zone urbaine et urbanisable à destination touristique
UX dont les secteurs UXa et UXy	Zone urbaine et urbanisable à destination d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de commerce de détails. Elle comprend plusieurs secteurs particuliers avec des destinations autorisées différentes.
UY	Zone urbaine et urbanisable à destination d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

1.2.2. LES ZONES A URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal.

Ces zones sont :

1AUE dont le secteur 1AUEsc	Zone ouverte à l'urbanisation à destination principale d'accueil de nouveaux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
1AUH dont les secteurs 1AUHa+, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHc+, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHh	Secteurs de développement urbain visant à privilégier le confortement de la destination résidentielle tout en s'adaptant à l'environnement urbain ou paysager particulier existant autour de chacun des sites à projet.
1AUX dont les secteurs 1AUXx, 1AUXy et 1AUXy1	Secteur de développement économique dont les destinations des constructions autorisées peuvent être différentes selon le positionnement géographique des sites.

2AU dont les secteurs 2AUe, 2AUx et 2AUy

Secteurs fermés à l'urbanisation, qui nécessiteront une procédure de révision du PLUi-HD pour basculer en zone 1AU sous réserve de la justification des besoins et des capacités à la réaliser (réseaux, ressource,...)

1.2.3. LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend plusieurs secteurs particuliers :

- **un secteur Ace**, correspondant aux activités particulières de centre équestre ;
- **un secteur Ap**, correspondant aux espaces agricoles dont la destination agricole des terres doit être maintenue, et devant être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère du site.

1.2.4. LES ZONES NATURELLES « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R.151-25 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs secteurs particuliers :

- **Un secteur Nca**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) dédié à l'exploitation de ressources naturelles (carrières, etc...);
- **un secteur Nch**, correspondant aux équipements ou installations de gestion du gardiennage d'animaux (chenils,...);
- **un secteur Ne**, correspondant aux équipements ou installations publics présents et qu'il convient de gérer ;
- **un secteur Ngv**, correspondant aux secteurs autorisant les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- **un secteur Nh**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- **un secteur Nj**, correspondant aux espaces naturels où les installations nécessaires à la constitution et l'entretien de jardins partagés sont autorisées.
- **Un secteur Nk**, correspondant aux espaces d'hébergement touristique de type camping ;
- **un secteur NL**, correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs sont autorisées.
- **un secteur Np**, correspondant aux espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et/ou écologiques ;
- **un secteur Npv**, correspondant au périmètre d'installation d'une centrale photovoltaïque existante ou projetée ;

- **un secteur Ns**, correspondant au périmètre d'enfouissement des déchets de Lapouyade ;
- **un secteur Nt**, correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires à des activités touristiques sont autorisées (camping, villages de vacances, parc résidentiel de loisirs, hébergements insolites...);
- **un secteur Nx**, permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes).
- **un secteur Ny**, permettant la gestion des activités artisanales et industrielles existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes)

1.2.5. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L152-3 du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 15) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

- la nature du sol (exemple : géologie, présence de vestiges archéologiques),
- la configuration des parcelles (exemple : topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques),
- le caractère des constructions avoisinantes (exemple : implantation, aspect, hauteur).

1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

1.3.1. GENERALITES

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Communautaire.
- b) Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de L.151-19. Le Conseil Communautaire a pris une délibération imposant sur l'ensemble de son territoire le dépôt d'un permis de démolir en cas de démolition.
- c) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

- d) Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont

conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation.

- e)** Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation (L151-33 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret n°99-266 du 1^{er} avril 1999 en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

- f)** L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas, sauf dérogation précisées dans les zones UA et UB.

Rappel de l'article R.151-21§3: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est

apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

1.3.2. PATRIMOINE BATI OU PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulière du service instructeur. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

L'annexe précise l'identification des éléments à protéger, mettre en valeur, requalifier, et les prescriptions qui s'appliquent.

1.3.2.1. Règles générales

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'Urbanisme.

1.3.2.2. Règles relatives au patrimoine bâti à préserver

Les bâtiments et formes urbaines remarquables repérés sur le plan de zonage par un symbole, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans compromettre pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
 - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
 - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
 - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

1.3.2.3. Règles relatives au patrimoine naturel et paysager remarquable à préserver

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

1.3.3. PATRIMOINE NATUREL OU PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

1.3.3.1. Règles générales

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément identifié en application du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'Urbanisme.

1.3.3.2. Règles relatives au patrimoine naturel et paysager remarquable à préserver

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Préserver tous types de végétaux en interdisant toutes nouvelles constructions.
- Possibilité d'abattage sélectif, dûment justifié par l'entretien des berges et/ou des missions de services publics et d'intérêt général.
- En cas d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, la compensation sera de 2 grands feuillus par arbre abattu de même force et taille : circonférence de 12/14 cm mesurée à 1 m du sol minimum.
- Pour les sites liés à l'application de mesures de compensation des atteintes à la biodiversité : seuls sont autorisés les travaux et aménagements de préservation et/ou

restauration/réhabilitation des milieux naturels (terrestres et/ou aquatiques) concernés par ces mesures.

- *Pour les zones humides* : seuls sont autorisés les travaux et aménagements permettant leur préservation, leur restauration ou leur réhabilitation. Leur drainage est interdit.

1.4. LE RISQUE INONDATION

1.4.1. POUR LES COMMUNES FAISANT L'OBJET D'UN PPRI

Les zones inondables associées à un PPRI sont reportées sur le plan de zonage. Les zones impactées par le risque inondation issu du PPRI sont identifiées par une trame graphique colorée.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions du PPRI annexé au présent PLUi (SUP).

La cartographie des zones inondables issues du PPRI est annexée au présent règlement.

1.4.2. POUR LES COMMUNES CONCERNEES PAR UN ATLAS DES ZONES INONDABLES ET AUTRES ELEMENTS DE PORTER A CONNAISSANCE

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais est concerné par les Atlas des Zones Inondables (AZI) suivants : AZI de la Saye, AZI du Lary.

Le territoire est également concerné par le porter à connaissance des zones inondables du Gestas (issu d'une étude réalisée dans le cadre de la révision du Plan Programme de Gestion de Bassin Versant (PPG)).

Dans les secteurs hors emprise d'application d'un PPRI, mais concernés par un Atlas des Zones Inondables (AZI) ou le porter à connaissance associé au Gestas, toute construction nouvelle est interdite.

Néanmoins peuvent être autorisés uniquement :

- Les reconstructions suite à un sinistre autre qu'inondation, si possible avec une nouvelle implantation hors de l'emprise de la zone inondable ;
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation,
- Les travaux de création ou modification d'infrastructures publiques de transport, les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements liés à leur exploitation, s'ils ne peuvent être réalisés hors emprise de la zone inondable ;
- les aménagements et travaux nécessaires à la restauration écologique et/ou paysagère des milieux naturels.

Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement (transparence hydraulique).

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme peut être mobilisé afin de refuser un projet s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

1.5. LES MOUVEMENTS DE SOLS

1.5.1. LE RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles.

Le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif *en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN* : pour cela se reporter à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de PLUi (cartographie de portée informative).

Ces précautions peuvent également être adoptées sur les secteurs qui, à priori, sont peu/pas vulnérables selon cette cartographie.

1.5.2. AUTRES TYPES DE MOUVEMENTS DE SOLS

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais est concerné par la présence de carrières souterraines abandonnées d'origine non minière, et des mouvements de terrain.

Plusieurs communes sont associées au **PPR_{MT} portant sur l'Entre-Deux Mers**. Les zones impactées par le PPRMT sont reportées sur le règlement graphique et identifiées par une trame graphique spécifique. Dans les secteurs concernés par le PPR_{MT}, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions du PPR annexé au présent PLUi (SUP).

En dehors des secteurs concernés par le PPRMT, sont également recensées des mouvements de terrains et des carrières souterraines abandonnées d'origine non minière. Ces informations, issues de la base nationale Géorisques, font l'objet d'une cartographie figurant dans les annexes du PLUi (cartographie de portée informative). Pour tout type d'aménagement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs à leur présence.

1.6. LES REMONTEES DES NAPPES

Le territoire est concerné par l'aléa d'inondation par remontée de nappes souterraines. La cartographie de prédisposition à cet aléa est présentée en annexe du PLUi (cartographie de portée informative). Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe au pétitionnaire de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et/ou sous-sol...

1.7. LE RISQUE RADON

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais, la commune de Chamadelle se caractérise par un risque lié au radon (potentiel de catégorie 3).

Le lecteur et les pétitionnaires doivent être attentifs aux mesures, notamment d'ordre constructif, permettant de réduire la concentration du radon :

- Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

1.8. PERIMETRE DE PROTECTION D'UN EDIFICE CLASSE OU INSCRIT MONUMENT HISTORIQUE

Selon les dispositions de l'article L.621-32 du Code de Patrimoine qui prévoit qu'aux abords des Monuments Historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration et sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il existe deux types d'abords de monuments historiques :

1) Périmètre délimité des abords (PDA) :

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre délimité en fonction des enjeux patrimoniaux.

Un périmètre délimité des abords peut être commun à plusieurs monuments historiques.

2) Covisibilité à moins de cinq cents mètres :

À défaut de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique aux immeubles, bâtis ou non bâtis, qui sont visibles du monument historique ou visibles en même temps que lui (covisibilité) et qui sont situés à moins de cinq cents mètres du monument historique. Il appartient à l'architecte des Bâtiments de France d'établir le lien de covisibilité.

3) Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ou dans un PDA, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable. Les clôtures sont soumises à déclaration.

Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1.9. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Conformément aux dispositions du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Selon l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

1.10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.10.1. EAU POTABLE

Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

1.10.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme au règlement du SPANC (Service Public d'Assainissement Non-Collectif) et respectant les normes en vigueur, afin de proscrire toute évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur.

Pour toute demande d'urbanisme du type extension, réhabilitation, changement de destination... :

- **généralant un afflux complémentaire non compatible avec le dimensionnement de l'installation autonome existante : il est demandé qu'en condition préalable à tout accord, un redimensionnement de l'installation existante soit effectué.**
- **associé à une installation d'assainissement autonome « non conforme présentant un risque avéré de pollution de l'environnement ou un danger pour la santé des personnes » (tel que défini par la réglementation en vigueur) : il est demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.**

1.10.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les règles données dans ce chapitre ne dispensent pas d'appliquer également les règles et recommandations dont la zone peut faire l'objet par ailleurs, au travers notamment l'application des documents opposables que sont les PPRI et PPRMT.

Sauf lorsque l'infiltration des eaux pluviales est réglementairement interdite (cas du PPRMT de l'Entre-Deux Mers), les eaux pluviales seront résorbées prioritairement par infiltration sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués 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.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une période de retour de 30 ans au minimum.

Au sein de tout projet d'aménagement, les dispositifs et réseaux d'eaux pluviales doivent être totalement indépendants (sans aucune connexion) :

- des réseaux d'eaux usées ;
- des réseaux d'eau potable.

Le maître d'ouvrage est responsable de la bonne conception et du bon dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales sur son opération, que ce soit dans les espaces collectifs ou privés. A ce titre, il doit s'assurer que celle-ci n'induit pas de dommage supplémentaire aux biens ni aux personnes, que ce soit dans son périmètre ou à sa périphérie et quel que soit l'épisode pluvieux.

Le busage n'est autorisé que pour les accès des véhicules.

La transformation d'un fossé en drain est interdite.

Les comblements de mares, étangs, plans d'eau..., sont interdits.

1.10.3.1. Gestion des pluies courantes

Hormis pour certains projets dont le contexte impose des précautions particulières vis-à-vis de l'infiltration (et/ou vis-à-vis de l'application d'une réglementation spécifique), tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en maintenant ou en mettant en œuvre, partout où cela est possible, des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables).

Pour les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique ou accidentelle., les eaux de ruissellement de ces surfaces doivent être gérées à la source à l'aide de dispositifs adaptés.

1.10.3.2. Gestion des pluies moyennes à fortes

Tout aménagement doit assurer la **maîtrise des écoulements d'eaux pluviales** générés par les pluies moyennes à fortes, par **rétenion temporaire et infiltration des eaux de pluie**. Aucun rejet d'eaux pluviales n'est admis à l'aval des surfaces aménagées, jusqu'à la période de retour d'insuffisance minimale à assurer.

Dans tous les cas, le volume de rétenion à mettre en œuvre sera au minimum de 30 L/m² imperméabilisé, ratio à mettre en œuvre pour la gestion des pluies courantes.

En cas d'impossibilité démontrée de gérer les pluies moyennes à fortes uniquement par rétenion/infiltration, un **débit de rejet maximal de 3 L/s/ha** (en accord avec la doctrine régionale relative aux eaux pluviales), peut être autorisé si les deux conditions suivantes sont remplies :

- le pétitionnaire devra fournir une note technique détaillée sur la topographie et/ou le contexte géo-pédologique démontrant l'incapacité des sols en place pour la solution d'infiltration ;
- il existe une possibilité de raccordement vers les ouvrages de collecte publics (souterrains ou superficiels) ou vers le réseau hydrographique existant (cours d'eau, fossé, talweg...).

Si le rejet à débit régulé doit se faire vers des ouvrages publics de faible capacité ou saturés, le débit de rejet maximal autorisé pourra être revu à la baisse par le service instructeur ou le service gestionnaire de l'exutoire.

Les solutions retenues pour la gestion des pluies moyennes à fortes doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :

- assurer obligatoirement un fonctionnement gravitaire des dispositifs, pour limiter les contraintes d'exploitation et les risques de dysfonctionnements liés aux dispositifs de relevage. Les vidanges par dispositifs de pompage sont interdites.
- permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Tout le territoire de la CA du Libournais est situé en secteur d'aléa moyen ou fort de retrait/gonflement des argiles et une grande partie du territoire est concernée par l'aléa de remontée de nappe. A ce titre, les puits d'infiltration (structure verticale, de plusieurs mètres de profondeur, permettant l'infiltration des eaux pluviales) sont donc interdits.

Les solutions à ciel ouvert pouvant être mises en œuvre pour assurer la collecte et le transport des écoulements, sans avoir recours à des canalisations enterrées sont à privilégier autant que possible : fossés, noues, cunettes, simples jeux de niveaux pour guider le ruissellement superficiel... La végétalisation des solutions à ciel ouverts est encouragée.

Les solutions pouvant être mises en œuvre pour assurer la rétenion temporaire des écoulements générés par les pluies moyennes à fortes, avant infiltration ou rejet à débit régulé, sont multiples. Sont à privilégier autant que possible : les fossés et les noues, les tranchées drainantes, les espaces paysagers inondables, les espaces publics et voiries inondables, les toitures terrasses stockantes (qui peuvent être végétalisées), les structures réservoirs sous chaussée....

Les liens avec les espaces verts doivent être systématiquement optimisés pour :

- d'une part, éviter tout ruissellement depuis les espaces verts vers les surfaces imperméabilisées ou les ouvrages de collecte des eaux pluviales. Les espaces verts et les espaces de pleine terre sont ainsi autogérés ;
- d'autre part, à l'inverse, connecter autant que possible les surfaces imperméabilisées sur les espaces verts prévues dans le projet, afin de limiter les connexions directes sur les ouvrages de collecte et favoriser l'infiltration et l'abattement des polluants.

1.10.3.3. Echelle de gestion des pluies

Quel que soit le type d'opération, maison individuelle, opérations d'ensemble, aménagement de l'espace public, l'infiltration des pluies courantes doit être réalisée « à la source » ou « à la parcelle » afin de favoriser une infiltration diffuse des eaux recueillies.

Pour ce qui concerne les pluies moyennes à fortes, l'infiltration exclusive de la pluie de dimensionnement est également la première solution à favoriser et à étudier.

Si le projet envisagé est une opération d'ensemble (permis d'aménager, ZAC, OAP...), il est recommandé de concevoir la solution de rétention des eaux pluviales des pluies moyennes à fortes à l'échelle la plus globale possible afin de mutualiser le volume de rétention dans les espaces communs.

Dans le cas où l'impossibilité d'infiltrer les eaux des pluies moyennes à fortes est avérée, la règle de débit de rejet maximal autorisé s'applique nécessairement à l'échelle de l'opération d'ensemble.

1.10.4. RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES EN VUE D'ECONOMISER LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Afin de participer à l'économie globale de la ressource en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction devra installer un système de récupération des eaux pluviales de toitures, qui sera enterré ou intégré à la construction. L'eau ainsi retenue, non destinée à la consommation humaine, pourra être utilisée à des usages extérieurs domestiques ou assimilés (arrosage des espaces verts, jardinage, nettoyage des terrasses, trottoirs et espaces publics, nettoyage des véhicules...), ou à des process industriels et agricoles ne nécessitant pas d'eau potable, ou encore de lutte contre les incendies, par exemple.

- Pour toute nouvelle construction à destination d'habitation de type individuel : le volume utile sera d'au moins 3 m³ ;
- Pour toute nouvelle construction à destination d'habitation de type collectif, à destination économique de type commerces et activités de services, à destination de bureau, à destination de centre de congrès et d'exposition et pour les nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : le volume utile sera d'au moins 3 m³/120 m² de toiture ;
- Pour toute nouvelle construction à destination économique de type industrie et entrepôt : le volume utile sera au minimum de 4 m³/200 m² de toiture, sauf si des dispositions techniques et/ou réglementaires sont déjà prévues par la réglementation à laquelle ces constructions et/ou ces activités, sont liées.

Afin de participer à la préservation de la ressource en eau, pour toute demande d'urbanisme concernant un projet d'extension, de réhabilitation et de changement de destination, il pourra être demandé l'installation d'un système de récupération des eaux pluviales de toitures.

1.10.5. DESIMPERMEABILISATION DES SOLS

Afin de favoriser le cycle de l'eau et œuvrer à la réduction des ruissellements urbain notamment, pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension, de réhabilitation, ou de changement de destination, il pourra être demandé la désimpermeabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols et/ou pouvant être substituée par des revêtements perméables.

1.10.6. RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensemble d'habitations devront prévoir les gaines, fourreaux souterrains, chambres, ... nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique jusqu'au domaine public.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

1.10.7. AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

Pour toutes les constructions, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Déchets :

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération.

1.11. DROIT DE PREEMPTION

Un plan intégré en annexe du présent PLUi délimite les périmètres concernés par le Droit de Prémption Urbain. Ce droit permet à la collectivité de se substituer à l'acquéreur potentiel d'un bien immobilier (bâti ou non) mis en vente.

Le plan sera intégré lors de l'approbation du présent PLUi et reprendra l'ensemble des zones U et AU du zonage.

A Libourne, un droit de préemption urbain sur les fonds de commerce s'applique sur certains secteurs délimités par délibération du Conseil Municipal.

1.12. EMBACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, donne les informations suivantes pour chaque emplacement réservé : numéro de référence, objet, bénéficiaire, surface estimée.

Au titre de l'article 152-2 du Code de l'Urbanisme, les propriétaires des unités foncières concernées peuvent mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de procéder à l'acquisition de ces unités foncières, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

1.13. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont délimités au règlement graphique.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutefois, les OAP comportent une dimension réglementaire qui est précisée dans chaque OAP (tableau colonne rouge).

1.14. BATIMENTS QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) sont repérés sur le règlement graphique.

La liste des bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) est annexée au présent règlement (cf. annexe : Liste des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme).

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les changements de destination de ces bâtiments seront soumis :

- dans la zone agricole (A), à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
- dans la zone naturelle (N) à l'avis conforme de Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

1.15. REcul DES CONSTRUCTIONS HORS AGGLOMERATION LE LONG DES VOIES DEPARTEMENTALES ET ACCES

Type de RD		Recul hors agglomération par rapport à l'axe (m)		Accès	
		Habitations	Autres Constructions	Hors agglomération	En agglomération
Section de route classée à Grande Circulation (RGC) par le décret n°2010-578	RD20 RD 20E3 RD 670 RD 910 RD 936 RD 1089	75 m Exception maximale en cas d'étude L.111-8 du Code de l'Urbanisme La séquence de la RD1089, située au droit de la zone 1AUEsc à Libourne bénéficie d'une réduction des règles de recul de constructibilité portée à 30 mètres, dans le cadre d'une étude dérogatoire réalisée au titre de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme		Nouveaux accès strictement interdits pour des raisons de visibilité et de sécurité	Nouveaux accès autorisés, sous conditions de visibilité et de sécurité suffisantes
	Cat. 1	RD1089	35m	25m	Nouveaux accès interdits, sauf

(Fonction de transit)	RD 17 RD 20 RD 2089 RD 21 RD 261 RD 670 RD 674 RD 910 RD 910E4 RD 936			enclave et absence de solution alternative, sous conditions de visibilité et de sécurité suffisantes	
Cat. 2 (Fonction de transit)	RD10 RD 121 RD 18 RD 21 RD 238 RD 242 RD 242E6 RD 243 RD 244 RD 247 RD 258 RD 674E4 RD 910E1 RD 910E2 RD 910E3	25m	20m	Exceptions sous conditions pour les zones déjà bâties et les zones urbaines : - Etude spécifique nécessaire, - Pas de développement linéaire de l'urbanisation.	
Cat. 3 (Desserte locale)	RD 120 RD 121 RD 121E1 RD 122 RD 123 RD 123E4 RD 123E5 RD 128 RD 138 RD 17E1 RD 21E3 RD 22 RD 22E2 RD 239 RD 241 RD 242E2 RD 242E3 RD 247 RD 247E1 RD 674E1 RD 674E7	15m	10m	Nouveaux accès possibles sous réserve de conditions spécifiques de sécurité et de visibilité	

Cat. 4 (desserte locale)	RD 1111E1	10m	8m	
	RD 115E5			
	RD 120			
	RD 120E1			
	RD 121			
	RD 212E4			
	RD 122			
	RD 122E1			
	RD 122E2			
	RD 122E3			
	RD 122E7			
	RD 123E1			
	RD 123E2			
	RD 123E3			
	RD 128			
	RD 128E3			
	RD 133			
	RD 133E10			
	RD 133E11			
	RD 138E1			
	RD 18E3			
	RD 18E4			
	RD 20E3			
	RD 21E1			
	RD 21E2			
	RD 242E4			
	RD 245			
RD 245E1				
RD 247E2				
RD 247E3				
RD 674E1				
RD 674E2				
RD 674E3				
Piste cyclable	RD 803	10m		Nouveaux accès interdits
Toutes les Routes Départementales		Nuisances à prendre en compte au regard de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme		<u>Avis conforme nécessaire</u> du Centre Routier Départemental du Libournais lors des demandes d'autorisation d'accès Urbanisation linéaire <u>très fortement déconseillée</u> (compatibilité avec l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme)

1.16. DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après, *sauf dans le périmètre de modération* :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Exploitation forestière</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
Habitation <u><i>L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en zone UA correspondant à la bastide de Libourne.</i></u>	<i>Logement</i>	<p>Pour les nouvelles constructions, hors opération d'ensemble : 2 places par logement nouveau.</p> <p>Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements : 2 places par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure).</p> <p><i>Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</i></p> <p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement pour les constructions nouvelles 2 places par logement nouveau.</p> <p>Dans le périmètre de modération : 1 place par logement jusqu'au T2 2 places par logement au-delà du T2</p> <p>En zone UB à Libourne, seule 1 place de stationnement par nouveau logement est demandé.</p> <p>En secteurs UCbp1 et UCbp2, seule 1 place de stationnement par nouveau logement est demandé. Par ailleurs, en cas d'impossibilité technique de réalisation de la place de stationnement, possibilité est donnée de régler à la commune la redevance de participation pour non-réalisation d'aire de stationnement.</p>
	<i>Hébergement</i>	1 place de stationnement par tranche de trois lits d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<p>Commerce de détail : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieur à 2 places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</p> <p>Artisanat : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieur à 3</p>

		<i>places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
	<i>Restauration</i>	<i>1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher de la totalité du bâtiment : salle, cuisine, stockage, ... (arrondie à la valeur supérieure).</i>
	<i>Commerce de gros</i>	<i>- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².</i>
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	<i>1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à 2 places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
	<i>Cinéma</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Hôtels</i>	<i>1 place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i>
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	<i>1 place pour 5 personnes calculées sur la capacité d'accueil.</i>
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Équipements sportifs</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Lieux de culte</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction. Activités à destination de loisirs <i>1 place par tranche de cinq personnes, calculée sur la capacité d'accueil (arrondie à la valeur supérieure), sauf dans le périmètre de modération</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	<i>1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher sans être inférieur à 2 places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
	<i>Entrepôt</i>	<i>1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieur à 2 places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
	<i>Bureau</i>	<i>1 place par tranche de 30m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure) sauf</i>

		<i>dans le périmètre de modération</i>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction <i>sauf dans le périmètre de modération</i>
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	

Les précisions suivantes sont apportées à l'application des règles ci-dessus :

- Dans le cadre d'opérations destinées majoritairement à la création d'établissement d'hébergement des personnes âgées et résidence étudiante, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Il devra être créé une place de stationnement par tranche de 5 logements.
- 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 et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.
- Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.
- **Les aires de stationnement non couvertes** devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et être perméables.
 - Calcul de la surface d'un emplacement pour une voiture : 25m² soit 5m X 2,5m² pour une place avec les dégagements, aire de retournement.
- Existence d'un **périmètre de modération du stationnement** :
 - à l'intérieur d'un périmètre de 500 mètres autour des pôles intermodaux et des gares (avec a minima 10 passages de trains par sens et par journée ouvrable de base), le nombre de places de stationnement véhicules exigé dans le tableau ci-dessus sera diminué d'une unité.

Stationnement dédiés aux vélos : les obligations de stationnement des vélos exigées sont applicables en zones UA et Ub :

- aux constructions nouvelles
- A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis, à l'exception de celle dont la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 100 m², sans création de logement supplémentaire.
- A tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.
- **Les emplacements devront être facilement accessibles sans portage de vélo (sauf contrainte technique avérées). Ils comportent des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Chaque emplacement sécurisé dédié au vélo induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement. Dans le cas d'opération de plus de deux logements, les emplacements devront également être accessibles directement depuis l'espace public par un cheminement adapté.**
- **Normes minimales :**
 - **Habitation** : 1,5m² par logement jusqu'au T2 ; 3m² par logement au-delà du T2
 - **Bureaux** : 4% SP avec un minimum de 3m²
 - **Activité des secteurs primaire et secondaire** : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur

fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables.

- **Commerces et activités de service** : 15% du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés avec un minimum de 2 places.
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables.

Stationnement en zone agricole à Pomerol :

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il devra être prévu :

- 2 places par logement,
- 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour les bâtiments d'exploitation,
- et 1 place pour 20 m² de surface de vente pour les magasins de produits fermiers.

Une place de stationnement est comptée pour 12 m², circulation non comprise.

1.17. LE RISQUE INCENDIE

1.17.1. PREALABLE

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Gironde (approuvé en 2021), plusieurs communes appartenant à la Communauté d'Agglomération du Libournais sont identifiées comme étant « à dominante forestière » : Bayas, Chamadelle, Les Eglisottes-et-Chalaires, Le Fieu, Lagorce, Lapouyade, Maransin, Porchères, Puynormand, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Christophe-de-Double, Saint-Sauveur-de-Puynormand, Tizac-de-Lapouyade.

Par ailleurs, le territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais est concerné par la cartographie informative des Obligations Légales de Débroussaillage, mis à disposition par les services de l'IGN. Ce zonage informatif des OLD ne précise pas les règles à appliquer pour débroussailler correctement (profondeur de débroussaillage depuis l'habitation, distance entre les arbres, hauteur d'élagage, etc.), mais permet de localiser les terrains soumis à la réglementation sur les OLD.

Comme le prévoit la réglementation en vigueur, cette cartographie est annexée au PLU intercommunal. Est également annexé le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies.

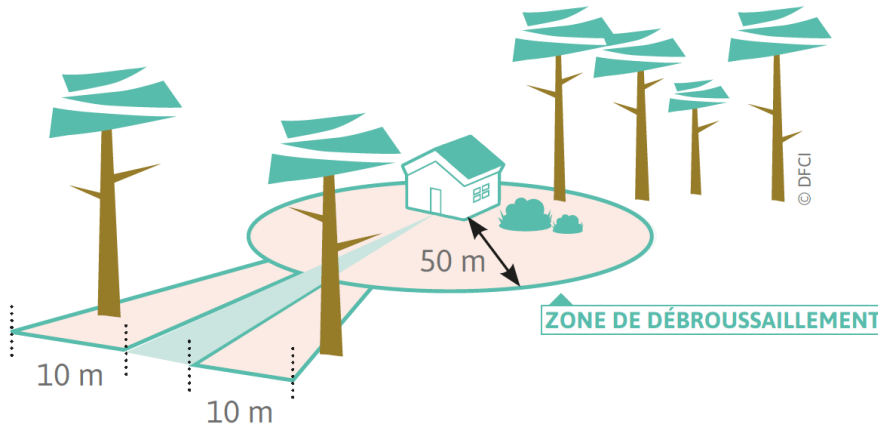
Dans toutes les zones du PLU intercommunal (y compris en zone urbaine), et sur l'ensemble du territoire intercommunal (incluant donc les communes non identifiées comme « à dominante forestière » par le DDRM girondin), les projets de constructions peuvent être refusés ou acceptés sous réserve de prescriptions spéciales, sur la base des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies en vigueur.

1.17.2. OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT (OLD) : PRINCIPE GENERAL DES REGLES DE DEBROUSSAILLEMENT

Pour les terrains situés à moins de 200 m des bois et forêts, l'obligation de débroussailler s'applique sur :

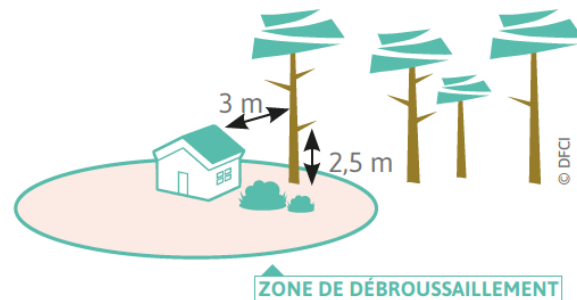
- 50 m aux abords des constructions,
- 10 m de part et d'autre des voies privées d'accès aux constructions.

Dans le cadre d'un plan de prévention des risques contre les incendies de forêt (PPRIF), l'obligation peut-être portée jusqu'à 100 m aux abords des constructions.



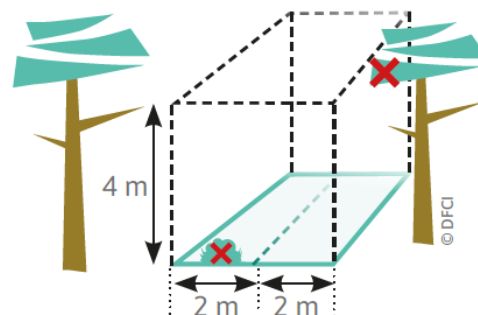
Les arbres doivent être à une distance minimale de 3 m des constructions.

L'élagage des arbres doit maintenir les premières branches à une hauteur minimale de 2,5 m du sol.



Les voies d'accès aux constructions doivent être d'une largeur minimale de 4 m.

Toute végétation doit être supprimée sur une hauteur de 4 m et sur une largeur de 2 m de part et d'autre de l'axe central de ces voies.



1.17.3. CAS CONCRET DES PRINCIPES DE DEBROUSSAILLEMENT

- En zone urbaine (zone U dans le PLUi)

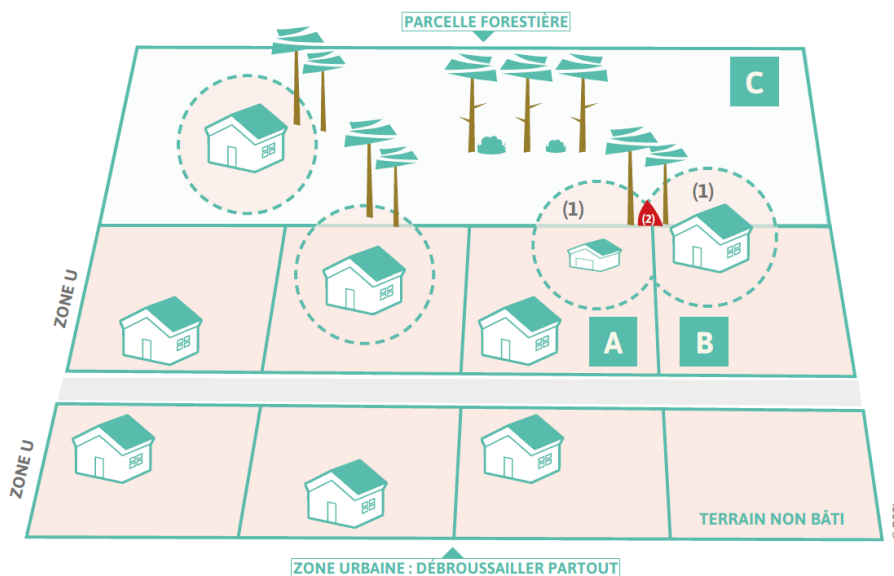
L'obligation de débroussaillage porte sur la **TOTALITÉ des parcelles bâties ou non**. Elle est à la charge du propriétaire ou son ayant droit (Art. L134-6 et 8 du code forestier).

- Sur fonds voisins

(1) A et B assument les travaux de débroussaillage dans un rayon de 50 m autour de leur construction.

(2) Les travaux incombent à B, propriétaire de la construction la plus proche du terrain C (Art. L 131-13 du code forestier).

A et B préviennent C qui ne peut s'opposer aux travaux (Art. L 131-12 du code forestier), sous peine de prendre en charge la responsabilité du débroussaillage.



1.18. CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

La Gironde est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral de 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres à l'échelle du département. Ce dernier donne pour plusieurs tronçons d'infrastructures, le classement dans une des 5 catégories définies de façon réglementaire, ainsi que la largeur des secteurs affectés par le bruit, et le type de tissu urbain.

La Communauté d'Agglomération du Libournais est concernée par ces dispositions. Pour consulter la cartographie du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, les pétitionnaires doivent se reporter aux annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure, est précisée dans le tableau ci-après.

NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE L _{Aeq} (6 h-22 h) en dB(A)	NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE L _{Aeq} (22 h-6 h) en dB(A)	CATEGORIE DE l'infrastructure	LARGEUR MAXIMALE DES SECTEURS affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	d = 250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	d = 100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	d = 30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	d = 10 m

(1) Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2, comptée de part et d'autres de l'infrastructure

Ce classement sonore a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction concernée par cette réglementation, et érigée dans un secteur de nuisance sonore. En ce sens, l'isolement requis est une règle de construction à part entière, dont le non-respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire.

Par ailleurs, pour les projets se situant dans les secteurs affectés par le bruit (et inhérents à l'application du classement sonore girondin en vigueur), une attention particulière devra être portée à l'aménagement du site afin que celui-ci contribue à réduire l'exposition des personnes aux nuisances sonores des infrastructures de transport terrestre. Sauf si des règles particulières doivent être appliquées (notamment au regard des dispositions applicables via le présent règlement écrit), sont notamment encouragés (non exhaustif) :

- La création d'un espace tampon afin de permettre d'éloigner la source du bruit avec le secteur sensible aux nuisances sonores.
- Et/ou une graduation des usages des parcelles exposées aux nuisances, en fonction de leur sensibilité au bruit (privilégier une implantation des fonctions sensibles au bruit, éloignée de la source) ;
- Et/ou en jouant sur l'alignement et la continuité des bâtis, afin d'organiser des espaces de calme à l'arrière des constructions créées. Dans ce cas, et *a fortiori* lorsque cela concerne un projet d'habitation, une attention doit également être portée sur la distribution interne des pièces afin de privilégier les fonctions résidentielles près de la zone de calme.
- Et/ou la végétalisation des espaces et des constructions, afin de participer à la réduction de la propagation du bruit et agir en faveur d'un meilleur confort acoustique (notamment en termes de ressenti

- Et/ou la mise en place de dispositifs anti-bruit (ex : merlon paysager, écran absorbant de faible hauteur...);
- ...

Ces mesures ne se substituent pas aux besoins d'isolement acoustique attendus, conformément à l'application de la réglementation en vigueur.

1.19. REcul DES CONSTRUCTIONS VIS-A-VIS DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE

- **Pour les cours d'eau répertoriés dans la cartographie en annexe :**

Sauf disposition plus contraignante spécifiée dans le règlement de la zone, toute construction devra respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport au haut des berges d'un cours d'eau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement. Dans cette marge, la transparence des aménagements (clôture...) à l'eau doit être maintenue.

- **Pour les fossés drainants, noues ou autres non répertoriés dans la cartographie en annexe :**

La distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales (ruisseau, fossé, noue,...) doit respecter une distance de :

- o 5 mètres minimum lorsque la largeur de l'émissaire est inférieure ou égale à 1 mètre.
- o 10 mètres minimum au-delà d'une largeur d'émissaire de 1 mètre.

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, l'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou noues, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

- **A Pomerol :**

Numéro de parcelle / largeur bande non aedificandi	Éléments de patrimoine à préserver
Par rapport à l'axe du ruisseau, la largeur de protection des ripisylves est de 6 m	Les ripisylves de la Barbanne
Par rapport à l'axe du ruisseau considéré, la largeur de protection des ripisylves est de 3 m	Les ripisylves du ruisseau du Mauvais Temps
	Les ripisylves du ruisseau de Mazeyres
	Les ripisylves du ruisseau Sans Nom
	Les ripisylves du ruisseau du Taillas et de Toulifaut

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le 18/02/2025

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



2. ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le 18/02/2025



ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE

2.1. ZONE UA

	Commune concernée
Zone UA	Libourne
<i>Secteur UAch</i>	Libourne
<i>Secteur UAx</i>	Libourne

Cette zone règlemente les espaces les plus denses de l'agglomération, de ce fait, elle s'applique exclusivement sur la commune de Libourne. Plus précisément, la zone UA correspond au secteur du centre historique de l'AVAP et dans lequel les dispositions règlementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Libourne s'imposent.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.

La zone UA comprend :

- **Un secteur UAch**, qui correspond au secteur des chais le long de la Dordogne ;
- **Un secteur UAx**, qui correspond au secteur des chais encore en activité dans le secteur ancien de Libourne.

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas à l'exception des opérations d'habitat collectif et/ou à vocation sociale.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

2.1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.1.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisée	
	Hébergement	Autorisée	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	
	Cinéma	Autorisée	
	Hotels	Autorisée	
	Autres hébergements touristiques	Autorisée	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée	
	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Autorisée	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
	Industrie	Interdite	

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Autorisée sous condition	Les activités d'entrepôt sont uniquement autorisées en secteur UAx
	Bureau	Autorisée	
	Centre des congrès et d'exposition	Autorisée	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

- a) Toutes constructions et clôtures dans les marges de reculs le long des cours d'eau, avec les reculs définis dans le tableau figurant en annexe. Dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue
- b) Le long de la Dordogne et de l'Isle, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif et les constructions et installations

ZONE UA

liées à la gestion, à la mise en valeur des commerces et activités artisanales et/ou touristiques liées à la proximité immédiate de l'eau.

- c) Les annexes des habitations (hors piscines) sont autorisées dans la limite de 40 m² de surface de plancher.

2.1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

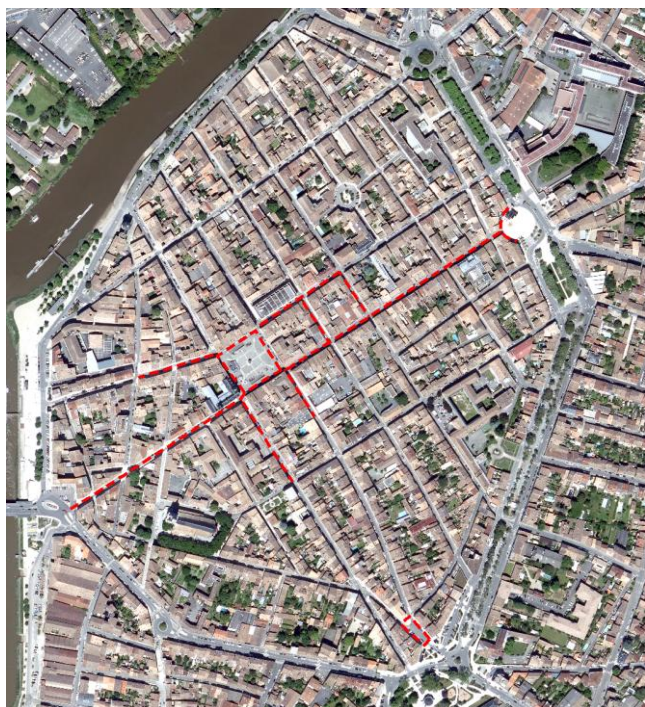
2.1.1.2.1. Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

- a) Les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées le long des emprises publiques sont autorisés à condition que la future destination soit à vocation commerciale et/ou d'artisanat, et/ou de bureaux, pour les séquences des rues et parties de rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage :

- Rue Jules Ferry ;
- Rue Fonneuve, entre la place Abel Surchamp et la rue Jules Simon ;
- Rue Thiers, entre la place Abel Surchamp et la rue Etienne Sabatié ;
- Rue Michel Montaigne, entre la place Abel Surchamp et l'aire de stationnement (entre le numéro 15 et le numéro 22 inclus) ;
- Rue Victor Hugo, entre la place Abel Surchamp et le n°53 inclus de la rue Victor Hugo ;
- Rue Clément Thomas, entre la place Abel Surchamp et la rue du Théâtre ;
- Rue Montesquieu, entre la place Abel Surchamp et la rue Jacques Rousseau ;
- Rue Jacques Rousseau, entre la rue Montesquieu et la rue Gambetta ;
- Rue Waldeck Rousseau, entre la rue Montesquieu et la rue Gambetta ;

- b) Les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées le long des emprises publiques sont autorisés à condition que la future destination soit à vocation commerciale et/ou d'artisanat pour les séquences des rues et parties de rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage :

- Rue Gambetta ;
- et de la Place Abel Surchamp.



Périmètre Marchand identifié au Plan Guide de la ville de Libourne (axes en rouge sur la carte).

- c) **En secteur UAch**, les changements de destination à vocation d'habitat sont autorisés à condition d'être réalisés sous forme d'opération d'ensemble.

2.1.1.2.2. Mixité sociale

- a) En zone UA, afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 25 m² de surface de plancher sauf exception technique à démontrer.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 25 m² aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

- b) Lors de toute opération concourant à la création et/ou à la réhabilitation de 4 logements et plus, 30% du nombre de logements doit être destiné à une offre sociale (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation) avec arrondi du résultat à l'unité inférieure.

Cette disposition s'applique :

- aux constructions neuves ;
- aux logements créés par changement de destination, avec ou sans travaux ;
- aux opérations de réhabilitation, de rénovation, de travaux de mises aux normes de décence, de logements et/ou immeubles ;
- aux opérations d'agrandissement et/ou de divisions d'immeubles et/ou logements existants ; et ce, que ces opérations soient ou non soumises à déclaration préalable ou permis de construire, qu'il s'agisse d' un seul immeuble et/ou parcelle ou d'un groupe d'immeubles et/ou parcelles contiguës ou situés dans une unité foncière solidaire.

2.1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

En ce qui concerne les éléments en saillie :

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers ;

ZONE UA

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture ;
- Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions ;
- Les panneaux solaires seront de teintes sombres (noir, gris, etc.) et auront des formes rectangulaires dans la mesure du possible.

2.1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) Les constructions doivent être édifiées à l'alignement :
- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
 - des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantées en retrait de l'alignement, la nouvelle construction devra respecter l'un des cas de recul. Par contre une clôture devra être réalisée à l'alignement.

- b) Les extensions sur les constructions existantes respecteront :
- soit les mêmes règles que les constructions neuves,
 - soit dans le prolongement du recul de la construction existante.
- c) Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- pour les constructions à usage d'équipement collectif
 - pour les constructions supportant des bâtiments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques
 - pour l'extension des constructions existantes
 - pour les annexes à la construction (autres que les garages) et piscines
 - dans le cas de parcelles à cheval sur des zones inondables du PPRI,
 - **Sur la place Abel Surchamp**, toute construction nouvelle devra respecter le double alignement au rez-de-chaussée d'une part, et aux étages supérieurs d'autre part, actuellement matérialisés par l'architecture des couverts existants.

2.1.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.
- b) Toutefois, si la largeur du terrain donnant sur la rue fait plus de 8 mètres. Alors les constructions seront implantées soit
- soit sur les deux limites séparatives latérales ;
 - soit sur au moins une limite séparative latérale avec un recul d'au moins H/2 et un minimum de 1,9 mètres (la hauteur H étant mesurée par rapport à l'emprise publique , attenante au terrain d'assiette du projet, et à l'égout du toit).
- c) L'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
- d) Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

- e) Les précédents alinéas ne s'appliquent pas aux annexes et aux piscines.

2.1.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- a) La distance minimale (d) entre chaque construction sera égale à 0 mètres ou au moins à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.
- b) Les annexes et les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.
- c) Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

2.1.2.1.4. Emprise au sol

- a) L'emprise maximale des constructions sera de 70 % de la parcelle ou de l'unité foncière.
- b) **Dans le secteur UAch**, l'emprise de 70 % pourra être dépassée.
- c) L'emprise de 70% pourra être dépassée dans le cas d'opération d'ensemble ou de groupe d'habitation.
- d) Dans le cas de démolition reconstruction, la nouvelle construction pourra bénéficier d'une emprise au plus égale à celle existante à la date d'approbation du PLUi.
- e) Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

2.1.2.1.5. Hauteur des constructions

- a) La hauteur sera d'un maximum de 15 m à l'égout du toit avec une hauteur absolue maximum de 18 m.
- b) Pour les annexes, la hauteur maximum sera de 3 m à l'égout du toit.
- c) La hauteur devra se conformer aux règles de l'AVAP en fonction de la typologie du bâtiment.
- d) Cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

2.1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- a) L'ensemble de la zone UA est réglementée par l'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine.
- b) **Dans le secteur UAch**, le faitage principal des constructions sera perpendiculaire à la Dordogne et aux quais. Dans le cadre d'un parti architectural particulier pour une opération d'ensemble, les faitages des constructions devront être parallèles entre eux.

2.1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espaces non bâtis en pleine terre)

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres depuis l'emprise publique, au moins 15% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

2.1.2.3.2. Obligations en matière de plantations & espaces libres

a) Espaces libres :

- 30% du terrain d'assiette du projet sera libre de toutes constructions et 15% du terrain sera perméable, **sauf en secteur UAch**.
- Dans le cas d'une emprise bâtie de plus de 70% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière, 50% des espaces libres restant seront perméables.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dérogent aux deux précédents alinéas.

b) Plantations :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dont les essences seront tirées de la liste proposée en annexe du règlement.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec :
 - 1 arbre de grand développement de haute tige pour 250m² d'espaces libres au minimum,
 - ou 3 arbres de moyen développement de haute tige pour 250 m² d'espaces libres au minimum.
- Les surfaces réservées au stationnement en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places.

Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dérogent aux précédents alinéas.

2.1.2.3.3. Stationnement

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.16 des Dispositions Générales.

2.1.3. ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.1.3.1. Desserte par les voies publiques et privées

2.1.3.1.1. La voirie

- #### a)
- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

- b) Les voies nouvelles en impasse sont interdites.
- c) Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50 m (double sens) et 4,5 m (sens unique).
- d) Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.
- e) Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

2.1.3.1.2. Les accès

- a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
- b) Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- c) Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
- d) Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).
- e) Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3 m.
- f) Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.
- g) Un seul accès par terrain sera autorisé.
- h) L'accès ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m
- i) Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible jumelés 2 par 2.

2.1.3.2. Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

ZONE UA

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



2.2. ZONE UB

	Communes concernées
Zone UB	Abzac, Arveyres, Coutras, Guîtres, Izon, Libourne, Moulon, Saint-Denis de Pile, Saint-Germain du Puch, Saint-Médard de Guizières, Saint-Seurin sur l'Isle
<i>Secteur UB1</i>	Saint-Denis de Pile
<i>Secteur UBa</i>	Saint-Germain du Puch
<i>Secteur UBb</i>	Coutras, Libourne, Saint-Quentin de Baron, Saint-Seurin sur l'Isle
<i>Secteur UBp</i>	Coutras
<i>Secteur UBy</i>	Saint-Denis de Pile

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

Cette zone est traversée par la voie ferrée.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.

La zone UB comprend :

- **Un secteur UBa**, qui correspond à une zone urbaine ancienne où la mixité de fonctions (commerces/services/habitat) des constructions et des opérations d'aménagement est privilégiée.
- **Un secteur UBb**, qui correspond aux espaces de gestion des ensembles d'habitat collectif dont les règles d'implantation et de hauteur diffèrent d'un tissu urbain plus traditionnel.
- **Un secteur UB1**, qui correspond au centre-bourg de Saint-Denis de Pile ;
- **Un secteur UBp** qui correspond au quartier de gare de Coutras. Sans qu'il y ait d'orientations d'aménagement et de programmation dédiés à ces secteurs, il s'agit d'y favoriser le renouvellement urbain.
- **Un secteur UBy**, qui correspond à des surfaces bâties existantes qui doivent pouvoir faire l'objet de renouvellement urbain dans pour une destination économique.

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas à l'exception des opérations d'habitat collectif et/ou à vocation sociale.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain

ZONE UB

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit
ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

2.2.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.2.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	*Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisée	
	Hébergement	Autorisée	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	*Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	
	Cinéma	Autorisée	
	Hotels	Autorisée	
	Autres hébergements touristiques	Autorisée	
Équipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	

services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée	
	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Autorisée	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisées sous conditions en secteur UBy	<p>*Les constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat (nuisances sonores, olfactives,...), l'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et le paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).</p> <p>*La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt existantes à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être compatibles avec la destination de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives,...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).</p>
	Entrepôt		
	Bureau	Autorisée	
	Centre des congrès et d'exposition	Autorisée	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisée	

*** Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

ZONE UB

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none">- à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions- à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

- a) Toutes constructions et clôtures dans les marges de reculs le long des cours d'eau, avec les reculs définis dans le tableau figurant en annexe. Dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.
- b) Les annexes des habitations (hors piscines) sont autorisées dans la limite de 40 m² de surface de plancher.

2.2.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

2.2.1.2.1. Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

- a) Conformément au repérage réalisé sur les règlements graphiques (plans de zonage) et à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées le long des emprises publiques, sont autorisées à condition que la future destination soit :

- D'activités de services où s'effectue l'accueil d'un client ;
 - De restauration ;
 - D'artisanat et commerce de détail ;
 - De bureau.
- b)** En cas de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent :
- préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).
 - permettre le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.
- c)** **En secteur UBa**, les opérations mixtes sont autorisées à condition que :
- la future destination soit à vocation d'habitat et/ou de commerce et/ou d'artisanat et/ou de bureau,
 - l'habitat soit à l'étage,
 - et les rez-de-chaussée des constructions soient à destination d'artisanat ou de bureau ou de commerce de proximité.

2.2.1.2.2. Mixité sociale

- a)** En zone UB, afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer une taille de logements de moins de 25 m² de surface de plancher sauf exception technique à démontrer.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 25 m² aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

- b)** **En zone UB des communes de Libourne, Izon, Saint-Denis de Pile et Vayres**, pour toute opération concourant à la création de 4 logements et plus, 30% du nombre de logements doit être destiné à une offre sociale (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation) avec arrondi du résultat à l'unité inférieure.

Cette disposition s'applique :

- aux constructions neuves ;
- aux logements créés par changement de destination, avec ou sans travaux ;
- aux opérations d'agrandissement et/ou de divisions d'immeubles et/ou logements existants ;

et ce, que ces opérations soient ou non soumises à déclaration préalable ou permis de construire, qu'il s'agisse d'un seul immeuble et/ou parcelle ou d'un groupe d'immeubles et/ou parcelles contiguës ou situés dans une unité foncière solidaire.

- c)** **Spécifiquement à Coutras :**
- Pour toute opération concourant à la création de 10 logements et plus, 30% du nombre de logements doit être destiné à une offre sociale (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation) avec arrondi du résultat à l'unité inférieure.

ZONE UB

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



Cette disposition s'applique :

- aux constructions neuves ;
- aux logements créés par changement de destination, avec ou sans travaux ;
- aux opérations d'agrandissement et/ou de divisions d'immeubles et/ou logements existants ;

et ce, que ces opérations soient ou non soumises à déclaration préalable ou permis de construire, qu'il s'agisse d'un seul immeuble et/ou parcelle ou d'un groupe d'immeubles et/ou parcelles contiguës ou situés dans une unité foncière solidaire.

- Toute opération ou aménagement soumise à autorisation, générant après travaux ou changement de destination de la vocation d'habitation et portant sur les parcelles identifiées sur le règlement graphique en zone UB ou en secteur UBp par une Servitude de Mixité Sociale, doit prévoir 100% des surfaces dédiés au logement à de l'accession sociale ou du locatif social.

d) Spécifiquement à Izon :

- Toute opération ou aménagement soumise à autorisation, générant après travaux ou changement de destination de la vocation d'habitation, doit prévoir 50% minimum de surface de plancher dédiée à du logement en accession sociale. Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitat.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sont fixées les servitudes de Mixité sociale suivantes :
 - Zone UB de l' « Allée des Pavillons » : 100% des logements produits seront destinés à une offre sociale.

e) Spécifiquement à Saint-Denis de Pile :

- **En secteur UB1**, les programmes de logements doivent comprendre au moins 60% de surface de plancher à destination d'habitat en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme.
- dans les secteurs de taille minimum de logement (STL), **correspondant à toute la zone UB du bourg et de Pinaud**, afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération sur le bâti existant générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 35 m² de surface de plancher.

Cette obligation en STL n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.

2.2.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.2.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Sauf dispositions différentes portées aux secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions doivent être édifiées à l'alignement :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantées en retrait de l'alignement, la nouvelle construction devra respecter l'un des cas de recul. Par contre une clôture devra être réalisée à l'alignement.

b) Les extensions sur les constructions existantes respecteront :

- soit les mêmes règles que les constructions neuves,
- soit dans le prolongement du recul de la construction existante.

c) Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif
- pour les constructions supportant des bâtiments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques
- pour les annexes à la construction (autres que les garages) et piscines
- dans le cas de parcelles à cheval sur des zones inondables du PPRI.
- **dans les secteurs d'OAP en zone UB à Izon**, pour les opérations de production de logement social, l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :
 - o Le long de l'avenue du Général de Gaulle, les constructions doivent être implantées selon un recul de 5 m, en vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie.
 - o Le long des voies internes à l'opération, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit selon un recul compris entre 0 et 3 m.

d) **En secteur UBb**, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement,
- Soit selon un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

e) **En secteur UBy**, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement,
- Soit dans une bande constructible de 5 à 25 mètres de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées.

2.2.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) **Dans une bande d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement (bande A), les constructions doivent être implantées :**

- dans le cas de parcelle de moins de 8 mètres de large donnant sur l'emprise publique, sur les limites séparatives latérales,
- dans le cas de parcelle de plus de 8 mètres de large donnant sur l'emprise publique, sur au moins une limite séparative latérale. Dans ce cas la construction respectera un recul avec l'une des limites séparatives d'au moins H/2 et un minimum de 3 m (la hauteur (H)

ZONE UB

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit
ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit).

- b) Au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement (bande B) les constructions doivent être implantées :**
- Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 5 mètres.
 - Soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- c) Dans les bandes A et B :** toute construction nouvelle (hors annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).
- d) Les alinéas précédents ne s'appliquent pas pour :**
- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi pourront être réalisées dans le prolongement de la façade de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
 - Les constructions annexes non incorporées à la construction principale pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 3,00 mètres, et que leur emprise au sol n'excède pas 20m².
 - Les piscines.
- e) Spécifiquement à Izon :**
- Un recul de 20 m minimum est exigé par rapport à l'axe du ruisseau de Canterane.
 - **dans les secteurs d'OAP en zone UB à Izon**, pour les opérations de production de logement social, l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :
La distance minimale entre la construction et les limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP sera au minimum de 4 m sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.
- f) En secteur UBb**, la construction respectera un recul avec les limites séparatives d'au moins H/2 et un minimum de 3 m (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit).
- g) En secteur UBp**, non règlementé.

2.2.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- a)** La distance minimale (d) entre chaque construction sera égale à 0 mètre ou au moins à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.
- b)** Les annexes et les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.
- c)** Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.
- d) En secteur UBp**, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

2.2.2.1.4. Emprise au sol

a) Dans une bande d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement (bande A) :

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 80% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité.

Spécifiquement à Libourne, cette emprise au sol maximale dans la bande A est portée à 100% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité.

b) Au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement (bande B) :

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 30% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité.

Spécifiquement à Coutras, dans la bande B, l'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 60% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans la bande.

Spécifiquement à Libourne, dans la bande B, l'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 50% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans la bande.

c) À Izon, dans les bandes A et B des secteurs d'OAP en zone UB, pour les opérations de production de logement social, l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux : l'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 60% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans l'OAP.

d) En secteur UBp, non règlementé.

2.2.2.1.5. Hauteur des constructions

a) Dans une bande d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement (bande A), la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Spécifiquement à Coutras, dans la bande A, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans les rues suivantes :

- Rue Paul Quibel (Quartier de la Gare)
- Rue des Loges et impasse des loges (partie allant de la rue des Loges à l'avenue de l'Europe)
- Rue Jules Ferry

b) Au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement (bande B), la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Spécifiquement à Coutras, dans la bande B, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

c) Dans les bandes A et B

Il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur lorsque le faîtage et la façade de la nouvelle construction s'alignent sur celui d'une construction mitoyenne (accolée) de plus grande hauteur.

d) La hauteur des annexes séparées de la construction principale implanté en limite séparative est limitée à 3,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

e) Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

ZONE UB

f) Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- **À Libourne** où, le long de la rue Chanzy, de l'avenue Clémenceau, de l'avenue Foch, de l'avenue du Général de Gaulle et de l'avenue de Verdun, la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies définies à l'article 3 sans dépasser 15 m en hauteur absolue.
- **À Coutras**, dans le cadre d'une opération comportant la programmation de plus de 50% de logements sociaux, la hauteur maximale d'une construction pourra être portée à :
 - 12 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies définies à l'article 3 sans dépasser 15 mètres en hauteur absolue dans la bande A.
 - 6 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies définies à l'article 3 sans dépasser 9 mètres en hauteur absolue dans la bande B.
- **À Izon** où :
 - Dans une bande d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement (bande A), La hauteur des constructions est limitée à 8 m à l'égout du toit.
 - Au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement (bande B), la hauteur des constructions est limitée à 3 m.
 - Dans les bandes A et B situés dans les secteurs sensibles aux remontées de nappes phréatiques, la hauteur des constructions est augmentée de 0,20 m pour permettre la création d'un vide sanitaire.
 - Dans les bandes A et B des secteurs d'OAP en zone UB, pour les opérations de production de logement social, l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux : la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

g) En secteur **UBb**, la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 15 mètres à l'acrotère.

2.2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

En ce qui concerne les éléments en saillie :

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers ;
- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture ;
- Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions ;
- Les panneaux solaires seront de teintes sombres (noir, gris, etc.) et auront des formes rectangulaires dans la mesure du possible.

2.2.2.2.1. Constructions, extensions ou réhabilitation des constructions contemporaines (postérieures à 1948)

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans l'environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et des paysages dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type de toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites.

2.2.2.2.2. Constructions anciennes et traditionnelles (antérieures à 1948)

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Toute intervention, modification ou extension du bâti existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture. Dans tous les cas, les toitures terrasses ne pourront être acceptées que pour des annexes à la construction accolées au bâtiment principal ou dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants.
- Les formes et les proportions des percements
- Les matériaux utilisés (maçonneries de pierre et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, ...)
- Les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : blanc cassé ou gris clair, éléments de serrurerie : portails, grilles ou garde-corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).
- Les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites.

2.2.2.2.3. Matériaux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

ZONE UB

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les habitations déjà couvertes par de l'ardoise ou une autre forme de tuiles, pourront être rénovées en utilisant les matériaux déjà présents.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Le bardage bois est autorisé sous réserve d'être à lames verticales.

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs blanc pur, bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la couleur des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

2.2.2.2.4. Les percements - menuiseries

Sur une même façade, visible depuis l'espace public, l'ordonnancement des ouvertures sera respecté.

a) Les fenêtres

Pour les constructions traditionnelles, construction en pierres, les fenêtres seront plus hautes que larges.

b) Les volets visibles

- le coffre des volets roulants sera masqué dans le linteau de la fenêtre ou par un lambrequin.
- les volets seront de couleur blanche ou gris clair.
- les volets battants ne comporteront ni barres ni écharpes.
- les volets doivent être d'une couleur unie (les pentures doivent être de la même couleur que le reste des volets).

c) Les portes d'entrées

seront impérativement placées sur les façades face à la voie d'accès et seront d'une couleur soutenue.

Les impostes vitrées en coquilles, étant un motif d'inspiration anglo-saxonne sont interdites.

Le style de la porte d'entrée sera en cohérence avec le style architectural de la construction.

d) Les portes de garages

- Dans le cas de maison existante ancienne (avant 1948) construite en pierres la fermeture des garages par des volets roulants est interdite. Seules les portes battantes, les portes basculantes ou les portes sectionnelles à lames lisses sont autorisées.

- Les portes de garages seront, soit de la couleur des volets, soit de la couleur de la porte d'entrée.
- Les portes de garages ne peuvent s'ouvrir en débord sur le domaine public.

2.2.2.2.5. Clôtures

a) Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRi) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.

- **Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :**
 - **Sont autorisés :**
 - Les murs traditionnels ou en maçonnerie enduite, ne devant pas dépasser 1,50 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
 - Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
 - le grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
 - les haies vives.
 - Les clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée doivent être doublée d'une clôture végétale composée d'une haie mélangée d'essences locales.
 - Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.
 - **Sont interdits :**
 - Les haies composées d'une seule essence végétale (monospécifique) ;
 - Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.
- **En limite séparative :**
 - Les clôtures auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m.
 - Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.
 - soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.
 - Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La rénovation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine.

2.2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

ZONE UB

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

2.2.2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.2.2.4.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espaces non bâtis en pleine terre)

a) Dans une bande d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande A)

Au moins 20% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité doit être maintenue en « pleine terre » d'un seul tenant.

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 20 % - 10 % = 10 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à la prescription précédente à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

b) Au-delà d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande B)

Au moins 50% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité doit être maintenue en « pleine terre » d'un seul tenant.

c) A Izon, dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

2.2.2.4.2. Obligations en matière de plantations & espaces libres

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques et/ou envahissantes, les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant. Les éléments techniques ne pourront pas être intégrés dans les espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

2.2.2.5. Stationnement

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.16 des Dispositions Générales.

A l'zon, les aires de stationnement doivent être perméables afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2.2.3. ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.2.3.1. Desserte par les voies publiques et privées

2.2.3.1.1. La Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

ZONE UB

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 mètres sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum.

2.2.3.1.2. Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

A partir de deux logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.

A partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas précédents.

Toute nouvelle bande d'accès créée après la date d'approbation du PLUi-HD devra être limitée à **20 m de longueur**. Au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré comme une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie précédentes.

2.2.3.2. Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.3. ZONE UC

	Communes concernées
Zone UC	
<i>Secteur UCa</i>	Camps-sur-l'Isle, Daignac, Izon, Lagorce, Les Billaux, Saint-Quentin de Baron, Saint-Seurin sur l'Isle, Vayres
<i>Secteur UCb</i>	Abzac, Bonzac, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Espiet, Guîtres, Lagorce, Lapouyade, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaires, Les Peintures, Libourne, Moulon, Porchères, Puynormand, Saint-Christophe de Double, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Martin du Bois, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron, Saint-Seurin sur l'Isle, Savignac de l'Isle, Tizac de Curton
<i>Secteurs UCb1 et UCb2</i>	Saint-Denis de Pile
<i>Secteurs UCbp1 et UCbp2</i>	Pomerol
<i>Secteur UCc</i>	Abzac, Arveyres, Bayas, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Dardenac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lalande de Pomerol, Lapouyade, Le Fieu, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaires, Maransin, Moulon, Nérigean, Saint-Antoine sur l'Isle, Saint-Christophe de Double, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Germain du Puch, Saint-Martin du Bois, Saint-Sauveur de Puynormand, Saint-Seurin sur l'Isle, Tizac de Lapouyade, Vayres
<i>Secteur UCd</i>	Izon, Saint-Denis de Pile, Vayres

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

Cette zone est traversée par la voie ferrée.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.

La zone UC comprend :

- Un **secteur UCa** qui correspond aux centres-bourgs ou quartiers où les constructions devront s'implanter avec une proximité forte des emprises publiques mais avec plus ou moins de continuité vis-à-vis des limites séparatives (UCa2) ;

ZONE UC

- Un **secteur UCb** qui correspond aux centres-bourgs ou quartiers où les constructions pourront s’implanter en rythmant l’urbanisation par des décrochages limités vis-à-vis des emprises publiques ;
- **Les secteurs UCb1 et UCb2** à Saint-Denis de Pile, qui correspondent à des espaces plus ou moins proches du coeur de bourg de Saint-Denis de Pile, où des implantations spécifiques seront recherchées avec des décalages de façades.
- Un **secteur UCbp1** spécifique au contexte du bourg ancien de Pomerol comportant une mixité de fonctions ;
- Un **secteur UCbp2** spécifique aux quartiers d’habitation dans le contexte particulier de Pomerol ;
- Un **secteur UCc** qui correspond à des quartiers de type pavillonnaire dont il convient de donner la possibilité à évoluer vers plus de compacité.
- Un **secteur UCd**, qui correspond à des quartiers de type pavillonnaire dont il convient de maîtriser le processus de densification.

L’article R.151-21§3 du code de l’urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s’applique pas à l’exception des opérations des opérations d’habitat collectif et/ou à vocation sociale.

Rappel de l’article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

2.3.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.3.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite sauf conditions particulières	<ul style="list-style-type: none"> • Excepté en secteur UCbp1 où les constructions nouvelles sont autorisées, dans le reste de la zone UC et ses autres secteurs, seules les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d’approbation du PLUi et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu’elles n’entraînent aucune nuisance incompatible avec l’habitat.
	Exploitation forestière	Interdite	

Habitation	Logement	Autorisée	
	Hébergement	Autorisée	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	*Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	
	Cinéma	Autorisée	
	Hotels	Autorisée	
	Autres hébergements touristiques	Autorisée sauf en secteur UCc et UCd	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée	
	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Autorisée	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisées sous conditions	*Les constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat (nuisances sonores, olfactives,...), l'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et le paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...). Par ailleurs,
	Entrepôt		
	Bureau		

ZONE UC

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



			<p>les constructions d'entrepôt sont autorisées sous réserve d'être liées à une activité commerciale.</p> <p>*La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt existantes à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être compatibles avec la destination de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives,), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).</p>
	Centre des congrès et d'exposition	Autorisée	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisée	

*** Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	<p>A l'zon, Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisées sous réserve d'être liées à un hébergement touristique ou à une activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle.</p> <p>La surface maximale autorisée par habitation démontable est de 25m² (emprise au sol ou surface de plancher).</p>
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur	Interdit	

emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...		
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

- a) Les annexes des habitations (hors piscines) sont autorisées dans la limite de 40 m² de surface de plancher.
- b) **En secteurs UCbp1 et UCbp2**, dans le cas de réhabilitation, tout changement de destination des locaux est interdit. Seule la transformation de bâtiment existant, à destination agricole ou commerciale, en logement est autorisée.

2.3.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

2.3.1.2.1. Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Non règlementé

2.3.1.2.2. Mixité sociale

- a) Pour l'ensemble des communes sauf celles citées aux alinéas suivants, afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 25 m² de surface de plancher sauf exception technique à démontrer.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 25 m² aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

- b) **Spécifiquement à Coutras**, toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de

ZONE UC

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLU-i-HD de la CALi : Règlement écrit
ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



l'accession sociale. On entend par logement en accession sociale tout logement qui répond aux critères d'accession sociale tels que définis par le code de la construction et de l'habitation.

Toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant la production d'au moins 10 logements, après travaux ou changement de destination à vocation d'habitation doit prévoir 30% minimum de surface de plancher dédiée à du logement en accession sociale ou locatif social. Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitat.

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sont fixées les servitudes de Mixité sociale suivantes :
 - Secteurs UCb de « Croix Rouge » : 70% des logements produits seront destinés à une offre sociale.
- Toute opération ou aménagement soumise à autorisation, générant après travaux ou changement de destination de la vocation d'habitation et portant sur les parcelles identifiées sur le règlement graphique en secteur UCb par une Servitude de Mixité Sociale, doit prévoir 100% des surfaces dédiés au logement à de l'accession sociale ou du locatif social.

Dans les secteurs de taille minimum de logement (STL) (correspondant à toute la zone UC), afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération sur le bâti existant générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 35 m² de surface de plancher.

- c) **Spécifiquement à Izon**, toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant la production d'au moins 2 logements après travaux ou changement de destination à vocation d'habitation doit prévoir 50% minimum de surface de plancher dédiée à du logement en accession sociale. Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitat.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sont fixées les servitudes de Mixité sociale suivantes :

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	SMS : pourcentage minimum de logements sociaux à produire
OAP « Furt »	80 %
OAP « Fosse du Moulin »	80 %
OAP « Graveyron »	100%
OAP « Canterane »	70%
OAP « Le Maine Blanc »	70%
OAP « Garenne »	100 %
OAP « Maures »	70%
OAP « Galerie »	70%
OAP « Ferreyre »	70%
OAP « Maye Blanc »	100%
OAP « La Vigne »	60%

- d) **Spécifiquement à Libourne**, toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant la production d'au moins 10 logements après travaux ou changement de destination à vocation

d'habitation doit prévoir 30% minimum de surface de plancher dédiée à du logement en accession sociale ou en locatif social. Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitat.

- e) Spécifiquement à Saint Denis de Pile**, toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale. On entend par logement en accession sociale tout logement qui répond aux critères d'accession sociale tels que définis par le code de la construction et de l'habitation.

Toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant la production d'au moins 4 logements, après travaux ou changement de destination à vocation d'habitation doit prévoir 30% minimum de surface de plancher dédiée à du logement en accession sociale ou locatif social. Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitat.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sont fixées les servitudes de Mixité sociale suivantes :

- Secteurs UCb et UCb1 de la « Route de Lussac » : 100% des logements produits seront destinés à une offre sociale.

Dans les secteurs de taille minimum de logement (STL) (correspondant à toute la zone UC), afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération sur le bâti existant générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 80 m² de surface de plancher.

2.3.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.3.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) En secteur UCa, les constructions doivent être édifiées à l'alignement :**

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantées en retrait de l'alignement, la nouvelle construction pourra respecter l'un des cas de recul existant. Toutefois, une clôture devra être réalisée à l'alignement.

ZONE UC

Les extensions sur les constructions existantes respecteront :

- soit les mêmes règles que les constructions neuves,
- soit dans le prolongement du recul de la construction existante.

b) En secteurs UCb et UCc, les constructions doivent être édifiées soit :

- À l'alignement ;
- Selon un recul maximal de 5 mètres ;

des voies et emprises publiques existantes ou des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer

Toutefois, dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantées selon un autre retrait, la nouvelle construction devra respecter l'un des cas de recul existant. Toutefois, une clôture devra être réalisée à l'alignement.

Les extensions sur les constructions existantes respecteront :

- soit les mêmes règles que les constructions neuves,
- soit dans le prolongement du recul de la construction existante.

c) En secteur UCb1, les constructions devront s'implanter à une distance minimale comprise entre l'alignement et 3 mètres de l'emprise des rues, des espaces publics ou de la limite d'emprise des voies privées.

d) En secteur UCb2, les constructions à usage de commerces, services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées. Au sens des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, le recul de 75 mètres à observer par rapport à l'axe de la RD 674 ne s'applique pas dans cette zone urbanisée.

e) En secteurs UCbp1 et UCbp2 :

- Le long de la RD 1 089 :
 - toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être implantée à, au moins, 35 m de l'axe de la RD 1 089 ;
 - les constructions destinées à un usage autre que d'habitation doivent être implantées à, au moins, 25 m de l'axe de la RD 1 089 ;
 - dans le cas de réhabilitation ou d'extension mesurée, le retrait de 35 m par rapport à la RD 1089 peut ne pas être applicable.
- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente peut être admise, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette ni l'aspect de l'ensemble de la voie ni sa sécurité :
 - si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent et, notamment, dans le cas de « dent creuse », la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines,
 - dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLUi.
- Les extensions sur les constructions existantes respecteront :
 - Soit les mêmes règles que les constructions neuves ;
 - Soit le prolongement de la construction existante.
- Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.
- Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.

f) En secteurs UCd, Les constructions doivent être édifiées selon :

- Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement,
- Le même recul que les constructions existantes sur les parcelles mitoyennes, des voies et emprises publiques existantes ou des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

Un autre recul par rapport à l'alignement peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade,
- En vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, la construction devra s'aligner sur la construction mitoyenne (accolée ou non).

g) Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif
- pour les constructions supportant des bâtiments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques
- pour les annexes à la construction (autres que les garages) et piscines
- dans le cas de parcelles à cheval sur des zones inondables du PPRI.
- **Dans les secteurs d'OAP en zone UC à Saint-Denis de Pile**, pour les opérations de production de logement social, l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :
 - o Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 0 à 5 mètres sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.
- **Dans les secteurs d'OAP en zone UC à Izon**, pour les opérations de production de logement social, l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :
 - o Le long des voies extérieures au périmètre d'OAP, les constructions doivent être implantés selon un recul de 5 m, en vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie, sauf indication différentes définies dans le cadre de l'OAP.
 - o Le long de l'avenue Léo Drouyn, les constructions doivent être implantées selon un recul de 5 m, en vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie.
 - o Le long des voies internes à l'opération, les constructions doivent être implantés soit à l'alignement, soit selon un recul compris entre 0 et 3 m, sauf indication différentes définies dans le cadre de l'OAP.

2.3.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En secteurs UCa et UCb, les constructions doivent s'implanter à l'alignement d'au moins une des limites séparatives latérales et selon une distance d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres vis-à-vis des autres limites séparatives (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit).

b) En secteur UCc, les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement d'au moins une des limites séparatives latérales et selon une distance d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres vis-à-vis des autres limites séparatives (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit).

ZONE UC

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



- En retrait des limites séparatives latérales, selon une distance d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres. La hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit.

c) Les alinéas a) et b) ne s'appliquent pas pour :

- Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).
- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, qui pourront être réalisées dans le prolongement de la façade de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 3,50 mètres, et que leur emprise au sol n'excède pas 40 m².
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

d) En secteurs UCbp1 et UCbp2 :

- Les constructions peuvent être implantées en ordre continu (donc contigüe à chacune des limites séparatives latérales de l'unité foncière qui touchent une voie), en ordre semi continu (donc contigüe à l'une des limites séparatives latérales de l'unité foncière qui touchent une voie) ou en ordre discontinu.
- Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.
- Aucune nouvelle construction, ni extension, ni annexe, ne seront implantées à moins de 3 m de l'axe du ruisseau. Ces dispositions s'appliquent également en cas d'extension de constructions existantes ou de travaux, et en cas de reconstruction après sinistre.

e) En secteurs UCd :

- **Dans une bande A d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement**, les constructions doivent être implantées :
 - Soit sur au moins une limite séparative, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 m.
 - Soit à une distance minimale de 3 m vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m². Les annexes supérieures à 50m² d'emprise au sol devront respecter la règle générale
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- **Dans la bande B, au-delà d'une profondeur de 25 mètres, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives.**

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante, sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m². Les annexes supérieures à 50m² d'emprise au sol devront respecter la règle générale
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Dans les bandes A et B :

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement ; dans cette marge, la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

- **A Saint Denis de Pile,**

Dans les OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La distance minimale entre la construction et les limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP sera au minimum de 0 à 4 mètres sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

- **A Izon,**

Un recul de 20 m minimum est exigé par rapport à l'axe du ruisseau de Canterane.

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 5 m minimum par rapport à une canalisation de transport de gaz.

Dans les OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La distance minimale entre la construction et les limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP sera au minimum de 3 m sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

Dans l'OAP Furt à Izon, La distance minimale entre la construction et les limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre d'une OAP sera au minimum de 4 m sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

2.3.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- a) La distance minimale (d) entre chaque construction sera égale à 0 mètres ou au moins à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.
- b) Les annexes et les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.
- c) Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.
- d) **En secteurs UCbp1 et UCbp2** : non règlementé
- e) **En secteurs UCd** :
 - **Dans une bande d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande A)**, la distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
 - **Au-delà d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande B)**, une distance de 6 m minimum sera exigée entre deux constructions non contiguës.
 - **Dans les bandes A et B** :
 - o **A Saint Denis de Pile,**

Dans les OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La distance minimale entre deux constructions non-contiguës dans le périmètre de l'OAP sera au minimum de 0 à 4 mètres sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

- o **A Izon,**

Dans les OAP en zone Uc, pour les opérations de logement social, en application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, une règle alternative est définie pour le recul des constructions les unes par rapport aux autres sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La distance minimale entre deux constructions non-contiguës dans le périmètre de l'OAP sera au minimum de 4 m sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

2.3.2.1.4. Emprise au sol

- a) **Sur l'ensemble de la zone UC** :
 - **Dans une bande d'une profondeur de 25 m comptés depuis l'alignement (bande A)**, l'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 60% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité.
 - **Au-delà d'une profondeur de 25 m comptés depuis l'alignement (bande B)**, l'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 30% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité.
- b) **En secteurs UCbp1 et UCbp2** : non règlementé
- c) **En secteur UCd** :
 - **Dans une bande A d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement**, l'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 50% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité.

- **Dans la bande B, au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement,** l'emprise au sol maximale des constructions sera de 20% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité.
- **Dans les bandes A et B :**
 - Pour éviter les linéaires trop importants de constructions ou des constructions avec une emprise constructible trop importante, l'emprise au sol doit être composée d'ensembles bâtis d'une surface d'emprise inférieure ou égale à 300m² ; la distance minimale entre ces emprises bâties de 300m² étant de 3 m au minimum.
 - Pour les opérations de logements sociaux, cette surface d'emprise inférieure ou égale à 300m² peut être majoré de 10%.

d) A Saint Denis de Pile,

Dans les OAP en zone UC, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 60% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans l'OAP, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

Pour les opérations de logements sociaux, l'emprise au sol maximale n'est pas limitée.

e) A Izon,

Dans les OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, en application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, une règle alternative est définie pour l'emprise au sol des constructions sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP, et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra être supérieure à 60% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans l'OAP, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

Pour les opérations de logements sociaux, l'emprise au sol maximale n'est pas limitée.

2.3.2.1.5. Hauteur des constructions

a) Sur l'ensemble de la zone UC :

Dans une bande d'une profondeur de 25 m comptés depuis l'alignement (bande A), la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans dépasser 10 mètres de hauteur absolue.

Au-delà d'une profondeur de 25 m comptés depuis l'alignement (bande B), la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, excepté sur la commune de Pomerol ou cette hauteur ne s'applique qu'à l'égout du toit (les toitures terrasses y sont interdites).

b) En secteurs UCb et UCc, au-delà d'une profondeur de 25 m comptés depuis l'alignement (bande B), la hauteur des constructions est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

c) En secteurs UCbp1 et UCbp2 :

La hauteur des constructions doit être compatible avec la hauteur moyenne des constructions existantes dans le secteur considéré. La hauteur maximale autorisée est de 7 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus) avec un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite de fond de parcelle de l'unité foncière. Sur la limite de fond de parcelle de l'unité foncière, la hauteur des constructions, des extensions et des annexes n'excèdera pas 2 m à l'égout du toit.

ZONE UC

- d) **En secteur UCb2**, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

- e) **En secteurs UCd :**

- **Dans une bande A d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement :**

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- **Dans la bande B, au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement :**

la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- **Dans les bandes A et B :**

- o Il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur lorsque le faîtage et la façade de la nouvelle construction s'alignent sur celui d'une construction mitoyenne (accolée) de plus grande hauteur.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux

Dans les secteurs sensibles aux remontées de nappes phréatiques, la hauteur des constructions est augmentée de 0,20 m pour permettre la création d'un vide sanitaire.

- o **A Saint Denis de Pile et à Izon**

Dans les OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, , en application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, une règle alternative est définie pour la hauteur des constructions sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

- f) **Les alinéas a) et b) ne s'appliquent pas :**

- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale ;
- Dans le cas d'ouvrages techniques, de cheminées et autres superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité ou de son insertion paysagère ou architecturale, la hauteur maximale sera portée à 12 m.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

2.3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

En ce qui concerne les éléments en saillie :

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers ;
- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture ;
- Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions ;
- Les panneaux solaires seront de teintes sombres (noir, gris, etc.) et auront des formes rectangulaires dans la mesure du possible.

2.3.2.2.1. Constructions nouvelles, extensions ou réhabilitation des constructions contemporaines (postérieures à 1948)

a) Sur l'ensemble de la zone UC :

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans l'environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et des paysages dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type de toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites.

b) En secteur UCbp1 et UCbp2 :

- Façades :

Les différentes façades de la construction, ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène et favoriser l'emploi des matériaux traditionnels caractéristiques en zone rurale.

L'emploi du ton pierre est conseillé.

La coloration des bâtiments devra être homogène avec la coloration du bâti ancien traditionnel.

Sont autorisés :

- Les parements pierre ;
- Les pierres massives ;
- Les maçonneries enduites ;
- Le bois.

Sont interdits :

- La multiplicité des matériaux ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts et les matériaux brillants non peints ;
- Le béton brut et teinté dans la masse ;
- Les parements métalliques en alu horizontaux et verticaux ;
- Les parements verriers, PVC et métacrylate ;
- Les dérivés du bois.

Si elles sont en bois, celui-ci sera conservé naturel ou sera peint dans l'une des teintes de la palette.

ZONE UC

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLU-i-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



- Ouvertures :

Pour les parties vues du domaine public, l'utilisation de volets roulants occultant des ouvertures est interdite. Si une occultation est prévue, elle sera assurée au moyen de volets battants ou pliants, de la même couleur que les menuiseries.

L'utilisation de volets roulants ne sera autorisée que pour des ouvertures non vues du domaine public.

Pour les équipements d'intérêt collectif et lorsque des impératifs d'ordre technique le justifieront, il pourra être admis une dérogation quant à la nature des occultations autorisant l'utilisation de volets roulants.

- Toitures :

La pente ne peut excéder 37 %. Les toitures à une pente et les toitures terrasse sont interdites.

La couverture doit être en tuile type canal ou romane canal. La tuile béton est interdite.

Dans certains cas, l'ardoise peut être autorisée pour des raisons d'harmonie avec les bâtiments existants couverts avec ce matériau.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

2.3.2.2.2. Constructions anciennes et traditionnelles (antérieures à 1948)

a) Sur l'ensemble de la zone UC :

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Toute intervention, modification ou extension du bâti existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture. Dans tous les cas, les toitures terrasses ne pourront être acceptées que pour des annexes à la construction accolées au bâtiment principal ou dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants.
- Les formes et les proportions des percements
- Les matériaux utilisés (maçonneries de pierre et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, ...)
- Les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : blanc cassé ou gris clair, éléments de serrurerie : portails, grilles ou garde-corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).
- Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites.

b) En secteur UCbp1 et UCbp2 :

Des nuanciers situés en annexe concernant les façades, les menuiseries, les bardages, les ferronneries et les couvertures encadre cet article et doivent être respectés.

- Façades :

Les parties en pierre de taille doivent rester apparentes. L'emploi des matériaux traditionnels caractéristiques de la Gironde sera favorisé.

Si elles sont en bois, celui-ci sera conservé naturel ou sera peint dans l'une des teintes de la palette.

- **Ouvertures :**

Pour les parties vues du domaine public, l'utilisation de volets roulants occultant des ouvertures est interdite. Si une occultation est prévue, elle sera assurée au moyen de volets battants ou pliants. L'utilisation de volets roulants ne sera autorisée que pour des ouvertures non vues du domaine public.

- **Toitures :**

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes, proportions) et les détails de couverture (épis de faîtage, lucarnes, cheminées) seront conservés et réhabilités dans les formes et avec des matériaux similaires à ceux d'origine.

Les toitures à une pente et les toitures terrasses sont interdites.

La couverture doit être en tuile type canal ou romane canal. La tuile béton est interdite.

- **Volumétrie :**

Elle devra être respectée ou reconstituée lorsqu'elle aura été dénaturée.

2.3.2.2.3. Matériaux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises sauf à Pomerol.

Les habitations déjà couvertes par de l'ardoise ou une autre forme de tuiles, pourront être rénovées en utilisant les matériaux déjà présents.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Le bardage bois est autorisé sous réserve d'être à lames verticales.

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs blanc pur, bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la clôture des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

Pour la commune de Pomerol, des nuanciers situés en annexe concernant les façades, les menuiseries, les bardages, les ferronneries et les couvertures doivent être respectés.

2.3.2.2.4. Les percements - menuiseries

Sur une même façade, visible depuis l'espace public, l'ordonnement des ouvertures sera respecté.

Pour la commune de Pomerol, des nuanciers situés en annexe concernant les façades, les menuiseries, les bardages, les ferronneries et les couvertures encadre cet article et doivent être respectés.

a) Les fenêtres

Pour les constructions traditionnelles, construction en pierres, les fenêtres seront plus hautes que larges.

b) Les volets visibles

- le coffre des volets roulants sera masqué dans le linteau de la fenêtre ou par un lambrequin.
- les volets seront de couleur blanche ou gris clair.
- les volets battants ne comporteront ni barres ni écharpes.
- les volets doivent être d'une couleur unie (les peintures doivent être de la même couleur que le reste des volets).

c) Les portes d'entrées

seront impérativement placées sur les façades face à la voie d'accès et seront d'une couleur soutenue. Les impostes vitrées en coquilles, étant un motif d'inspiration anglo-saxonne sont interdites. Le style de la porte d'entrée sera en cohérence avec le style architectural de la construction.

d) Les portes de garages

- Dans le cas de maison existante ancienne (avant 1948) construite en pierres la fermeture des garages par des volets roulants est interdite. Seules les portes battantes, les portes basculantes ou les portes sectionnelles à lames lisses sont autorisées.
- Les portes de garages seront, soit de la couleur des volets, soit de la couleur de la porte d'entrée.
- Les portes de garages ne peuvent s'ouvrir en débord sur le domaine public.

2.3.2.2.5. Clôtures

a) Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRi) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.

- **Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :**
 - **Sont autorisés :**
 - Les murs traditionnels ou en maçonnerie enduite, ne devant pas dépasser 1,50 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
 - Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
 - le grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,

- les haies vives.
- Les clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée doivent être doublée d'une clôture végétale composée d'une haie mélangée d'essences locales.
- Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.
- **Sont interdits :**
 - Les haies composées d'une seule essence végétale (monospécifique) ;
 - Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.
- **En limite séparative :**
 - Les clôtures auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m.
 - Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.
 - soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.
 - Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La rénovation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine.

2.3.2.2.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers. La pose des pompes à chaleur sur les toitures est interdite.

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

2.3.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espaces non bâtis en pleine terre)

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

ZONE UC

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit
ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 20 % - 10 % = 10 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à la prescription précédente à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

La commune de Pomerol déroge aux paragraphes précédents.

b) En secteurs UCd :

- **Dans une bande A d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement**, au moins 40% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité doit être maintenue en « pleine terre » d'un seul tenant.
- **Dans la bande B, au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement**, au moins 80% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité doit être maintenue en « pleine terre » d'un seul tenant.
- **Dans les bandes A et B :**
 - o **A Saint Denis de Pile,**

Dans les OAP en zone UC, pour les opérations, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

Pour les opérations de logements sociaux, l'emprise en pleine terre n'est pas limitée.

- o **A Izon,**

Dans les OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, une règle alternative est définie les espaces libres sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre », d'un seul tenant.

2.3.2.3.2. Obligations en matière de plantations & espaces libres

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques et/ou envahissantes, les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant. Les éléments techniques ne pourront pas être intégrés dans les espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

En secteur UCd à Izon, hors OAP, toute construction à usage d'habitation doit comporter sur son terrain d'assiette un espace vert d'un seul tenant à l'intérieur duquel doit pouvoir s'inscrire un cercle d'au moins 10 m de diamètre pour assurer un espace minimal en pleine terre pour l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Seules les piscines peuvent être implantées dans cet espace de 10 m de diamètre, pour une superficie maximale de 12m².

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

2.3.2.3.3. Stationnement

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.16 des Dispositions Générales.

À Izon, Les aires de stationnement doivent être perméables afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2.3.3. ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.3.3.1. Desserte par les voies publiques et privées

Pour la commune de Pomerol, compte-tenu des particularités urbaines existantes, une dérogation aux dispositions règlementaire ci-dessous sera possible sous réserve de justifications techniques.

2.3.3.1.1. La Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation, les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et

ZONE UC

adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 mètres sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum.

2.3.3.1.2. Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

À partir de deux logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.

À partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas précédents, excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Sur l'ensemble de la zone UC, hors secteur UCd, toute nouvelle bande d'accès créée après la date d'approbation du PLUi-HD devra être limitée à **35 m de longueur**. Au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré comme une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie précédentes.

En secteur UCd, toute nouvelle bande d'accès créée après la date d'approbation du PLUi-HD devra être limitée à **20 m de longueur**; au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie précédentes.

2.3.3.2. Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.4. ZONE UD

	Communes concernées
Zone UD	
<i>Secteur UDa</i>	Bonzac, Coutras, Génissac, Lapouyade, Les Eglisottes-et-Chalaires, Les Peintures, Moulon, Nérigean, Puynormand, Saint-Antoine sur l'Isle, Saint-Christophe de Double, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Martin du Bois, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron, Saint-Seurin sur l'Isle, Tizac de Curton
<i>Secteur UDb</i>	Abzac, Arveyres, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Daignac, Dardenac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande de Pomerol, Le Fieu, Les Eglisottes-et-Chalaires, Les Peintures, Maransin, Nérigean, Porchères, Puynormand, Sablons, Saint-Christophe de Double, Saint-Germain du Puch, Saint-Martin de Laye, Saint-Martin du Bois, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron, Saint-Sauveur de Puynormand, Saint-Seurin sur l'Isle, Savignac de l'Isle, Tizac de Lapouyade, Vayres

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

Cette zone est traversée par la voie ferrée.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.

La zone UD comprend :

- Un secteur UDa qui correspond à un tissu urbain de type pavillonnaire relativement dense où les capacités de densification doivent être maîtrisées pour éviter une trop grande imperméabilisation des sols ;
- Un secteur UDb qui correspond à un tissu urbain de type pavillonnaire sur des parcelles de grandes tailles où une densification devra être toutefois contrôlée pour différentes raisons (absence d'assainissement collectif, traitement des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la topographie,...).

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas à l'exception des opérations d'habitat collectif et/ou à vocation sociale.

ZONE UD

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit
ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

2.4.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.4.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	*Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisée	
	Hébergement	Autorisée	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	*Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	*Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Autorisée	
	Autres hébergements touristiques	Autorisée	

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée	
	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	*Les constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat (nuisances sonores, olfactives,...), l'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et le paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Autorisée	
			*La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt existantes à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être compatibles avec la destination de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives,...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).
	Centre des congrès et d'exposition	Autorisée	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisée	

*** Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

ZONE UD

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none">- à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions- à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

- a) Les annexes des habitations (hors piscines) sont autorisées dans la limite de 40 m² de surface de plancher.

2.4.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

2.4.1.2.1. Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Non règlementé

2.4.1.2.2. Mixité sociale

- a) En zone UD, afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 25 m² de surface de plancher sauf exception technique à démontrer.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 25 m² aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

2.4.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.4.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres :**
- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
 - des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.
- b) Les dispositions du paragraphe précédent ne s'appliquent pas :**
- pour les constructions à usage d'équipement collectif
 - pour les constructions supportant des bâtiments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques
 - pour l'extension des constructions existantes
 - pour les annexes à la construction (autres que les garages) et piscines
 - dans le cas de parcelles à cheval sur des zones inondables du PPRI.

2.4.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a)** La distance minimale entre la construction et des limites séparatives latérales sera de 0 mètre ou d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres (la hauteur (H) étant mesurée à partir du sol avant travaux).
- b)** L'alinéa précédent ne s'applique pas pour :
- Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

ZONE UD

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi, qui pourront être réalisées dans le prolongement de la façade de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l’annexe soit inférieure ou égale à 3,50 mètres, et que leur emprise au sol n’excède pas 40 m².
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2.4.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- a) La distance minimale (d) entre chaque construction sera égale à 0 mètres ou au moins à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l’égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.
- b) Les annexes et les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

2.4.2.1.4. Emprise au sol

- a) **En secteur UDa**, l’emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 45% de la surface du terrain ou de l’unité foncière comprise dans la zone constructible.
- b) **En secteur UDb**, l’emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 30% de la surface du terrain ou de l’unité foncière comprise dans la zone constructible.

2.4.2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l’égout du toit ou à l’acrotère, sans dépasser 10 mètres de hauteur absolue.

2.4.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L’entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l’article L.151-19 du code de l’urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d’origine et respecter la composition et l’ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

2.4.2.2.1. Constructions nouvelles, extensions ou réhabilitation des constructions contemporaines (postérieures à 1948)

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l’insertion de ce bâti dans l’environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et des paysages dans lesquels ils s’insèrent, notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type de toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites.

2.4.2.2.2. Constructions anciennes et traditionnelles (antérieures à 1948)

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Toute intervention, modification ou extension du bâti existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture. Dans tous les cas, les toitures terrasses ne pourront être acceptées que pour des annexes à la construction accolées au bâtiment principal ou dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants.
- Les formes et les proportions des percements
- Les matériaux utilisés (maçonneries de pierre et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, ...)
- Les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : blanc cassé ou gris clair, éléments de serrurerie : portails, grilles ou garde-corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).
- Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites.

2.4.2.2.3. Matériaux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les habitations déjà couvertes par de l'ardoise ou une autre forme de tuiles, pourront être rénovées en utilisant les matériaux déjà présents.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Le bardage bois est autorisé sous réserve d'être à lames verticales.

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les couleurs dominantes sont :

ZONE UD

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs blanc pur, bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la couleur des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

2.4.2.2.4. Les percements - menuiseries

Sur une même façade, visible depuis l'espace public, l'ordonnement des ouvertures sera respecté.

a) Les fenêtres

Pour les constructions traditionnelles, construction en pierres, les fenêtres seront plus hautes que larges.

b) Les volets visibles

- le coffre des volets roulants sera masqué dans le linteau de la fenêtre ou par un lambrequin.
- les volets seront de couleur blanche ou gris clair.
- les volets battants ne comporteront ni barres ni écharpes.
- les volets doivent être d'une couleur unie (les pentures doivent être de la même couleur que le reste des volets).

c) Les portes d'entrées

seront impérativement placées sur les façades face à la voie d'accès et seront d'une couleur soutenue.

Les impostes vitrées en coquilles, étant un motif d'inspiration anglo-saxonne sont interdites.

Le style de la porte d'entrée sera en cohérence avec le style architectural de la construction.

d) Les portes de garages

- Dans le cas de maison existante ancienne (avant 1950) construite en pierres la fermeture des garages par des volets roulants est interdite. Seules les portes battantes, les portes basculantes ou les portes sectionnelles à lames lisses sont autorisées.
- Les portes de garages seront, soit de la couleur des volets, soit de la couleur de la porte d'entrée.
- Les portes de garages ne peuvent s'ouvrir en débord sur le domaine public.

2.4.2.2.5. Clôtures

a) Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRi) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.

- **Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :**

Sauf considérations tenant à la forme ou aux dimensions du terrain ou à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de ses annexes, dûment justifiées, les portails de clôture seront réalisés en retrait par rapport à la limite du terrain de manière à former un

« parking de midi » d'une profondeur de 5 mètres. Les modalités d'ouverture du portail ne devront pas gêner l'utilisation dudit parking, l'ouverture du portail devant se faire vers l'intérieur du lot.

- **Sont autorisés :**
 - Les murs traditionnels ou en maçonnerie enduite, ne devant pas dépasser 1,50 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
 - Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
 - le grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
 - les haies vives.
 - Les clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée doivent être doublée d'une clôture végétale composée d'une haie mélangée d'essences locales.
 - Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.
- **Sont interdits :**
 - Les haies composées d'une seule essence végétale (monospécifique) ;
 - Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.
- **En limite séparative :**
 - Les clôtures auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m.
 - Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.
 - soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.
 - Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La rénovation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine.

2.4.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;

ZONE UD

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALI : Règlement écrit
ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

2.4.2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.4.2.4.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espaces non bâtis en pleine terre)

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant. Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 20 % - 10 % = 10 %). Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à la prescription précédente à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

2.4.2.4.2. Obligations en matière de plantations & espaces libres

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques et/ou envahissantes, les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant. Les éléments techniques ne pourront pas être intégrés dans les espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

2.4.2.5. Stationnement

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.16 des Dispositions Générales.

2.4.3. ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.4.3.1. Desserte par les voies publiques et privées

2.4.3.1.1. La Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation, les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 mètres sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum.

2.4.3.1.2. Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

À partir de deux logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.

À partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas précédents.

ZONE UD

Toute nouvelle bande d'accès créée après la date d'approbation du PLUi-HD devra être limitée à **35 m de longueur**. Au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie précédentes.

2.4.3.2. Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.5. ZONE UE

	Communes concernées
Zone UE	Abzac, Arveyres, Bayas, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Daignac, Espiet, Génissac, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande de Pomerol, Lapouyade, Le Fieu, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaires, Les Peintures, Libourne, Maransin, Nérigean, Porchères, Sablons, Saint-Antoine sur l'Isle, Saint-Christophe de Double, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Germain du Puch, Saint-Martin de Laye, Saint-Martin du Bois, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron, Saint-Seurin sur l'Isle, Tizac de Lapouyade, Vayres
<i>Secteur UEg</i>	Saint-Denis de Pile
<i>Secteur UEgv</i>	Izon, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaires, Libourne, Saint-Denis de Pile
<i>UEh</i>	Sablons
<i>UEsc</i>	Libourne

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

Cette zone est traversée par la voie ferrée.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.

La zone UE comprend les secteurs suivants :

- **Un secteur UEh**, dédié aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif mais dans lesquels des logements ou hébergements peuvent être réalisés ;
- **Un secteur UEg**, dédié à l'accueil d'une nouvelle gendarmerie à Saint-Denis de Pile ;
- **Un secteur UEgv**, dédié aux aménagement et équipements nécessaires à l'accueil des Gens du Voyage ;
- **Un secteur UEsc**, correspondant aux Casernes en centre-ville de Libourne, permettant l'accueil de la 4ème Unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile (UIISC).

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas à l'exception des opérations des opérations d'habitat collectif et/ou à vocation sociale.

ZONE UE

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit
ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

2.5.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.5.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	*Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Interdite en zone UE et sous conditions en secteurs UEh, UEg, UEgv et UEsc	Les logements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m ² de surface de plancher, et le logement est aménagé à l'intérieur des bâtiments autorisés dans la zone. Un seul logement est autorisé par activité. En secteur UEsc, les hébergements sont autorisés à la seule condition d'être liés à l'UIISC 4.
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite sauf conditions particulières ci-contre	Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat, et sous réserve de

			ne pas excéder 120 m ² d'emprise au sol. En zone UE de la Gare de Libourne , les commerces de détail peuvent être autorisés sous réserve de ne pas dépasser une surface de vente de + de 900m ² et d'avoir une façade sur l'Avenue Gallieni.
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite	
	Cinéma	Autorisée	
	Hotels	Autorisée	
	Autres hébergements touristiques	Autorisée	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée	
	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Autorisée	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Autorisée sous condition	Seul en secteur UEsc les entrepôts sont autorisés.
	Bureau	Autorisée	
	Centre des congrès et d'exposition	Autorisée	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

*** Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

ZONE UE

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Autorisé en secteur UEgv	En secteur UEgv , les résidences démontables, le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont admis dans les conditions définies par le règlement de la zone sous réserve, pour des motifs de salubrité et de sécurité publique, que le nombre de résidences démontables ou de caravanes soit limité à une caravane ou résidence mobile pour 300 m ² de terrain.
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires à : <ul style="list-style-type: none"> - la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

a) Sur l'ensemble de la zone UE :

- Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage)

- Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.
- b) **En secteur UEgv**, seules les constructions, aménagements et équipements nécessaires à l'accueil des Gens du Voyage sont autorisés.

2.5.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

2.5.1.2.1. Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Non réglementé

2.5.1.2.2. Mixité sociale

Non réglementé

2.5.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent, ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.5.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.5.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) **En dehors des agglomérations**, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.
- b) **En agglomération** et sauf indications contraires portées aux documents graphiques : non réglementé
- c) **Dans la zone UE du Barail des Jais à Saint-Denis de Pile**, le recul minimum à observer par rapport à l'axe de la Route départementale 674, initialement de 75 mètres, est ramené à **20 mètres** comme justifié dans l'étude réalisée à ce titre figurant dans le rapport de présentation et au regard des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme.
- d) **En secteur UEsc**, les constructions nouvelles doivent être implantées en fonction de la séquence urbaine, de façon à préserver l'ordonnement des monuments historiques de la caserne

ZONE UE

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



Lamarque ainsi que les vues sur les monuments historiques de la caserne Lamarque depuis les espaces publics.

- e) **En secteur UEgv**, Les constructions doivent être édifiées selon un recul minimal de 5 mètres :
 - Des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
 - Des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.
- f) Un autre recul par rapport à l'alignement peut être admis ou imposé :
 - Pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade,
 - En vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, la construction devra s'aligner sur la construction mitoyenne (accolée ou non).

2.5.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) **En zone UE**, les constructions et extensions, mais hors annexe et garage, doivent être implantées soit :
 - sur au moins une des limites séparatives ;
 - selon une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives ;
 - et selon un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage)
- b) **En secteur UEsc**, les constructions nouvelles doivent être implantées en fonction de la séquence urbaine, de façon à préserver l'ordonnancement des monuments historiques de la caserne Lamarque ainsi que les vues sur les monuments historiques de la caserne Lamarque depuis les espaces publics.
- c) **En secteur UEgv, les constructions doivent être implantées :**
 - Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.
 - Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
- d) Toutefois, l'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas pour :
 - Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la façade de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
 - Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m².
 - Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2.5.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- a) **Sur l'ensemble de la zone UE, hors secteur UEsc et UEgv** : non réglementé
- b) **En secteur UEsc**, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre à condition que l'ordonnancement des monuments historiques de la caserne Lamarque et les vues

sur les monuments historiques de la caserne Lamarque depuis les espaces publics soient préservés.

2.5.2.1.4. Emprise au sol

a) Sur l'ensemble de la zone UE, hors secteur UEsc :

- Les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 120 m² d'emprise au sol.
- Non règlementé pour les autres destinations de construction.

b) En secteur UEsc, l'emprise au sol maximale des constructions ne pourra dépasser l'emprise de 70 % de la surface de l'unité foncière.

c) En secteur UEgv :

- Pour les Aire d'accueil des gens du voyage et opérations de logements sociaux adaptés (habitat adapté sur terrains familiaux au sens de la loi SRU) : non règlementé
- Pour les terrains familiaux privés : l'emprise au sol des constructions autorisées (local technique annexe à la caravane ou résidence mobile) ne dépassera pas 30 m² (dont 20 m² de surface de plancher). La surface des caravanes ou résidence mobile ne compte pas dans l'emprise au sol.

2.5.2.1.1. Hauteur des constructions

a) Non règlementé sur l'ensemble de la zone UE, hors secteur UEgv.

b) En secteur UEgv :

- Pour les Aire d'accueil des gens du voyage et opérations de logements sociaux adaptés (habitat adapté sur terrains familiaux au sens de la loi SRU) : La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Pour les terrains familiaux privés : La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur lorsque le faîtage et la façade de la nouvelle construction s'alignent sur celui d'une construction mitoyenne (accollée) de plus grande hauteur.

La hauteur des annexes séparées de la construction principale implanté en limite séparative est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, antennes, etc.).

2.5.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques

ZONE UE

du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

2.5.2.2.1. Façades

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les constructions en bois sont autorisées mais les constructions en rondin de bois (fuste) sont interdites.

Le bardage bois est autorisé, sous réserve d'être à lames verticales.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

2.5.2.2.2. Toitures

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures plates ou terrasses sont admises

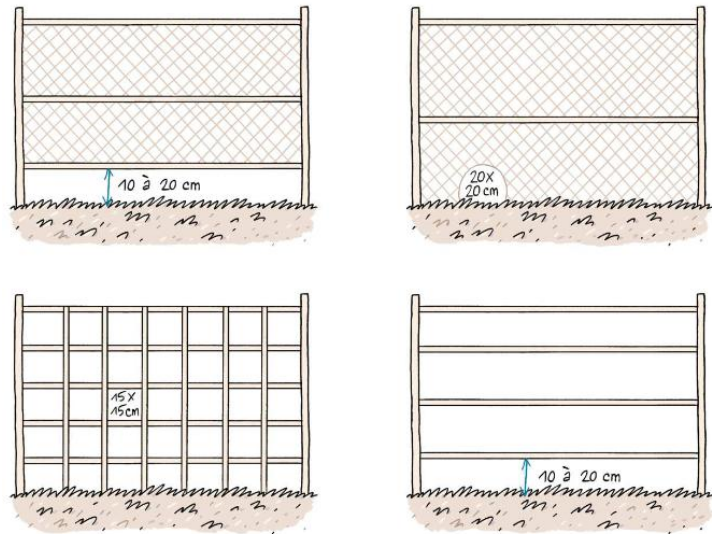
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

2.5.2.2.3. Clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale de la clôture doit être de 2m, en grillage de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune

Toutefois, les clôtures des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des installations et constructions militaires pourront déroger à la règle.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRI) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, ainsi que dans les secteurs couverts par un Atlas des Zones Inondables, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.

2.5.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

2.5.2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.5.2.4.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espaces non bâtis en pleine terre)

Non réglementé

2.5.2.4.2. Obligations en matière de plantations & espaces libres

- a) Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques et/ou envahissantes, les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

- b) **En secteur UEsc** : non règlementé

2.5.2.5. Stationnement

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.16 des Dispositions Générales.

En secteur UEsc, le stationnement nécessaire au fonctionnement de l'UIISC sera organisé sur l'unité foncière en prenant en compte à la fois les véhicules du personnel et les véhicules d'intervention.

2.5.3. ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.5.3.1. Desserte par les voies publiques et privées

2.5.3.1.1. La Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation, les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

2.5.3.1.2. Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

2.5.3.2. Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

ZONE UE

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLU-i-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



2.6. ZONE UH

	Communes concernées
Zone UH	
<i>Secteur UHa</i>	Abzac, Cadarsac, Coutras, Espiet, Izon, Les Peintures, Nérigean, Pomerol, Saint-Denis de Pile, Saint-Médard de Guizières
<i>Secteur UHb</i>	Abzac, Arveyres, Bonzac, Cadarsac, Coutras, Espiet, Génissac, Guîtres, Lagorce, Les Eglisottes-et-Chalaires, Les Peintures, Moulon, Porchères, Sablons, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Germain du Puch, Saint-Martin de Laye, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron, Saint-Seurin sur l'Isle, Tizac de Curton

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

Cette zone est traversée par la voie ferrée.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.

Au sein des zones UH, des restrictions à la constructibilité sont données pour tenir compte des risques, nuisances ou contraintes (ruissellement, etc...) qui pourraient constituer une gêne à l'accueil plus significatif de population. Aussi, seule une gestion (extension, annexe et piscine) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est proposée.

La zone UH comprend les secteurs suivants :

- **Un secteur UHa**, correspondant aux entités urbaines de morphologie plus anciennes et plus denses ;
- **Un secteur UHb**, correspondant aux entités urbaines de morphologie plus contemporaines et moins denses.

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas à l'exception des opérations des opérations d'habitat collectif et/ou à vocation sociale.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

2.6.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.6.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	* Seules Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d’approbation du PLUi et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu’elles n’entraînent aucune nuisance incompatible avec l’habitat
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Interdite	* Seules la réhabilitation, l’extension et la surélévation des constructions à destination d’habitation existantes à la date d’approbation du PLUi, ainsi que les annexes et piscines à condition qu’elles ne donnent pas lieu à la création d’un nouveau logement.
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite	* Seules la réhabilitation, l’extension et la surélévation des constructions destinées à la restauration, l’artisanat et le commerce de détail existantes à la date d’approbation du PLUi, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et qu’elles soient limitées à une seule extension à compter de l’approbation du PLUi et de ses annexes.
	Restauration	Interdite	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	Interdite	
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Interdite	* Seules la réhabilitation, l’extension et la surélévation des constructions destinées à l’hôtellerie existantes à la date

			d'approbation du PLUi, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et qu'elles soient limitées à une seule extension à compter de l'approbation du PLUi et de ses annexes.
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée	
	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	* La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire existantes à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être compatibles avec la destination de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives,), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...), dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et qu'elles soient limitées à une seule extension à compter de l'approbation du PLUi et de ses annexes
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdite	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

*** Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

ZONE UH

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none">- à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions- à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

- a) Les annexes des habitations (hors piscines) sont autorisées dans la limite de 40 m² de surface de plancher.
- b) Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

2.6.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

2.6.1.2.1. Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Non réglementé

2.6.1.2.2. Mixité sociale

- a) **Sur l'ensemble de la zone UH, hors commune de Saint-Denis de Pile**, afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 25 m² de surface de plancher sauf exception technique à démontrer.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 25 m² aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

- b) **À Saint-Denis de Pile, sur l'ensemble des secteurs UHa et UHb**, afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération sur le bâti existant générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 80 m² de surface de plancher.

2.6.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.6.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.6.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) **En dehors des agglomérations, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.**
- b) **En secteur UHa**, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement ou selon un recul maximal de 5m :
- Des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
 - Des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.
- c) **En secteur UHb**, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 5m :
- Des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
 - Des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

ZONE UH

d) Un autre recul par rapport à l'alignement peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnement de la façade ;
- En vue de préserver l'ordonnement des constructions sur une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, la construction devra s'aligner sur la construction mitoyenne (accolée ou non).

e) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et piscines.

2.6.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) La distance minimale entre la construction et des limites séparatives latérales sera de 0 mètre ou d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit).

b) L'alinéa précédent ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, qui pourront être réalisées dans le prolongement de la façade de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 3,50 mètres, et que leur emprise au sol n'excède pas 40 m².
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2.6.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2.6.2.1.4. Emprise au sol

a) **En secteur UHa**, l'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 45% de la surface du terrain ou de l'unité foncière.

b) **En secteur UHb**, l'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 30% de la surface du terrain ou de l'unité foncière.

2.6.2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans dépasser 10 mètres de hauteur absolue.

Il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur lorsque le faîtage et la façade de la nouvelle construction s'alignent sur celui d'une construction mitoyenne (accolée) de plus grande hauteur.

La hauteur des annexes séparées de la construction principale implanté en limite séparative est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est

supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, antennes, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

2.6.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

2.6.2.2.1. Constructions nouvelles, extensions ou réhabilitation des constructions contemporaines (postérieures à 1948)

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans l'environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et des paysages dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type de toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites.

2.6.2.2.2. Constructions anciennes et traditionnelles (antérieures à 1948)

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Toute intervention, modification ou extension du bâti existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture. Dans tous les cas, les toitures terrasses ne pourront être acceptées que pour des annexes à la construction accolées au bâtiment principal ou dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants.
- Les formes et les proportions des percements
- Les matériaux utilisés (maçonneries de pierre et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, ...)

ZONE UH

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit
ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



- Les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : blanc cassé ou gris clair, éléments de serrurerie : portails, grilles ou garde-corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).
- Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites.

2.6.2.2.3. Matériaux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les habitations déjà couvertes par de l'ardoise ou une autre forme de tuiles, pourront être rénovées en utilisant les matériaux déjà présents.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Le bardage bois est autorisé sous réserve d'être à lames verticales.

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs blanc pur, bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la clôture des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

2.6.2.2.4. Les percements - menuiseries

Sur une même façade, visible depuis l'espace public, l'ordonnancement des ouvertures sera respecté.

a) Les fenêtres

Pour les constructions traditionnelles, construction en pierres, les fenêtres seront plus hautes que larges.

b) Les volets visibles

- le coffre des volets roulants sera masqué dans le linteau de la fenêtre ou par un lambrequin.
- les volets seront de couleur blanche ou gris clair.
- les volets battants ne comporteront ni barres ni écharpes.

- les volets doivent être d'une couleur unie (les pentures doivent être de la même couleur que le reste des volets).

c) Les portes d'entrées

seront impérativement placées sur les façades face à la voie d'accès et seront d'une couleur soutenue. Les impostes vitrées en coquilles, étant un motif d'inspiration anglo-saxonne sont interdites. Le style de la porte d'entrée sera en cohérence avec le style architectural de la construction.

d) Les portes de garages

- Dans le cas de maison existante ancienne (avant 1950) construite en pierres la fermeture des garages par des volets roulants est interdite. Seules les portes battantes, les portes basculantes ou les portes sectionnelles à lames lisses sont autorisées.
- Les portes de garages seront, soit de la couleur des volets, soit de la couleur de la porte d'entrée.
- Les portes de garages ne peuvent s'ouvrir en débord sur le domaine public.

2.6.2.2.5. Clôtures

a) Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRI) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.

- **Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :**

Sauf considérations tenant à la forme ou aux dimensions du terrain ou à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de ses annexes, dûment justifiées, les portails de clôture seront réalisés en retrait par rapport à la limite du terrain de manière à former un « parking de midi » d'une profondeur de 5 mètres. Les modalités d'ouverture du portail ne devront pas gêner l'utilisation dudit parking, l'ouverture du portail devant se faire vers l'intérieur du lot.

- **Sont autorisés :**

- Les murs traditionnels ou en maçonnerie enduite, ne devant pas dépasser 1,50 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- le grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- les haies vives.
- Les clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée doivent être doublée d'une clôture végétale composée d'une haie mélangée d'essences locales.
- Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

- **Sont interdits :**

- Les haies composées d'une seule essence végétale (monospécifique) ;
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

- **En limite séparative :**

- Les clôtures auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m.
- Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.
 - soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.
- Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La rénovation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine.

2.6.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

2.6.2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.6.2.4.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espaces non bâtis en pleine terre)

Au moins 60% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant. Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 20 % - 10 % = 10 %). Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à la prescription précédente à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

2.6.2.4.2. Obligations en matière de plantations & espaces libres

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire

pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques et/ou envahissantes, les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

2.6.2.5. Stationnement

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.16 des Dispositions Générales.

2.6.3. ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.6.3.1. Desserte par les voies publiques et privées

2.6.3.1.1. La Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation, les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

ZONE UH

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 mètres sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum.

2.6.3.1.2. Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

À partir de deux logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.

À partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas précédents.

La profondeur de l'accès ou du chemin d'accès est limité à **20m**, au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie précédentes.

2.6.3.2. Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.7. ZONE UL

	Communes concernées
Zone UL	Guîtres, Lagorce, Le Fieu, Saint-Médard de Guizières
<i>Secteur ULt</i>	Lagorce

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

Cette zone est traversée par la voie ferrée.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.

La zone UL est dédiée aux activités sportives et de loisirs.

La zone UL comprend un secteur ULt à Lagorce afin de gérer le site du Maine-Pommier, destiné principalement à l'accueil d'hébergement touristique, d'activités sportives, de loisirs et d'agriculture..

2.7.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.7.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisée sous condition	Les constructions et installations à destination agricole sont seulement autorisées en secteur ULt.
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Interdite	Seules les constructions à usage d'habitation, et les extensions et annexes de celles existantes à la date d'approbation du PLUI sont autorisées à conditions qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire aux activités de la zone, avec un maximum de 200 m ² de surface de plancher.
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée sous condition	Seules les commerces de détail sont autorisés et seulement en secteur ULt.
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite	Seules les constructions nécessaires aux activités de loisirs sont autorisées.
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Autorisée sous condition	Les hébergements touristiques sont seulement autorisés en secteur ULt.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdite	

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée	
	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Autorisée sous condition	Les constructions à destination de bureaux sont seulement autorisées en secteur ULt.
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

*** Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: - à la mise en œuvre des aménagements et

ZONE UL

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLU-i-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



		constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

a) En secteur ULt :

- les constructions sont admises en dehors des servitudes de préservation du patrimoine écologique repérés au règlement graphique.
- dans les espaces repérés au règlement graphique par la mention « Zone de prévention des risques des feux de forêts » sont uniquement autorisés les équipements sportifs et de loisirs sans hébergement ainsi que les aires de stationnement, l'aménagement des infrastructures routières et des réseaux de viabilité.
- les changements de destination des constructions repérées au règlement graphique sont autorisés, ainsi que les travaux de réhabilitation ou d'extension des bâtiments, sous réserve des dispositions suivantes :
 - Les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant le terrain
 - En cas de transformation, réhabilitation et extension des constructions existantes, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie à ceux du bâtiment d'origine (tuiles creuses, ciments et autres liants, enduits à la chaux et au sable, contrevents en bois, etc.).
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « Arbres d'intérêt écologiques et paysager », sont uniquement admis, les travaux qui ne compromettent pas la pérennité des sujets repérés.
Dans un rayon de 5 mètres mesurés depuis le tronc des arbres repérés, les occupations et utilisations du sol doivent préserver le caractère naturel des sols et n'entraîner aucun impact sur les éléments repérés ou leur système racinaire.

2.7.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

2.7.1.2.1. Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Non réglementé

2.7.1.2.2. Mixité sociale

Non réglementé

2.7.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent, ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.7.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.7.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- b) En dehors des agglomérations**, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.
- c) En agglomération**, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

2.7.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a)** Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins H/2 avec un minimum de 4 mètres vis-à-vis des autres limites séparatives (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et au point le plus haut de la construction).
- b)** Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage)
- c)** Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

2.7.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- a)** La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 mètres.

2.7.2.1.4. Emprise au sol

- a)** Non réglementé sur la zone UL

ZONE UL

- b) En secteur ULt, l'emprise au sol maximale des constructions doit être inférieure ou égale à 5% de la surface du terrain.

2.7.2.1.5. Hauteur des constructions

- a) Non règlementé

2.7.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En secteur ULt :

Les travaux réalisés sur les constructions repérées aux documents graphique sous la mention « Élément bâti d'intérêt patrimonial » sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - les bâtiments principaux identifiés au plan de zonage,
 - les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
 - les éléments d'architecture extérieure historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, le projet doit :
 - respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - mettre en oeuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - Les travaux mettant en oeuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair, blanc...) et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Les nouvelles constructions et installations

- La réalisation de pastiches architecturaux sont interdits.
- Les nouvelles constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
- Les constructions de conception architecturale traditionnelle doivent présenter un plan simple (carré ou rectangulaire) et des principes de composition des constructions

vernaculaires (proportions façade/toiture, alignement des ouvertures, soulignement des étages, toitures en pente et couverte de tuile canal, etc).

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40%. Toutefois, en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
 - La couverture des constructions devra être réalisée en tuiles de type régional. Les couvertures en tuiles creuse sur support fibrociment sont tolérées.
 - La couleur des tuiles sera rouge ou rose. Toutefois, des tuiles de couleur ocre et brun pourront se mélanger avec les premières citées.
 - Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.
- Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïques, isolation par l'extérieur...) feront l'objet d'une grande rigueur de conception permettant la prise en considération du contexte et une capacité à s'inscrire dans l'ambiance existante du site avec discrétion.
 - Les enduits et couleurs ne devront pas constituer de dissonance architecturale avec le cadre environnant.
 - Pour les constructions en bois ou à parement bois, les lames seront de préférence posées verticalement.

Le traitement des clôtures doit permettre de conserver l'identité et le caractère paysager ouvert de la zone. Les clôtures doivent inclure des ouvertures en partie basse pour permettre à la petite faune de circuler.

La hauteur des clôtures est fixée à 1,20 mètres maximum.

Sont interdites les clôtures réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Les murs pleins et tous types de maçonnerie sont également interdits, en dehors des éventuels besoins liés au portail d'accès au terrain.

2.7.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

2.7.2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.7.2.4.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espaces non bâtis en pleine terre)

- a) **En zone UL**, au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.
- b) **En secteur ULt**, L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale d'espaces verts non imperméabilisés représentant 90% de la surface du terrain.

2.7.2.4.2. Obligations en matière de plantations & espaces libres

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques et/ou envahissantes, les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

2.7.2.5. Stationnement

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.16 des Dispositions Générales.

2.7.3. ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.7.3.1. Desserte par les voies publiques et privées

2.7.3.1.1. La Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation, les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

2.7.3.1.2. Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

En secteur ULt :

Le projet de construction ou d'aménagement peut 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.

Une piste périmétrale de 6 mètres doit être créée afin de permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile afin de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres.

2.7.3.2. Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

ZONE UL

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



2.8. ZONE UT

	Communes concernées
Zone UT	Chamadelle, Porchères

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

Cette zone est traversée par la voie ferrée.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.

La zone UT est dédiée aux activités de loisirs et d'hébergement touristique.

2.8.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.8.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Interdite	Seules les constructions à usage d'habitation, et les extensions et annexes de celles existantes à la date d'approbation du PLUI sont autorisées à conditions qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire aux activités de la zone, avec un maximum de 200 m ² de surface de plancher.
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite	
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisées sous condition	Seules les constructions nécessaires aux activités d'accueil touristique sont autorisées.
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Autorisés	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdite	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée	

	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdite	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

*** Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Autorisée	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

ZONE UT

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit
ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	
--	----------	--

2.8.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

2.8.1.2.1. Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Non règlementé

2.8.1.2.2. Mixité sociale

Non règlementé

2.8.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent, ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.8.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.8.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) **En dehors des agglomérations**, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.
- b) **En agglomération**, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

2.8.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins H/2 avec un minimum de 4 mètres vis-à-vis des autres limites séparatives (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et au point le plus haut de la construction).

- b) Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage)
- c) Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

2.8.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 mètres.

2.8.2.1.4. Emprise au sol

Non règlementé

2.8.2.1.5. Hauteur des constructions

Non règlementé

2.8.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé

2.8.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

2.8.2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.8.2.4.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espaces non bâtis en pleine terre)

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

2.8.2.4.2. Obligations en matière de plantations & espaces libres

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques et/ou envahissantes, les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

2.8.2.5. Stationnement

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.16 des Dispositions Générales.

2.8.3. ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.8.3.1. Desserte par les voies publiques et privées

2.8.3.1.1. La Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation, les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

2.8.3.1.2. Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

2.8.3.2. Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

ZONE UT

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLU-i-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



2.9. ZONE UX

	Communes concernées
Zone UX	Coutras, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Les Billaux, Les Peintures, Libourne, Moulon, Sablons, Saint-Antoine sur l'Isle, Saint-Christophe de Double, Saint-Denis de Pile, Saint-Martin du Bois, Saint-Seurin sur l'Isle, Vayres
<i>Secteur UXa</i>	Izon
<i>Secteur UXc</i>	Saint-Denis de Pile
<i>Secteur UXy</i>	Coutras

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

Cette zone est traversée par la voie ferrée.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.

La zone UX concerne les zones d'activités à destination artisanale, industrielle et de commerce de détail.

Elle comprend :

- **Un secteur UXa**, correspondant aux arrières de la zone d'activités de l'Anglumeau à Izon, dont il convient d'assurer l'optimisation tout en assurant son intégration en lien avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- **Un secteur UXc**, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées.
- **Un secteur UXy**, correspondant à une partie du site d'Eygreteau 2 à Coutras, accueillant des activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles.

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

2.9.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.9.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisée sous conditions	<p>* Les logements neufs s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction.</p> <p>Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume de la construction d'activité autorisée.</p> <p>Un seul logement par activité est autorisé.</p> <p>Seules les extensions, annexes et piscines des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.</p>
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisées	<p>En secteur UXc, seuls les commerces de détail sont autorisés, les activités artisanales sont interdites.</p> <p>A Saint-Denis de Pile, les activités de commerce de détail ne sont autorisées en zone UX <u>que</u> sur le site de « Frappe ».</p>
	Restauration	Autorisée sous conditions	Les activités de restauration ne sont pas admises en secteurs UXa et UXy.
	Commerce de gros	Autorisée	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisées	

	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Autorisée sauf à Saint-Denis-de-Pile	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Interdite	
	Lieux de culte	Autorisée	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite sauf en secteur UXy	
	Entrepôt	Autorisée	
	Bureau	Autorisée	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisée	

*** Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	

ZONE UX

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none">- à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions- à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

a) Sur l'ensemble de la zone UX :

- Est autorisée, la gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et dans le cadre des prescriptions suivantes :
 - **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

L'extension d'une habitation de 250 m² ou plus de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 60 m².

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 50m², et les piscines sont autorisées :
 - sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)
 - Sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres dans le cadre d'un projet d'équipement mutualisé pour un ensemble de bâtis.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques, paysagères ou réglementaires sont avérées.

- Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie

figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

- Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à une canalisation de transport de gaz.

2.9.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

2.9.1.2.1. Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Non règlementé

2.9.1.2.2. Mixité sociale

Non règlementé

2.9.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent, ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.9.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.9.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En dehors des agglomérations**, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.
- En agglomération** et sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.
- En zone UX du Verdet à Libourne**, la façade sur rue des constructions doit être implantée en tout point:
 - à un mètre au moins par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.
 - et avec un recul maximum de 13 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

ZONE UX

- À Libourne, pour les terrains longeant l'avenue du Général de Gaulle, coté trottoir des numéros impairs, le recul sera conforme aux « limitations particulières d'implantation de constructions » telles que définies au plan de zonage.

- pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la règle d'implantation ne s'applique uniquement que sur la voie la plus importante.

2.9.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Les constructions doivent être implantées selon une distance minimale de 5 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.
- b) **En secteur UXa à Izon,**
 - un recul minimum de 15 mètres des constructions est obligatoire vis-à-vis du ruisseau ;
 - un recul minimum de 15 mètres des constructions est obligatoire vis-à-vis du secteur UCb ;
 - un recul minimum de 15 mètres des constructions est obligatoire vis-à-vis de la zone N ;

2.9.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé

2.9.2.1.4. Emprise au sol

- a) **En zone UX,** l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 70 % de la superficie de l'unité foncière.
- b) **En secteur UXa,** l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 60 % de la superficie de l'unité foncière.
- c) **En secteur UXy,** l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 50 % de la superficie de l'unité foncière.

2.9.2.1.5. Hauteur des constructions

- a) **En zone UX et en secteur UXy,** la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.
- b) **En secteur UXa,** la hauteur des constructions est limitée à 20 mètres.
- c) **Il est possible de déroger aux deux alinéas précédents :**
 - pour les installations techniques ;
 - en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

2.9.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques

du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

2.9.2.2.1. Façades

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les constructions en bois sont autorisées mais les constructions en rondin de bois (fuste) sont interdites.

Le bardage bois est autorisé sous réserve d'être à lames verticales.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

En cas de recours à des dispositifs lumineux destinés à souligner la raison sociale de l'activité, ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance pour le voisinage, ni aucune incidence sur la faune nocturne.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées. Dans ce cas, ces dernières doivent être équipées de systèmes anti-reflets.

2.9.2.2.2. Toitures

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures plates ou terrasses sont admises

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

2.9.2.2.3. Clôtures

a) Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

Seules sont autorisées, sans excéder une hauteur maximale de 2 mètres, les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts, n'excédant pas 1,20 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmontés d'une grille, grillage (souple ou rigide) ou palissade ; l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les clôtures ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres).
- Les clôtures en grillage (souple ou rigide) doublé d'une haie mélangée d'essences locales,

ZONE UX

- Les clôtures végétales composées d'une haie mélangée d'essences locales.

b) Clôtures sur limites séparatives :

- Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 2 mètres.

c) Sont interdits :

- Les haies composées d'une seule essence végétale (monospécifique) ;
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité ;
- Les clôtures et haies (y compris provisoires) réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRI) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLUi, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.

2.9.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

2.9.2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.9.2.4.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espaces non bâtis en pleine terre)

- En zone UX**, au moins 15% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.
- En secteur UXa**, au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.
- En secteur UXy**, au moins 15% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

2.9.2.4.2. Obligations en matière de plantations & espaces libres

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques et/ou envahissantes, les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant. Les éléments techniques ne pourront pas être intégrés les espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

2.9.2.5. Stationnement

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.16 des Dispositions Générales.

À Izon, les aires de stationnement doivent être perméables afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2.9.3. ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.9.3.1. Desserte par les voies publiques et privées

2.9.3.1.1. La Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation, les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

ZONE UX

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

2.9.3.1.2. Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

2.9.3.2. Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.10. ZONE UY

	Communes concernées
Zone UY	Abzac, Arveyres, Camps-sur-l'Isle, Coutras, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande de Pomerol, Lapouyade, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalatures, Libourne, Nérigean, Pomerol, Sablons, Saint-Christophe de Double, Saint-Germain du Puch, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron, Saint-Seurin sur l'Isle

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

Cette zone est traversée par la voie ferrée.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.

La zone UY concerne les zones d'activités à destination industrielle, de commerce de gros et d'entrepôt.

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

2.10.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.10.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Interdite	* Les logements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m ² de surface de plancher et doit être intégré au volume de la construction d'activité autorisée.
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	
	Restauration	Interdite	
	Commerce de gros	Autorisée	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Autorisée	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée	

	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisée	
	Entrepôt	Autorisée	
	Bureau	Autorisée	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisée	

*** Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

ZONE UY

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	
--	----------	--

a) Sur l'ensemble de la zone UY :

- Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage)
- Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.
- Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à une canalisations de transport de gaz.

2.10.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

2.10.1.2.1. Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Non réglementé

2.10.1.2.2. Mixité sociale

Non réglementé

2.10.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent, ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.10.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.10.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) **En dehors des agglomérations**, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.

- b) **En agglomération** et sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

2.10.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Les constructions doivent être implantées :
- Soit à l'alignement de la limite séparative ;
 - selon un recul d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et au point le plus haut de la construction).
- b) L'extension, d'une construction existante avant l'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

2.10.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance minimale entre chaque construction sera de 0 mètres ou d'au moins H/2 par rapport à la plus haute des constructions, avec un minimum de 4 mètres

2.10.2.1.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 70 % de la superficie de l'unité foncière.

2.10.2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère avec une hauteur absolue de 17 mètres.

2.10.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

2.10.2.2.1. Façades

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les constructions en bois sont autorisées mais les constructions en rondin de bois (fuste) sont interdites.

Le bardage bois est autorisé sous réserve d'être à lames verticales.

ZONE UY

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

En cas de recours à des dispositifs lumineux destinés à souligner la raison sociale de l'activité, ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance pour le voisinage, ni aucune incidence sur la faune nocturne.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées. Dans ce cas, ces dernières doivent être équipées de systèmes anti-reflets.

2.10.2.2.2. Toitures

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures plates ou terrasses sont admises

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

2.10.2.2.3. Clôtures

a) Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts, n'excédant pas 1,20 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmontés d'une grille, grillage (souple ou rigide) ou palissade ; l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les clôtures ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) sans excéder 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage (souple ou rigide) doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Les clôtures végétales composées d'une haie mélangée d'essences locales.

b) Sont interdits :

- Les haies composées d'une seule essence végétale (monospécifique) ;
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRI) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLUi, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.

2.10.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

2.10.2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.10.2.4.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espaces non bâtis en pleine terre)

Au moins 20% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

2.10.2.4.2. Obligations en matière de plantations & espaces libres

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques et/ou envahissantes, les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

ZONE UY

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

2.10.2.5. Stationnement

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.16 des Dispositions Générales.

2.10.3. ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.10.3.1. Desserte par les voies publiques et privées

2.10.3.1.1. La Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation, les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

2.10.3.1.2. Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2.10.3.2. Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

PROJET

ZONE UY

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE




PROJET

3. ZONES À URBANISER

ZONE 1AUH

Envoyé en préfecture le 18/02/2025
Reçu en préfecture le 18/02/2025
Publié le
PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit
ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



3.1. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUH

	Communes concernées
Zone 1AUH	
<i>Secteur 1AUHa</i>	Nérigean
<i>Secteur 1AUHb</i>	Camps-sur-l'Isle, Espiet, Maransin
<i>Secteur 1AUHc</i>	Abzac, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Lagorce, Lalande de Pomerol, Les Billaux, Les Peintures, Libourne, Saint-Médard de Guizières, Saint-Seurin sur l'Isle
<i>Secteur 1AUHc+</i>	Coutras, Les Billaux, Libourne, Saint-Denis de Pile, Saint-Médard de Guizières
<i>Secteur 1AUHd</i>	Camps-sur-l'Isle, Saint-Denis de Pile, Saint-Médard de Guizières, Vayres
<i>Secteur 1AUHe</i>	Camps-sur-l'Isle, Coutras, Gours
<i>Secteur 1AUHh</i>	Espiet

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

Cette zone est traversée par la voie ferrée.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.

La zone 1AUH correspond aux espaces ouverts à l'urbanisation, aussi bien sous forme d'extension sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers que sur des espaces situés au sein d'une enveloppe dite « agglomérée » du territoire de la Communauté d'Agglomération. Ces espaces à urbaniser ont pour principale destination d'accueillir de nouvelles habitations dans une logique d'insertion ou de prolongement vis-à-vis du contexte urbain limitrophe.

Par ailleurs, au regard du contexte propre à chaque zone, aussi bien une plus grande diversité des destinations (commerce de détail, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle,...) qu'une recherche de formes urbaines adaptées aux enjeux et aux contextes peuvent être souhaitables. Ainsi, la zone 1AUH comprend plusieurs secteurs pour s'adapter aux orientations de développement propres à chaque commune, ou à chaque quartier :

- **1AUHa** : pour privilégier le confortement d'un quartier résidentiel dans une logique de plus grande compacité et densité urbaine tout en s'intégrant dans un contexte traditionnel de centre-ville ou de centre-bourg ;
- **1AUHb** : pour privilégier un confortement des vocations traditionnelles de centre-ville, combinant aussi bien mixité de fonction que des volumes bâtis en cohérence avec le tissu urbain environnant ;

ZONE 1AUH

- **1AUHc** : pour privilégier le développement d'un nouveau quartier résidentiel dans un environnement rural ou de plus faible densité, nécessitant en particulier une plus grande flexibilité d'implantation vis-à-vis des emprises publiques.
- **1AUHc+** : pour privilégier le développement d'un nouveau quartier résidentiel dans un environnement plus urbain, tout en nécessitant une plus grande flexibilité d'implantation vis-à-vis des emprises publiques.
- **1AUHd** : pour privilégier le développement d'un nouveau quartier en milieu rural tout en amorçant une recherche de plus grande compacité des implantations en privilégiant un rapprochement à au moins une des limites séparatives.
- **1AUHe** : pour privilégier le développement d'un nouveau quartier en milieu rural selon un mode d'implantation plus lâche des constructions.
- **1AUHh** : uniquement destiné à la réalisation de logements ou d'hébergements d'accueil dédiés à un accompagnement et à l'aide à l'autonomie d'un public spécifique.

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas à l'exception des opérations des opérations d'habitat collectif et/ou à vocation sociale.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

3.1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

3.1.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisée	En secteur 1AUHh , seules les habitations (logements ou hébergements) dédiées à un accompagnement et l'aide à l'autonomie d'un public spécifique est autorisé.
	Hébergement	Autorisée	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée sous conditions	Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont seulement autorisées en secteurs 1AUHa , 1AUHb et 1AUHc et 1AUHc+ , sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

	Restauration	Autorisée sous condition	Les constructions destinées à la restauration sont seulement autorisées en secteurs 1AUHa, 1AUHb et 1AUHc et 1AUHc+.
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée sous condition	Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont seulement autorisées en secteurs 1AUHa, 1AUHb et 1AUHc et 1AUHc+.
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Autorisée sous condition	Les constructions destinées à l'hôtellerie sont seulement autorisées en secteurs 1AUHa, 1AUHb et 1AUHc et 1AUHc+.
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée sous condition	Les constructions de salles d'art et de spectacles sont seulement autorisées en secteurs 1AUHa, 1AUHb et 1AUHc et 1AUHc+.
	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Autorisée sous condition	Les constructions de bureaux sont seulement autorisées en secteurs 1AUHa, 1AUHb et 1AUHc et 1AUHc+.
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

ZONE 1AUH

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

- a) Toute construction nouvelle à usage d'habitation (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).
- b) Les annexes des habitations (hors piscines) sont autorisées dans la limite de 40 m² de surface de plancher.
- c) Toutes constructions et clôtures dans les marges de reculs le long des cours d'eau, avec les reculs définis dans le tableau figurant en annexe. Dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue

3.1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

3.1.1.2.1. Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Non réglementé

3.1.1.2.2. Mixité sociale

- a) **Au sein des différents secteurs 1AUH**, il convient de se reporter aux orientations programmatiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles en matière d'habitat pour appliquer les servitudes de mixités sociales dédiées à la production de logements sociaux spécifiées au cas par cas.
- b) **Au sein des différents secteurs 1AUH**, afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 25 m² de surface de plancher sauf exception technique à démontrer.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 25 m² aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

3.1.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3.1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Une adaptation de l'ensemble des dispositions ci-dessous pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3.1.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) **En dehors des agglomérations**, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.
- b) **En agglomération :**
- En secteur **1AUHa**, dans la bande A (de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises définies à l'article 3 et du domaine public), les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement :
 - des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
 - des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.
- Toutefois, dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantées en retrait de l'alignement, la nouvelle construction devra respecter un recul de 5 m. Par contre une clôture devra être réalisée à l'alignement.
- En secteurs **1AUHb, 1AUHc et 1AUHc+**, les constructions principales doivent être implantées en tout point :
 - Soit à l'alignement d'une des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
 - Soit selon un recul maximal de 5 mètres d'une des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
 - En secteurs **1AUHd, 1AUHe et 1AUHh**, les constructions principales doivent être implantées en tout point selon un recul minimum de 5 mètres d'une des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- c) Ces règles ne s'appliquent pas :

ZONE 1AUH

- aux piscines et aux annexes.
- aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

3.1.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) En secteur **1AUHa**, les nouvelles constructions principales doivent être implantées en tous points sur les 2 limites séparatives latérales, sauf si la largeur du terrain donnant sur la rue fait plus de 8 m. Alors les constructions seront implantées sur au moins 1 limite séparative avec un recul d'au moins H/2 et un minimum de 3 m (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit)
- b) En secteurs **1AUHb et 1AUHd**, les nouvelles constructions principales doivent être implantées en tous points, sur au moins une des limites séparatives avec un retrait minimale de 3 mètres des autres limites et d'au moins H/2 et un minimum de 3 m (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit).
- c) En secteurs **1AUHc, 1AUHc+ et 1AUHh**, les nouvelles constructions principales doivent être implantées en tous points :
- sur au moins une des limites séparatives avec un retrait minimale de 3 mètres des autres limites et d'au moins H/2 et un minimum de 3 m (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit).
 - En retrait des limites séparatives avec un retrait minimale de 3 mètres des autres limites et d'au moins H/2 et un minimum de 3 m (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit).
- d) En secteur **1AUHe**, les nouvelles constructions principales doivent être implantées en tous points, En retrait des limites séparatives avec un retrait minimale de 3 mètres des autres limites et d'au moins H/2 et un minimum de 3 m (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit).
- e) Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux piscines et aux annexes.
 - aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

3.1.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions doit respecter une distante minimale de 3 mètres entre chacune d'entre elles. Peuvent déroger, les annexes d'emprise inférieure ou égale à 15m², ainsi que les piscines.

3.1.2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions sera :

- en secteur **1AUHa de** :
 - 100% dans la bande A, de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public et du domaine public ;
 - 30 % dans la bande B, comprise entre 15 et 30 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public et du domaine public ;
 - 0% dans la bande C, au-delà de 30 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public et du domaine public.

- en secteur **1AUHb, 1AUHc et 1AUHc+** : 50% ;
- en secteur **1AUHd, 1AUHe et 1AUHh** : 40%.

3.1.2.1.5. Hauteur maximale des constructions

- a) La hauteur maximale des nouvelles constructions principales est fixée :
- En secteur **1AUHa et 1AUHc+**,
 - o à 9 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère ou 12 mètres au faîtage en secteurs, dans la bande A (de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public et du domaine public) ;
 - o à 6 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère ou 9 mètres au faîtage en secteurs, dans la bande B (de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public et du domaine public) ;
 - o **En secteur 1AUHc+ de Palard à Coutras**, il est dérogé aux deux précédents aliénas pour porter la hauteur maximale des constructions à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
 - En secteurs **1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe et 1AUHh** :
 - o 7 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère ou 9 mètres au faîtage.
- b) La hauteur maximale des annexes à la construction principale est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

3.1.2.2. Caractéristiques architecturales

Les équipements publics ou d'intérêt collectif dérogent à l'ensemble des prescriptions intégrées au présent chapitre.

Il est rappelé que certaines constructions peuvent faire l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il conviendra alors de se référer aux prescriptions énoncées dans les dispositions situées en annexe du présent règlement.

3.1.2.2.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « 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 l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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 ».

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos...) seront obligatoirement enduits ou bénéficieront d'un bardage. Leur emploi brut est interdit.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes 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.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

3.1.2.2.2. Prescriptions particulières aux constructions neuves

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

ZONE 1AUH

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

Les volumes doivent être simples, traditionnels (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse.

La maçonnerie doit être enduite.

Si elles sont en tuiles elles sont de terre cuite type vieilli.

Les volets seront de la couleur de la charpente.

Le blanc pour les volets roulants pourra être interdit s'il conduit à produire une façade blanche volets clos, sans perception des ouvertures.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair.

Le parement doit présenter un aspect de couleur clair (blanc cassé, ton pierre de Gironde), non compris les éléments ponctuels (éléments de charpentes, modénatures, petites extensions, etc...)

3.1.2.2.3. Clôtures

a) Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRi) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.

- **Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :**

- **Sont autorisés :**

- Les murs traditionnels ou en maçonnerie enduite, ne devant pas dépasser 1,50 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- le grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- les haies vives.
- Les clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée doivent être doublée d'une clôture végétale composée d'une haie mélangée d'essences locales.
- Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

- **Sont interdits :**

- Les haies composées d'une seule essence végétale (monospécifique) ;
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

- **En limite séparative :**

- Les clôtures auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m.
- Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.
 - soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.
- Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La rénovation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine.

3.1.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

3.1.2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1.2.4.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espaces non bâtis en pleine terre)

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 20 % - 10 % = 10 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à la prescription précédente à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

3.1.2.4.2. Obligations en matière de plantations & espaces libres

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques et/ou envahissantes, les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par

ZONE 1AUH

Le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant. Les éléments techniques ne pourront pas être intégrés dans les espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

3.1.2.5. Stationnement

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.16 des Dispositions Générales.

3.1.3. ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

3.1.3.1. Desserte par les voies publiques et privées

3.1.3.1.1. La Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation, les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à

l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 mètres sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum.

3.1.3.1.2. Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

À partir de deux logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.

À partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas précédents.


La profondeur de l'accès ou du chemin d'accès est limité à **20m**, au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie précédentes.

3.1.3.2. Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

ZONE 1AUH

Envoyé en préfecture le 18/02/2025
Reçu en préfecture le 18/02/2025
Publié le
PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit
ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



3.2. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUE

	Communes concernées
Zone 1AUE	Saint-Antoine sur l'Isle
<i>Secteur 1AUEsc</i>	Libourne

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

Cette zone est traversée par la voie ferrée.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.

La zone 1AUE, qui est destiné à l'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, comprend un **secteur 1AUEsc**, dédié aux installations, aménagements et équipements nécessaires à l'accueil de l'Unité d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile.

ZONE 1AUE

3.2.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

3.2.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisée sous conditions	Les logements et hébergements s'ils sont liés à l'activité d'équipement public et/ou d'intérêt collectif présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m ² de surface de plancher. En secteur 1AUEsc , les hébergements sont autorisés à la seule condition d'être liés à l'UIISC 4.
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite	
	Restauration	Interdite	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée sous conditions	Sous conditions d'activités de services en lien avec les équipements publics et/ou d'intérêt collectif
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	

	Salles d'art et de spectacles	Autorisée	
	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Autorisée	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdite	Sous conditions d'activités de services en lien avec les équipements publics et/ou d'intérêt collectif
	Centre des congrès et d'exposition	Autorisée	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

ZONE 1AUE

Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	
--	----------	--

- a) Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage)
- b) Toutes constructions et clôtures dans les marges de reculs le long des cours d'eau, avec les reculs définis dans le tableau figurant en annexe. Dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

3.2.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3.2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Une adaptation de l'ensemble des dispositions ci-dessous pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) **En dehors des agglomérations**, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter au chapitre des Dispositions Générales.
En secteur 1AUEsc, les nouvelles constructions devront respecter un recul de 30 mètres minimum vis-à-vis de l'axe de la RD1089.
- b) **En agglomération**, les constructions principales doivent être implantées en tous points à l'alignement ou à une distance de 5 mètres minimum d'une des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante.

La création d'annexes devra respecter le recul en tous points de 5 mètres minimum.

3.2.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Les nouvelles constructions peuvent être implantées :
- Soit en ordre continu, sur chacune des limites séparatives latérales ;
 - Soit en ordre semi-continu, sur l'une des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul vis-à-vis de l'autre limite séparative devra être en tous points de 3,5 mètres minimum ;
 - Soit en ordre discontinu. Dans ce cas, le recul vis-à-vis des limites séparatives devra être en tous points de 3,5 mètres minimum.

3.2.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

3.2.2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non règlementé

3.2.2.1.5. Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

3.2.2.2. Caractéristiques architecturales

Les équipements publics ou d'intérêt collectif dérogent à l'ensemble des prescriptions intégrées au présent chapitre 3.2.2.2.

Il est rappelé que certaines constructions peuvent faire l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il conviendra alors de se référer aux prescriptions énoncées dans les dispositions situées en annexe du présent règlement.

3.2.2.2.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « 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 l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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 ».

Les matériaux destinés à être à être recouverts (parpaings, agglos...) seront obligatoirement enduits ou bénéficieront d'un bardage. Leur emploi brut est interdit.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes 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.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

3.2.2.2.2. Façades

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les constructions en bois sont autorisées mais les constructions en rondin de bois (fuste) sont interdites.

Le bardage bois est autorisé, sous réserve d'être à lames verticales.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

3.2.2.2.3. Toitures

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures plates ou terrasses sont admises

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

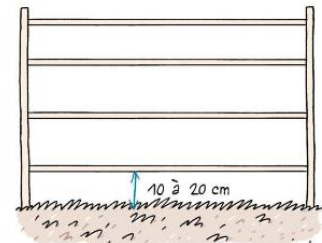
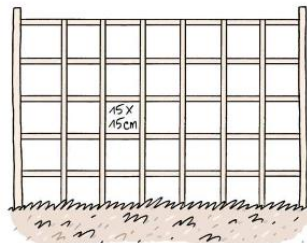
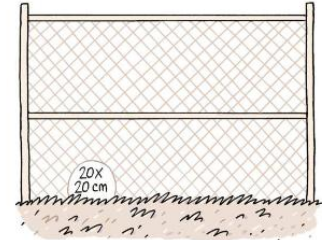
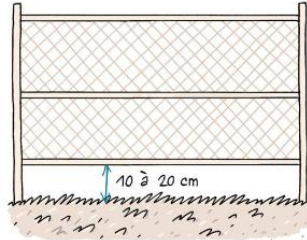
ZONE 1AUE

3.2.2.2.4. Clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale de la clôture doit être de 2m, en grillage de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite faune et hydrauliquement transparente.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune

Les clôtures et haies (y compris provisoires) réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt, sont interdites.

3.2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

3.2.2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.2.2.4.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espaces non bâtis en pleine terre)

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 20 % - 10 % = 10 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à la prescription précédente à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

3.2.2.4.2. Obligations en matière de plantations & espaces libres

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques et/ou envahissantes, les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant. Les éléments techniques ne pourront pas être intégrés dans les espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

3.2.2.5. Stationnement

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.16 des Dispositions Générales.

3.2.3. ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

3.2.3.1. Desserte par les voies publiques et privées

ZONE 1AUE

3.2.3.1.1. La Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation, les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 mètres sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum.

3.2.3.1.2. Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

À partir de deux logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.

À partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas précédents.

La profondeur de l'accès ou du chemin d'accès est limité à **20m**, au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie précédentes.

3.2.3.2. Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

3.3. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUX

	Communes concernées
Zone 1AUX	
<i>Secteur 1AUXx</i>	Arveyres, Les Peintures, Saint-Denis de Pile
<i>Secteur 1AUXy</i>	Coutras, Saint-Médard de Guizières, Vayres
<i>Secteur 1AUXy1</i>	Coutras

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

Cette zone est traversée par la voie ferrée.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.

La zone 1AUX correspond aux espaces ouverts à l'urbanisation à destination de développement économique du territoire. Au regard des orientations économiques du territoire tournées aussi bien vers l'artisanat, le commerce de détail, de gros ou l'industrie, le Plan Local d'Urbanisme prévoit plusieurs secteurs au sein de la zone 1AUX afin d'accompagner et d'adapter la stratégie de développement économique portée par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

La zone 1AUX comprend ainsi plusieurs secteurs :

- **1AUXx** : pour privilégier le développement du tissu économique local aussi bien dans les dimensions artisanales que dans les services de proximité ;
- **1AUXy** : pour privilégier le développement économique susceptible d'accueillir d'activités artisanales, commerciales, commerce de gros, de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles.
- **1AUXy1** : pour l'accueil d'activités artisanales, commerciales, commerce de gros, d'entrepôt (stockage et logistique), de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles.

ZONE 1AUX

3.3.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

3.3.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Interdite	
	Hébergement	Autorisée sous condition sur l'ensemble de la zone 1AUX	En zone 1AUX et ses secteurs, les hébergements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de l'hébergement est limitée à 50 m ² de surface de plancher intégrer au volume global de la construction dédiée à l'activité.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée en secteurs 1AUXx, 1AUXy	
	Restauration	Autorisée en secteur 1AUXx	
	Commerce de gros	Autorisée en secteurs 1AUXy et 1AUXy1	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée sous sur l'ensemble de la zone 1AUX	
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Autorisée sous sur l'ensemble de la zone 1AUX	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Interdite	
	Lieux de culte	Autorisée	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisée en secteurs 1AUXx, 1AUXy, 1AUXy1	
	Entrepôt	Autorisée en secteur 1AUXy1	
	Bureau	Autorisée sous sur l' ensemble de la zone 1AUX	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	

ZONE 1AUX

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLU-HD de la CALI : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none">- à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions- à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

3.3.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3.3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Une adaptation de l'ensemble des dispositions ci-dessous pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3.3.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) **En dehors des agglomérations**, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter au chapitre des Dispositions Générales.
- b) **En agglomération**, les constructions principales doivent être implantées en tous points à l'alignement ou à une distance de 10 mètres minimum d'une des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante.

3.3.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Les nouvelles constructions peuvent être implantées :
 - Soit en ordre continu, sur chacune des limites séparatives latérales ;
 - Soit en ordre semi-continu, sur l'une des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul vis-à-vis de l'autre limite séparative devra être en tous points de 5 mètres minimum ;
 - Soit en ordre discontinu. Dans ce cas, le recul vis-à-vis des limites séparatives devra être en tous points de 5 mètres minimum.

3.3.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre chaque construction sera $d = H$ par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 5 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

3.3.2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 75% de la surface du terrain ou de l'unité foncière.

3.3.2.1.5. Hauteur maximale des constructions

- a) La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- b) **En secteur 1AUXy1**, une hauteur absolue plus importante, dans la limite de 23 mètres est autorisée à condition qu'elle n'ait pas pour effet de créer de nouvelle surface de plancher.
- c) Pour l'ensemble de la zone 1AUX :
 - Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires pour fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
 - Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée, chaufferie, pylône etc...), dans la limite d'une hauteur maximale de 20,00 mètres.

3.3.2.2. Caractéristiques architecturales

Les équipements publics ou d'intérêt collectif dérogent à l'ensemble des prescriptions intégrées au présent chapitre 12.2.2.

Il est rappelé que certaines constructions peuvent faire l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il conviendra alors de se référer aux prescriptions énoncées dans les dispositions situées en annexe du présent règlement.

3.3.2.2.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « 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 l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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 ».

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur des façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées autour.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos...) seront obligatoirement enduits ou bénéficieront d'un bardage. Leur emploi brut est interdit.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes 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.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;

ZONE 1AUX

- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que larges ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

3.3.2.2. Prescriptions particulières

Toitures

Toits en pente :

Les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction du principe de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 %.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale.

Toits à pente faible ou nulle :

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique. Les bardages, métalliques notamment, non brillants sont autorisés.

Les enduits ou peinture doivent être en tons mat foncé. Les couleurs blanc ou blanc cassé sont interdites.

En cas de recours à des dispositifs lumineux destinés à souligner la raison sociale de l'activité, ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance pour le voisinage, ni aucune incidence sur la faune nocturne.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées. Dans ce cas, ces dernières doivent être équipées de systèmes anti-reflets.

Constructions annexes de moins de 15m²

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

Un débord de toit de 0,25 mètres minimum (gouttière non comprise) est imposé pour les toitures en pente des annexes.

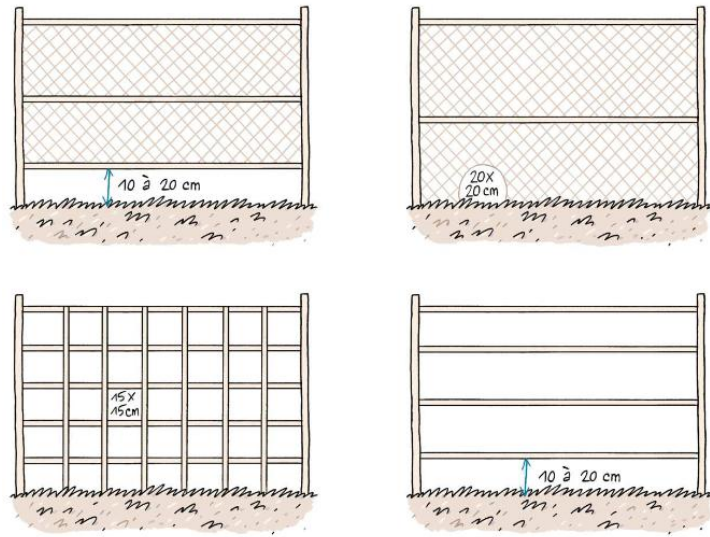
Les toitures à pente faible ou nulle, sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale de la clôture doit être de 2m, en grillage de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune

Les clôtures et haies (y compris provisoires) réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt, sont interdites.

3.3.2.3. Caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3.3.2.3.1. Espaces boisés classés à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface de protection à prendre en compte correspond à la matérialisation sur le règlement graphique (zonage) d'une trame spécifique à l'Espace Boisé Classé. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

3.3.2.3.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

3.3.2.3.3. Aménagement paysager et plantations

Espaces Libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres. Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques et/ou envahissantes, les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

ZONE 1AUX

La conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Plantations

Quelle que soit la profondeur de la parcelle, lorsque la zone à urbaniser jouxte une zone agricole, une zone tampon paysagère doit être proposée. Elle sera composée d'un aménagement paysager de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 4 places.

Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Ouvrages annexes – dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, dans un local aménagé

3.3.2.4. Stationnement

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.16 des Dispositions Générales.

3.3.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.3.3.1. Desserte par les voies publiques et privées

3.3.3.1.1. La Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation, les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 mètres sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum.

3.3.3.1.2. Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3.3.2. Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

ZONE 1AUX

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLU-i-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



3.4. REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

	Communes concernées
Zone 2AU	Abzac, Arveyres, Bayas, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Coutras, Daignac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande de Pomerol, le Fieu, Les Eglisottes-et-Chalaires, Les Peintures, Moulon, Nérigean, Sablons, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron, Saint-Sauveur de Puynormand, Savignac de l'Isle, Tizac-de-Curton, Vayres
<i>Secteur 2AUe</i>	Saint-Denis de Pile, Saint-Médard de Guizières,
<i>Secteur 2AUx</i>	Libourne, Saint-Quentin de Baron
<i>Secteur 2AUy</i>	Lalande de Pomerol, Lapouyade

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

Cette zone est traversée par la voie ferrée.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.

La zone 2AU qui concerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourra être ouverte à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opération à destination d'habitat.

La zone 2AU est donc inconstructible.

La zone 2AU anticipe toutefois les destinations futures des sites et comprend ainsi plusieurs secteurs :

- **2AUx** : pour privilégier le développement du tissu économique à destination artisanale ou de commerce ;
- **2AUy** : pour privilégier le développement économique susceptible d'accueillir d'activités artisanales, commerce de gros, d'entrepôt et d'activités industrielles ;
- **2AUe** : pour l'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

3.4.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

3.4.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

- Est interdit tout usage, affectation des sols, constructions et activités nouvelles, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.
- **La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi est autorisée dans le cadre des prescriptions suivantes :**
 - **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

L'extension d'une habitation de 250 m² ou plus de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 60 m².

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal ou en surélévation.


- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 40m², et les piscines sont autorisées :
 - sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)
 - Sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres dans le cadre d'un projet d'équipement mutualisé pour un ensemble de bâtis.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques, paysagères ou réglementaires sont avérées.

4. ZONE AGRICOLE

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

Envoyé en préfecture le 18/02/2025
Reçu en préfecture le 18/02/2025
Publié le
ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE

The logo for 'S2LOW ZONE A' is located in the top right corner. It features the text 'S2LOW' in a blue, stylized font with a swoosh underneath, and 'ZONE A' in a grey, blocky font below it.

4.1. ZONE A

	Communes concernées
Zone A	Toutes les communes
<i>Secteur Ace</i>	Arveyres, Lagorce, Puynormand
<i>Secteur Ap</i>	Abzac, Arveyres, Bonzac, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Daignac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande de Pomerol, Lapouyade, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaires, Les Peintures, Libourne, Moulon, Pomerol, Porchères, Sablons, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Germain du Puch, Saint-Martin de Laye, Saint-Martin du Bois, Saint-Médard de Guizières, Saint-Seurin sur l'Isle, Tizac-de-Curton, Tizac-de-Lapouyade, Vayres

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

Cette zone est traversée par la voie ferrée.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.

La zone A comprend :

- **Un secteur Ace**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où sont autorisées les installations nécessaires à l'activité de centre équestre ;
- **Un secteur Ap**, où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et/ou écologiques.

ZONE A

4.1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

4.1.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisée, sauf en secteur Ap	
	Exploitation forestière	Autorisée, sauf en secteur Ap	
Habitation	Logement	Interdit sauf exception	<p>En zone A, les constructions nouvelles d'habitation sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles.</p> <p>De même, les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.</p> <p>En secteur Ap, la construction de logements est interdite.</p>
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisées sous condition	<p>Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées.</p>
	Restauration	Interdite	
	Commerce de gros	Interdite	

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite	
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Interdite	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdite	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur	Interdit	

ZONE A



emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...		
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Interdit en secteur Ap Autorisé sous conditions dans le reste de la zone A	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires : - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

a) En secteur Ap :

- Les affouillements et exhaussements des sols sont interdits en secteur Ap.
- toutes les constructions, y compris les installations de production d'énergies renouvelables, sont interdites, sauf celles autorisées à l'alinéa 4.1.1.2.2.

4.1.1.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

- a) Dans l'ensemble de la zone A, sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles d'une exploitation existante, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées.
 - Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole dans le cadre d'une nouvelle exploitation ;
 - Sous réserve de l'existence d'une activité, de la nécessité de constructions sur l'exploitation, et d'une recherche d'intégration dans le paysage et l'environnement, sont autorisées :
 - les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ;
 - les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA) ;

- les habitations (si strictement nécessaire à l'activité agricole),

Dans ces cas, sauf contrainte règlementaire ou technique avérée, les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti existant à la date d'approbation du PLUi. Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

- Le changement de destination d'une construction, identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante et de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux (excepté l'assainissement collectif).
- Les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).
Dans ce cas, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés.
- La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :
 - le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
 - le bâtiment ait été régulièrement édifié.
- **La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi** est autorisée dans le cadre des prescriptions suivantes :
 - **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

L'extension d'une habitation de 250 m² ou plus de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 60 m².

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal ou en surélévation.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 40m², et les piscines sont autorisées :
 - sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)
 - Sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres dans le cadre d'un projet d'équipement mutualisé pour un ensemble de bâtis.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques, paysagères ou règlementaires sont avérées.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ZONE A

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLU-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE

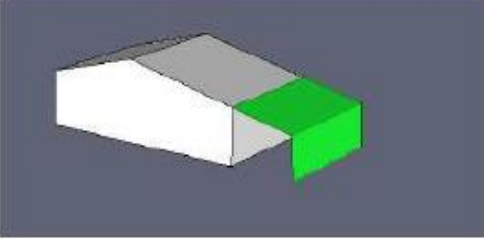
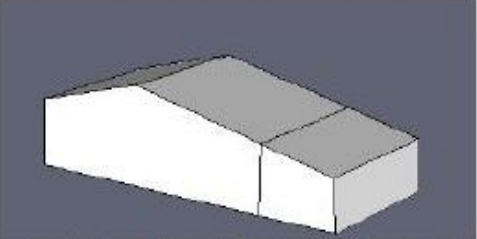
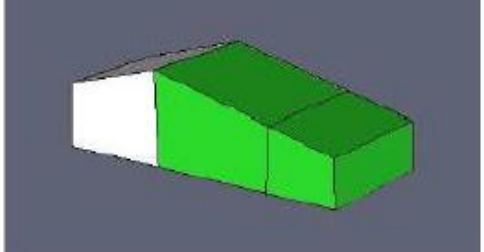


- Les installations de production d'énergies renouvelables de type photovoltaïque sous réserve :
 - de s'inscrire dans une démarche d'agrivoltaïsme, l'installation agrivoltaïque devant satisfaire aux dispositions figurant dans l'article L.314-36 du Code de l'Energie ;
 - d'être en cohérence avec la charte de la Chambre d'Agriculture.
 - de démontrer la bonne intégration des installations et constructions avec le contexte environnemental (notamment écologique) et paysager dans lequel celles-ci s'inscrivent ;
 - de présenter les aménagements nécessaires à la défense du site en cas d'incendie, ainsi que ses abords immédiats (ex : citerne, hydrant...), ainsi que des accès permettant leur maintenance et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
 - de ne pas se situer dans l'emprise de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) couvrant le territoire.

b) Règlement spécifique à la zone A à Pomerol :

Sont admis à condition de ne pas entraîner des nuisances pour le voisinage quel que soit leur destination et de respecter les conditions ci-dessous :

- les constructions, les installations et les extensions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
- Les installations liées aux activités agricoles, ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer l'exploitation, la direction, le gardiennage ou la surveillance de ces établissements, sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes,
- l'extension des logements existants non liés à l'exploitation agricole. Cette extension pourra être égale à 30 % de la surface de plancher du logement existant,
- les annexes de bâtiments existants directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11,
- Les gîtes ruraux à l'intérieur des bâtiments existants,
- Les changements de destination des anciens bâtiments agricoles préalablement désignés (cf. plan de zonage) en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural, dès lors que l'exploitation agricole n'est pas compromise conformément aux articles L.123-3-1 et R.123-12-2° du code de l'urbanisme,
- l'adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de la modification de droit commun n°1 du PLU est définie comme suit :

<i>Habitation existante</i>	<i>Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation</i>
	 <p data-bbox="833 613 1375 667"><i>L'ensemble du volume de la construction peut faire l'objet d'un aménagement en habitation</i></p>
<p data-bbox="242 519 746 551"><i>Habitation (blanc) et espace latéral ouvert (vert)</i></p>	
	
<p data-bbox="213 828 775 860"><i>Habitation (en blanc) et partie actuellement grange (en vert)</i></p>	<p data-bbox="890 855 1401 887"><i>Illustration de la règle concernant l'adaptation à titre indicatif</i></p>

- les abris pour animaux (annexe hors activité agricole principale) sont autorisés à condition que :
 - la hauteur à l'égout de l'abri soit inférieure à 3 m ;
 - leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m² pour l'ensemble des abris. Pour tout dépôt de permis de construire, il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de détention d'animaux justifiant la surface demandée ;
 - les abris créés après la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU ne pourront être transformés en habitation.
 - les annexes liées à l'habitation sont autorisées à condition que :
 - la hauteur à l'égout du toit soit inférieure ou égale à 3 m,
 - surfaces maximales : pour un garage : 50 m² ; pour un abri de jardin : 20 m² ; pour une piscine : 60 m² ;
 - l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
 - les annexes créées après la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU ne pourront pas être transformées en habitation.
- c) En secteur Ace, sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels environnants :**
- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité du centre équestre.
 - Les extensions et annexes des constructions existantes sur le secteur.
- d) En secteur Ap :**
- Sont interdits :
 - les affouillements et exhaussements des sols sont interdits en secteur Ap.
 - toutes les constructions, y compris les installations de production d'énergies renouvelables, sont interdites, sauf celles autorisées dans les alinéas suivants.
 - Sont uniquement autorisés :
 - les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif (hormis les installations de production d'énergie renouvelable), si elles ne peuvent être

ZONE A

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit
ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



implantées ailleurs et si elles ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement ;

- dans le cadre de projets de préservation de la biodiversité uniquement (exemple : entretien de pâturage,...), les constructions agricoles d'une emprise au sol maximale cumulée de 30m² sur la durée du PLUi, et sous réserve d'être légère et démontable.

e) En secteur Apv, sont autorisées :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel, de ne pouvoir s'implanter ailleurs. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).

Sont autorisées, les constructions, aménagements et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables de type photovoltaïque au sol et/ou flottant, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- permettre la réversibilité du projet et la remise en état du site, une fois l'exploitation de celle-ci terminée :
 - démantèlement de tous les éléments pour les dispositifs terrestres ;
 - démantèlement de tous les éléments pour les dispositifs flottants, à l'exception des ancrages en fond de plan qui peuvent éventuellement rester dans l'eau en l'absence de solutions techniques économiquement acceptables lors du démantèlement ;
 - le démantèlement de la centrale photovoltaïque doit être réalisé selon les conditions réglementaires applicables lors du démantèlement ;
- intégrer les aménagements nécessaires à la défense du site en cas d'incendie, ainsi que ses abords immédiats (ex : citerne, hydrant...) ;
- intégrer une piste périmétrale permettant la maintenance du site et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- être isolée du public via l'installation d'une clôture périphérique, de type grillagé, et permettant le passage de la petite faune, ainsi que l'intégration paysagère du site.

4.1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

4.1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

4.1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises

a) Hors agglomération :

- L'édification d'une construction nouvelle devra respecter les dispositions de recul vis-à-vis des routes départementales mentionnées aux dispositions applicables à l'ensemble des zones,

- Le cas échéant, par rapport aux autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, les règles de recul suivantes sont admises :
 - À l'alignement des emprises publiques ;
 - Selon un recul identique aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ;
 - Selon un recul minimum de 5 mètres des emprises publiques.
- b) A Pomerol**, le long des autres voies, toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation de 5 m.

Dans le cas de voies privées, un recul de 10 mètres sera respecté par rapport à la limite effective de la voie privée celle-ci se substituant à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être admises :

 - si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines,
 - dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou de ne pas être frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Par ailleurs, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).
- c) En secteur Ap**, en dehors ou en agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- d)** L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux alinéas précédents sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.
- e)** Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :
 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
 - La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :
 - le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
 - le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
 - L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

4.1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) En zone A**, les constructions, au nu du mur, doivent être implantées
 - Soit à l'alignement ;
 - Soit à l'alignement de l'une des limites séparatives et à une distance minimale de 3 mètres des autres limites séparatives ;
 - Soit à une distance minimale de 3 mètres de toutes les limites séparatives.

Pour les travaux d'extension en zone A, 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, les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Spécifiquement à Pomerol :

ZONE A

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative touchant une voie, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à cette limite.

Une autre implantation peut être admise dans le cas d'une reconstruction ou d'extension de bâtiments existants à la date de la modification de droit commun n°1 du PLU.

Le long des ripisylves de la Barbanne, aucune nouvelle construction, ni extension, ni annexe, ne seront implantées à moins de 6 m des berges par rapport à l'axe de ce cours d'eau. Pour les autres cours d'eau, cette distance passe à 3 m. Ces dispositions s'appliquent également en cas d'extension de constructions existantes ou de travaux, et en cas de reconstruction après sinistre.

Par ailleurs, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

- b) Dans les autres secteurs de la zone A**, les constructions doivent être implantées à 5m minimum de la limite séparative.
- c) Dans toutes les zones à vocation agricole**, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre (distance entre la limite séparative et le bord extérieur du bassin).
- d) Sous réserve de l'application de l'alinéa d), il n'est pas fixé de règle pour :**
 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
 - La reconstruction des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
 - Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLUi, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

4.1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- a) En zone A**, sauf nécessité technique et/ou réglementaire avérée, les constructions ne doivent pas être distantes de plus de 20 mètres les unes des autres.
Non réglementé à Pomerol.
- b)** Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
- c)** Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs pourront quant à eux être situés à une distance d'éloignement maximum de 50 mètres de la construction d'habitation sauf impossibilité démontrée par l'exploitant.

4.1.2.1.4. Emprise au sol

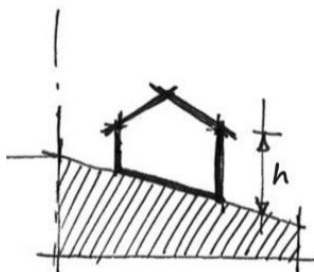
- a) En zone A**, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 30% du terrain d'assiette du projet.
A Pomerol, l'emprise au sol ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.
- b) En secteur Ap**, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 10% du terrain d'assiette du projet.
- c) En secteur Ace** : l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50% du terrain d'assiette du projet.

- d) **Sur l'ensemble de la zone A et ses secteurs**, il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.1.2.1.5. Hauteur des constructions

- a) La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou l'acrotère, excepté pour implanter des équipements particuliers nécessaires à l'activité agricole (cuves, silos,...).
- b) La hauteur des autres constructions (habitations, ...) est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
- c) **A Pomerol**, la hauteur maximale autorisée des constructions autorisées en zone A est de 7 mètres mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Les hauteurs sont mesurées au point le plus bas.



Dans le cas de bâtiments d'exploitation, la hauteur maximale de l'ensemble des éléments ne peut excéder 1 m au-dessus du faîtage, hors éléments techniques dûment justifiés. La hauteur maximale au faîtage sera limitée à 12 m par rapport au niveau moyen de la desserte de ce bâtiment.

- d) Il n'est pas fixé de règle pour :
- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
 - Les éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferie, pylônes,...), les hauteurs pourront être dépassées dans la limite d'une hauteur maximale de 15m.
 - Les extensions de bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, elles peuvent déroger aux règles précédemment édictées sans dépasser la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
 - Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable sous réserve du respect de la charte de la Chambre d'Agriculture.
 - Pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

4.1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « 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 l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier

ZONE A

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit
ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



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 ».

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

4.1.2.2.1. Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes

a) Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes 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.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que larges ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

b) Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- En pierre locale lavée et brossée à l'eau sans traitement abrasif.
- En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, et sous réserve d'être à lames verticales.
- Spécifiquement pour les constructions agricoles, les bardages sont autorisés.

Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière. Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Spécifiquement à Pomerol :

Des nuanciers situés en annexe concernant les façades, les menuiseries, les bardages, les ferronneries et les couvertures encadre cet article et doivent être respectés.

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, les différentes façades de la construction, ainsi que celles de ses annexes, doivent être traitées de façon homogène. La coloration des bâtiments devra tenir compte de la coloration du bâti ancien traditionnel.

L'utilisation du bois est admise en façade. Le bois conservera sa teinte naturelle ou sera soit peint soit lasuré dans l'une des teintes de la palette, l'usage du vernis est interdit.

La multiplicité des matériaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts et les matériaux brillants non peints sont interdits.

- Pour les bâtiments agricoles, les façades seront traitées :
 - si elles sont en parpaings, en brique, en béton, en béton cellulaire ou équivalent, ceux-ci seront peints, dans l'une des teintes de la palette. Le parement pierre est conseillé,
 - si elles sont en bois, celui-ci sera conservé naturel ou sera peint dans l'une des teintes de la palette,
 - les matériaux d'aspect ou d'appareillage similaire aux bardages (métalliques, verriers, stratifiés, composites, etc.) et aux gabions sont interdits,
 - l'utilisation des façades vitrées doit être limitée à 30 %.

c) Toitures

Des nuanciers situés en annexe concernant les façades, les menuiseries, les bardages, les ferronneries et les couvertures encadre cet article et doivent être respectés.

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles selon la topographie.

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux :

- à deux pans égaux ou avec une répartition de largeur pouvant aller jusqu'à $2/3 - 1/3$;
- à deux pans et croupes.

Ces dispositions sont valables pour les constructions, excepté les annexes à la construction d'une surface au sol de moins de 20m².

Les toitures à pente(s) doivent être :

- En tuiles de terre cuite, de teinte naturelle claire.
- En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 28 et 35 % pour les toitures à pente. Pour les annexes d'une surface au sol de moins de 20m² avec toiture d'un seul pan, la pente est comprise entre 20 et 30%.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées ou apposées sur la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Spécifiquement à Pomerol :

Pour toutes les constructions, la pente ne peut excéder 37 %.

- Les toitures à une pente sont interdites pour les bâtiments à usage d'habitation. Cependant, la toiture à une pente est autorisée pour les bâtiments agricoles,
- Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites,
- Le nombre de pentes de toiture est limité à 4 au maximum,
- La couverture doit être en tuile canal ou romane canal.

ZONE A

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

d) Ouvertures

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges : respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction (bâtiment agricole ou dépendance).

Spécifiquement à Pomerol :

Pour les parties vues du domaine public, l'utilisation de volets roulants occultant des ouvertures est interdite. Si une occultation est prévue, elle sera assurée au moyen de volets battants ou pliants. L'utilisation de volets roulants ne sera autorisée que pour des ouvertures non vues du domaine public.

Des nuanciers situés en annexe concernant les façades, les menuiseries, les bardages, les ferronneries et les couvertures encadre cet article et doivent être respectés.

4.1.2.2.2. Pour les constructions à destination Agricole, Forestière ou Équestre

a) Façades

- Sont interdits l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être dans des couleurs non réfléchissantes.

b) Toitures

Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintées panachées.

L'usage des tuiles noires ou blanches est interdit.

Les pentes seront comprises entre 28 et 35%.

Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas réglementée. Leur teinte sera dans les tons non réfléchissant.

Les couvertures ardoise sont autorisées.

Les toitures plates (terrasses) sont admises. Leur étanchéité doit être recouverte et masquée :

- Soit par du gravier,
- Soit par la pose de végétation.

Sont interdits de rester nu les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments, les textiles.

Spécifiquement à Pomerol :

Pour toutes les constructions, la pente ne peut excéder 37 %.

- Les toitures à une pente sont interdites pour les bâtiments à usage d'habitation. Cependant, la toiture à une pente est autorisée pour les bâtiments agricoles,
- Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites,

- Le nombre de pentes de toiture est limité à 4 au maximum,
- La couverture doit être en tuile canal ou romane canal.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

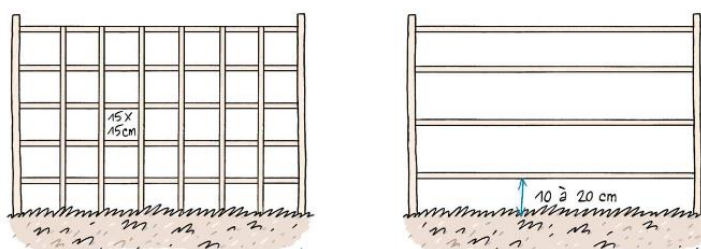
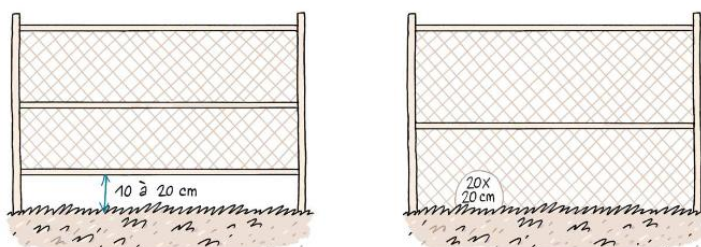
4.1.2.2.3. Clôtures

a) Dans le cadre de la clôture d'une activité agricole :

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale de la clôture doit être de 2,00 mètres, et sera ramenée à un maximum de 1,20 mètres en secteur Ap, en grillage de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune

Les clôtures et haies (y compris provisoires) réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt, sont interdites.

b) Dans le cadre d'une clôture dédiée à une occupation non agricole :

- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.
- En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :
 - d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
 - d'une haie vive.
- Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

ZONE A

- Les clôtures et haies (y compris provisoires) réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt, sont interdites.

c) Spécifiquement à Pomerol :

- Seules les parcelles bâties comportant un bâtiment à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'une élévation de clôtures. Les clôtures devront être obligatoirement implantées en limite de propriété.
- Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec les bâtiments.
- Leur hauteur maximale sera de 2 m.
- Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux.
- **Sont interdits :**
 - La multiplicité des matériaux et des couleurs au-delà de deux ;
 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ;
 - Le béton brut et la teinte dans la masse ;
 - Les plaques de béton et les éléments composites ;
 - Les éléments métalliques en alu horizontaux et verticaux ;
 - Les éléments verriers, PVC et métacrylate ;
 - Les dérivés de bois.
- **Sont autorisés :**
 - Les grillages ;
 - La serrurerie ouvragée ;
 - Le bois.

4.1.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers. La pose des pompes à chaleur sur les toitures est interdite.

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

4.1.2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1.2.4.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)

Non réglementé

4.1.2.4.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques et/ou envahissantes, les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

4.1.2.5. Stationnement

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.16 des Dispositions Générales.

4.1.3. EQUIPEMENTS & RESEAUX

4.1.3.1. Desserte par les voies publiques et privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

4.1.3.2. Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

ZONE A

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



5. ZONE NATURELLE

5.1. ZONE N

	Communes concernées
Zone N	Abzac, Arveyres, Bayas, Bonzac, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Daignac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande-de-Pomerol, Lapouyade, Le Fieu, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalatures, Les Peintures, Libourne, Maransin, Moulon, Nérigean, Porchères, Puynormand, Sablons, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Christophe de Double, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Germain du Puch, Saint-Martin de Laye, Saint-Martin du Bois, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron, Saint-Sauveur de Puynormand, Saint-Seurin sur l'Isle, Savignac de l'Isle, Tizac de Curton, Tizac de Lapouyade, Vayres
<i>Secteur Nca</i>	Abzac, Coutras, Gours, Le Fieu, Les Billaux, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Médard de Guizières
<i>Secteur Nch</i>	Les Peintures
<i>Secteur Ne</i>	Abzac, Arveyres, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Espiet, Guîtres, Izon, Lagorce, Le Fieu, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalatures, Les Peintures, Libourne, Sablons, Saint-Christophe de Double, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Germain du Puch, Saint-Seurin sur l'Isle, Savignac de l'Isle, Vayres
<i>Secteur Ngv</i>	Les Peintures
<i>Secteur Nh</i>	Chamadelle, Le Fieu, Saint-Martin de Laye
<i>Secteur Nj</i>	Puynormand, Saint-Denis de Pile
<i>Secteur Nk</i>	Abzac, Bayas, Coutras, Les Eglisottes-et-Chalatures, Saint-Médard de Guizières
<i>Secteur NL</i>	Coutras, Espiet, Génissac, Gours, Izon, Les Peintures, Libourne, Puynormand, Sablons, Saint-Christophe de Double, Saint-Denis de Pile, Saint-Germain du Puch, Saint-Martin de Laye, Saint-Martin du Bois, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron
<i>Secteur Np</i>	Toutes les communes
<i>Secteur Npr</i>	Espiet
<i>Secteur Npv</i>	Chamadelle, Espiet, Gours, Lagorce, Lapouyade, Le Fieu, Les Eglisottes et Chalatures, Les Peintures, Saint-Médard de Guizières
<i>Secteur Ns</i>	Lapouyade
<i>Secteur Nt</i>	Arveyres, Génissac, Guîtres, Porchères, Saint-Christophe de Double, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Quentin de Baron

ZONE N

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



<i>Secteur Nx</i>	Cadarsac, Espiet, Gours, Izon, Porchères, Puynormand, Saint-Christophe de Double, Saint-Denis de Pile, Saint-Médard de Guizières, Savignac de l'Isle, Vayres
<i>Secteur Ny</i>	Lapouyade, Les Eglisottes et Chalaures, Libourne, Saint-Médard de Guizières, Saint-Seurin sur l'Isle

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

Cette zone est traversée par la voie ferrée.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.

La zone N comprend :

- **Un secteur Nca**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité où sont autorisées les carrières et les installations nécessaires aux activités d'extraction de matériaux.
- **Un secteur Nch**, secteur naturel où les installations et constructions légères nécessaires au gardiennage des animaux (chenil,...) sont autorisées ;
- **Un secteur Ne**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité où les nouvelles constructions à usage d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées;
- **Un secteur Ngv**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité où les aménagements et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage
- **Un secteur Nh**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées ;
- **Un secteur Nj**, secteur dédié aux installations légères pour la gestion de jardins partagés ;
- **Un secteur Nk**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité où les pouvant être équipé pour recevoir des emplacements de camping et de caravaning, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et des équipements nécessaires.
- **Un secteur Nl**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où les constructions et installations de loisirs, recevant du public sont autorisées.
- **Un secteur Np**, secteur de préservation d'espaces naturels sensibles ;
- **Un secteur Npr**, correspondant à des espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons écologiques et paysagères à l'intérieur des secteurs de projet (OAP). Hormis pour la réalisation d'aménagement d'intérêt public et/ou collectif, ce secteur Npr doit être protégé et entretenu.
- **Un secteur Npv**, secteur où les installations et équipements nécessaires à la production d'énergie renouvelable sont autorisés
- **Un secteur Ns**, où les travaux d'exhaussement et d'affouillement des sols, les installations et aménagements nécessaires aux activités d'enfouissement des déchets sont autorisés ;

- **Un secteur Nt**, Secteur de Taille et de Capacité d’Accueil Limitée où seules les constructions à destination touristique sont autorisées.
- **Un secteur Nx**, secteur à destination d’activité artisanale, de commerce de détail, de bureau, restauration, de services ;
- **Un secteur Ny**, secteur à destination d’activité artisanale, de commerce de détail, de service, d’industrie, d’entrepôt sont autorisées.

5.1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

5.1.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisée	
	Exploitation forestière	Autorisée en zone N, interdite sur tous les secteurs	
Habitation	Logement	Interdite sauf exception	En zone N, Nk , les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d’approbation du PLUi sont autorisées.
	Hébergement	Interdite sauf exception	Seuls en secteurs Ngv, Nk, Nt , les hébergements s’ils sont liés à l’activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m ² de surface de plancher.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite sauf exception	En secteur NI , les activités de commerce de détail sont autorisées. En secteurs Nx, Ny , seules les extensions ou annexes des constructions à usage d’artisanat et commerce de détail sont autorisées.
	Restauration	Interdite sauf exception	En secteur NI , les activités de restauration sont autorisées. Seules en secteurs Nx, les extensions ou annexes des constructions à usage de restauration sont autorisées.

ZONE N

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite sauf exception	En secteurs Nx, Ny , seules les extensions ou annexes des constructions à usage d'accueil d'une clientèle sont autorisées.
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Autorisée sous conditions	Autorisée uniquement en secteur Nt .
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Autorisée sous conditions	Autorisée uniquement en secteurs Ne, NL, Nt
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Interdite	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite sauf exception	En secteur Ny , seules les extensions ou annexes des constructions à usage d'industrie, d'entrepôt ou de bureau sont autorisées.
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, et le stationnement des caravanes et camping-cars	Autorisée sous conditions	En secteur Nk , le stationnement des camping-cars est autorisé ainsi que l'installation de HLL et de RML.
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	

Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Autorisée sous conditions	Autorisée uniquement en secteurs Nca, Ns
Les affouillements et exhaussements des sols	Interdit en secteur Np Autorisé sous conditions dans le reste de la zone N	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

5.1.1.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

a) **Dans l'ensemble de la zone N**, sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Le changement de destination d'une construction, identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante et de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux (excepté l'assainissement collectif).
- Les constructions agricoles et forestières, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement naturel.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).

Dans ce cas, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés.

- La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :
 - le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
 - le bâtiment ait été régulièrement édifié.
- **La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUI** est autorisée dans le cadre des prescriptions suivantes :
 - **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

ZONE N

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

L'extension d'une habitation de 250 m² ou plus de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 60 m².

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal ou en surélévation.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 40m², et les piscines sont autorisées :

- sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)
- Sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres dans le cadre d'un projet d'équipement mutualisé pour un ensemble de bâtis.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques, paysagères ou règlementaires sont avérées.

- Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage)
 - Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.
 - Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à une canalisations de transport de gaz.
- b) En secteur Nca**, sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels environnants :
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sol.
 - Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'exploitation des carrières et gravières.
 - Les extensions et annexes des constructions existantes sur le secteur.
 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).
- c) En secteur Nch**, sont uniquement autorisés les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans le cadre de la garde d'animaux domestiques (chenils) et les constructions et aménagements qui y sont liées.
- d) En secteur Ne**, sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels environnants les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).
- e) En secteur Ngv**, sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels environnants :

- Les constructions, usages et affectations des sols nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage.
 - Les résidences mobiles et démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).
- f) En secteur Nj**, toutes les constructions, installations et aménagements nécessaires à une activité de jardins partagés.
- g) En secteur Nk**, sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels environnants :
- Les campings dans la limite de 80 emplacements/ha pour les tentes, caravanes et les camping-cars.
 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs dans la limite de 40 emplacements/ha.
 - Les hébergements touristiques
 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).
- h) En secteur Nl**, sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels environnants :
- Les constructions, usage et affectations des sols liées et nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs.
 - Les constructions à usage d'hébergement.
 - Les aménagements et installations complémentaires à l'activité de loisirs existante.
 - Les extensions et annexes des constructions existantes sur le secteur.
 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).
- i) En secteur Np**, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel, de ne pouvoir s'implanter ailleurs. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).

Au regard des enjeux environnementaux du secteur Np, les installations de production d'énergies renouvelables sont interdites.

Sont autorisées, seulement dans le cadre de projets de préservation de la biodiversité uniquement (exemple : entretien de pâturage,...), les constructions agricoles d'une emprise au sol maximale cumulée de 30m² sur la durée du PLUi, et sous réserve d'être légères et démontables.

ZONE N

- j) **En secteur Npr**, ne sont autorisées que les aménagements, notamment à la desserte interne, des secteurs ouverts à l'urbanisation, et sous réserve de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- k) **En secteur Npv**, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel, de ne pouvoir s'implanter ailleurs. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).

Sont autorisées, les constructions, aménagements et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables de type photovoltaïque au sol et/ou flottant, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- permettre la réversibilité du projet et la remise en état du site, une fois l'exploitation de celle-ci terminée :
 - démantèlement de tous les éléments pour les dispositifs terrestres ;
 - démantèlement de tous les éléments pour les dispositifs flottants, à l'exception des ancrages en fond de plan qui peuvent éventuellement rester dans l'eau en l'absence de solutions techniques économiquement acceptables lors du démantèlement ;
 - le démantèlement de la centrale photovoltaïque doit être réalisé selon les conditions réglementaires applicables lors du démantèlement ;
 - intégrer les aménagements nécessaires à la défense du site en cas d'incendie, ainsi que ses abords immédiats (ex : citerne, hydrant...);
 - intégrer une piste périmétrale permettant la maintenance du site et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
 - être isolée du public via l'installation d'une clôture périphérique, de type grillagé, et permettant le passage de la petite faune, ainsi que l'intégration paysagère du site.
- l) **En secteur Nt**, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel, de ne pouvoir s'implanter ailleurs. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).

Sont autorisées, sans porter atteinte aux paysages et à l'environnement les constructions et installations à usage touristique.

- m) **En secteurs Nx et Ny**, seules sont autorisées :
- les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont la destination est conforme au tableau du chapitre 5.1.1.1 ;
 - les installations de production d'énergie renouvelable y sont également autorisées.

Spécifiquement à Lapouyade, le secteur Ny permet également tous les travaux d'exhaussement et d'affouillement des sols, les installations et constructions liés aux activités du centre d'enfouissement des déchets, ainsi que les installations permettant la production d'énergie renouvelable.

5.1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le projet peut être refusé où n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur

des bâtiments ou ouvrages 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.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

5.1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

5.1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises

- a) L'édification d'une construction nouvelle devra respecter les dispositions de recul vis-à-vis des routes départementales mentionnées aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.
Le cas échéant, respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer.
- b) **En secteurs Nh, Ni, Nt, Nx et Ny**, les constructions devront être implantées à une distance de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.
- c) L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux alinéas précédents sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.
- d) Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :
- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
 - la reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :
 - le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
 - le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
 - l'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

5.1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Sur l'ensemble de la zone N, exceptés les secteurs cités à l'alinéa suivant, les constructions doivent être édifiées à au moins 3 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.
- b) **En secteurs Nh, Ni, Nt, Nx et Ny**, les constructions devront être implantées soit :
- à l'alignement d'une des limites séparatives ;
 - à une distance de 3 mètres minimum vis-à-vis de toutes les limites séparatives.
- c) Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage)
- d) Sous réserve de l'application de l'alinéa **d)**, il n'est pas fixé de règle pour :
- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
 - Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 3 mètres, et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité

ZONE N

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit
ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



foncière voisine à condition que la hauteur totale de l'annexe ne dépasse pas la hauteur de la construction existante sur laquelle elle s'adosse

- Les piscines.

5.1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- a) L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée horizontalement de tout point des constructions, soit au moins égale à 5 mètres.
- b) Les annexes des constructions à usage d'habitations (garages, piscines, ...) ne pourront être distantes de plus de 30 mètres de l'habitation
- c) Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs ne pourront quant à eux être éloignés de plus de 50 mètres de la construction d'habitation.

5.1.2.1.4. Emprise au sol

- a) **Dans la zone N**, l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m² d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

- b) Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, supérieures à 300 m² d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- c) **En secteurs Nca et Ns** : l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée
- d) **En secteur Ne**, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.
- e) **En secteur Ngv** : L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50% du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).
- f) **En secteur Nh**, l'emprise au sol maximale cumulée des constructions sera de 40% du terrain d'assiette du projet.
- g) **En secteur Nj** : l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface du terrain ou de l'unité foncière, compris(e) dans le secteur.
- h) **En secteurs Nk** : L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 30% du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).
- i) **En secteur NL** : l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface du terrain ou de l'unité foncière, compris(e) dans le secteur.
- j) **En secteur Np**, l'emprise au sol maximale cumulée des constructions sera de 10% du terrain compris dans le secteur.

- k) **En secteur Npv**, l'emprise au sol maximale cumulée des constructions sera de 10% du terrain compris dans le secteur.
- l) **En secteur Nt** : l'emprise au sol maximale dans la limite totale de 20 m² par unité d'hébergement créée et l'emprise au sol cumulée maximale des constructions sera de 20 % de la surface du terrain ou de l'unité foncière, compris(e) dans le secteur
- m) **En secteurs Nx et Ny**, l'emprise au sol cumulée maximale des constructions sera de 50 % de la surface du terrain ou de l'unité foncière compris(e) dans le secteur.

5.1.2.1.5. Hauteur des constructions

- a) La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, ou à la hauteur de l'habitation existante.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

- b) **En secteur Nj** : la hauteur des constructions est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- c) **En secteurs Nx et Ny**, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou à la hauteur de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, à l'exception des éléments techniques (ex : silos, ...)
- d) **En secteur Nh** : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- e) **En secteur Ngv** : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5m au faîtage ou à l'acrotère.
- f) **En secteurs Nk et Nt** : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5m au faîtage ou à l'acrotère.
- g) **Sur l'ensemble de la zone N**, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

5.1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « 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 l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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 ».

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

5.1.2.2.1. Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes

a) Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes 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.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que larges ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

b) Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- En pierre locale lavée et brossée à l'eau sans traitement abrasif.
- En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, et sous réserve d'être à lames verticales.
- Spécifiquement pour les constructions agricoles, les bardages sont autorisés mais devront respecter le nuancier de couleur, en compatibilité avec celui proposé en annexe du présent règlement.

Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière. Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

c) Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles selon la topographie.

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux :

- à deux pans égaux ou avec une répartition de largeur pouvant aller jusqu'à 2/3 – 1/3 ;
- à deux pans et croupes.

Ces dispositions sont valables pour les constructions, excepté les annexes à la construction d'une surface au sol de moins de 20m².

Les toitures à pente(s) doivent être :

- En tuiles de terre cuite, de teinte naturelle claire.
- En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 28 et 35 % pour les toitures à pente. Pour les annexes d'une surface au sol de moins de 20m² avec toiture d'un seul pan, la pente est comprise entre 20 et 30%.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées ou apposées sur la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

d) Ouvertures

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges : respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction (bâtiment agricole ou dépendance).

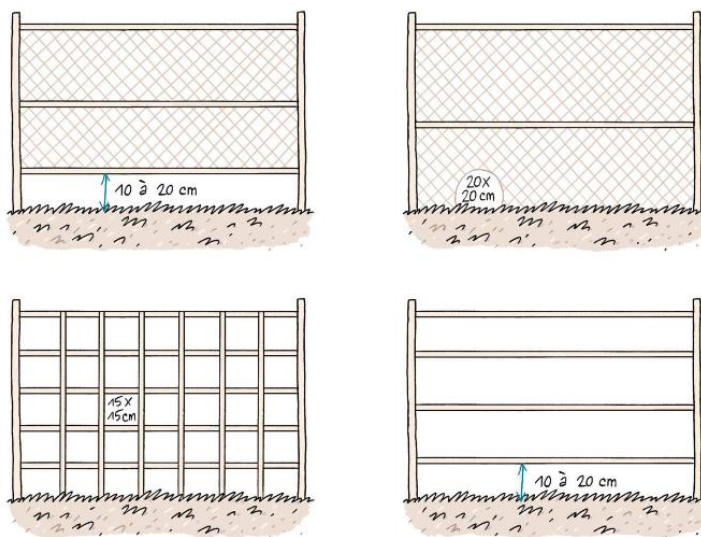
5.1.2.2.2. Clôtures

e) Dans le cadre de la clôture d'une activité agricole :

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale de la clôture doit être de 2,00 mètres, et sera ramenée à un maximum de 1,20 mètres en secteur Np, en grillage de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune

Les clôtures et haies (y compris provisoires) réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt, sont interdites.

f) Dans le cadre d'une clôture dédiée à une occupation non agricole :

ZONE N

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit
ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.
- En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :
 - d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
 - d'une haie vive.
- Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.
- Les clôtures et haies (y compris provisoires) réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt, sont interdites.

5.1.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

5.1.2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1.2.4.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

5.1.2.4.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques et/ou envahissantes, les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Dans les secteurs NL et Nt, le couvert végétal et boisé existant doit être préservé. L'abattage d'arbre est interdit pour la construction des unités touristiques et de loisirs.

5.1.2.5. Stationnement

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.16 des Dispositions Générales.

5.1.3. EQUIPEMENTS & RESEAUX

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

ZONE N

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLU-i-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE





6. ANNEXES



ANNEXES

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLU-i-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE

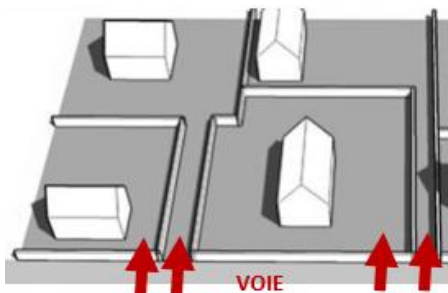


6.1. LEXIQUE

➤ ACCES

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche, porte de garage),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle).

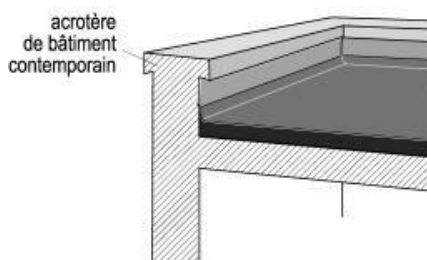


La profondeur de l'accès ou du chemin d'accès ou de la bande d'accès est limité à **20 mètres**. Au-delà cette profondeur, l'accès est considéré comme une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie

Profondeur d'accès, bande d'accès/ chemin d'accès : Portion de terrain permettant l'accès à une ou plusieurs constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

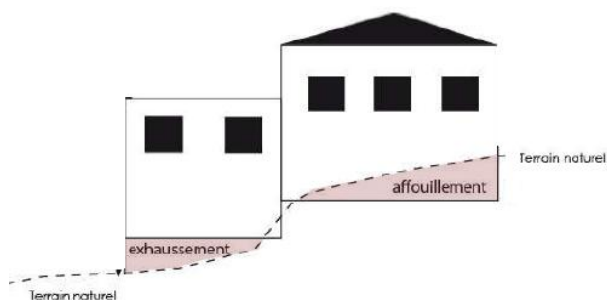
➤ ACROTÈRE

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.



➤ AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.



Exhaussement = remblai

Affouillement = déblai

ANNEXES

➤ AIRE DE STATIONNEMENT

Ensemble de places de stationnement

➤ ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique ou des voies privées ouvertes à la circulation générale du public et la propriété privée.



➤ ANNEXES

Construction accessoire de la construction principale. Elle peut être indépendante physiquement (non contiguë).

Elle a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, abri de jardin, abri voiture ou carport, local de stockage de déchets, local à vélo, piscine, local piscine, bûcher, remise, atelier non-professionnel, pool-house, ...

Sa hauteur à l'égout du toit est limitée.

Elle ne peut pas comporter de logement ou de pièce habitable ni être affectée à une activité.

Elle ne pourra être transformée en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité que si elle respecte déjà les règles de gabarit (implantation, emprise au sol et hauteur) régissant les constructions principales, et si la transformation en logement est autorisée dans la zone... En cas de transformation d'une annexe en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité, elle perd la qualification d'annexe et sera considérée comme étant une construction principale.

L'annexe est de dimension inférieure (Emprise au Sol et Surface de Plancher) à la construction principale.

➤ AU NU DES FACADES

Au ras de la façade, plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des éléments techniques et/ou de modénatures, moulures, ornements divers qui viendraient en saillie sur ce nu.

➤ CARAVANE

Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

➤ CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à donner aux bâtiments existants une destination différente de celle qu'ils avaient au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

➤ CONSTRUCTION À DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- D'exploitation agricole ;
- D'exploitation forestière.

Cette destination comprend :

- **Pour les exploitations agricoles** : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche qui :
 - permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés de l'exploitation agricole, et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.
 - comprennent également les centres équestres, haras, etc., dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.
 - prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

Sont également comprises les évolutions et changements de destination des bâtiments existants, en vue de permettre des activités complémentaires aux activités agricoles.

- **Pour les exploitations forestières** : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommés...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande, dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

➤ CONSTRUCTION À DESTINATION D'HABITATION

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- de logement ;
- d'hébergement ;
- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;

ANNEXES

- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme des lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement a vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à destination commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi Égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation.

➤ CONSTRUCTION À DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- d'artisanat et commerce de détail ;
- de restauration ;
- de commerce de gros ;
- d'activités de services accueillant de la clientèle (voir définition) ;
- de cinéma ;
- d'hôtels ;
- d'autres hébergements touristiques ;
- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions ou s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa ...
- La sous-destination cinéma s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
- La sous destination hôtel s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.
- La sous-destination autres **hébergements touristiques** recouvre notamment l'ensemble des constructions à destination touristiques :
 1. les résidences de tourisme,
 2. les villages résidentiels de tourisme ;
 3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

➤ **CONSTRUCTION À DESTINATION D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

ANNEXES

- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salle d'art et de spectacle ;
- équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

➤ CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- industrie ;
- entrepôts ;
- bureau ;
- centre de congrès et d'exposition.
- La sous-destination industrie recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture ...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifie par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 aout 2015.
- La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths ...

➤ CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il s'agit des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ou des constructions pour lesquelles une autorisation de construire a été délivrée avant cette date.

➤ CONSTRUCTIONS ANCIENNES ET TRADITIONNELLES

Il s'agit des bâtiments construits avant 1948, avec des parois épaisses composés principalement de 3 matériaux formant l'ensemble des systèmes constructifs du bâti ancien : le bois, la pierre ou les galets et la terre.

➤ CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES

Une maison contemporaine est une construction récente, datant d'après 1948 jusqu'à nos jours, qui ne se compose pas de matériaux comme la pierre ou les galets, les pans de bois et la terre.

➤ CONTIGUE

Est contiguë une construction qui touche une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë). La construction contiguë est donc en continuité d'une autre construction, sans la dépasser.

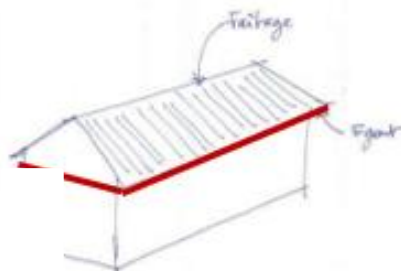
Si la construction contiguë a un lien fonctionnel avec l'autre construction, il s'agit alors d'une extension.

➤ CORNICHE

Forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent établis les chéneaux.

➤ EGOUT DU TOIT

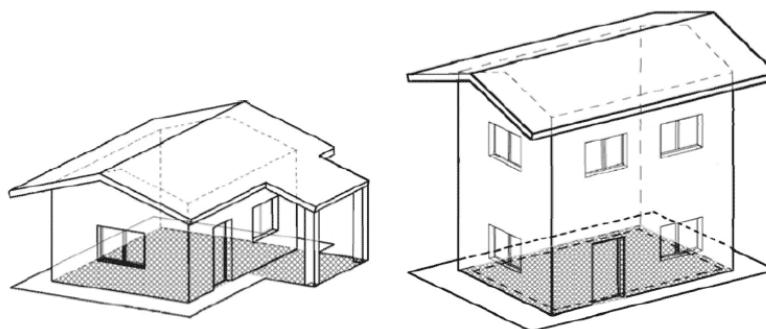
Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.



➤ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur, dont les piscines enterrées ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- Les panneaux photovoltaïques dans les parcs photovoltaïques



➤ EMPRISE PUBLIQUE

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer, ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

➤ ESPACE COMMUN

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants d'un ensemble d'habitations (lotissement par exemple). Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, aires de jeux ou de sport, squares, places, cheminements doux ainsi que les emprises plantées, connexes à la voirie (telles que noues, terre-pleins).

➤ ESPACE EN PLEINE TERRE

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres non bâtis, non minéralisés, ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations,...) mais aussi en allée de jardin composée de matériaux drainants non étanches. Sont considérées comme non constitutives d'espaces en pleine terre (sauf revêtement perméable permettant l'infiltration de l'eau) : les emprises artificielles des bandes d'accès et des servitudes de passage, les surfaces dédiées à l'aménagement d'aires de stationnement minéralisées, les espaces nécessaires à la construction de bassins à fond étanche, de piscines, de fosses d'assainissement individuel.

Sont admis comme espaces en pleine terre les dispositifs d'arrosage enterré et les aménagements réalisés sur des constructions existantes destinés à assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'imperméabilisation du sol désigne le recouvrement permanent d'un terrain et de son sol par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple), notamment lors de la construction de bâtiments et de routes.

Au sein d'un espace urbanisé, sont considérées comme des surfaces imperméables les emprises bâties des tissus urbains, les emprises couvertes, la voirie et les parkings.

Inversement les surfaces perméables incluent l'ensemble des espaces couverts par de la végétation, à savoir les zones boisées, les espaces verts artificialisés non agricoles (jardins privés, parcs, délaissés de voirie...), les espaces cultivés ainsi que les sols nus (chantiers, carrières...) et les surfaces en eau.

Les toitures végétalisées peuvent être considérées comme espace perméable à la condition qu'elles disposent d'un minimum de 60cm de pleine terre.

➤ ESPACE LIBRE

Il s'agit des espaces non bâtis. Par extension, ils se calculent en déduisant de la surface du terrain l'emprise au sol des constructions.

➤ EXISTANT

Existant à la date d'approbation du PLU

➤ EXTENSION

Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de volume (horizontale ou verticale) ou de l'emprise au sol, accolée et dans le prolongement de la construction existante et avec laquelle elle a un lien fonctionnel.

➤ FACADE DE TERRAIN

Il s'agit de la limite séparative qui longe la voie d'accès ou la voie de desserte.

➤ FAITAGE

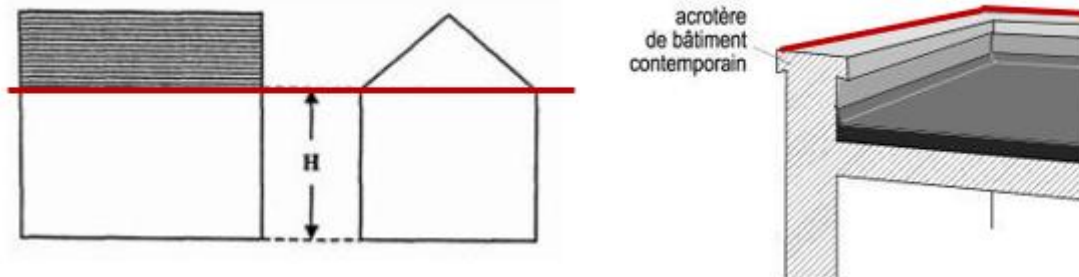
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

➤ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus haut à l'égout du toit des constructions, ou à l'acrotère / haut de l'acrotère (cf schéma qui suit).

Elle est calculée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette ou par rapport au terrain naturel, existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, dans les autres zones.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique, les installations qui participent à la production d'énergie (panneau photovoltaïques, etc) renouvelable.



En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur de la façade sera prise du terrain le plus bas.

En limite séparative, dans le cas de différence notable d'altimétrie des terrains de part et d'autre de ladite limite, la hauteur de la façade se trouvant près de la limite est mesurée par rapport au niveau du sol du terrain le plus bas.

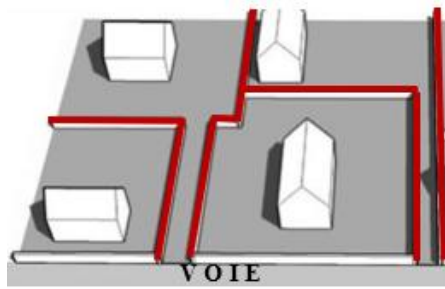
➤ IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

➤ LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des lignes constituées par le périmètre du terrain d'assiette du projet, qui n'est pas un alignement. Elles sont de deux types : les limites latérales et les limites de fond de parcelle ou de terrain.

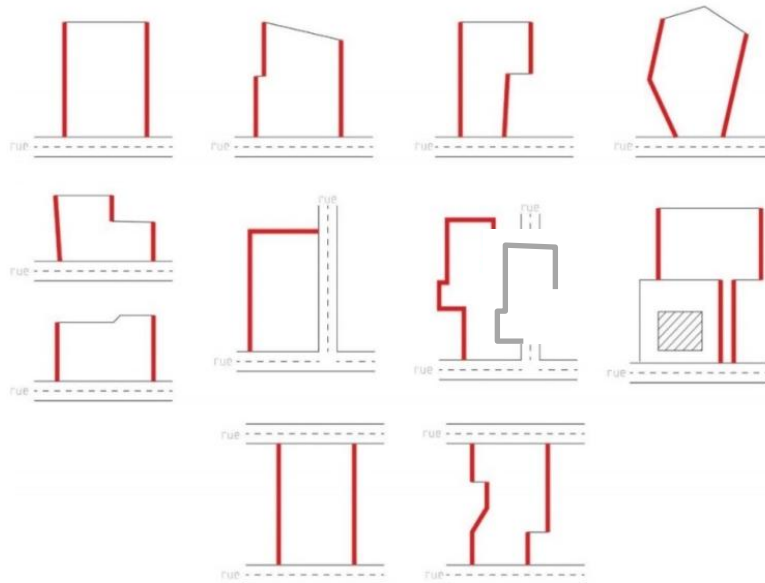
ANNEXES



➤ LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie **ou** une limite aboutissant à une voie

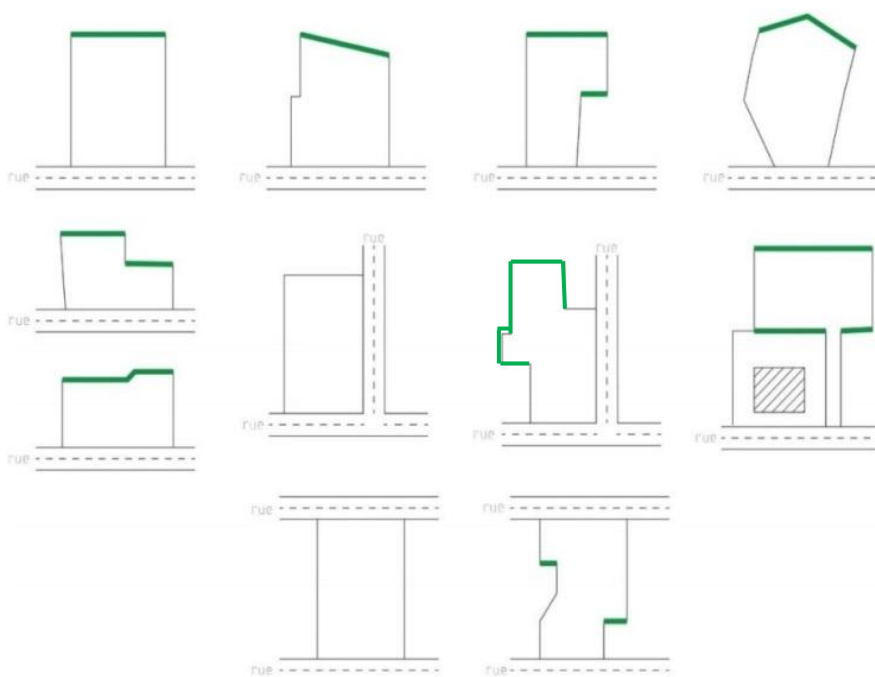
Limites séparatives latérales :



➤ LIMITES DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle (ou de fond de terrain) correspond à la limite entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus, elle est opposée à la voie.

Limites séparatives de fond de terrain :



➤ **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. (Article L.441-1 du code de l'urbanisme).

➤ **NIVEAU**

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur et qui se compte sur une même verticale.

➤ **OPERATION D'ENSEMBLE OU OPERATIONS GROUPEES OU GROUPE D'HABITATION**

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

➤ **PIGNON**

Mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble, par opposition aux murs gouttereaux situés sous les égouts des pans de toiture.

➤ **REHABILITATION**

La réhabilitation consiste à remettre en bon état d'usage une construction en adoptant diverses techniques : consolidation, nettoyage, changement ponctuel d'éléments vétustes, mise aux normes, etc. Des travaux de modification de distribution intérieure peuvent être réalisés de même que des démolitions ponctuelles.

La réhabilitation diffère de la restauration dans la mesure où elle vise essentiellement l'usage de la construction et moins sa forme.

ANNEXES

➤ RESTAURATION

La restauration consiste à remettre en bon état une construction ancienne, en restant fidèle à ses dispositions architecturales. Toutefois, des modifications peuvent être apportées ponctuellement pour restituer certains éléments ponctuels ou pour en supprimer d'autres notamment lorsqu'ils portent atteinte à la conservation de la construction ancienne ou à sa qualité architecturale.

➤ RIPISYLVE

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

➤ SÉQUENCE URBAINE

Ensemble de constructions et d'éléments matériels et paysagers formant un tout d'une même composition ou d'un plan caractéristique. Les espaces urbains sont divisés en séquences pour être analysés, chaque séquence exprimant une configuration ou une typologie particulière, faites d'un ou plusieurs plans s'enchaînant.

➤ SURELEVATION

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur.

➤ SURFACE DE PLANCHER

S'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Une circulaire du 3 février 2012 (NOR DEVL1202266c) décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

➤ SYSTEME DE REGULATION OBLIGATOIRE A L'ECHELLE DE LA PARCELLE INDIVIDUELLE

Système de régulation du rejet des eaux pluviales allant du simple écrêtement (rejet à débit limité) à l'infiltration complète (rejet zéro) en fonction des caractéristiques du sol en place

➤ TERRAIN NATUREL

Niveau du terrain existant avant les travaux et avant exhaussement et affouillement.

➤ TOITURE

- Toiture terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux (inclinaison entre 2 et 7% maximum).

- Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

- Toiture à la Mansart

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

➤ UNITE FONCIERE

Terrain d'assiette du projet. Il s'agit de l'îlot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

➤ **VOIRIE**

La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires.

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit
ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE





6.2. NUANCIER DE REFERENCE POUR LA COMMUNE DE POMEROL

6.2.1. MENUISERIES, FERRONNERIES ET BARDAGES

Les couleurs ci-dessous sont à respecter.

Pour les bardages bois, les essences imputrescibles seront privilégiées (mélèze, douglas, châtaignier, etc...).

<p>Menuiseries Bardages Ferronneries</p>	
<p>Ferronneries (ces deux coloris ne sont autorisés que pour les ferronneries)</p>	

6.2.2. TOITURES

Le matériau de couverture aura l'aspect de la tuile ronde terre cuite naturelle type Gironde.

Les coloris des tuiles seront limités au visuel de la palette ci-dessous.

ANNEXES

La tuile vernissée est interdite. Pour les tons unis, leur utilisation unique est interdite, ils doivent être impérativement mêlés.

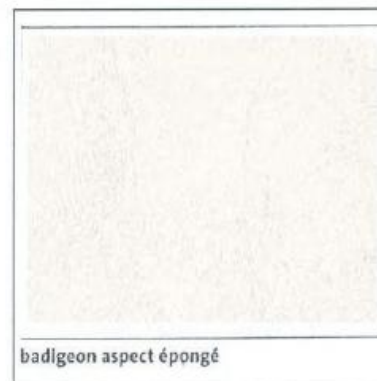
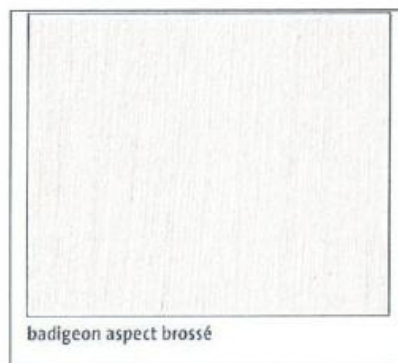




6.2.3. FAÇADES



ANNEXES



6.3. LISTE DU PATRIMOINE BÂTI OU PAYSAGER, IDENTIFIÉ AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 OU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.3.1. PATRIMOINE BÂTI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Commune	Identifiant	Description
Abzac	33001-b1	Ferme des Arnauds
Abzac	33001-b2	Maison du Bourg
Abzac	33001-b3	Ferme de Port du Mas
Abzac	33001-b4	Château de Beaulieu
Abzac	33001-b5	Ferme de Grand Sorillon
Abzac	33001-b6	Tour de Beaulieu
Abzac	33001-b7	Moulin de Grand Sorillon
Abzac	33001-b8	Pigeonnier du Pétreau
Abzac	33001-b9	Moulin (Petit Moulin)
Abzac	33001-b10	Maison de Barraud
Abzac	33001-b11	Maison de Barraud
Abzac	33001-b12	Maison de Barraud
Abzac	33001-b13	Maison de Barraud
Abzac	33001-b14	Maison de Barraud
Arveyres	33015-b1	Bâti route de Bordeaux
Arveyres	33015-b2	Château Le Lau
Arveyres	33015-b3	Bâti au lieu-dit Fage
Arveyres	33015-b4	Bâti au lieu-dit Tillède
Arveyres	33015-b5	Château Brondeau
Arveyres	33015-b6	Façade du bâti parcelle E1604
Arveyres	33015-b7	Façade du bâti parcelle E1001
Arveyres	33015-b8	Façade du bâti parcelle E377
Arveyres	33015-b9	Façade du bâti parcelle E619 E620 E653
Arveyres	33015-b10	Façade du bâti parcelle E1646
Arveyres	33015-b11	Façade du bâti parcelle E380
Arveyres	33015-b12	Façade du bâti parcelle E1574
Arveyres	33015-b13	Façade du bâti parcelle E383
Arveyres	33015-b14	Façade du bâti parcelle E413
Arveyres	33015-b15	Façade du bâti parcelle E1763
Arveyres	33015-b16	Façade du bâti parcelle E131
Arveyres	33015-b17	Façade du bâti au croisement de la RD2089 et de la rue du 8 mai 1945
Cadarsac	33079-b1	Bâti remarquable et son parc
Chamadelle	33124-b1	Maison de maître
Chamadelle	33124-b2	Maison de maître
Chamadelle	33124-b3	Maison de maître

ANNEXES



Commune	Identifiant	Description
Chamadelle	33124-b4	Maison de maître
Chamadelle	33124-b5	Maison à colombage
Coutras	33138-b1	Ensemble de 4 habitations en entrée de ville (route d'Abzac)
Coutras	33138-b2	Ensemble de 4 habitations en entrée de ville (route d'Abzac)
Coutras	33138-b3	Ensemble de 4 habitations en entrée de ville (route d'Abzac)
Coutras	33138-b4	Ensemble de 4 habitations en entrée de ville (route d'Abzac)
Coutras	33138-b5	Habitation de Millet
Coutras	33138-b6	Habitation de Millet
Coutras	33138-b7	Habitation de Millet
Coutras	33138-b8	Structure ancienne des Grands Rois
Coutras	33138-b9	Structure ancienne des Grands Rois
Coutras	33138-b10	Structure ancienne des Grands Rois
Coutras	33138-b11	Structure ancienne des Grands Rois
Coutras	33138-b12	Structure ancienne des Grands Rois
Coutras	33138-b13	Structure ancienne des Grands Rois
Coutras	33138-b14	Structure ancienne des Grands Rois
Coutras	33138-b15	Habitation de la Gilletterie
Coutras	33138-b16	Habitation de la Gilletterie
Coutras	33138-b17	Structure ancienne de Tournerie
Coutras	33138-b18	Structure ancienne de Tournerie
Coutras	33138-b19	Structure ancienne de Tournerie
Coutras	33138-b20	Habitation de Boisbelet
Coutras	33138-b21	Habitation de Fargues
Coutras	33138-b22	Habitation de Miquelet
Coutras	33138-b23	Habitation de Miquelet
Coutras	33138-b24	Habitation de Miquelet
Coutras	33138-b25	Demeure des Drouillards
Coutras	33138-b26	Habitation de Cure Bourse
Coutras	33138-b27	Château de Bellisle
Coutras	33138-b28	Habitation de Durandeu
Coutras	33138-b29	Ensemble du Cannonier
Coutras	33138-b30	Bâti remarquable 28 avenue Justin Luquot
Coutras	33138-b31	Bâti remarquable 34 avenue Justin Luquot
Coutras	33138-b32	Bâti remarquable 66 avenue Justin Luquot
Coutras	33138-b33	Bâti remarquable 115 av. Justin Luquot
Coutras	33138-b34	Bâti remarquable 5 Place du 8 mai 1945
Coutras	33138-b35	Bâti remarquable 1 rue des Loges
Coutras	33138-b36	Bâti remarquable 107 rue Pierre Brossolette
Coutras	33138-b37	Bâti remarquable 58 rue Pierre Brossolette
Coutras	33138-b38	Maison 165 rue Pierre Brossolette
Coutras	33138-b39	Annexe 165 rue Pierre Brossolette
Coutras	33138-b40	Bâti remarquable 173 rue Pierre Brossolette
Coutras	33138-b41	Bâti remarquable 45 Rue Victor Hugo
Coutras	33138-b42	Bâti remarquable 34 Rue Victor Hugo
Coutras	33138-b43	Bâti remarquable Domaine de la Métairie

Commune	Identifiant	Description
Coutras	33138-b44	Bâti remarquable au lieu-dit Les Jourdenes
Coutras	33138-b45	Bâti remarquable 134 avenue Justin Luquot
Coutras	33138-b46	Bâti remarquable 26 Rue Baste
Daignac	33147-b1	Château de Curton et son parc
Daignac	33147-b2	Moulin
Daignac	33147-b3	Bâti et jardin bourg de Daignac
Daignac	33147-b4	Bâti remarquable parcelle B16
Daignac	33147-b5	Entrée des carrières
Daignac	33147-b6	Château de Pressac Daignac
Daignac	33147-b7	Bâti remarquable au lieu-dit Laborde
Daignac	33147-b8	Cimetière du général Darmagnac
Les Églisottes-et-Chalaires	33154-b1	Alignement bâti à la Tour Blanche
Les Églisottes-et-Chalaires	33154-b3	Villa du Chalaure (ancienne commanderie)
Les Églisottes-et-Chalaires	33154-b4	Chateau de Brande Bergère
Les Églisottes-et-Chalaires	33154-b5	Site de Montfourat
Les Églisottes-et-Chalaires	33154-b7	Grange à colombages
Les Églisottes-et-Chalaires	33154-b10	Maison Familiale et Rurale
Les Églisottes-et-Chalaires	33154-b11	Ancienne étable à colombages
Espiet	33157-b1	Bâti au lieu-dit Le Luc
Le Fieu	33166-b1	Propriété de la Bombarde
Le Fieu	33166-b2	Propriété de la Gapirou
Le Fieu	33166-b3	Château du Petit Barreau
Génissac	33185-b1	Maison Napoléon
Génissac	33185-b2	Maison Noble
Génissac	33185-b3	Pigeonnier, rue du Port
Génissac	33185-b4	Pigeonnier, Rue de l'ancienne école
Génissac	33185-b5	Pigeonnier, Rue de l'ancienne école
Génissac	33185-b6	Pigeonnier, à côté des ateliers municipaux
Génissac	33185-b7	Bâti au lieu-dit Miot
Génissac	33185-b8	Ancienne ferme fortifiée
Génissac	33185-b9	Bâti, jardin et mur à préserver 762 route des Faures
Génissac	33185-b10	Bâti, jardin et mur à préserver 792 route des Faures
Génissac	33185-b11	Bâti remarquable et parc au lieu-dit Caillet Gare du 19e avec son musée ferroviaire, locomotives et wagons classés
Guîtres	33198-b1	Maison à colombage
Guîtres	33198-b2	Façade du presbytère du 16e siècle
Guîtres	33198-b3	Maison noble de Belle-Isle
Izon	33207-b1	Propriété bâtie 315 avenue Léon Drouyn
Izon	33207-b2	Propriété bâtie 113 route d'Anglade

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLU-i-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



Commune	Identifiant	Description
Izon	33207-b3	Propriété bâtie 144 route d'Anglade
Izon	33207-b4	Bâti avenue du Général de Gaulle
Izon	33207-b5	Bâti remarquable et parc au lieu-dit Uchamp
Izon	33207-b6	Propriété bâtie 145 avenue de Cavernes
Izon	33207-b7	Propriété bâtie 21 impasse Delpit
Izon	33207-b8	Propriété bâtie et parc boisé 260 avenue Léon Drouyn Propriété bâtie, pigeonnier et parc boisé 159 avenue des Anciens Combattants
Izon	33207-b9	
Izon	33207-b10	Belle demeure 74bis rue de Graney
Izon	33207-b11	Pigeonnier 74bis rue de Graney
Izon	33207-b12	Belle demeure 14 rue de la Cassadote
Izon	33207-b13	Propriété bâtie 19 avenue du Général de Gaulle
Izon	33207-b14	Propriété bâtie et parc boisé 20 impasse Delpit
Izon	33207-b15	Propriété bâtie 96 avenue des Anciens Combattants
Izon	33207-b16	Château et chais 70 avenue des Anciens Combattants
Izon	33207-b17	Château et parc 50 avenue des Anciens Combattants
Izon	33207-b18	Propriété bâtie 7 impasse du Ruisseau
Izon	33207-b19	Propriété bâtie et parc boisé 224 avenue Léon Drouyn
Izon	33207-b20	Propriété bâtie 198 avenue du Général de Gaulle
Izon	33207-b21	Propriété bâtie (fresque murale) 290 avenue Léon Drouyn
Lagorce	33218-b1	Ensemble bâti sur site du Maine Pommier
Lapouyade	33230-b1	Toiture d'intérêt patrimonial
Lapouyade	33230-b2	Toiture d'intérêt patrimonial
Lapouyade	33230-b3	Toiture d'intérêt patrimonial
Libourne	33243-b1	Manufacture de Chaussures Balland
Libourne	33243-b2	Usine de chaussures Delbos et Mabilie
Libourne	33243-b3	Chapelles du cimetière de la Paillette
Libourne	33243-b4	Château de Gueyrosse : 24 chemin de Geyrosse
Libourne	33243-b5	Barre d'échoppes : Du n°20 au n°34 chemin de Montagne
Libourne	33243-b6	Barre d'échoppes : Du n°20 au n°34 chemin de Montagne
Libourne	33243-b7	Maison sa clôture, son portail et le parc attenant
Libourne	33243-b8	Bâti remarquable 23 rue Pierre Benoît
Libourne	33243-b9	Bâti remarquable rue de Montaudon
Libourne	33243-b10	Bâti remarquable et parc au lieu-dit La Ganne
Libourne	33243-b11	Bâti remarquable et parc Boulevard Beauséjour
Libourne	33243-b12	Bâti remarquable et parc Rue du Docteur Nard
Libourne	33243-b13	Bâti remarquable et parc Avenue de L'Europe Jean monnet
Libourne	33243-b14	Bâti remarquable et parc au lieu-dit Barreau
Libourne	33243-b15	Bâti remarquable et parc Rue de Toussaint
Moulon	33298-b1	Bâti remarquable parcelle AR332
Moulon	33298-b2	Bâti remarquable parcelle AR294
Moulon	33298-b3	Bâti remarquable parcelle AR35
Moulon	33298-b4	Bâti remarquable parcelle AO460
Moulon	33298-b5	Bâti remarquable parcelle AP26
Moulon	33298-b6	Bâti remarquable parcelle AO544

Commune	Identifiant	Description
Moulon	33298-b7	Bâti remarquable parcelle AO545
Moulon	33298-b8	Bâti remarquable parcelle AO444
Moulon	33298-b9	Bâti remarquable parcelle AO99
Moulon	33298-b10	Bâti remarquable parcelle AP93
Moulon	33298-b100	Bâti remarquable parcelle AW149
Moulon	33298-b101	Bâti remarquable parcelle AW524
Moulon	33298-b102	Bâti remarquable parcelle AW360
Moulon	33298-b103	Bâti remarquable parcelle AW159
Moulon	33298-b104	Bâti remarquable parcelle AW533
Moulon	33298-b105	Bâti remarquable parcelle AW125
Moulon	33298-b106	Bâti remarquable parcelle AW110
Moulon	33298-b107	Bâti remarquable parcelle AW381
Moulon	33298-b108	Bâti remarquable parcelle AW382
Moulon	33298-b109	Bâti remarquable parcelle AW598
Moulon	33298-b11	Bâti remarquable parcelle AO97
Moulon	33298-b110	Bâti remarquable parcelle AW673
Moulon	33298-b111	Bâti remarquable parcelle AW105
Moulon	33298-b112	Bâti remarquable parcelle AW101
Moulon	33298-b113	Bâti remarquable parcelle AW102
Moulon	33298-b114	Bâti remarquable parcelle AW103
Moulon	33298-b115	Bâti remarquable parcelle AW104
Moulon	33298-b116	Bâti remarquable parcelle AW88
Moulon	33298-b117	Bâti remarquable parcelle AW89
Moulon	33298-b118	Bâti remarquable parcelle AV314
Moulon	33298-b119	Bâti remarquable parcelle AV316
Moulon	33298-b12	Bâti remarquable parcelle AP7
Moulon	33298-b120	Bâti remarquable parcelle AW93
Moulon	33298-b121	Bâti remarquable parcelle AW706

ANNEXES

Commune	Identifiant	Description
Moulon	33298-b122	Bâti remarquable parcelle AW91
Moulon	33298-b123	Bâti remarquable parcelle AW705
Moulon	33298-b124	Bâti remarquable parcelle ZH55
Moulon	33298-b125	Bâti remarquable parcelle ZH18
Moulon	33298-b126	Bâti remarquable parcelle ZD70
Moulon	33298-b127	Bâti remarquable parcelle ZD63
Moulon	33298-b128	Bâti remarquable parcelle ZD53
Moulon	33298-b129	Bâti remarquable parcelle ZD47
Moulon	33298-b13	Bâti remarquable parcelle AO432
Moulon	33298-b130	Bâti remarquable parcelle ZD41
Moulon	33298-b131	Bâti remarquable parcelle ZD28
Moulon	33298-b132	Bâti remarquable parcelle ZD115
Moulon	33298-b133	Bâti remarquable parcelle ZD17
Moulon	33298-b134	Bâti remarquable parcelle ZC85
Moulon	33298-b135	Bâti remarquable parcelle ZC83
Moulon	33298-b136	Bâti remarquable parcelle ZC94
Moulon	33298-b137	Bâti remarquable parcelle ZC123
Moulon	33298-b138	Bâti remarquable parcelle ZC52
Moulon	33298-b139	Bâti remarquable parcelle ZC51
Moulon	33298-b14	Bâti remarquable parcelle AO576
Moulon	33298-b140	Bâti remarquable parcelle ZC53
Moulon	33298-b141	Bâti remarquable parcelle ZC93
Moulon	33298-b142	Bâti remarquable parcelle ZC44
Moulon	33298-b143	Bâti remarquable parcelle ZC108
Moulon	33298-b144	Bâti remarquable parcelle ZC109
Moulon	33298-b145	Bâti remarquable parcelle ZB41

Commune	Identifiant	Description
Moulon	33298-b146	Bâti remarquable parcelle ZB38
Moulon	33298-b147	Bâti remarquable parcelle ZB27
Moulon	33298-b148	Bâti remarquable parcelle ZB29
Moulon	33298-b149	Bâti remarquable parcelle ZB31
Moulon	33298-b15	Bâti remarquable parcelle AO196
Moulon	33298-b150	Bâti remarquable parcelle ZB30
Moulon	33298-b151	Bâti remarquable parcelle ZB17
Moulon	33298-b152	Bâti remarquable parcelle ZB15
Moulon	33298-b153	Bâti remarquable parcelle AM144
Moulon	33298-b154	Bâti remarquable parcelle AM145
Moulon	33298-b155	Bâti remarquable parcelle AM258
Moulon	33298-b156	Bâti remarquable parcelle AM341
Moulon	33298-b157	Bâti remarquable parcelle AM280
Moulon	33298-b158	Bâti remarquable parcelle AM100
Moulon	33298-b159	Bâti remarquable parcelle AM276
Moulon	33298-b16	Bâti remarquable parcelle AO595
Moulon	33298-b160	Bâti remarquable parcelle AV313
Moulon	33298-b161	Bâti remarquable parcelle AV227
Moulon	33298-b17	Bâti remarquable parcelle AS272
Moulon	33298-b18	Bâti remarquable parcelle AS345
Moulon	33298-b19	Bâti remarquable parcelle AS277
Moulon	33298-b20	Bâti remarquable parcelle AS280
Moulon	33298-b21	Bâti remarquable parcelle AS278
Moulon	33298-b22	Bâti remarquable parcelle AT135
Moulon	33298-b23	Bâti remarquable parcelle AO163
Moulon	33298-b24	Bâti remarquable parcelle AM198
Moulon	33298-b25	Bâti remarquable parcelle AM333
Moulon	33298-b26	Bâti remarquable parcelle AM52
Moulon	33298-b27	Bâti remarquable parcelle AM335
Moulon	33298-b28	Bâti remarquable parcelle AM322
Moulon	33298-b29	Bâti remarquable parcelle AM30
Moulon	33298-b30	Bâti remarquable parcelle AM321

ANNEXES



Commune	Identifiant	Description
Moulon	33298-b31	Bâti remarquable parcelle AM25
Moulon	33298-b32	Bâti remarquable parcelle AM215
Moulon	33298-b33	Bâti remarquable parcelle AM39
Moulon	33298-b34	Bâti remarquable parcelle AM24
Moulon	33298-b35	Bâti remarquable parcelle AM18
Moulon	33298-b36	Bâti remarquable parcelle AM236
Moulon	33298-b37	Bâti remarquable parcelle AM237
Moulon	33298-b38	Bâti remarquable parcelle AM10
Moulon	33298-b39	Bâti remarquable parcelle AM11
Moulon	33298-b40	Bâti remarquable parcelle AM9
Moulon	33298-b41	Bâti remarquable parcelle AM270
Moulon	33298-b42	Bâti remarquable parcelle AM4
Moulon	33298-b43	Bâti remarquable parcelle AM5
Moulon	33298-b44	Bâti remarquable parcelle AL89
Moulon	33298-b45	Bâti remarquable parcelle AL88
Moulon	33298-b46	Bâti remarquable parcelle AL86
Moulon	33298-b47	Bâti remarquable parcelle AL85
Moulon	33298-b48	Bâti remarquable parcelle AL87
Moulon	33298-b49	Bâti remarquable parcelle AL140
Moulon	33298-b50	Bâti remarquable parcelle AL47
Moulon	33298-b51	Bâti remarquable parcelle AL36
Moulon	33298-b52	Bâti remarquable parcelle ZH66
Moulon	33298-b53	Bâti remarquable parcelle ZH122
Moulon	33298-b54	Bâti remarquable parcelle ZH56
Moulon	33298-b55	Bâti remarquable parcelle AL10
Moulon	33298-b56	Bâti remarquable parcelle AL56
Moulon	33298-b57	Bâti remarquable parcelle AL137
Moulon	33298-b58	Bâti remarquable parcelle AL6
Moulon	33298-b59	Bâti remarquable parcelle AL5
Moulon	33298-b60	Bâti remarquable parcelle AL119
Moulon	33298-b61	Bâti remarquable parcelle AW5
Moulon	33298-b62	Bâti remarquable parcelle AL204
Moulon	33298-b63	Bâti remarquable parcelle AL189
Moulon	33298-b64	Bâti remarquable parcelle AL106
Moulon	33298-b65	Bâti remarquable parcelle AL105
Moulon	33298-b66	Bâti remarquable parcelle AL101
Moulon	33298-b67	Bâti remarquable parcelle AL159
Moulon	33298-b68	Bâti remarquable parcelle AL158
Moulon	33298-b69	Bâti remarquable parcelle AL92
Moulon	33298-b70	Bâti remarquable parcelle AM163
Moulon	33298-b71	Bâti remarquable parcelle AM305
Moulon	33298-b72	Bâti remarquable parcelle AM304
Moulon	33298-b73	Bâti remarquable parcelle AM158
Moulon	33298-b74	Bâti remarquable parcelle AM269
Moulon	33298-b75	Bâti remarquable parcelle AM155

Commune	Identifiant	Description
Moulon	33298-b76	Bâti remarquable parcelle AM308
Moulon	33298-b77	Bâti remarquable parcelle AM153
Moulon	33298-b78	Bâti remarquable parcelle AM152
Moulon	33298-b79	Bâti remarquable parcelle AM300
Moulon	33298-b80	Bâti remarquable parcelle AM214
Moulon	33298-b81	Bâti remarquable parcelle AM112
Moulon	33298-b82	Bâti remarquable parcelle AM105
Moulon	33298-b83	Bâti remarquable parcelle AM140
Moulon	33298-b84	Bâti remarquable parcelle AM142
Moulon	33298-b85	Bâti remarquable parcelle AM324
Moulon	33298-b86	Bâti remarquable parcelle AM104
Moulon	33298-b87	Bâti remarquable parcelle AM93
Moulon	33298-b88	Bâti remarquable parcelle AM119
Moulon	33298-b89	Bâti remarquable parcelle AM137
Moulon	33298-b90	Bâti remarquable parcelle AM136
Moulon	33298-b91	Bâti remarquable parcelle AM133
Moulon	33298-b92	Bâti remarquable parcelle AM91
Moulon	33298-b93	Bâti remarquable parcelle AM232
Moulon	33298-b94	Bâti remarquable parcelle AM228
Moulon	33298-b95	Bâti remarquable parcelle AM229
Moulon	33298-b96	Bâti remarquable parcelle AM69
Moulon	33298-b97	Bâti remarquable parcelle AM70
Moulon	33298-b98	Bâti remarquable parcelle AW33
Moulon	33298-b99	Bâti remarquable parcelle AW361
Nérigean	33303-b1	Bâti remarquable 17 Route de la Simone
Nérigean	33303-b2	Bâti remarquable 146 Route de la Simone
Nérigean	33303-b3	Bâti remarquable au lieu dit-Carpentey
Nérigean	33303-b4	Bâti remarquable 156 Route de la Simone
Nérigean	33303-b5	Bâti remarquable 182 Route de la Simone
Nérigean	33303-b6	Bâti remarquable 591 Route de la Simone
Nérigean	33303-b7	Bâti remarquable 1118 Route de la Simone
Nérigean	33303-b8	Bâti remarquable 245 Route du Château d'Eau
Nérigean	33303-b9	Bâti remarquable 559 Route du Château d'Eau
Nérigean	33303-b10	Bâti remarquable 1980 Route du Château d'Eau
Nérigean	33303-b11	Bâti remarquable 54 Route de Guillonet
Nérigean	33303-b12	Bâti remarquable 50 Route de Guillonet
Nérigean	33303-b13	Bâti remarquable 92 Route de Guillonet
Nérigean	33303-b14	Bâti remarquable 219 Route de Guillonet
Nérigean	33303-b15	Bâti remarquable 118 Route de Guillonet
Nérigean	33303-b16	Bâti remarquable Route du Grand Bos et Route de la Souloire
Nérigean	33303-b17	Bâti remarquable 317 Route du Grand Bos
Nérigean	33303-b18	Bâti remarquable 41 Route de la Souloire
Nérigean	33303-b19	Bâti remarquable 91 Route de la Souloire
Nérigean	33303-b20	Bâti remarquable 103 Route de la Souloire
Nérigean	33303-b21	Bâti remarquable 500 Route de la Souloire

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLU-HD de la CALI : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



Commune	Identifiant	Description
Nérigean	33303-b22	Bâti remarquable 768 Route de la Souloire
Nérigean	33303-b23	Bâti remarquable 1510 Route de la Souloire
Nérigean	33303-b24	Bâti remarquable 1511 Route de la Souloire
Nérigean	33303-b25	Bâti remarquable 1676 Route de la Souloire
Nérigean	33303-b26	Bâti remarquable 2 Route de la Cabiraque
Nérigean	33303-b27	Bâti remarquable 170 Route de la Cabiraque
Nérigean	33303-b28	Bâti remarquable 116 Route de la Cabiraque
Nérigean	33303-b29	Bâti remarquable 585 Route de la Cabiraque
Nérigean	33303-b30	Bâti remarquable 801 Route de la Cabiraque
Nérigean	33303-b31	Bâti remarquable 807 Route de la Cabiraque
Nérigean	33303-b32	Bâti remarquable 652 Route du Graveyron
Nérigean	33303-b33	Bâti remarquable 661 Route du Graveyron
Nérigean	33303-b34	Bâti remarquable 739 Route du Graveyron
Nérigean	33303-b35	Bâti remarquable 749 Route du Graveyron
Nérigean	33303-b36	Bâti remarquable 1241 Route du Graveyron
Nérigean	33303-b37	Bâti remarquable 435 Route de la Traille de Rolland
Nérigean	33303-b38	Bâti remarquable 917 Route de la Traille de Rolland
Nérigean	33303-b39	Bâti remarquable 935 Route de la Traille de Rolland
Nérigean	33303-b40	Bâti remarquable 45 Passage de Fourton
Nérigean	33303-b41	Bâti remarquable 319 Passage de Fourton
Nérigean	33303-b42	Bâti remarquable 321 Passage de Fourton
Nérigean	33303-b43	Bâti remarquable 94 Passage de Mogiron
Nérigean	33303-b44	Bâti remarquable au lieu-dit Mongiron
Nérigean	33303-b45	Bâti remarquable 20 Passage Mathieu Eyraud
Nérigean	33303-b46	Bâti remarquable 161 Passage Mathieu Eyraud
Nérigean	33303-b47	Bâti remarquable au lieu-dit Mathieu Eyraud
Nérigean	33303-b48	Bâti remarquable 124 Détour de Fauquey
Nérigean	33303-b49	Bâti remarquable 35 Détour de Fauquey
Nérigean	33303-b50	Bâti remarquable 905 Route de la Garde Montet
Nérigean	33303-b51	Bâti remarquable 954 Route de la Garde Montet
Nérigean	33303-b52	Bâti remarquable Route de la Garde Montet
Nérigean	33303-b53	Bâti remarquable 999 Route de la Garde Montet
Nérigean	33303-b54	Bâti remarquable 407 Chemin de Pradot
Nérigean	33303-b55	Bâti remarquable 13 Chemin de Perroutin
Nérigean	33303-b56	Bâti remarquable 27 Chemin de Perroutin
Nérigean	33303-b57	Bâti remarquable 33 Passage de Carpentey
Nérigean	33303-b58	Bâti remarquable 368 Route du Pont d'Eychaud
Nérigean	33303-b59	Bâti remarquable 1240 Route du Pont d'Eychaud
Nérigean	33303-b60	Bâti remarquable 214 Chemin Jean Bordes
Nérigean	33303-b61	Bâti remarquable 100 Route de Crain
Nérigean	33303-b62	Bâti remarquable 447 Route de Crain
Nérigean	33303-b63	Bâti remarquable 595 Route de Crain
Nérigean	33303-b64	Bâti remarquable 640 Route de Crain
Nérigean	33303-b65	Bâti remarquable 1126-1128 Route de Crain
Nérigean	33303-b66	Bâti remarquable 54 Passage de Quantin

Commune	Identifiant	Description
Nérigean	33303-b67	Bâti remarquable 112 Passage de Quantin
Nérigean	33303-b68	Bâti remarquable 143 Passage de Quantin
Nérigean	33303-b69	Bâti remarquable 364 Passage de Quantin
Nérigean	33303-b70	Bâti remarquable 197 Passage Paradelle
Nérigean	33303-b71	Bâti remarquable 104 Passage Darman
Nérigean	33303-b72	Bâti remarquable 155 Passage Darman
Nérigean	33303-b73	Bâti remarquable 65 Chemin des Arguets
Nérigean	33303-b74	Bâti remarquable 111 Passage du Grand Bois
Nérigean	33303-b75	Bâti remarquable 6 Route de Guillonet
Nérigean	33303-b76	Bâti remarquable 46 Route de Guillonet
Nérigean	33303-b77	Bâti remarquable 175 Place St Martin
Pomerol	33328-b1	Le Moulin de Lavaud
Pomerol	33328-b2	Le Moulin Cazalès
Pomerol	33328-b3	Le Moulin Carré
Porchères	33332-b1	Château de Chollet et son parc
Porchères	33332-b2	Château et son parc au lieu-dit Le Petit Chalbat
Saint-Denis-de-Pile	33393-b1	Bâti remarquable et parc rue du Château Mexant
Saint-Denis-de-Pile	33393-b2	Bâti remarquable et parc au lieu-dit Haut-Mexant
Saint-Germain-du-Puch	33413-b1	Moulin du Batan
Saint-Germain-du-Puch	33413-b2	Moulin du Mayne
Saint-Germain-du-Puch	33413-b3	L'île, source captée + bâti
Saint-Germain-du-Puch	33413-b4	Moulin de la Souloire
Saint-Germain-du-Puch	33413-b5	Château Larquey+puit
Saint-Germain-du-Puch	33413-b6	Maison bourgeoise
Saint-Germain-du-Puch	33413-b7	Maison en pierre
Saint-Germain-du-Puch	33413-b8	Manoir en pierre + cloture
Saint-Germain-du-Puch	33413-b9	Propriété Augrand
Saint-Germain-du-Puch	33413-b10	Propriété en pierre
Saint-Germain-du-Puch	33413-b11	Bâti en pierre
Saint-Germain-du-Puch	33413-b12	Château Jonqueyres+dépendances+enceinte en pierre
Saint-Germain-du-Puch	33413-b13	Château Petit Puch+dépendances
Saint-Germain-du-Puch	33413-b14	Château Goudichaud+dépendances
Saint-Germain-du-Puch	33413-b15	Propriété batie+murs de cloture en pierre

ANNEXES



Commune	Identifiant	Description
Saint-Germain-du-Puch	33413-b16	Propriété batie
Saint-Médard-de-Guizières	33447-b1	Mairie
Saint-Médard-de-Guizières	33447-b2	Ancienne halle
Saint-Médard-de-Guizières	33447-b3	Maison de la Dime
Saint-Médard-de-Guizières	33447-b4	Ecole Jacques Chastenet
Saint-Médard-de-Guizières	33447-b5	Bâti remarquable et parc
Saint-Quentin-de-Baron	33466-b1	Bâti remarquable et son parc au lieu-dit Au Pionney
Saint-Quentin-de-Baron	33466-b2	Bâti remarquable et parc à préserver
Saint-Seurin-sur-l'Isle	33478-b1	Bâti remarquable et son parc à proximité de l'Isle
Savignac-de-l'Isle	33509-b1	Bâti au lieu-dit Brandet
Tizac-de-Curton	33531-b1	Château et son parc au lieu-dit Clavier
Vayres	33539-b1	Habitation - Cantelaudette
Vayres	33539-b2	Habitation - Busqueyron
Vayres	33539-b3	Habitation - Montifau
Vayres	33539-b4	Château de la Caussade
Vayres	33539-b5	Habitation - Langron Ouest 1
Vayres	33539-b6	Habitation - Langron Ouest 2
Vayres	33539-b7	Château Juncarret
Vayres	33539-b8	Moulin d'Embeyres
Vayres	33539-b9	Château Bel Air
Vayres	33539-b10	Batisse - Toulouse
Vayres	33539-b11	Chais - Gayac

6.3.2. PETIT PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Commune	Identifiant	Description
Abzac	33001-p1	Lavoir des Arnauds
Abzac	33001-p2	Lavoir des Hilaires
Abzac	33001-p3	Lavoir de Grand Piron
Abzac	33001-p4	Lavoir du pont du Palais
Abzac	33001-p5	Lavoir de Grand Sorillon
Abzac	33001-p6	Lavoir de Vacher
Abzac	33001-p7	Lavoir de Penot
Abzac	33001-p8	Deversoir du Moulin
Chamadelle	33124-p1	Fontaine en pierre
Daignac	33147-p1	Mare
Les Églisottes-et-Chalaires	33154-b2	Pont sur la Dronne Les Eglisottes / La Barde

Commune	Identifiant	Description
Les Églisottes-et-Chalaires	33154-b6	Croix « Mission 1958 »
Les Églisottes-et-Chalaires	33154-b8	Puits
Les Églisottes-et-Chalaires	33154-b9	Croix privée datant de 1901 pour l'ordination des prêtres
Espiet	33157-p1	Puits
Espiet	33157-p2	Fontaine
Espiet	33157-p3	Pont
Espiet	33157-p4	Patrimoine culturel
Génissac	33185-p1	La fontaine (ancien lavoir) Rue du Lavoir
Génissac	33185-p2	Source de Fongrosse
Guîtres	33198-p1	Magnifique Aqueduc en pierre de taille voutée.
Guîtres	33198-p2	Calvaire
Guîtres	33198-p3	Belvédère
Guîtres	33198-p4	Chemin des lavendières
Guîtres	33198-p5	Calvaire statuaire Notre Dame de Guîtres
Guîtres	33198-p6	Fontaine en fonte
Guîtres	33198-p7	Fontaine de l'Abbaye bâtie dans un mur de pierre de taille
Guîtres	33198-p8	Lavoir
Guîtres	33198-p9	Pont métallique type EIFFEL
Guîtres	33198-p10	Cale de mise à l'eau du Lary
Guîtres	33198-p11	Fontaine en fonte
Guîtres	33198-p12	Ancienne bascule pour le marché des bestiaux
Guîtres	33198-p13	Fontaine du GUICHEROT
Guîtres	33198-p14	Monuments aux morts
Guîtres	33198-p15	Fontaine
Guîtres	33198-p16	Fontaine Notre-Dame
Guîtres	33198-p17	Porche du cimetière
Guîtres	33198-p18	Croix de mission
Guîtres	33198-p19	Deux têtes d'anciens obus
Guîtres	33198-p20	Croix de mission (la croix des Gueytines)
Guîtres	33198-p21	Croix de mission (Croix Sabatière)
Guîtres	33198-p22	Croix de mission
Guîtres	33198-p23	Fontaine
Guîtres	33198-p24	Pont des Meules
Guîtres	33198-p25	Ancien Grand moulin
Guîtres	33198-p26	Pont voutée du 19ème siècle
Guîtres	33198-p27	Chemin de Charlemagne
Izon	33207-p1	Puits 1bis impasse de l'ancien lavoir
Izon	33207-p2	Puits Rue des Gabauds
Izon	33207-p3	Puits 3 rue du Sablonat
Izon	33207-p4	Puits 50 rue de Peyfurt
Izon	33207-p5	Vestige de pompe lotissement Les Jardins de Léa
Libourne	33243-p1	Pont sur la Ganne et cheminement le long de la Ganne
Libourne	33243-p2	Pont du parc de l'épinette

ANNEXES

Commune	Identifiant	Description
Libourne	33243-p3	Fontaine "Wallace" à pompe 1892
Libourne	33243-p4	Fontaine : Rue Fonneuve
Libourne	33243-p5	Fontaine : Quai du Priourat, face à la rue des Tonneliers
Libourne	33243-p6	Fontaine : A l'angle de l'avenue Louis Didier/ Henri Brulle
Libourne	33243-p7	Stèle jardin de l'ancienne école de Condat
Libourne	33243-p8	Croix chapelle de Condat
Libourne	33243-p9	Pavage : rue J. Simon depuis l'angle de la rue Jules Ferry jusqu'au cours des Girondins et la rue de Périgueux
Libourne	33243-p10	Cale de Carré : chemin de Carré
Libourne	33243-p11	Les « Licornes » : 27 rue Vieille Grange
Libourne	33243-p12	Enseignes publicitaires : 7 Place de la Croix Rouge
Libourne	33243-p13	Porte de château
Libourne	33243-p14	Monument du Souvenir : Cours Tourny
Libourne	33243-p15	Armoiries de la ville : Ecole de Musique, 33 rue Waldeck Rousseau
Libourne	33243-p16	Façade de l'Ecole d'arts plastiques : 37 rue Waldeck Rousseau
Libourne	33243-p17	Armoiries de la ville : Salle Legendre, 19-21 rue Jean Jaures
Libourne	33243-p18	Source sacrée
Libourne	33243-p19	Plots béton : Palus de Condat
Libourne	33243-p20	Fontaine-lavoir
Libourne	33243-p21	Portail du Château La Pointe
Libourne	33243-p22	Portail du château Taillefer
Libourne	33243-p23	Puits : 40 Chemin de Carré
Libourne	33243-p24	Station de pompage : lieu dit Gueyrosse
Libourne	33243-p25	Clôture et portail Hôpital, Avenue de la Marne
Libourne	33243-p26	Portail et entrée Château Moueix
Libourne	33243-p27	Porte et pigeonnier : 22 rue du Port du Roy
Libourne	33243-p28	Portail du château Gontier
Libourne	33243-p29	Porte du domaine de Galet
Pomerol	33328-p1	Puits dans le hameau Tropchaud
Pomerol	33328-p2	Lavoir dans le hameau Catusseau
Pomerol	33328-p3	Puits dans le hameau Catusseau
Puynormand	33347-p1	Source bâtie
Puynormand	33347-p2	Ruines du Château
Puynormand	33347-p3	Lavoir
Puynormand	33347-p4	Lavoir et source
Puynormand	33347-p5	Sculptures sur façades
Puynormand	33347-p6	Double escalier en pierre et source bâtie
Puynormand	33347-p7	Source bâtie
Puynormand	33347-p8	Lavoir
Puynormand	33347-p9	Source bâtie
Puynormand	33347-p10	Tombeau du Gaulois
Puynormand	33347-p11	Pont Romain
Saint-Ciers-d'Abzac	33387-p1	Statue de la Vierge Marie
Saint-Ciers-d'Abzac	33387-p2	Croix en pierre et fer forgé
Saint-Ciers-d'Abzac	33387-p3	Croix en pierre et fer forgé

Commune	Identifiant	Description
Saint-Ciers-d'Abzac	33387-p4	Quai de déchargement
Saint-Ciers-d'Abzac	33387-p5	Quai de déchargement
Saint-Denis-de-Pile	33393-p1	Bassin
Saint-Germain-du-Puch	33413-p1	Lavoir
Saint-Médard-de-Guizières	33447-p1	Fontaine au lieu-dit Banot
Saint-Médard-de-Guizières	33447-p2	Four à pain
Saint-Médard-de-Guizières	33447-p3	Monument aux morts
Saint-Médard-de-Guizières	33447-p4	Pompe à eau
Saint-Médard-de-Guizières	33447-p5	Pompe à eau
Saint-Médard-de-Guizières	33447-p6	Pompe à eau
Saint-Médard-de-Guizières	33447-p7	Fontaine des Pèlerins de Saint-Jacques-de-Compostelle
Saint-Médard-de-Guizières	33447-p8	Quai de chargement
Saint-Médard-de-Guizières	33447-p9	Anciens abattoirs
Saint-Médard-de-Guizières	33447-p10	Lavoir au lieu-dit Le Gua

6.3.3. NOM DES RUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Commune	Identifiant	Description
Libourne	33243-n1	Angle des quais des Salinières et de la rue J.J Rousseau
Libourne	33243-n2	Angle de la rue W. Rousseau et de la rue Carnot
Libourne	33243-n3	Angle de la rue P. Bert et de la rue J. Ferry
Libourne	33243-n4	Angles de la rue Roudier et de la rue Montaigne
Libourne	33243-n5	Place Abel Surchamp

6.3.4. LES MURS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Commune	Identifiant	Description
Génissac	33185-m1	mur Impasse de la Cale
Génissac	33185-m2	mur Impasse de la Cale
Génissac	33185-m3	mur Chemin de Tambourlan
Génissac	33185-m4	mur Chemin de Tambourlan
Génissac	33185-m5	mur Route de Branne
Génissac	33185-m6	mur Rue de Mouniquet Espace St-Martin
Génissac	33185-m7	mur Route des Faures

ANNEXES



Commune	Identifiant	Description
Génissac	33185-m8	mur Rue de la Cale
Génissac	33185-m9	mur Route du Stade
Génissac	33185-m10	mur Route des Faures
Génissac	33185-m11	mur Chemin de Miot
Génissac	33185-m12	mur Route des Faures
Génissac	33185-m13	mur Chemin de Peyfaures Carrefour avec RD 121
Génissac	33185-m14	mur Allée du vieux château
Génissac	33185-m15	mur Route des Faures
Génissac	33185-m16	mur Chemin de Montaliret
Génissac	33185-m17	mur Route des Faures
Génissac	33185-m18	mur Rue de Mouniquet
Génissac	33185-m19	mur Rue de l'Eglise
Génissac	33185-m20	mur Coulonque
Génissac	33185-m21	mur Coulonque
Génissac	33185-m22	mur Chemin de Compassant
Génissac	33185-m23	mur Chemin de la Mongie
Génissac	33185-m24	mur Rue de Mouniquet
Libourne	33243-m1	Mur « des lépreux » : Rue des chais
Libourne	33243-m2	Mur enceinte : 3 Quai Souchet, à l'intérieur de l'hôtel mercure

6.3.5. MOTTE FEODALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Commune	Identifiant	Description
Génissac	33185-mf1	Motte féodale de Génissac

6.3.6. BALCON ET FRONTON AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Commune	Identifiant	Description
Libourne	33243-f1	Cartouche : 23 rue Belliquet
Libourne	33243-f2	Fronton : 88 rue Lamothe
Libourne	33243-f3	Balcon : du n°82 au n°86 rue Thiers
Libourne	33243-f4	Balcon : 41 rue Waldeck Rousseau
Libourne	33243-f5	Fronton et balcon : 71 rue des Chai
Libourne	33243-f6	Ancienne fenêtre du XVIII° siècle : 1 rue Victor Hugo
Libourne	33243-f7	Fenêtre à meneaux : 17 rue Jules Simon

6.3.7. LES ARBRES REMARQUABLES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 OU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Commune	Type de protection	Identifiant	Description
Arveyres	L151-23	33015-a1	Arbre remarquable
Arveyres	L151-23	33015-a2	Arbre remarquable

Commune	Type de protection	Identifiant	Description
Arveyres	L151-23	33015-a3	Arbre remarquable
Arveyres	L151-23	33015-a4	Arbre remarquable
Arveyres	L151-23	33015-a5	Arbre remarquable
Arveyres	L151-23	33015-a6	Arbre remarquable
Arveyres	L151-23	33015-a7	Arbre remarquable
Les Billaux	L151-19	33052-a1	Arbre remarquable
Chamadelle	L151-19	33124-a1	Chênes
Coutras	L151-23	33138-a1	Arbre remarquable
Les Églisottes-et-Chalaires	L151-19	33154-a1	Cormier
Les Églisottes-et-Chalaires	L151-19	33154-a2	Cormier
Les Églisottes-et-Chalaires	L151-19	33154-a3	Vieux chêne
Espiet	L151-23	33157-a1	Arbre remarquable
Génissac	L151-19	288 arbres remarquables sans distinction d'essence	
Gours	L151-23	151 arbres remarquables sans distinction d'essence	
Guîtres	L151-19	33198-a1	Arbre de la liberté (chêne)
Izon	L151-19	33207-a1	Arbre remarquable
Izon	L151-19	33207-a2	Arbre remarquable
Izon	L151-19	33207-a3	Arbre remarquable
Izon	L151-19	33207-a4	Arbre remarquable
Izon	L151-19	33207-a5	Chêne centenaire
Izon	L151-19	33207-a6	Arbre remarquable
Lagorce	L151-23	33218-a1	Chêne
Lagorce	L151-23	33218-a2	Chêne
Lagorce	L151-23	33218-a3	Chêne
Lagorce	L151-23	33218-a4	Chêne
Lagorce	L151-23	33218-a5	Chêne
Lagorce	L151-23	33218-a6	Chêne
Lagorce	L151-23	33218-a7	Chêne
Lagorce	L151-23	33218-a8	Poirier
Lagorce	L151-23	33218-a9	Châtaignier
Lagorce	L151-23	33218-a10	Chêne liège
Lagorce	L151-23	33218-a11	Chêne liège
Lagorce	L151-23	33218-a12	Chêne liège
Lalande-de-Pomerol	L151-23	33222-a1	Chêne
Lapouyade	L151-19	33230-a1	Arbre en entrée de bourg
Lapouyade	L151-19	33230-a2	Arbre en entrée de bourg
Lapouyade	L151-19	33230-a3	Arbre en entrée de bourg

ANNEXES

Commune	Type de protection	Identifiant	Description
Lapouyade	L151-19	33230-a4	Tilleul
Lapouyade	L151-19	33230-a5	Chêne
Lapouyade	L151-19	33230-a6	Chêne
Lapouyade	L151-19	33230-a7	Chêne
Lapouyade	L151-19	33230-a8	Sequoia
Lapouyade	L151-19	33230-a9	Arbres remarquables (ensemble de chênes proches de l'air de jeux)
Lapouyade	L151-19	33230-a10	Arbres remarquables (arbres d'ampleur sur le parking de l'école)
Libourne	L151-19	33243-a1	Pin parasol au lieu-dit des Dagueys, avenue de Roudet.
Libourne	L151-19	33243-a2	Micocoulier en angle de parcelle viticole rue de la Ganne
Libourne	L151-19	33243-a3	Tulipier de Virginie, situé rue J. Ferry face à la banque
Libourne	L151-19	33243-a4	Chêne
Libourne	L151-19	33243-a5	Pin parasol avenue du Gal de Gaulle
Libourne	L151-19	33243-a6	Cèdres rue de Toussaint
Libourne	L151-19	33243-a7	Grand conifère érigé (séquoia ou céphalotaxus) rue de Toussaint
Libourne	L151-19	33243-a8	Haie de charmes, jardin rue de Toussaint, le long de la voie et 4 platanes
Libourne	L151-19	33243-a9	2 Platanes situés au stade Clémenceau
Libourne	L151-19	33243-a10	Tilleul ilot Grelot
Libourne	L151-19	33243-a11	Cèdre ilot Grelot
Les Peintures	L151-19	33315-a1	Arbre remarquable
Les Peintures	L151-19	33315-a2	Arbre remarquable
		45 arbres remarquables sans distinction d'essence	
Pomerol	L151-19		
Puynormand	L151-23	33347-a1	Oranger des Osages
Puynormand	L151-23	33347-a2	Cèdre
Saint-Ciers- d'Abzac	L151-19	33387-a1	Arbre remarquable
Saint-Ciers- d'Abzac	L151-19	33387-a2	Arbre remarquable
Saint-Ciers- d'Abzac	L151-19	33387-a3	Arbre remarquable
Saint-Ciers- d'Abzac	L151-19	33387-a4	Arbre remarquable
Saint-Ciers- d'Abzac	L151-19	33387-a5	Ligne végétale à préserver
Saint-Ciers- d'Abzac	L151-19	33387-a6	Ligne végétale à préserver
Saint-Ciers- d'Abzac	L151-19	33387-a7	Ligne végétale à préserver

Commune	Type de protection	Identifiant	Description
Saint-Ciers-d'Abzac	L151-19	33387-a8	Ligne végétale à préserver
Saint-Ciers-d'Abzac	L151-19	33387-a9	Ligne végétale à préserver
Saint-Ciers-d'Abzac	L151-19	33387-a10	Ligne végétale à préserver
Saint-Ciers-d'Abzac	L151-19	33387-a11	Ligne végétale à préserver
Saint-Ciers-d'Abzac	L151-19	33387-a12	Ligne végétale à préserver
Saint-Ciers-d'Abzac	L151-19	33387-a13	Ligne végétale à préserver
Saint-Ciers-d'Abzac	L151-19	33387-a14	Ligne végétale à préserver
Saint-Denis-de-Pile	L151-23	33393-a1	Arbre remarquable
Saint-Denis-de-Pile	L151-23	33393-a2	Arbre remarquable
Saint-Denis-de-Pile	L151-23	33393-a3	Arbre remarquable
Saint-Denis-de-Pile	L151-23	33393-a4	Arbre remarquable
Saint-Denis-de-Pile	L151-23	33393-a5	Arbre remarquable
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a1	Bosquet
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a2	Chêne isolé
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a3	Chêne isolé
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a4	2 chênes isolés
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a5	Lisières boisées
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a6	2 Chênes
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a7	Cèdre
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a8	2 Arbres

ANNEXES

Commune	Type de protection	Identifiant	Description
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a9	Arbres remarquables
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a10	2 Cèdres
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a11	Lisière de chênes
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a12	2 Magnolias
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a13	Alignement remarquable entrée nord château Petit Puch
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a14	Séquoia
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a15	Tilleul
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a16	2 Cèdres
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a17	Alignement boisé
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a18	Alignement boisé
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a19	Alignement boisé
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a20	2 Chênes
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a21	Chêne
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a22	Cèdre et bosquet
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a23	Chêne
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a24	Cèdre

Commune	Type de protection	Identifiant	Description
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a25	Alignement boisé
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a26	Alignements boisés remarquables
Saint-Germain-du-Puch	L151-19	33413-a27	Alignements boisés remarquables+abords boisés
Saint-Médard-de-Guizières	L151-23	33447-a1	Arbre remarquable
Tizac-de-Lapouyade	L151-19	33532-a1	Arbre remarquable
Vayres	L151-19	33539-a1	Arbre remarquable

6.3.8. LA FLORE PATRIMONIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Commune	Identifiant	Description
Libourne	33243-fl1	Flore

6.3.9. LA FLORE PATRIMONIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLU-i-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



6.4. PRINCIPAUX COURS D'EAU SUR LESQUELS S'APPLIQUENT DES REGLES DE REcul

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

PLU-i-HD de la CALi : Règlement écrit

ID : 033-200070092-20250212-2025_02_003_12-DE



