

# 1. DISPOSITIONS GENERALES



## 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 :

<b>UA dont les secteurs UAch et UAx</b>	Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements,...) Forme urbaine compacte et dense avec bâti traditionnel. Elle comprend plusieurs secteurs.
<b>UB dont les secteurs UB1, UBa, UBb, UBp et UBy</b>	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.
<b>UC dont les secteurs UCa, UCb, UCb1, UCb2, UCbp1, UCbp2, UCc et UCd</b>	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.
<b>UD dont les secteurs Uda et UDb</b>	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.
<b>UE dont les secteurs UEg, UEgv, UEh et UEsc</b>	Zone urbaine et urbanisable à destination d'équipement public et/ou d'intérêt collectif
<b>UH dont les secteurs UHa et UHb</b>	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...

<b>UL dont un secteur ULt à Lagorce</b>	Zone urbaine et urbanisable à destination d'équipement de loisirs
<b>UT</b>	Zone urbaine et urbanisable à destination touristique
<b>UX dont les secteurs Uxa, UXc et UXy</b>	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.
<b>UY</b>	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 :

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

---

<b>2AU dont les secteurs 2AUe, 2AUx et 2AUy</b>	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.
- **un secteur Apv**, correspondant au périmètre d'installation d'une centrale photovoltaïque existante ou projetée.

### **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 relevant de l'article R.151-34-2° du code de l'urbanisme, protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles ;
- **un secteur Nch**, correspondant aux équipements ou installations de gestion du gardiennage d'animaux (chenils,...) ;
- **un secteur Ne**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où les équipements ou installations publics présents doivent être gérés et/ou autorisés ;
- **un secteur Ngv**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée 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 à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs sont autorisées ;
- **un secteur NLa**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où seules les constructions et installations de loisirs recevant du public sont autorisées.

- **un secteur NLb**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où seules les constructions et installations de loisirs recevant du public sont autorisées.
- **un secteur Np**, correspondant aux espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et/ou écologiques ;
- **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**, 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 à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où les constructions et installations nécessaires à des activités touristiques sont autorisées (camping, villages de vacances, parc résidentiel de loisirs, hébergements insolites...)
- **un secteur Ntr**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où seules les constructions à destination touristique sont autorisées au regard du projet spécifique porté sur le Château Rambaud à Génissac.
- **un secteur Nts**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où seules les constructions à destination de logement, restauration, hôtel, et autres hébergements touristiques sont autorisées au regard du projet spécifique porté sur le Château de Sours et du secteur Montfaucon à Saint-Quentin de Baron.
- **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<sup>er</sup> 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<sub>MT</sub> 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<sub>MT</sub>, 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/m<sup>2</sup> 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 rétention 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 m<sup>3</sup> ;
- 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 m<sup>3</sup>/120 m<sup>2</sup> de toiture ;
- Pour toute nouvelle construction à destination économique de type industrie et entrepôt : le volume utile sera au minimum de 4 m<sup>3</sup>/200 m<sup>2</sup> 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.

#### **Gaz :**

Sont admis, dans l'ensemble des zones sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

## **1.11. DROIT DE PREEMPTION**

Un plan intégré en annexe du présent PLUi délimite les périmètres concernés par le Droit de Préemption 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. EMBLEMES 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	75 m		Nouveaux accès strictement interdits pour des raisons de visibilité et de sécurité	
	RD 20E3	Exception maximale en cas d'étude L.111-8 du Code de l'Urbanisme  <b>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</b>			
	RD 670				
	RD 910				
	RD 936				
	RD 1089				
Cat. 1 (Fonction de transit)	RD1089	35m	25m	Nouveaux accès interdits, sauf enclave et absence de solution alternative, sous conditions de visibilité et de sécurité suffisantes	Nouveaux accès autorisés, sous conditions de visibilité et de sécurité suffisantes
	RD 17				
	RD 20				
	RD 2089				
	RD 21				
	RD 261				
	RD 670				
	RD 674				
	RD 910				
	RD 910E4				
RD 936					
Cat. 2 (Fonction de transit)	RD10	25m	20m	Exceptions sous conditions pour les zones déjà bâties et les zones urbaines : - Etude spécifique nécessaire, - Pas de développement linéaire de l'urbanisation.	
	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					
Cat. 3 (Desserte locale)	RD 120	15m	10m	Nouveaux accès possibles sous réserve de conditions spécifiques de	
	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			sécurité et de visibilité	
<b>Cat. 4 (desserte locale)</b>	RD 1111E1 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	10m	8m		

	RD 674E1 RD 674E2 RD 674E3				
<b>Piste cyclable</b>	RD 803	10m		Nouveaux accès interdits	
<b>Toutes les Routes Départementales</b>	Nuisances à prendre en compte au regard de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme		<u><b>Avis conforme nécessaire</b></u> du Centre Routier Départemental du Libournais lors des demandes d'autorisation d'accès Urbanisation linéaire <u><b>très fortement déconseillée</b></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	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<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.
<b>Habitation</b>  <u>L'ensemble de ces dispositions ne s'applique :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>ni en zone UA correspondant à la bastide de Libourne ;</u></li> <li>- <u>ni aux opérations de logements sociaux relevant des dispositions de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme.</u></li> </ul>	Logement	<p><b>Pour les nouvelles constructions, hors opération d'ensemble :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place minimum par logement nouveau pour les logements de type T1 et T2.</li> <li>- 2 places minimum par logement nouveau pour les logements de type T3 et supérieurs.</li> </ul> <p><b>Et dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure).</li> </ul> <p>Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</p> <p><b>En zone UB à Libourne, et au sein des secteurs UCbp1 et UCbp2, seule 1 place de stationnement par nouveau logement est demandé.</b>  <i>En cas d'impossibilité technique de réalisation de la place de stationnement dans un rayon de 500 mètres, possibilité est donnée de régler à la commune la redevance de participation pour non-réalisation d'aire de stationnement.</i></p>
	Hébergement	1 place de stationnement par tranche de trois lits d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<p><b>Hormis en zone UB de Libourne :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à 2 places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</li> </ul>
	<i>Restauration</i>	1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher de la totalité du bâtiment : salle, cuisine, stockage, ... (arrondie à la valeur supérieure).

	<i>Commerce de gros</i>	<i>- 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.</i>
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	<i>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> 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>
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<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.  <b>Activités à destination de loisirs (hors équipement d'intérêt collectif et de service public)</b> <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>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	<i>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol 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 500 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol 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 30m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure) sauf dans le périmètre de modération</i>
	<i>Centre de congrès et</i>	Sur le terrain propre de l'opération et

	<i>d'exposition</i>	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 :

- **L'ensemble des dispositions contenues dans le précédents tableau ne s'applique pas en zone UA correspondant exclusivement à la bastide de Libourne.**
- 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 : 25m<sup>2</sup> soit 5m X 2,5m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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** : 1,5m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2 ; 3m<sup>2</sup> par logement au-delà du T2
  - **Bureaux** : 4% SP avec un minimum de 3m<sup>2</sup>
  - **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 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bâtiments d'exploitation,
- et 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les magasins de produits fermiers.

Une place de stationnement est comptée pour 12 m<sup>2</sup>, 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 Débroussaillement, 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 débroussaillement 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)**

L'arrêté préfectoral du 17 octobre 2025 relatif aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) pris en application de l'article L.131-10 du Code Forestier, fixe notamment :

- ✓ Les périmètres concernés par les obligations légales de débroussaillage autour des constructions, chantiers et installations de toute nature (Partie I - article 2 de l'arrêté préfectoral) ;
- ✓ La définition et les modalités obligatoires du débroussaillage (partie II – article 6 de l'arrêté préfectoral).

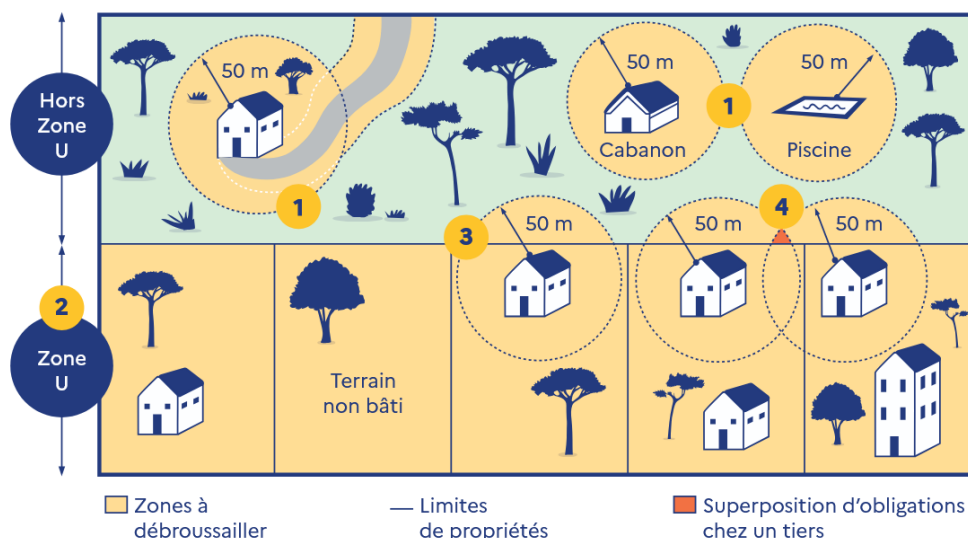
### **1.17.2.1. Rappel des conditions de débroussaillage autour des constructions, chantiers et installations de toutes natures, établies dans l'arrêté préfectoral (extrait de l'AP en vigueur)**

**Article 2: Périmètres concernés par les obligations légales de débroussaillage autour des constructions, chantiers et installations de toute nature**

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- Aux abords des constructions, chantiers, et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres (pouvant être portés jusqu'à 100 mètres par arrêté municipal, ou par un plan de prévention des risques d'incendies de forêt – PPRIF).  
L'ensemble des surfaces situées à l'intérieur du périmètre des installations concernées doivent être débroussaillées. Les aires de stationnement aménagées, les terrains aménagés pour accueillir du public notamment les sites de loisir aménagés, plans plage, ainsi que les terrains servant à la production ou au stockage d'énergies renouvelables (photovoltaïque, ; éolien...) sont notamment concernées ;
- Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une largeur de 6 mètres de part et d'autre de la bande de roulement.
- Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- Sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1 (zone d'aménagement concerté ou Z.A.C.), L. 322-2 (association foncière urbaine ou A.F.U.) et L. 442-1 (lotissement) du code de l'urbanisme sur la totalité de leur surface ;
- Sur les terrains mentionnés aux articles suivants du code de l'urbanisme :
  - L. 443-1 à L. 443-3 concernant les terrains de camping, parcs résidentiels destinés à l'accueil de résidences mobiles ou habitations légères de loisir sur la totalité de leur surface et sur une profondeur de 50 mètres autour de ces installations (pouvant être portés jusqu'à 100 mètres par arrêté municipal ou PPRIF) ;
  - L. 444-1 concernant les terrains accueillant des caravanes pour l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sur la totalité de leur surface et sur une profondeur de 50 mètres autour de ces installations (pouvant être portés jusqu'à 100 mètres par arrêté municipal ou PPRIF) ;
- Aux abords des installations mentionnées à l'article L. 515-32 du code de l'environnement, sur une profondeur de 100 mètres à compter des limites de propriété de l'établissement. À l'intérieur de ces sites, les modalités du a) s'appliquent.

*Article 2 de l'arrêté préfectoral précité*



**Le débroussaillage est à la charge du propriétaire des constructions et installations de toutes natures.**

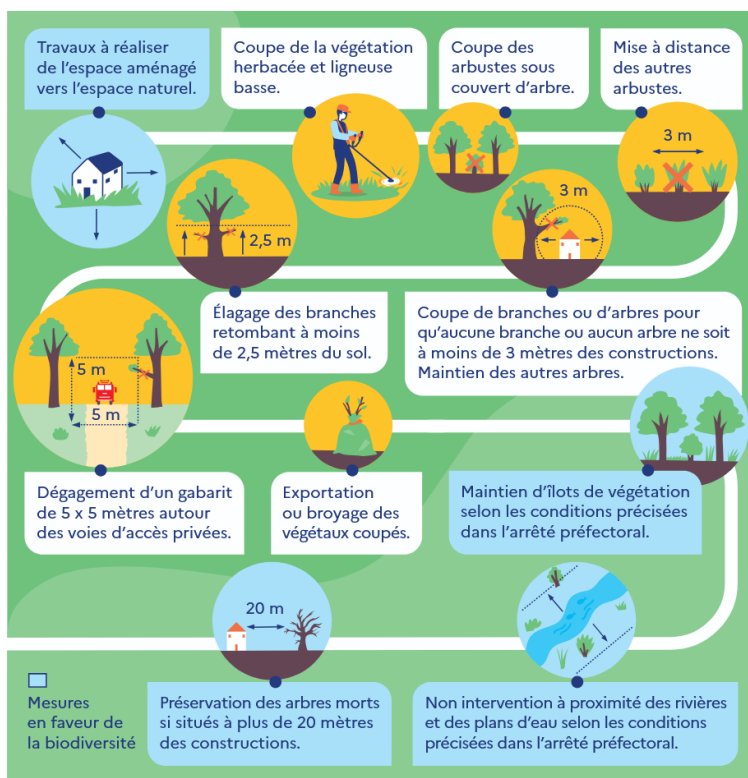
### 1.17.2.2. Rappel des modalités obligatoires du débroussaillage, établies dans l'arrêté préfectoral (extrait de l'AP en vigueur)

**Article 6 : Définition et modalités obligatoires du débroussaillage**

Sous réserve des dispositions particulières prévues aux articles 7 à 10, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé comprennent l'ensemble des opérations suivantes :

- La coupe ou le broyage de la végétation herbacée et ligneuse basse. Cela concerne a minima la végétation de l'année précédente ;
- La coupe ou le broyage des arbustes situés sous le couvert d'arbres ;
- La coupe ou le broyage des arbustes non situés sous le couvert d'arbres, avec la possibilité de conserver des arbustes à condition que leur houppier soit mis à une distance de 3 mètres des houppiers des autres arbustes maintenus, des houppiers des arbres, et des constructions, chantiers ou installations de toute nature ainsi qu'à une distance de 6 mètres de la bande de roulement des voies routières ;
- La coupe de branches ou d'arbres, afin qu'aucune partie de l'arbre ne soit située à moins de 3 mètres en tout point des constructions, chantiers ou installations de toute nature ;
- L'élagage des arbres afin qu'aucune branche ne retombe à moins de 2,5 mètres du sol. Cet élagage ne doit cependant pas conduire à élaguer plus du tiers de la hauteur totale de l'arbre ;
- Le dégagement de toute végétation présente au-dessus de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation motorisée et des voies d'accès aux constructions, chantiers ou installations de toute nature. Cette modalité est mise en œuvre en réalisant un gabarit de 5 mètres de hauteur et 5 mètres de largeur, bande de roulement comprise, au-dessus des voies précitées ;
- L'élimination par broyage sur place ou par exportation de l'ensemble des rémanents et produits végétaux issus du débroussaillage. L'élimination par brûlage est interdite sauf dérogations prévues par le RiPFCI. Il est rappelé qu'après exploitation d'une coupe forestière dans une parcelle, le propriétaire de la parcelle (sur la partie concernée par les OLD) est tenu de nettoyer les coupes des rémanents et des branchages.

*Article 6 de l'arrêté préfectoral précité*



L'arrêté préfectoral prévoit également des modalités complémentaires, dérogatoires et spécifiques, auxquelles il convient de se référer.

**L'arrêté préfectoral du 17 octobre 2025 relatif aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD), est intégralement consultable en annexe du PLU intercommunal.**

**Sont également annexés la cartographie informative portant sur les secteurs soumis aux OLD (issues des données Géorisques) et le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies.**

## 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 LAeq (6 h-22 h) en dB(A)	NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE LAeq (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