

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).

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 ».

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas.

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.**

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) Tout aménagement et/ou clôture situé(e) dans les marges de recul des cours d'eau ou fossés drainants doivent présenter une perméabilité à l'eau.
- b) **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.
- c) **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

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'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).

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'ordonnement 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'ordonnement 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 (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 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

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

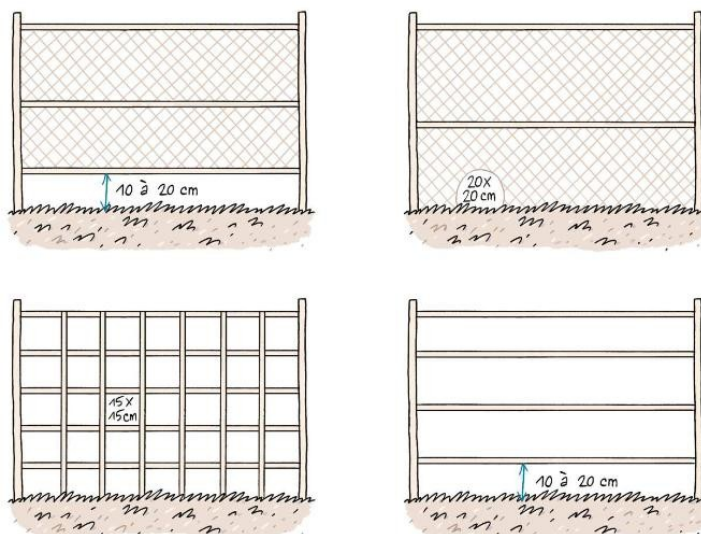
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

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.

Pour toutes les communes membres du SIAEPA d'Arveyres, ainsi que la commune de Les Eglisottes-et-Chalaires, sur l'ensemble de la zone UC (y compris les secteurs Uda et UDb), toute nouvelle bande d'accès créée après la date d'approbation du PLUi-HD devra être limitée à **10 m de longueur; au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie précédentes. = proposition de rédaction pour l'approbation.**

2.5.3.2. Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.