

## 2.7. ZONE UL

	Communes concernées
<b>Zone UL</b>	<b>Guîtres, Lagorce, Le Fieu, Saint-Médard de Guizières</b>
<i>Secteur ULt</i>	<b>Lagorce</b>

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

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

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

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

Cette zone est traversée par la voie ferrée.

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

La zone UL est dédiée aux activités sportives et de loisirs.

La zone UL comprend un secteur ULt à Lagorce afin de gérer le site du Maine-Pommier, destiné principalement à l'accueil d'hébergement touristique, d'activités sportives, de loisirs et d'agriculture..

## 2.7.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

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

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisée sous condition	Les constructions et installations à destination agricole sont <b>seulement autorisées en secteur ULt.</b>
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Interdite	Seules les constructions à usage d'habitation, et les extensions et annexes de celles existantes à la date d'approbation du PLUI sont autorisées à conditions qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire aux activités de la zone, avec un maximum de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée sous condition	Seules les commerces de détail sont autorisées et <b>seulement en secteur ULt.</b>
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite	Seules les constructions nécessaires aux activités de loisirs sont autorisées.
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Autorisée sous condition	Les hébergements touristiques sont <b>seulement autorisées en secteur ULt.</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdite	

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée	
	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Autorisée sous condition	Les constructions à destination de bureaux sont <b>seulement autorisées en secteur ULt.</b>
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

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

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: - à la mise en œuvre des aménagements et

		<p>constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics</li> </ul>
<p>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</p>	<p>Interdit</p>	

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) En secteur ULt :**

- les constructions sont admises en dehors des servitudes de préservation du patrimoine écologique repérés au règlement graphique.
- dans les espaces repérés au règlement graphique par la mention « Zone de prévention des risques des feux de forêts » sont uniquement autorisés les équipements sportifs et de loisirs sans hébergement ainsi que les aires de stationnement, l'aménagement des infrastructures routières et des réseaux de viabilité.
- les changements de destination des constructions repérées au règlement graphique sont autorisés, ainsi que les travaux de réhabilitation ou d'extension des bâtiments, sous réserve des dispositions suivantes :
  - Les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant le terrain
  - En cas de transformation, réhabilitation et extension des constructions existantes, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie à ceux du bâtiment d'origine (tuiles creuses, ciments et autres liants, enduits à la chaux et au sable, contrevents en bois, etc.).
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « Arbres d'intérêt écologiques et paysager », sont uniquement admis, les travaux qui ne compromettent pas la pérennité des sujets repérés.  
 Dans un rayon de 5 mètres mesurés depuis le tronc des arbres repérés, les occupations et utilisations du sol doivent préserver le caractère naturel des sols et n'entraîner aucun impact sur les éléments repérés ou leur système racinaire.

## 2.7.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

### 2.7.1.2.1. Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Non réglementé

### 2.7.1.2.2. Mixité sociale

Non réglementé

## **2.7.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

### **2.7.2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **2.7.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- a) **En dehors des agglomérations**, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.
- b) **En agglomération**, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- c) **En secteur ULt**, Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD133. Cette distance peut être ramenée à 5 mètres pour les installations et équipements liés aux activités de sports et loisirs de plein air. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

#### **2.7.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- a) Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins H/2 avec un minimum de 4 mètres vis-à-vis des autres limites séparatives (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et au point le plus haut de la construction).
- b) Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage)
- c) Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

#### **2.7.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

- a) La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 mètres.

## 2.7.2.1.4. Emprise au sol

- a) Non règlementé sur la zone UL
- b) **En secteur ULt**, l'emprise au sol maximale des constructions doit être inférieure ou égale à 5% de la surface du terrain.

## 2.7.2.1.5. Hauteur des constructions

- a) **En secteur ULt**, la hauteur maximale de toute construction nouvelle est fixée à 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.  
Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

## 2.7.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### En secteur ULt :

Les travaux réalisés sur les constructions repérées aux documents graphique sous la mention « Élément bâti d'intérêt patrimonial » sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  - les bâtiments principaux identifiés au plan de zonage,
  - les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
  - les éléments d'architecture extérieure historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, le projet doit :
  - respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
  - mettre en oeuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
  - respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
  - Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
  - Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
  - Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
  - Les travaux mettant en oeuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair, blanc...) et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

**Les nouvelles constructions et installations**

- La réalisation de pastiches architecturaux sont interdits.
- Les nouvelles constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
- Les constructions de conception architecturale traditionnelle doivent présenter un plan simple (carré ou rectangulaire) et des principes de composition des constructions vernaculaires (proportions façade/toiture, alignement des ouvertures, soulignement des étages, toitures en pente et couverture de tuile canal, etc).
  - La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40%. Toutefois, en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
  - La couverture des constructions devra être réalisée en tuiles de type régional. Les couvertures en tuiles creuse sur support fibrociment sont tolérées.
  - La couleur des tuiles sera rouge ou rose. Toutefois, des tuiles de couleur ocre et brun pourront se mélanger avec les premières citées.
  - Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.
- Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïques, isolation par l'extérieur...) feront l'objet d'une grande rigueur de conception permettant la prise en considération du contexte et une capacité à s'inscrire dans l'ambiance existante du site avec discrétion.
- Les enduits et couleurs ne devront pas constituer de dissonance architecturale avec le cadre environnant.
- Pour les constructions en bois ou à parement bois, les lames seront de préférence posées verticalement.

Le traitement des clôtures doit permettre de conserver l'identité et le caractère paysager ouvert de la zone. Les clôtures doivent inclure des ouvertures en partie basse pour permettre à la petite faune de circuler.

La hauteur des clôtures est fixée à 1,20 mètres maximum.

Sont interdites les clôtures réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Les murs pleins et tous types de maçonnerie sont également interdits, en dehors des éventuels besoins liés au portail d'accès au terrain.

### **2.7.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

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

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

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

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

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

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle ;

- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

### **2.7.2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **2.7.2.4.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espaces non bâtis en pleine terre)**

- a) En zone UL**, au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.
- b) En secteur ULt**, L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale d'espaces verts non imperméabilisés représentant 90% de la surface du terrain.

#### **2.7.2.4.2. Obligations en matière de plantations & espaces libres**

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

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

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

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

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

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

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

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

**En secteur ULt**, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de stationnement.

### **2.7.2.5. Stationnement**

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

**En secteur ULt**, les aires de stationnement doivent être traitées avec des matériaux perméables. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations

admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison.

### **2.7.3. ÉQUIPEMENTS & RESEAUX**

#### **2.7.3.1. Desserte par les voies publiques et privées**

##### **2.7.3.1.1. La Voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

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

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

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

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

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

##### **2.7.3.1.2. Les accès**

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

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

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

##### **En secteur ULt :**

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte

## **ZONE UL**

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une piste périmétrale de 6 mètres doit être créée afin de permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile afin de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres.

### **2.7.3.2. Desserte par les réseaux**

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.