

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements d'intérêt général, publics ou privés accompagnés ou non d'habitat.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière selon l'article L. 441-2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. L'implantation des établissements nuisants (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relève de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements est soumise à l'article L. 111-3-1.
4. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- d) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- f) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.
- g) Les carrières.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : scolaires, sanitaires, sportifs, culturels, sociaux, administratifs, ainsi que logements liés, à condition de respecter l'environnement immédiat des habitations, tout particulièrement ne pas gêner les accès, et ne pas créer de nuisances sonores.
2. Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs, édictées en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
3. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions et installations visées aux alinéas précédents.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
5. Dans la bande d'étude de 100 m de part et d'autre de la RN 89 instituée par l'arrêté préfectoral du 24 mai 2002 portant sur la mise à l'étude de la requalification de la section "échangeur n° 23 - déviation de Libourne" de la RN 89, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation visée à l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par 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 à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une **largeur inférieure à 3,50 m**, ni comporter de passage sous porche de **hauteur inférieure à 3,50 m**.

D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder **50 m** de longueur depuis la voie publique.

Toutefois, les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins **5 m** de l'alignement.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique (et être incorporées dans le domaine public), doivent avoir au minimum **10 m** d'emprise et une chaussée minimale de **6m**.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 2 m.

ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction ou installation sera implantée par rapport aux voies, publiques et privées ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer :

- Soit avec un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de RN 89.
- Soit avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- L'alignement par rapport aux voies communales n'est pas réglementé.

2. TOUTEFOIS, CES RÈGLES D'IMPLANTATION NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour s'aligner avec le nu d'une façade d'un bâtiment existant soit sur le terrain, soit sur une parcelle mitoyenne,
- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant ou ne pas aggraver la non conformité,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les constructions sont implantées :

- Soit en **ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie, sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement. Au-delà, elles doivent s'implanter en discontinu à une distance par rapport à ces limites en respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec minimum de 3 m.
- Soit en **ordre semi continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie, sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement; la distance à l'autre limite séparative respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec minimum de 3 m. Au-delà, elles doivent s'implanter en discontinu en respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec minimum égal à 3 m. par rapport à ces limites.
- Soit en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec une distance minimum de 3 m par rapport à ces limites.

2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

En fond de parcelle, les constructions sont implantées avec un recul minimum de $L = H$ (voir ci-avant) avec minimum de 3 m.

3. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les piscines : le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 m des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les opérations d'ensemble d'habitations regroupant au moins 5 logements sous réserve d'en justifier par un plan de masse argumenté par la notice paysagère, l'intérêt de déroger à la présente règle.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point du bâtiment mentionné dans la règle (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. RÈGLES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 12 m, mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère et 15 m, mesurée au faîtage.

3. TOUTEFOIS, CES RÈGLES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et à la qualité des paysages.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes doivent viser à la qualité architecturale des bâtiments publics.

En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Tous les matériaux et formes de couverture sont autorisés, selon le caractère architectural du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

Les extensions ou annexes isolées doivent être traitées à l'identique de la construction principale.

3. CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :
 - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,80 m**, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,80 m**.
 - Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,50 m**.
 - Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,20 m**.
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.
- Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

