

# Communauté d'Agglomération du Libournais

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAGORCE Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

PIÈCE N°3

### PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT Zone ULt

Evolution du PLU	APPROBATION
Élaboration du PLU	25/01/2008
Modification n°1	15/06/2023
Modification simplifiée n°1	22/10/2019
Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU	21/05/2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
communautaire en date du 21 mai 2024

M. Le Président

Philippe BUISSON

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240521-DELIB\_24\_05\_159-DE

## ZONE ULt

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone ULt couvre une partie du hameau de Maine Pommier, destinée principalement à l'accueil d'hébergement touristique, d'activités sportives, de loisirs et d'agriculture.

### RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations, travaux et aménagements désignés à l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
- 4) Les constructions ou occupations autorisées ne pourront être réalisées que sous réserve de la comptabilité avec les dispositions du code forestier, en particulier l'article L.311.3. Plan Local d'Urbanisme Commune de LAGORCE 2019.

### **Article ULt 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites dans la zone, toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2.

**Dans les espaces repérés au document graphique du règlement par la mention « zones humides à protéger »** l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols est interdite.

## **Article ULt 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admises dans l'ensemble de la zone**, en dehors des espaces repérés au document graphique du règlement par la mention « **zones humides à protéger** », les occupations et utilisations du sol suivantes :

- > les constructions et installations à destination sportive, touristique ou de loisirs,
- > les constructions et installations à destination agricole,
- > les constructions et installations à destination d'hébergement de tourisme,
- > les constructions et installations à destination de bureau,
- > les constructions et installations à destination de commerce,
- > les constructions à destination d'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement lié aux activités admises dans la zone et sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.
- > la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
- > les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone,
- > les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et aux services publics,
- > l'aménagement des infrastructures routières et des cheminements piétons.

**Dans les espaces repérés au document graphique du règlement 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.

**Pour les bâtiments repérés au document graphique du règlement par la mention « éléments bâtis d'intérêt patrimonial »**, les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des bâtiments sont autorisés 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.

### **Article ULt 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES :**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **VOIRIE :**

Les voies publiques ou privées doivent desservir le terrain dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **Article ULt 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### **ASSAINISSEMENT :**

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les cours d'eau et les plans d'eau, les rivières, fossés, les zones humides et réseaux pluviaux canaux ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées domestiques devront obligatoirement être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### **EAUX PLUVIALES :**

La gestion des eaux pluviales doit être respectueuse du cycle naturel des eaux.

Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- > par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
- > par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur).

## **Article ULt 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

## **Article ULt 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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 liées 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.

## **Article ULt 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations doivent être implantées en dehors de l'espace repéré au document graphique du règlement par la mention « zone de prévention des feux de forêt », à l'exception de celles admises sous condition par l'article 2 du présent règlement.

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des limites séparatives

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants.

## **Article ULt 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article ULt 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions doit être inférieure ou égale à 5% de la surface du terrain.

## **Article ULt 10 - Hauteur maximale des constructions**

### **Modalités de calcul :**

La hauteur maximale autorisée des constructions correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture ou l'acrotère du bâtiment et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.

La hauteur maximale de toute construction nouvelle est fixée à 8 mètres.

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).



## **Article ULt 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les travaux réalisés sur les constructions repérées aux documents graphique sous la mention « **Elément 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 œuvre 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 œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant.

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

## Les nouvelles constructions et installations

> La réalisation de pastiches architecturaux sont interdits.

> Les nouvelles constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

> Les constructions de conception architecturale traditionnelle doivent présenter un plan simple (carré ou rectangulaire) et des principes de composition des constructions vernaculaires (proportions façade/toiture, alignement des ouvertures, soulignement des étages, toitures en pente et couverte de tuile canal, etc).

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40%. Toutefois, en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
- La couverture des constructions devra être réalisée en tuiles de type régional. Les couvertures en tuiles creuse sur support fibrociment sont tolérées.
- La couleur des tuiles sera rouge ou rose. Toutefois, des tuiles de couleur ocre et brun pourront se mélanger avec les premières citées.
- Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

> Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïques, isolation par l'extérieur...) feront l'objet d'une grande rigueur de conception permettant la prise en considération du contexte et une capacité à s'inscrire dans l'ambiance existante du site avec discrétion.

> Les enduits et couleurs ne devront pas constituer de dissonance architecturale avec le cadre environnant.

> Pour les constructions en bois ou à parement bois, les lames seront de préférence posées verticalement.

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

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

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

## **Article ULt 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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.

## **Article ULt 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale d'espaces verts non imperméabilisés représentant 90% de la surface du terrain.

Les arbres **d'intérêt écologique et paysager** repérés aux documents graphiques du règlement doivent être conservés. Leur abattage est interdit sauf pour raison sanitaire et à condition d'être compensés. Chaque arbre abattu devra être remplacé par une essence équivalente et planté à proximité immédiate.

Les autres arbres existants doivent être maintenus, entretenus, ou remplacés en cas d'abatage par une essence équivalente ou adapté au site.

Toute plantation doit être composée d'essences locales adaptées au milieu et au paysage.

Les aires de stationnement doivent être traitées avec des matériaux perméables. Elles sont plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence local pour 4 places de stationnement.

## **Article ULt 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR