

TITRE II - Chapitre I

ZONE UA

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Il s'agit du Centre de LIBOURNE. Cette zone est principalement affectée à l'habitation et aux vocations qui animent le tissu urbain, notamment : commerces, artisanat, bureaux, services, équipements publics.

Cette zone comporte des bâtiments protégés : Hôtel de Ville, Porte et Tour du Grand Port, Ancien couvent des Cordeliers, Tourelle d'escalier 7 rue du Président Carnot, Synagogue, Eglise St-Jean.

Elle intègre un secteur UA_B correspondant à la Bastide Historique et un secteur UA_{IN} qui visualise ses deux sites inscrits, Fozera et la Place A. Surchamp, sa troisième partie correspondant au reste du Centre Ville, limité par la voie ferrée.

La zone UA et ses sous-zones intègrent des secteurs inondables UA_I reportés sur le plan des zones inondables annexé au P.O.S et qualifiés de « zones bleues ».

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les prescriptions définies aux articles 1 à 5 du Titre I – Dispositions générales - sont applicables à l'ensemble de la zone et sous-zones, de même que les dispositions de l'article 9 du Titre I dans les secteurs UA_I, UA_{INI} et UA_{BI}.

Les dispositions des articles suivants s'appliquent sous réserve du respect dudit article 9 du Titre I pour les secteurs concernés.

ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

Sont admis :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - de bureaux,
 - d'hôtellerie
 - d'artisanat limitées à une SHON de 1000 m²
 - de commerce, limitées à une surface de vente de 1000 m² sauf s'il s'agit d'un regroupement de commerces,
 - culturel,
 - de services,
 - cultuel ;
- Les constructions et ouvrages d'équipement collectif ou public ;
- Les constructions et installations à usage sportif, touristique et de loisirs à l'exception des discothèques et bowling ou assimilés ;
- Les parkings aménagés ;
- Les ensembles d'habitations et lotissements à usage d'habitation ;
- Les installations classées soumises à déclaration et, lorsqu'elles constituent des services usuels en zone urbaine, les installations classées soumises à autorisation, sous réserves que les nuisances éventuelles soient réduites à un niveau compatible avec le caractère de la zone ;
- Dans la zone d'isolement acoustique indiquée au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation devront respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur ;

ARTICLE UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Ce qui n'est pas autorisé à l'article UA 1 est interdit

Sont donc interdits en particulier :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation type « maison mobile »,
 - de réparation automobile,
 - industriel,
 - liées à l'activité agricole,
 - d'entrepôts sauf activité vitivinicole,
- Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UA 1 ;
- Les lotissements à usage d'activités ;
- Les dépôts de vieux véhicules ;
- Les dépôts de tous matériaux ;
- Les bâtiments mobiles isolés ou non, non soumis à permis ou à déclaration de travaux, à l'exception du mobilier urbain ou de dispositifs temporaires de chantier. ;
- Les caravanes isolées ;
- Le camping et le stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules et aires d'expositions de vente de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les affouillements ne répondant pas à des impératifs techniques ;
- Les exhaussements de sol sauf, sous réserve du respect des réglementations en vigueur, s'ils répondent à des impératifs techniques, s'ils visent à assurer la sécurité des personnes ou à réduire la vulnérabilité des biens et des activités dans les zones exposées aux risques d'inondation ;

- Les constructions situées dans les zones de nuisances dues au bruit ne respectant pas les conditions prévues à l'article UA 1.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Les prescriptions définies aux articles du Titre I – Dispositions Générales – s'appliquent à l'ensemble de la zone et sous-zones de même que les dispositions de l'article 9 du Titre I dans les secteurs UA_I, UA_{INI} et UA_{BI}.

Les dispositions des articles suivants s'appliquent sous réserve du respect dudit article 9 du Titre I pour les secteurs concernés.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Les prescriptions techniques définies à l'article 6-1 du Titre I – Dispositions générales – sont applicables.

1 – Accès

Outre l'article 6-1-1 du Titre I – Dispositions Générales – applicable, dans certains cas la constructibilité sera effective avec un accès de largeur inférieure à **3,50 m** ou avec un accès par un passage sous porche, à la voie principale, si la configuration de la parcelle ou des lieux l'exige et si la réglementation en vigueur l'autorise.

2 – Voirie

Les dispositions suivantes complètent les prescriptions techniques de l'article 6-1-2 - Titre I – applicables.

Pour des raisons liées à la protection du patrimoine architectural et historique, la création de voie ne sera permise que dans le cas de terrain inconstructible au sens de l'article UA-3-1-Accès- du présent règlement.

Sous réserve des dispositions précédentes ou de celles issues de l'application de l'article R.421-15 du Code de l'Urbanisme et de ne compromettre, ni la fonctionnalité, ni la sécurité du réseau viaire contigu :

- une chaussée nouvelle comportera 1 ou 2 voies de circulation automobile d'une largeur de 3 m chacune.

La largeur de la plate-forme sera conçue en fonction des besoins (nombre et largeur) en stationnements et trottoir(s).

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les prescriptions techniques définies à l'article 6-2 du Titre I – Dispositions Générales – s'appliquent.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit

- ou avoir une façade d'au moins **4,50 m** de large sur la voie d'accès publique ou privée,
- ou pouvoir, sous réserve de l'application possible des règles de sécurité incendie, supporter un cercle d'au moins 10 m de diamètre.

Dans les autres cas, l'amélioration et l'extension des constructions existantes sont seules autorisées.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 – Constructions nouvelles

Hormis les projets à caractère d'architecture monumentale, l'implantation de la première construction ne sera admise qu'à l'alignement sur la voie d'accès.

Toutefois, sur les terrains dont la façade sur voie d'accès publique ou privée, a une largeur inférieure à 4,50 m, l'implantation pourra être envisagée en fonction de l'intégration dans le site.

Dans le cas de non-alignement, celui-ci sera matérialisé par un ouvrage (muret, porche, entrée).

6-2 – Constructions existantes

Lors d'interventions modifiant l'emprise d'immeubles existants, les reculs par rapport à la voie sont admis, lorsque dûment justifiés, ils permettent la restitution du volume initialement conçu et ne compromettent ni la sécurité, ni l'usage des accès, ni la protection de végétation remarquable.

Dans les autres cas d'interventions, les constructions existantes non conformes au P.O.S, ne pourront faire l'objet que d'aménagements ou d'extensions qui visent à s'y conformer.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions ne pourront dépasser une profondeur de 15 m comptée à partir du nu extérieur de la façade bâtie donnant sur la voie d'accès et seront implantées :

- en ordre continu sur un terrain ayant une largeur de façade sur voie publique ou privée comprise **entre 4,50 m et 12 m**
- en ordre continu ou semi-continu sur un terrain de largeur de façade sur voie publique ou privée **de plus de 12 m**
- en contiguïté aux limites séparatives en restant toutefois discontinues à au moins une limite séparative latérale ou/et à un fond de parcelle (choisis en fonction de la configuration parcellaire), sur un terrain de façade sur voie publique ou privée de largeur **inférieure à 4,50 m**

Cette profondeur de 15 m pourra être dépassée pour les bâtiments à caractère d'architecture monumentale ou pour les bâtiments devant répondre à des critères particuliers de fonctionnalité (équipements de santé, culturels, sportifs, scolaires, par exemple).

- Toutefois la contiguïté à la limite séparative est imposée quand il est possible sur un bâtiment ou un mur déjà implanté sur cette limite séparative, que tous points séparatifs du bâti nouveau s'adossent sans le dépasser tant hauteur qu'en largeur.
- La distance aux limites non jointives du terrain sera de $H/2$ avec un minimum de 3 m, (*H : Hauteur au faîtage*)

- L'implantation des piscines devra être contiguë aux limites séparatives ou s'en éloigner d'une distance minimale de 3 mètres.
Cette distance se mesurera à partir des limites extérieures de la plage entourant le bassin.
- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'un aménagement ou d'extensions visant à s'y conformer.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même unité foncière, deux constructions non contiguës, doivent être à une distance au moins égale à 3 m.

Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'un aménagement ou d'extensions visant à s'y conformer.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

La profondeur de 15 m, comptée à partir de l'alignement, pourra être construite jusqu'à **100 %** de sa surface. Au-delà, l'emprise au sol édifiée n'excédera pas **60 %** de la surface restante du terrain sauf cas de constructions à caractère d'architecture monumentale.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, prise à l'égout du toit :
 - sera égale ou au plus inférieure de 50 cm, à la hauteur de la façade bâtie, prise comme référence, d'une des 2 parcelles contiguës, quand cette façade a au moins 2 niveaux (R+1 et plus) et qu'elle est représentative du tissu urbain environnant – bâtiments atypiques tels que caserne de pompiers, lycée, églises par exemple, exclus de la référence.
 - correspondra à la hauteur de la façade bâtie la plus représentative de la rue, dans les autres cas (parcelles contiguës non bâties, construites sur 1 niveau ou avec bâtiment atypique tel que précité, parcelles isolées).
- Les toitures auront le faitage parallèle à la façade sur rue.

Dans le cas d'immeuble d'angle, le faîtage sera parallèle à la plus grande longueur sur rue et comportera une croupe en angle.

- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'un aménagement ou d'extensions visant à s'y conformer.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments à caractère d'architecture monumentale.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes complètent celles définies à l'article 7 – Titre I - Dispositions générales applicables.

Toute construction ou toute action sur le bâti, autre que celle d'entretien, devra prévoir un accès et une circulation distributifs des étages, séparés, dès la rue ou l'extérieur, de celle du rez-de-chaussée, lorsque étages et rez-de-chaussée auront une destination différente et en particulier dans le cas d'un commerce.

La préférence sera donnée à l'utilisation de la pierre apparente.

Les constructions devront présenter une simplicité des volumes, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie.

Les systèmes de fixation respecteront les supports et ne devront pas rester bruts (peintures par exemple).

Tout coffret de façade plastique sera autorisé, sous réserve de son intégration à l'architecture des façades d'accueil.

1 – Bâti existant

Tous les travaux concernant le bâti existant doivent être prévus dans un souci de conservation, restitution et mise en valeur du Centre Ville.

1-1 – Proportion des vides et des pleins :

Les retraits à l'alignement (au-delà des feuillures) seront traités parallèlement à la rue et envisagés consécutifs à des retraits voisins.

Tout ordonnancement rompant l'homogénéité du paysage de la rue sera proscrit.

1-2 – Traitement des pleins :

Aucun placage donc aucun élément en saillie (en particulier miroirs, plastiques, carrelages pour les rez-de-chaussée) ne sauront être admis.

Dans le cas d'occultation nécessaire de parties disgracieuses (grillages, éléments métalliques non porteurs), des plaques d'acier inox ou d'aluminium seront autorisées.

En cas de remaniement des structures en façade de pierres apparentes, les entourages de baies seront en pierres appareillées.

La pose de linteaux en bois est proscrite sauf nécessité particulière révélée par l'étude du projet.

2 – Traitement des rez-de-chaussée commerciaux

Il faut éviter la réalisation des devantures selon la méthode qui consiste :

à découper dans la façade un vide le plus vaste possible en rez-de-chaussée, à le remplir d'une vitre, à plaquer des matériaux voyants sur les parties pleines restantes, et à compléter le tout par une signalisation publicitaire excessive et stéréotypée.

On évitera de traiter la façade commerciale comme un décor ou comme une affiche superficielle et « égocentrique » par rapport à son environnement. Dans tous les cas, on s'efforcera de respecter les percements initiaux de la façade. Sera exclue toute devanture mordant sur les parois extérieures pleines (tableaux, piédroits).

On évitera des conceptions décoratives unitaires, monolithiques, qui ne se fondent pas dans la façade des immeubles et créent une cassure, voire une distorsion architecturale entre la fonction commerciale et son support bâti.

On évitera toutes formes d'inédits futuristes, de postiches artificiels qui évinceraient l'attrait visuel et commercial conféré à une « vitrine », par son intégration au style architectural de son environnement.

En général, on limitera le nombre de matériaux différents d'une devanture, donc le nombre de teintes.

La reconstitution de devantures en applique d'origine (saillie par rapport au nu extérieur de la façade) ne sera préférée que dans le cas d'un intérêt architectural notoire, seul sera alors admis un coffrage bois.

Dans tous les autres cas, seules seront admises les reconstitutions de devanture dans la feuillure existante ou en retrait (minimum 10 à 15 cm à l'intérieur des tableaux), qu'elles soient composées de bois, d'acier, d'aluminium ou de vitrage, voire pour quelques cas en autres matériaux assimilés « plastique ». Seront exclus les plastiques multicolores, les miroirs et les carrelages. On cherchera à garder ou à rétablir des rythmes architecturaux harmonieux.

Dans le cas de décoffrage, il sera bon de « sonder » les éléments (arcades, piédroits, linteaux en feuillure, percements initiaux de baies...) qui ont pu être camouflés par des transformations successives.

Store-bannes mobiles ou auvents légers plastiques rigides sont autorisés dans la mesure où ils respectent la composition de la façade. Ils ne devront pas amoindrir une cohérence visuelle générale en cassant littéralement l'unité de la façade entre partie haute et partie basse. Ils s'inscriront en largeur à l'intérieur des percements. Dans le cas des store-bannes mobiles, leur mécanisme et coffrage devront être discrets.

Le tout sera soigné et choisi en harmonie avec l'ensemble de la façade tant pour les teintes que pour les formes et dimensions (tombants réduits à 40 cm environ, limites aux contours simples, pas de surcharge des messages). Les auvents construits sont exclus.

3 – Menuiserie – Serrurerie – Fermeture

Les menuiseries en bois de préférence, en aluminium anodisé, en acier inox ou acier peint, seront traitées avec le souci d'un bon vieillissement des installations.

Elles devront tendre aussi, à bien proportionner les éléments ou à fractionner les « événements » trop vastes. Ceci pourra être obtenu aussi par des linteaux ajoutés.

Les menuiseries et vitrages seront composés en harmonie avec le caractère général de la devanture et de la façade de l'immeuble.

Les coffrages des éléments métalliques seront choisis peu volumineux et peu saillants. Les rideaux métalliques pleins sont à écarter.

Les étalages extérieurs seront de teintes foncées. Les éléments de fer forgé ou de fonte, les grilles de sélection, le seront également, de même que les menuiseries et petits bois qui pourront être égayées de filets de couleur vive.

4 – Coloris

Les coloris devront tenir compte de l'ensemble des teintes de la façade de l'immeuble et s'harmoniser avec elles.

Tous les assemblages de couleurs « criardes » ou agressives (jaune, orange), de teintes « délavées » ou tout mélange de tons qui « virent » dans le temps ou vieillissement mal sont à proscrire (vert d'eau, bleu azur, mauve...)

On peut recommander les couleurs : bleu marine, vert foncé (bouteille), brun tête de nègre, bordeaux, chamois, égayées de façon localisée de teintes plus vives : rouge, blanc cassé, blanc.

5 – Dispositifs extérieurs d'éclairage

Les dispositifs extérieurs d'éclairage devront être de style et teinte identiques pour une devanture donnée.

Une bonne sélection des emplacements permettra d'autant plus de mettre en évidence les messages, que sera exploité le jeu des contraintes claires-obscur.

Les dispositifs extérieurs devront être discrets, voire dissimulés, et fixés sur la façade en respect du support quant au matériau et système utilisés. Si le métal est employé, il ne pourra rester brut, mais devra, en finition, être de couleur harmonieuse avec le reste de la façade.

Les systèmes d'éclairage par trop agressifs (intermittents...) seront à éviter.

6 – Constructions nouvelles

Seuls les enduits beige-clair pourront être laissés bruts (enduits à la chaux, ciment blanc, sable clair).

La volumétrie, les percements devront faire partie d'une architecture d'accompagnement à l'existant. On évitera de réduire les volumes à une unique masse compacte (le « cube ») non architecturée.

Toute architecture qui se démarquera de l'architecture dominante ou significative du site concerné devra justifier son intégration dans le site.

7 – Toitures – Couvertures

- Les toitures-terrasses sont interdites.

Sur des immeubles des XIX^{ème} siècle et XX^{ème} siècle à forte pente, la couverture existante en tuiles plates dites de « Marseille », devra être conservée ou restituée en tuiles plates dites de « Marseille » sauf besoin particulier d'intégration dans le bâti ancien justifiant l'utilisation de tuiles plates dites du « Périgord ».

Il est interdit de supprimer les épis de faîtage sur les couvertures à croupe, de même que les bardelis en rives pour les couvertures en tuiles creuses.

En outre, est proscrit le remplacement des souches de cheminée en pierres de taille ou en briques par des souches en ciment.

- Le présent article ne s'applique pas aux projets à caractère d'architecture monumentale.

8 – Clôtures

Minérales ou végétales, elles ne devront pas dépasser 2 m de haut.

Dans le cas de clôture intégrant un mur, il sera réalisé en matériaux destinés à rester apparents, sinon l'enduit sera teinté en harmonie avec la coloration de la construction.

Aux intersections de voies, les clôtures devront préserver une bonne visibilité pour la sécurité des automobilistes.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les prescriptions de l'article 8 du Titre I – Dispositions générales – s'appliquent.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques du P.O.S. sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement découvertes doivent obligatoirement être plantées **d'un arbre au moins par véhicule**, selon une implantation groupée ou diffuse en fonction d'une qualité fonctionnelle et architecturale accrues.

Tout arbre abattu devra être remplacé sur place.

Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés et les implantations des constructions devront respecter au mieux la végétation existante.

De plus, pour les groupes d'habitations et lotissements, un espace commun doit être aménagé :

- d'au moins 30 m² par lot (par logement pour les projets d'habitations) avec un minimum de 1000 m² d'un seul tenant si la superficie du terrain assiette du projet est égale ou supérieure à 1 hectare.
- d'au moins 10 % de ladite superficie dont au moins les 2/3 d'un seul tenant, si cette dernière est comprise entre 5000 et 10 000 m².

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.