



# IZON

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### **Pièce n°1 : Notice explicative de la 3ème modification du PLU**

PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 22/09/2010

1ère Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du  
3/10/2012

2ème Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du  
20/02/2020

3ème Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du



Metropolis 32 rue Jules Michelet 33 130 BEGLES

Le présent dossier a été réalisé par :



**SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme**  
32 rue Jules Michelet  
33130 BEGLES

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>RAPPEL REGLEMENTAIRE.....</b>	<b>5</b>
<b>PREAMBULE.....</b>	<b>6</b>
1. Procédure antérieure .....	6
2. Objet de la modification.....	6
3. Choix de la procédure.....	6
4. Composition du dossier de modification .....	7
<b>DESCRIPTION DES MODIFICATIONS.....</b>	<b>8</b>
1. Modifications apportées à l'application de la servitude de mixité sociale .....	8
1.1. <i>Rappel</i> .....	8
1.2. <i>Définition d'OAP sur lesquelles s'applique une servitude mixité sociale</i> .....	9
1.3. <i>Définition de la servitude mixité sociale sur chacune des OAP</i> .....	15
1.4. <i>Bilan des logements sociaux à produire</i> .....	16
1.5. <i>Conséquences des OAP sur le règlement écrit du règlement du PLU</i> .....	18
1.6. <i>Conséquences sur le règlement graphique du PLU</i> .....	27
2. Modifications apportées au règlement graphique .....	29
2.1. <i>Classement d'arbres en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme</i> .....	29
3. Modifications apportées au règlement écrit.....	40
3.1. <i>Modification des Dispositions Générales du règlement écrit</i> .....	40
3.2. <i>Modifications communes à toutes les zones</i> .....	42
3.3. <i>Modification du règlement de la zone UA, UB et UC</i> .....	45
3.4. <i>Modification du règlement des zones 1AU</i> .....	49
3.5. <i>Modification du règlement des zones UE et UX</i> .....	50
3.6. <i>Modification du règlement de la zone agricole et la zone naturelle</i> .....	51
3.7. <i>Modification spécifique du règlement de la zone naturelle</i> .....	52
3.8. <i>Modification du lexique</i> .....	52
3.9. <i>Ajout d'une annexe complémentaire</i> .....	53
<b>CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>57</b>
<b>COMPOSITION DU DOSSIER DE LA 3<sup>EME</sup> MODIFICATION .....</b>	<b>58</b>



## **RAPPEL REGLEMENTAIRE**

Pour permettre l'évolution des documents d'urbanisme, plusieurs procédures sont possibles par le Code de l'Urbanisme.

### **Modification du Plan Local d'Urbanisme**

#### ART L153-36

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

#### ART L153-37

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

#### ART L153-38

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

#### ART L153-40

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

### **Modification de droit commun**

#### ART L153-41

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

#### ART L153-43

*A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.*

#### ART L153-44

*L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.*

# **PREAMBULE**

## **1. PROCEDURE ANTERIEURE**

Le PLU d'Izon a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 22 septembre 2010. Il a ensuite connu des modifications en 2012 et 2020.

## **2. OBJET DE LA MODIFICATION**

La présente procédure de modification d'Izon est engagée afin de :

- Maîtriser le phénomène de division parcellaire et œuvrer pour le respect des exigences de la loi SRU,
- Organiser la constructibilité de zones prioritaires par l'instauration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, et l'application d'une servitude de mixité sociale sur ces secteurs afin d'assurer une partie du rattrapage de la carence en logements sociaux de la commune,
- Apporter des correctifs de forme sur le règlement,
- Corriger des erreurs matérielles,
- Adapter l'ensemble des pièces constituant le PLU, nécessaires pour les évolutions envisagées.

La présente notice explicative détaille donc les ajustements réglementaires proposés.

## **3. CHOIX DE LA PROCEDURE**

Cette démarche est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé, et n'induit pas de réduction de la superficie de l'espace naturel ou agricole. La procédure adéquate est donc celle de la modification de droit commun et en respectera la procédure.

Conformément aux articles L.153-31 et suivants et L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, cette modification n'aura pas pour conséquences :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

## **4. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION**

La modification proposée ci-après conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : OAP
- Pièce n°3 : Le règlement écrit
- Pièce n°4 : le plan de zonage

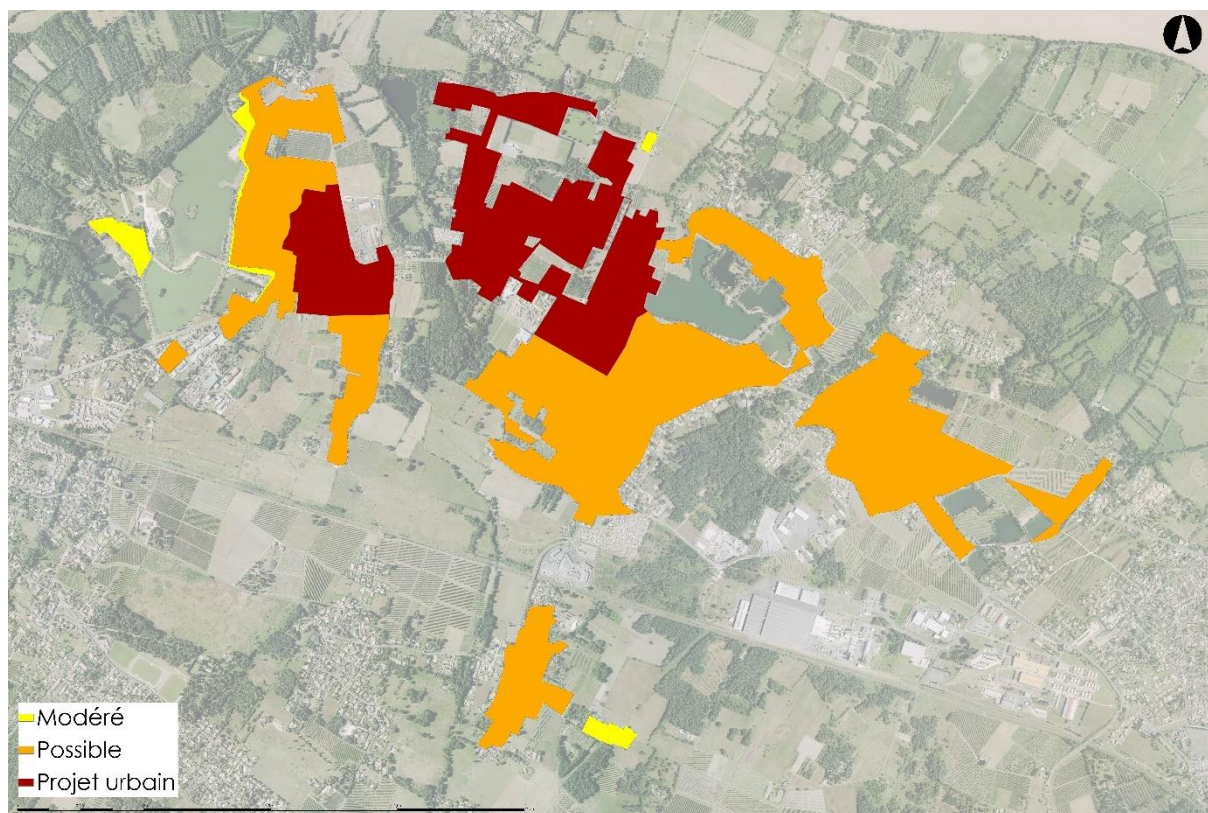
## DESCRIPTION DES MODIFICATIONS

Le projet de modification du PLU d'Izon est lié à plusieurs objets.

### 1. MODIFICATIONS APPORTEES A L'APPLICATION DE LA SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

#### 1.1. Rappel

La 2ème modification du PLU avait défini, sur la base d'un diagnostic foncier par la PETR du Grand Libournais (étude de division parcellaire), l'application d'une servitude de mixité sociale sur des secteurs urbains favorables à la mobilisation du potentiel de division parcellaire.



*Espaces favorables à la mobilisation du potentiel de division parcellaire sur la commune d'Izon*

Les zones urbaines spécifiées correspondaient à celles les plus favorables à la mobilisation du potentiel de division parcellaire, à savoir les espaces « possible » et « projet urbain » cartographiés précédemment. Une servitude de mixité sociale est donc définie sur ces zones urbaines afin de répondre aux objectifs de production de logements sociaux.

Cette modification devait permettre la production de 252 logements sociaux par production neuve.

Or, cette servitude de mixité sociale n'a pas permis d'atteindre les objectifs de la modification n°2.

Afin de pallier à la carence de logements sociaux, il a été choisi de travailler sur la définition d'une servitude de mixité sociale (SMS), appliquée sur des terrains composés de dents creuses et de divisions parcellaires regroupées incluses dans les zones urbaines.

**Pour traduire cette SMS, des orientations d'aménagement et de programmations ont été créées pour chaque site, permettant de définir des règles d'urbanisme alternatives au règlement des différentes zones urbaines pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux.**

## 1.2. Définition d'OAP sur lesquelles s'applique une servitude mixité sociale

### 1.2.1. Les sites

Des terrains (dents creuses et divisions parcellaires) ont été identifiés sur la commune afin d'accueillir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'habitat, permettant de répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations et d'atteinte de l'objectif de 25% de logements sociaux parmi les logements produits d'ici à 2025, en application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, pour les communes de plus de 3 500 habitants.

Le PLH de la CALi identifie un objectif de création de 60 logements par an entre 2018 et 2023, dont 45 logements locatifs sociaux.

Extrait du PLH de la CALi, fiches actions, Izon

#### Objectifs PLH 2018 - 2023

NB : Les objectifs de la sphère n'incluent pas les objectifs de la/des commune(s) pôle(s).

OBJECTIFS ANNUELS	Izon	Sphère Sud Libournais	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	60	67	684
en production neuve	57	57	577
via la remise sur le marché de logements vacants	3	10	107
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	45	pas d'objectif	225
en production neuve	41	pas d'objectif	189
en conventionnement du parc privé	4	pas d'objectif	36
production minimale de PLAI (30%)	12	pas d'objectif	67

\* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

OBJECTIFS 2018-2023	Izon	Sphère Sud Libournais	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	360	402	4 104
en production neuve	342	342	3 462
via la remise sur le marché de logements vacants	17	60	642
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	270	pas d'objectif	1 350
en production neuve	246	pas d'objectif	1 134
en conventionnement du parc privé	24	pas d'objectif	216
production minimale de PLAI (30%)	74	pas d'objectif	340

\* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme définit que :

« Dans les **zones U et AU**, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un **projet d'ensemble** et auxquels il est fait application de **règles alternatives** édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article [L. 151-15](#), qu'un **pourcentage des programmes de logements** doit être affecté à des **catégories de logement** en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

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. »

Sur les 18 terrains initialement identifiés dans les zones urbaines, seuls 11 ont été retenus. L'identification des sites ne tenaient pas compte des servitudes potentielles existantes, des risques potentiels, de la proximité ou non des équipements et des services, ...

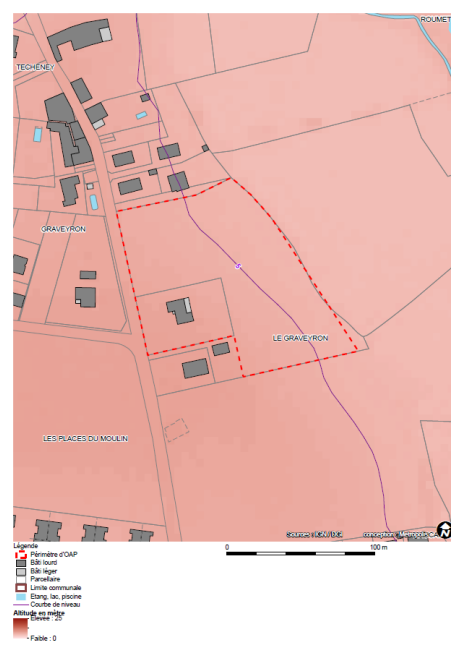
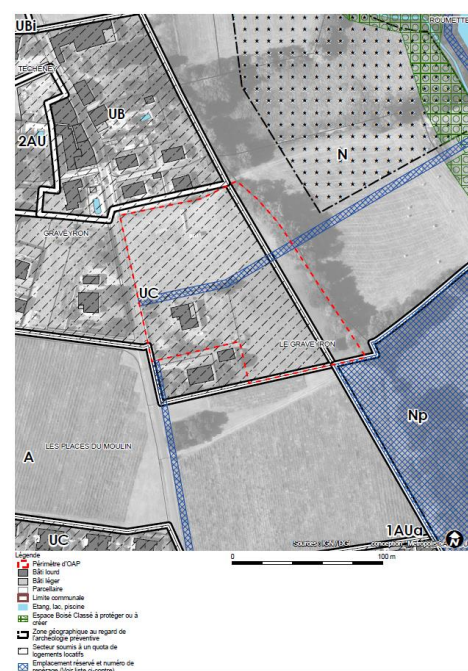
Sur les 17 terrains, 3 ont été regroupés pour former un seul et même périmètre d'OAP (Le Maine Blanc) plus global et cohérent.

3 des sites qui ont été exclus se situaient dans sur des espaces inondables donc non mobilisables pour atteindre l'objectifs de constructibilité et de productions de logements sociaux.

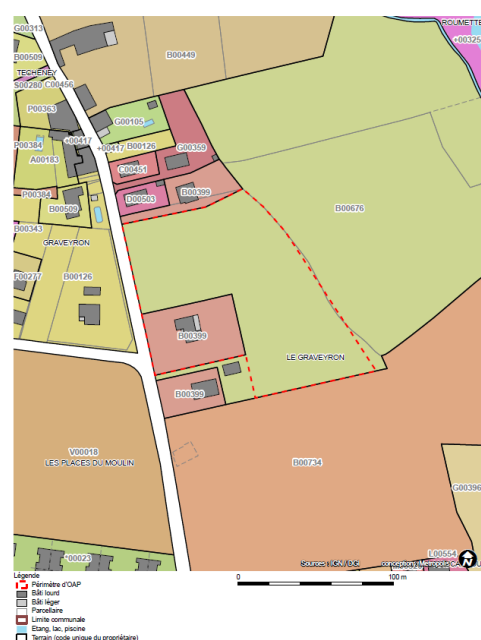
Les autres sites exclus, au regard des contraintes ne présentaient plus une surface suffisante pour permettre une opération sociale rentable.

Chaque site projeté comme site à enjeux pour une urbanisation, à court terme, à vocation de produire des logements neufs dans lesquels des logements sociaux seraient réalisés, a fait l'objet d'une analyse fine pour en définir les caractéristiques, les atouts et les contraintes. Ainsi, chaque site a pu bénéficier de la mise en œuvre d'un outil de travail cartographique recensant toutes les données connues à prendre en considération le plus en amont possible d'un éventuel projet.

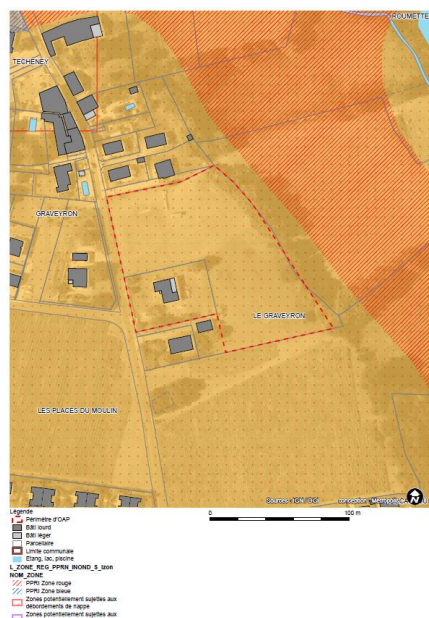
## Analyse topographie du terrain



## Analyse des contraintes réglementaires d'ordre agricole : Appellations d'Origine Contrôlée (AOC)



Repérage des risques liés à l'aléa inondation et à l'aléa de retrait-gonflement des argiles



Analyse des contraintes réglementaires d'ordre environnemental : dans ce site servant d'exemple, le périmètre d'étude est de corridor écologique



Repérage de la zone rouge du Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi)



Repérage du patrimoine



C'est en s'appuyant sur cet atlas cartographique, comme outil de travail, que chaque site a ensuite pu faire l'objet d'une visite de terrain par les différents experts de l'équipe d'études : architecte, urbaniste, paysagiste, écologue en particulier.

À l'issue de ce travail de terrain qui a permis de croiser les atouts et contraintes pour la mise en œuvre d'un projet d'urbanisation, des conclusions ont été apportées à la collectivité pour qu'elle puisse statuer sur l'opportunité de poursuivre la réflexion :

- Soit les contraintes, connues par l'atlas cartographique et confirmées par les visites de terrain des experts, ont été jugées trop fortes ou impactantes pour continuer à envisager une urbanisation du site ;
- Soit les contraintes ont été jugées mineures ou surmontables et ont permis à notre équipe d'études de formuler des scénarii de développement et d'aménagement.

Dans ce dernier cas, des ateliers de travail ont été réalisés en présence des élus pour définir des modalités soutenables d'urbanisation du site.

### 1.2.2. Les objectifs et principes des OAP

Les OAP visent à traduire les ambitions du PADD et à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites de "secteurs" ou de "quartier"). Ce type d'OAP définit en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ;
- ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").

Selon le code de l'urbanisme, les OAP peuvent « *prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ». Si elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains, les OAP déclinées par secteur, par quartier ou par thématique, visent à prévoir les modalités de réalisation d'un projet tel qu'il est souhaité par la collectivité (programme de logements, nouvelle voie, aménagement...) tout en laissant des marges de manœuvre pour sa réalisation.

Ces OAP à vocation résidentielle définies dans le PLU précisent des principes d'aménagement des sites de requalification urbaine. Il s'agit notamment d'îlots contraints ou dont l'application des règles d'urbanisme précédentes n'a pas permis de constructions, afin de répondre aux objectifs du PADD de développement démographique et de maîtrise de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

D'autre part, ces OAP concernent des îlots non bâtis au sein des zones urbaines à vocation d'habitat. L'objectif est de conforter le fonctionnement urbain local et de développer une nouvelle offre de logements à proximité des équipements et réseaux existants.

Les objectifs sont de (re)développer leur multifonctionnalité en assurant l'évolution du tissu urbain existant et en favorisant le développement de nouvelles opérations mixtes.

Des principes généraux ont été définis pour guider l'aménagement des sites couverts par les OAP. Ces principes se combineront avec les orientations spécifiques données pour chaque OAP en fonction de ses caractéristiques propres.

Ainsi, les grands principes d'aménagement, qui reprennent pleinement les grands objectifs du PADD, sont les suivants :

### **Favoriser un développement urbain vertueux**

- Intégrer les projets d'aménagement ou les nouvelles zones urbaines au tissu construit existant (suivant la topographie des lieux).
- Instaurer un dialogue entre les nouveaux projets ou quartiers et le paysage environnant.
- Veiller à l'équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité sociale et d'offre diversifiée : permettre de faire cohabiter les populations et les fonctions lorsque cela est possible.
- Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation pour un développement modéré et qualitatif.

### **Porter attention au cadre de vie**

#### **Aspect architectural des constructions :**

Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage bâti et naturel environnant et sans-vis-à-vis sur les habitations riveraines existantes (éviter les fenêtres et ouvertures en direction des espaces privatifs riverains et tenir compte de la topographie des lieux).

Elles devront également adopter les principes d'écoconstruction afin d'associer développement urbain et protection de l'environnement en limitant la consommation de ressources (privilégier les matériaux biosourcés, recyclés ou recyclables) et favorisant la sobriété énergétique (privilégier le développement d'installations peu consommatrices en énergie telles que l'énergie solaire).

#### **Espaces publics et réseaux de déplacement :**

- Aménager des voies privilégiant une circulation apaisée (limitation de la circulation à 30 Km/h) et la mixité des modes de déplacement (voiture, cyclistes, piétons...).
- Créer des pistes de desserte inter-quartiers spécifiquement dédiées aux modes doux (cyclistes et piétons).
- Créer des espaces de détente et de convivialité pour les habitants : mettre en place les conditions de leur réussite (lieux de rencontre, de jeux...) pour retrouver la valeur des anciens espaces collectifs de quartiers.
- Limiter les traitements minéraux sur l'espace public (privilégier les voiries végétales, varier les revêtements, prévoir des zones de plantations...).
- Prévoir des stationnements adaptés au nombre d'habitants présents.

Concernant le stationnement vélo, réaliser 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, et 2 emplacements à partir de 3 pièces principales, en application de l'arrêté du 30 juin 2022 issu de la loi d'orientation des mobilités (LOM).

- Prévoir des emprises publiques accessibles à tous de part en part des projets.

### **Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources**

L'idée est ici de placer la question environnementale au cœur de la conception du projet d'urbanisme en préservant les ressources, la qualité de vie et de l'environnement.

### Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages :

- Concevoir un traitement paysager et/ou architectural qualitatif des limites.
- Favoriser la gestion écologique des espaces créés.
- Préserver les arbres de hautes tiges lorsqu'ils sont déjà présents et favoriser leur plantation en leur absence.
- Favoriser une forte mixité d'espèces végétales, en privilégiant l'utilisation de plantes locales et en prohibant les espaces invasives ou banalisantes.
- Prendre en compte la valeur écologique et paysagère de l'eau.
- Maintenir la continuité des corridors écologiques identifiés.

### Adapter le développement d'Izon aux ressources en eau

- Prendre en compte la valeur écologique et paysagère de l'eau.
- Limiter les surfaces imperméabilisées en maintenant des espaces en pleine terre, et prendre en compte les caractéristiques du sol et du sous-sol afin de faciliter l'infiltration de l'eau sur place.
- Imposer une gestion naturelle des eaux de ruissellement (noues, bassins d'orage paysagés...).
- Favoriser la récupération des eaux pluviales par des dispositifs de récupération, de telle sorte qu'elles puissent satisfaire des usages domestiques (arrosage d'espaces verts, jardins...), et limiter l'impact sur les habitations lors de fortes pluies. La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération et répondre à un objectif minimal d'une pluie trentennale.
- Demander une étude de type « loi sur l'eau » pour tous les secteurs d'OAP, même pour les opérations inférieures à 1hectare.

### L'ensemble des OAP sont regroupées dans la Pièce n°2 : OAP

#### 1.3. Définition de la servitude mixité sociale sur chacune des OAP

OAP	Surface (en m²)	Programmation minimale de logements	% minimum logements locatifs sociaux	Zonage PLU en vigueur
"Fosse du Moulin"	6 974	20	80	UC
"Graveyron"	13 340	25	100	UC
"Canterane"	8 836	55	70	UC/1AUa
"Furt"	3 102	11	80	UB
"Allée des Pavillons"	4 185	23	100	UA
"Le Maine Blanc"	10 200	30	70	UC
"Garenne"	2 912	10	100	UCa

"Maures"	9 901	15	70	UC
"Galerie"	5 360	28	70	UC
"Ferreyre"	13 909	40	70	UC
"Maye Blanc"	4 750	12	100	UC
"Lavigne"	6 200	39	60	UC

Pour chaque site d'OAP, un pourcentage de logements sociaux a été travaillé pour permettre la production de logements sociaux dans les zones urbaines, en fonction de la situation géographique, du contexte urbain (forme urbaine du quartier, densité, compacité, ...) et du contexte social.

Les 12 sites permettent la production de plus 200 logements sociaux.

#### 1.4. Bilan des logements sociaux à produire

Mise en service	Bailleur social	Résidence	Adresse / Voie	Nombre de logements réalisés
2000	Mesolia Habitat	RESIDENCE LA PLAGNE	Impasse Delpit	21
2005	Mesolia Habitat	DOMAINE DU MOULIN	Rue des Hérons	5
2005	Mesolia Habitat	L'ORME DE MOULEREAU	Allée des Fougères	15
2005	Mesolia Habitat	DOMAINE DU MOULIN	Avenue du Lac	23
2008	Mesolia Habitat	LES VIGNES DE L'OUSTAL	Pavillon	4
2009	SCI Le Clair Logis		118-120 Avenue du Général de Gaulle	1
2012	OPH GIRONDE HABITAT	CAPERANIE VILLAGE	Caperanie Village	25
2012	OPH GIRONDE HABITAT	CAPERANIE VILLAGE	Rue des Maures	2
2014	Mesolia Habitat	Colas	136 Rue de Ferreyre	1
2014	Mesolia Habitat	Colas	138 Rue de Ferreyre	1
2014	Mesolia Habitat	rue de la Grave	33 Rue de la Grave	1
2014	Mesolia Habitat	rue de la Grave	35 Rue de la Grave	1
2015	Mesolia Habitat	Le Clos du Chemin Vert	133 Rue des Gabauds	3
2015	SA HLM Clairsienne	Résidence la Prairie	76 Avenue de Caverne	24
2016	personne physique		38 Impasse Delpit	1
2018	OPH GIRONDE HABITAT	CASSINI	357 Avenue du Général de Gaulle	40
2018	SCI Le Clair Logis		118-120 Avenue du Général de Gaulle	4
2019	SCI Le Clair Logis		120 Avenue du Général de Gaulle	1
2019	Mesolia Habitat	YEELA	Rue de la Métairie	18
2020	SCP le toit girondin	Les cardamines	Rue des Vignes	12
TOTAL				203

*Inventaire des logements sociaux réalisés sur la commune d'Izon*

Selon les données du RPLS de 2022<sup>1</sup>, Izon dispose d'un parc de 200 logements sociaux (dont la moitié a été construite après 2015), soit 8% des résidences principales.

Afin de s'inscrire en compatibilité avec la loi SRU<sup>2</sup>, obligeant les communes de plus de 3 500 habitants à disposer d'une part de 25% de logements sociaux au regard des résidences principales d'ici à 2025, le parc de logements sur la commune devrait comprendre 605 logements sociaux, sur la base des 2 419 résidences principales recensées sur le territoire communal<sup>3</sup>.

Le contrat de mixité sociale (CMS) communal précise, dans son article 2 (avenant de 2023), qu'il a été décidé de retenir, pour la **période 2023-2025**, des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants au 1er janvier 2022, **soit 104 logements à réaliser sur la période triennale** :

Nombre de LLS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
419	33 %	138	25 %	104

*Objectifs du contrat de mixité sociale (CMS) sur la commune d'Izon*

La commune prévoit la **programmation de 210 logements sociaux**, permettant d'atteindre les objectifs de ce contrat de mixité sociale, et de s'inscrire en compatibilité avec le PLH de la CALi<sup>4</sup>, fixant un objectif de 450 logements sociaux à réaliser à l'horizon 2034 (540 logements sociaux à réaliser à l'horizon 2036) :

Mise en service	Bailleur social	Adresse / Voie	Nombre de logements prévus
<b>2024</b>	Atlantique Immobilier/ Nexity	Maucaillou	61
<b>2025-2026</b>	OPH GIRONDE HABITAT	123 Avenue de Caverne	25
<b>2025-2026</b>	OPH GIRONDE HABITAT	Route d'Anglumeau	12
<b>2025</b>	AFC Promotion	Canterane	39
<b>2025-2026</b>	OPH GIRONDE HABITAT	6 et 30 chemin de Lavergne	14
<b>2025-2026</b>	OPH GIRONDE HABITAT	86 avenue des anciens combattants	12
<b>2025-2026</b>	OPH GIRONDE HABITAT	119- 129 Avenue du Général de Gaulle	11
<b>2025-2026</b>	OPH GIRONDE HABITAT	62 avenue des anciens combattants	18
<b>2025-2026</b>	DOMOFrance	IMPASSE NOUGUEYREAU	7
<b>2025-2026</b>	1001 vies habitat	les places du Bédât	11
<b>TOTAL</b>			<b>210</b>

*Projets de production de logements sociaux sur la commune d'Izon*

<sup>1</sup> Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS).

<sup>2</sup> Loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

<sup>3</sup> Recensement INSEE 2020.

<sup>4</sup> Plan Local de l'Habitat, réalisé à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Les **OAP définies dans le cadre de la procédure de modification** permettent de poursuivre les efforts de production de logements sociaux et d'en assurer le rattrapage.

### 1.5. Conséquences des OAP sur le règlement écrit du règlement du PLU

---

Les modifications apportées au règlement écrit par la définition de servitude de mixité sociale et en cohérence avec le contrat de mixité sociale, portent sur les zones UA, UB, UC, 1AU.

Les modifications apportées au règlement écrit sont de couleur **bleu** (ajout) et **rouge** (suppression).

#### 1.5.1. Article 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions (UA/UB/UC/1AU)

##### 1.5.1.1. Zone UA

Afin d'appliquer une servitude de mixité sociale, le point 5 de l'article 2 de la zone concernant l'application du secteur de mixité sociale est ainsi modifié :

~~5 - Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "Secteur de mixité de l'habitat", les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat devront comporter au minimum 35% de logements sociaux à usage locatif de type PLUS ou PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente). Ce pourcentage s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier inférieur. Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.~~

**Dans l'OAP définie en zone UA (Allée des Pavillons), une servitude de mixité sociale est fixée : 100% des logements produits seront destinés à une offre sociale.**

##### 1.5.1.2. Zone UB

Afin d'appliquer une servitude de mixité sociale, l'alinéa de l'article 2 de la zone UB concernant l'application du secteur de mixité sociale est ainsi modifié :

~~Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "Secteur de mixité de l'habitat", les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat devront comporter au minimum 35% de logements sociaux à usage locatif de type PLUS ou PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente). Ce pourcentage s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier inférieur. Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.~~

**Dans l'OAP définie en zone UB, une servitude de mixité sociale est fixée : 80% des logements produits seront destinés à une offre sociale.**

### 1.5.1.3. Zone UC

Afin d'appliquer une servitude de mixité sociale, l'alinéa de l'article 2 de la zone UB concernant l'application du secteur de mixité sociale est ainsi modifié :

~~Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "Secteur de mixité de l'habitat", les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat devront comporter **au minimum 30%** de logements sociaux à usage locatif de type PLUS ou PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente). Ce pourcentage s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier inférieur. Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.~~

Concernant les OAP définies en zone UC, une servitude de mixité sociale est fixée pour chacune d'entre elle (cf. tableau suivant) :

OAP	SMS : pourcentage minimum de logements sociaux à produire
• OAP « Fosse du Moulin »	80 %
• OAP « Graveyron »	100%
• OAP « Canterane »	70 %
• OAP « Furt »	80%
• OAP « Allée des Pavillons »	100%
• OAP « Le Maine Blanc »	70%
• OAP « Garenne »	100 %
• OAP « Maures »	70%
• OAP « Galerie »	70%
• OAP « Ferreyre »	70%
• OAP « Maye Blanc »	100%
• OAP « La Vigne »	60%

### 1.5.1.4. Zone 1AUa

Afin d'appliquer une servitude de mixité sociale, l'alinéa de l'article 2 de la zone 1AUa (secteur de Canteranne) concernant l'application du secteur de mixité sociale est ainsi modifié :

~~B1.2 - Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "Secteur de mixité de l'habitat", les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat devront comporter au minimum 35% de logements sociaux à usage locatif de type PLUS ou PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente). Ce pourcentage s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier inférieur. Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.~~

**Dans l'OAP définie en zone 1AUa (Canteranne), une servitude de mixité sociale est fixée : 70% des logements produits seront destinés à une offre sociale.**

### **1.5.2. Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (UA/UB/UC/1AU)**

En application de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative à la règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est créée pour assurer la pleine et entière application de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur chaque site, et donner un bonus de constructibilité pour la construction de logements sociaux.

Le texte de l'article 6 est ainsi complété :

#### **1.5.2.1. Zone UA**

##### **Dispositions particulières**

Toutefois, dans les OAP en zone UA, pour les opérations de logement social, l'article R.151-21 du code de l'urbanisme s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Le long de l'avenue du Général de Gaulle, les constructions doivent être implantées selon un recul de 5 mètres, en vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie.

Le long des voies internes à l'opération, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit selon un recul compris entre 0 et 3 mètres. »

#### **1.5.2.2. Zone UB**

Toutefois, dans les OAP en zone UB, pour les opérations de logement social, l'article R.151-21 du code de l'urbanisme s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Le long de l'avenue Léo Drouyn, les constructions doivent être implantés selon un recul de 5 mètres, en vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie.

Le long des voies internes à l'opération, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit selon un recul compris entre 0 et 3 mètres.

### 1.5.2.3. Zone UC

Dans les OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, l'article R.151-21 du code de l'urbanisme s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Le long des voies extérieures au périmètre d'OAP, les constructions doivent être implantées selon un recul de 5 mètres, en vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie, sauf indication différente définie dans le cadre de l'OAP.

Le long des voies internes à l'opération, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit selon un recul compris entre 0 et 3 mètres, sauf indication différente définie dans le cadre de l'OAP.

### 1.5.2.4. Zone 1AUa

Dans les OAP en zone 1AUa, pour les opérations de logement social, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Le long des voies extérieures au périmètre d'OAP, les constructions doivent être implantés selon un recul de 5m, en vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie, sauf indication différentes défines dans le cadre de l'OAP.

Le long des voies internes à l'opération, les constructions doivent être implantés soit à l'alignement, soit selon un recul compris entre 0 et 3 mètres, sauf indication différentes défines dans le cadre de l'OAP.

## 1.5.3. Article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (UA/UB/UC/1AU)

En application de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative à la règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est créée pour assurer la pleine et entière application de l'orientation d'aménagement et de programmation sur chaque site, et donner un bonus de constructibilité pour la construction de logements sociaux.

Le texte de l'article 7 est ainsi complété :

### 1.5.3.1. Zone UA

Toutefois, dans les OAP en zone UA, pour les opérations de logement social, l'article R.151-21 du code de l'urbanisme s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La distance minimale entre la construction et les limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP sera au minimum de 4 mètres, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

#### 1.5.3.2. Zone UB

Toutefois, dans les OAP en zone UB, pour les opérations de logement social, l'article R.151-21 du code de l'urbanisme s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La distance minimale entre la construction et les limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre d'une OAP sera au minimum de 4 mètres, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

#### 1.5.3.3. Zone UC

Toutefois, dans les OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, l'article R.151-21 du code de l'urbanisme s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La distance minimale entre la construction et les limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP sera au minimum de 3 mètres, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

#### 1.5.3.4. Zone 1AUa

Toutefois, dans les OAP en zone 1AUa, pour les opérations de logement social, l'article R.151-21 du code de l'urbanisme s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La distance minimale entre la construction et les limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP sera au minimum de 3m sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

### 1.5.4. Article 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (UA/UB/UC/1AU)

En application de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative à la règle générale d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur des unités foncières contiguës est créée, afin d'assurer la pleine et entière application de l'orientation d'aménagement et de programmation sur chaque site, et donner un bonus de constructibilité pour la construction de logements sociaux.

Le texte de l'article 8 est ainsi complété :

#### 1.5.4.1. Zone UA

Dans les OAP en zone UA, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative est définie pour le recul des constructions les unes par rapport aux autres sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La distance minimale entre deux constructions non-contiguës dans le périmètre de l'OAP sera au minimum de 4 mètres, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

#### 1.5.4.2. Zone UB

Dans les OAP en zone UB, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative est définie pour le recul des constructions les unes par rapport aux autres sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La distance minimale entre deux constructions non-contiguës dans le périmètre de l'OAP sera au minimum de 4 mètres, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

#### 1.5.4.3. Zone UC

Dans les OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative est définie pour le recul des constructions les unes par rapport aux autres sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La distance minimale entre deux constructions non-contiguës dans le périmètre de l'OAP sera au minimum de 4 mètres, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

#### 1.5.4.4. Zone 1AUa

Dans les OAP en zone 1AUa, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions les unes par rapport aux autres sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La distance minimale entre deux constructions non-contiguës dans le périmètre de l'OAP sera au minimum de 4m sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

### 1.5.5. Article 9 – Emprise au sol (UA/UB/UC/1AU)

En application de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative à la règle générale d'**emprise au sol des constructions** est créée pour assurer la pleine et entière application de l'orientation d'aménagement et de programmation sur chaque site, et donner un bonus de constructibilité pour la construction de logements sociaux.

Le texte de l'article 9 est ainsi complété :

#### 1.5.5.1. Zone UA

Dans les OAP en zone UA, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative est définie pour l'emprise au sol des constructions sur des

unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra être supérieure à 60% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans l'OAP, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

Pour éviter les linéaires trop importants de constructions ou des constructions avec une emprise constructible trop importante, l'emprise au sol doit être composée d'ensembles bâtis d'une surface d'emprise inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup>, la distance minimale entre ces emprises bâties de 200m<sup>2</sup> étant de 3 mètres au minimum.

#### 1.5.5.2. *Zone UB*

Dans les OAP en zone UB, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative est définie pour l'emprise au sol des constructions sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra être supérieure à 60% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans l'OAP, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

Pour éviter les linéaires trop importants de constructions ou des constructions avec une emprise constructible trop importante, l'emprise au sol doit être composée d'ensembles bâtis d'une surface d'emprise inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup>, la distance minimale entre ces emprises bâties de 200m<sup>2</sup> étant de 3 mètres au minimum.

#### 1.5.5.3. *Zone UC*

Dans les OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative est définie pour l'emprise au sol des constructions sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra être supérieure à 60% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans l'OAP, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

Pour éviter les linéaires trop importants de constructions ou des constructions avec une emprise de constructions trop importante, l'emprise au sol doit être composée d'ensemble bâti d'une surface d'emprise inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup>, la distance minimale entre ces emprises bâties de 200m<sup>2</sup> doit être de 3 mètres au minimum.

#### 1.5.5.4. *Zone 1AUa*

Dans les OAP en zone 1AUa, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative est définie pour l'emprise au sol des constructions sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra être supérieure à 60% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans l'OAP, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

Pour éviter les linéaires trop importants de constructions ou des constructions avec une emprise constructible trop importante, l'emprise au sol doit être composée d'ensembles bâtis d'une surface d'emprise inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup> ; la distance minimale entre ces emprises bâties de 200m<sup>2</sup> étant de 3 mètres au minimum.

#### **1.5.6. Article 10 – Hauteur des constructions (UA/UB/UC/1AU)**

En application de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative à la règle générale de hauteur des constructions est créée pour assurer la pleine et entière application de l'orientation d'aménagement et de programmation sur chaque site et de donner un bonus de constructibilité pour la construction de logements sociaux.

Le texte de l'article 10 est ainsi complété :

##### **1.5.6.1. Zone UA**

Dans les OAP en zone UA, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative est définie pour la hauteur des constructions sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

##### **1.5.6.2. Zone UB**

Dans les OAP en zone UB, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative est définie pour la hauteur des constructions sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

##### **1.5.6.3. Zone UC**

Dans les OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative est définie pour la hauteur des constructions sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

##### **1.5.6.4. Zone 1AU**

Dans les OAP en zone 1AUa, pour les opérations de logement social, , en application l'article R.151-21 du code de l'urbansime, une règle alternative est définie pour la hauteurs des constructions sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

### 1.5.7. Article 13 – Espaces libres et plantations (UA/UB/UC)

En application de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative à la règle générale des espaces libres est créée pour assurer la pleine et entière application de l'orientation d'aménagement et de programmation sur chaque site et de donner un bonus de constructibilité pour la construction de logements sociaux.

Le texte de l'article 13 est ainsi complété :

#### 1.5.7.1. Zone UA

Dans les OAP en zone UA, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative est définie pour les espaces libres sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

#### 1.5.7.2. Zone UB

Dans les OAP en zone UB, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative est définie pour les espaces libres sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

#### 1.5.7.3. Zone UC

Dans les OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative est définie pour les espaces libres sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre », d'un seul tenant.

Afin de faciliter la réalisation des opérations de logements sociaux, une dérogation à la règle du cercle de 10 mètres de diamètre pour assurer un espace minimal en pleine terre à la parcelle est définie pour les OAP de la zone UC.

Le texte de l'alinéa 4 de l'article UC13 est ainsi modifié :

~~4. Toute construction à usage d'habitation doit comporter sur son terrain d'assiette un espace vert d'un seul tenant à l'intérieur duquel doit pouvoir s'inscrire un cercle d'au moins 10m de diamètre pour assurer un espace minimal en pleine terre pour l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Seules les piscines peuvent être implantées dans cet espace de 10m de diamètre, pour une superficie maximale de 12m<sup>2</sup>.~~

4. Hors OAP, toute construction à usage d'habitation doit comporter sur son terrain d'assiette un espace vert d'un seul tenant à l'intérieur duquel doit pouvoir s'inscrire un cercle d'au moins 10 mètres

de diamètre pour assurer un espace minimal en pleine terre pour l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Seules les piscines peuvent être implantées dans cet espace de 10 mètres de diamètre, pour une superficie maximale de 12m<sup>2</sup>.

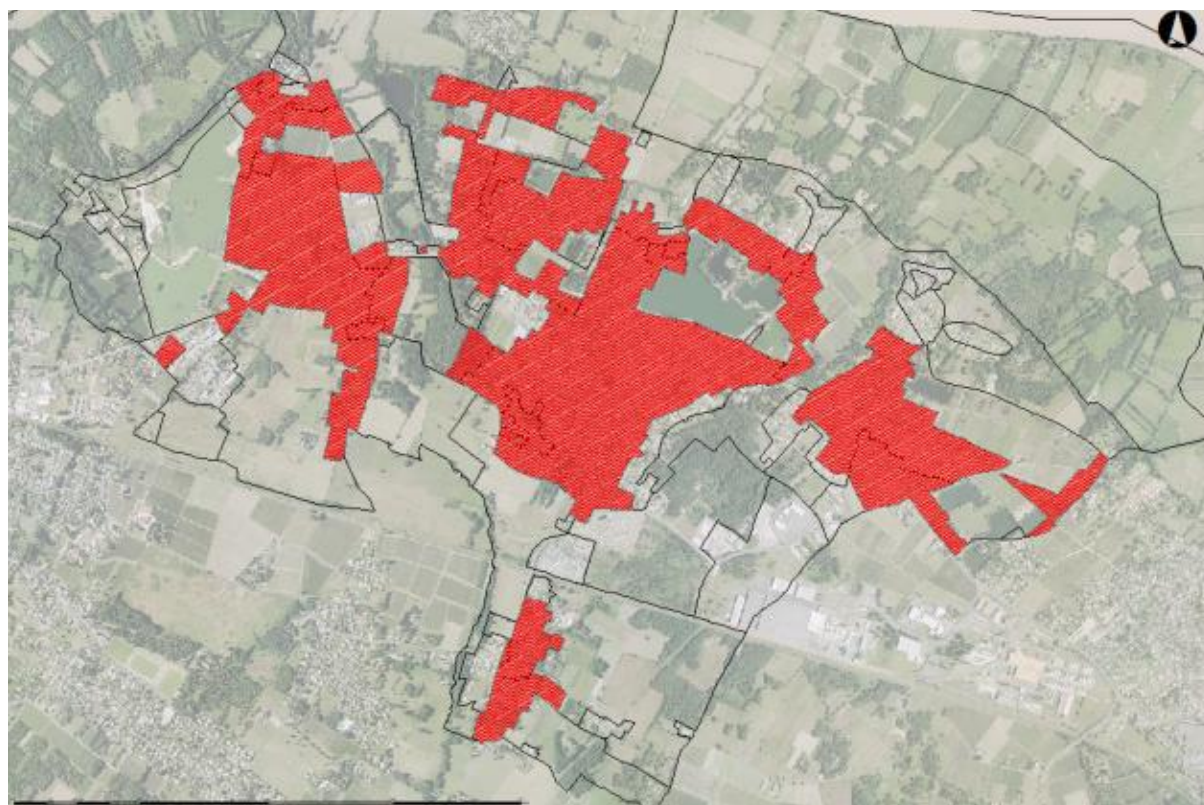
#### 1.5.7.4. Zone 1AUa

Dans les OAP en zone 1AUa, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative est définie **les espaces libres sur des unités foncières contiguës** qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre », d'un seul tenant.

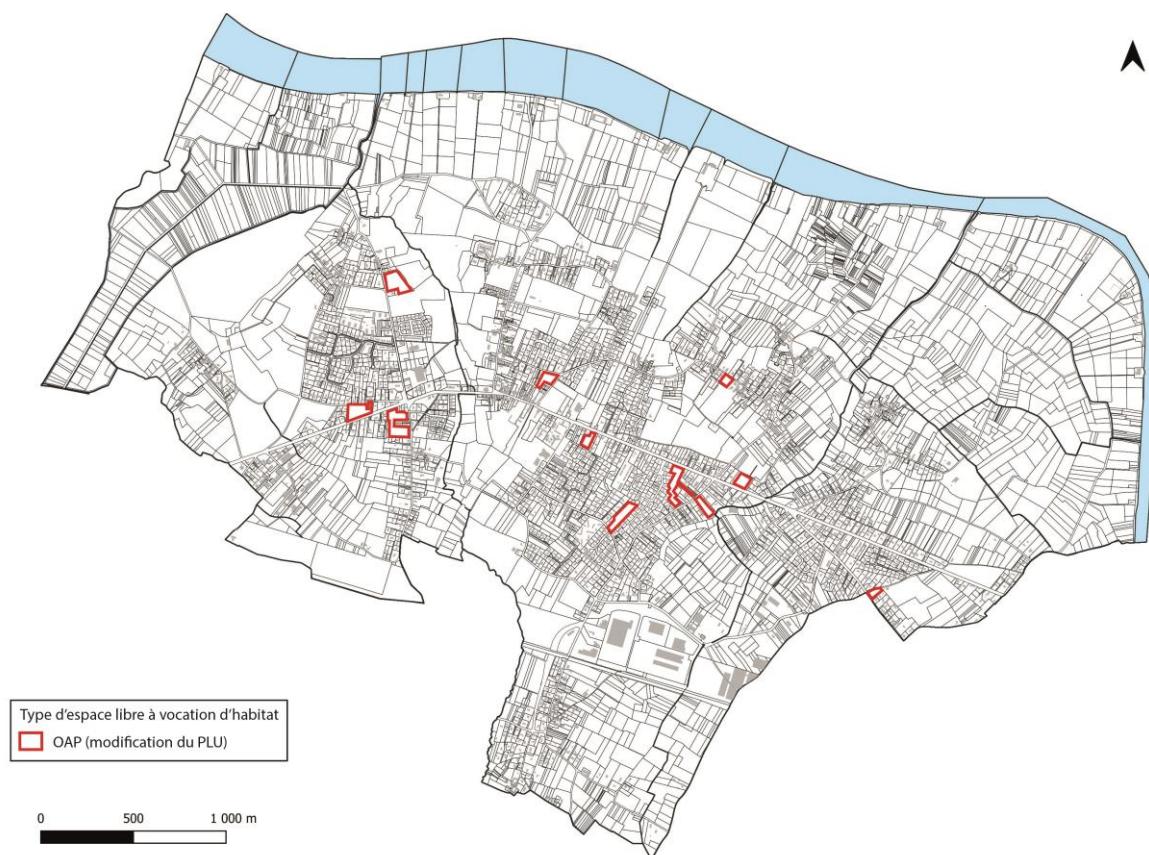
### 1.6. Conséquences sur le règlement graphique du PLU

La symbologie de la servitude de mixité sociale définie lors de la modification n°2 (servitude de mixité sociale en hachuré rouge) est supprimée.



Extrait du PLU modifié

Elle est remplacée par la définition des périmètres des OAP en zone urbaine sur le plan de zonage.



*Repérage des périmètres d'OAP*

## 2. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

### 2.1. Classement d'arbres en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Le PLU approuvé a classé un certain nombre d'espaces en espaces boisés classés.

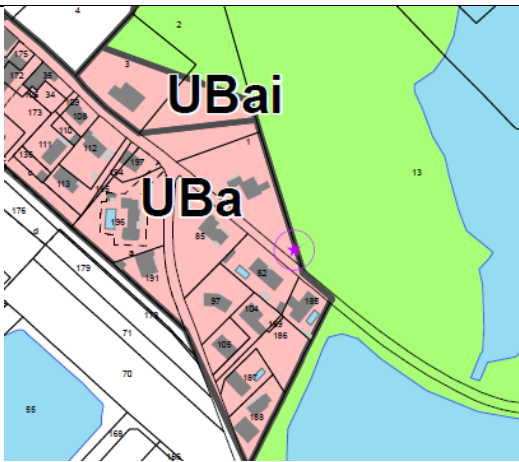

La présente modification est l'occasion d'ajouter de nouveaux arbres à préserver avec l'outil proposé par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

#### **Article L.151-19**

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».*

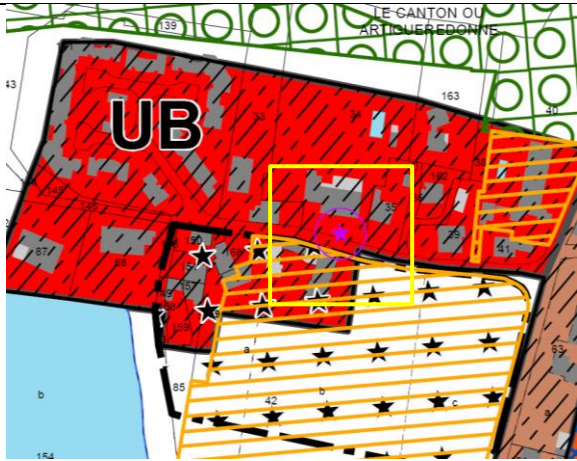

#### 2.1.1. Préservation d'un pin, route d'Anglade

En bord de la route d'Anglade se développe un arbre remarquable (un pin) qui n'est pas protégé dans le PLU approuvé. La présente modification propose de préserver ce pin au titre de l'article L.151-19.

Localisation	Photo
 <p>Ensemble bâti et paysager à protéger</p>	

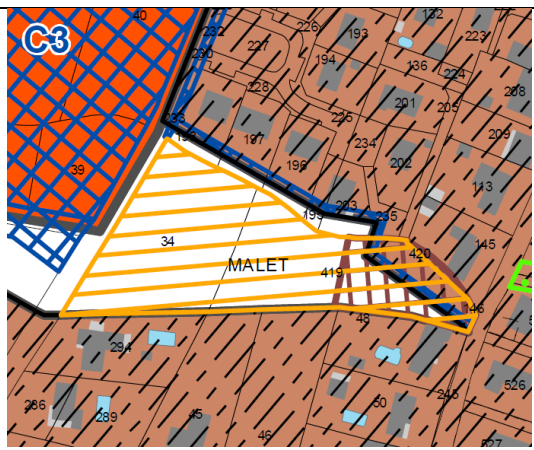

### 2.1.2. Préservation d'un pin parasol, impasse Delpit

Un pin parasol remarquable sur la parcelle AL034 a été identifié, devant une maison girondine. Ce sujet du patrimoine végétal de la commune n'est pas protégé dans le PLU approuvé. La présente modification propose de préserver ce pin au titre de l'article L.151-19.

Localisation	Photo
 <p>Ensemble bâti et paysager à protéger</p>	

### 2.1.3. Préservation d'un espace boisé, 58 rue de la Grave

Cet espace boisé compose un espace de respiration. Il participe pleinement au cadre naturel à proximité de zones urbaines construites et à la qualité paysagère de la commune. Il est proposé de préserver cet espace boisé au titre de l'article L.151-19.

Localisation	Photo
 <p>Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19; Jardin</p>	

#### 2.1.4. Préservation d'un espace boisé, 20 impasse Delpit

Cet espace boisé constitue également un espace de respiration. Il participe pleinement au cadre naturel à proximité de zones urbaines construites et à la qualité paysagère de la commune. Il est proposé de préserver cet espace boisé au titre de l'article L.151-19.

Localisation	Photo
<p> </p>	

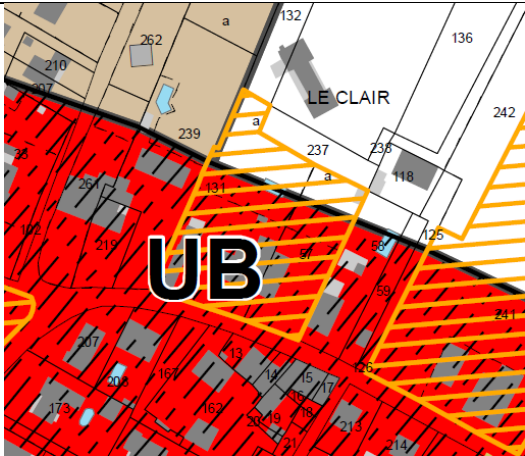



#### 2.1.5. Préservation d'un parc boisé, 7 impasse du ruisseau

Cet espace boisé est un jardin privé. Il participe pleinement au cadre naturel à l'intérieur de zones urbaines construites et à la qualité paysagère de la commune. Il est proposé de préserver cet espace boisé au titre de l'article L.151-19.

Localisation	Photos
<p> </p>	

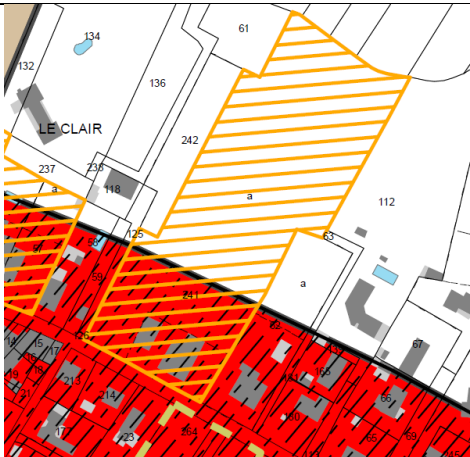


### 2.1.6. Préservation d'un jardin boisé, 224 avenue Léo Drouyn

Ce jardin boisé est un jardin privé. Ce jardin est représentatif de l'implantation et de la végétalisation des constructions anciennes de la commune. Il est proposé de préserver ce jardin au titre de l'article L.151-19.

Localisation	Photos
 <p>  Périètre de protection au titre de l'article L. 151-19; Jardin </p>	 

### 2.1.7. Préservation d'un jardin boisé, 260 avenue Léo Drouyn

Ce jardin boisé est un jardin privé. Ce jardin est représentatif de l'implantation et de la végétalisation des constructions anciennes de la commune. Il est proposé de préserver ce jardin au titre de l'article L.151-19.

Localisation	Photo
 <p>  Périètre de protection au titre de l'article L. 151-19; Jardin </p>	

### 2.1.8. Préservation d'un parc boisé, 92 rue de Graney

Ce parc boisé est un parc privé, représentatif de l'implantation et de la végétalisation des constructions anciennes de la commune. Il participe pleinement au cadre naturel et à la qualité paysagère de la commune. Il est proposé de préserver cet espace boisé au titre de l'article L.151-19.

Localisation	Photo
 <p>Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19; Jardin</p>	

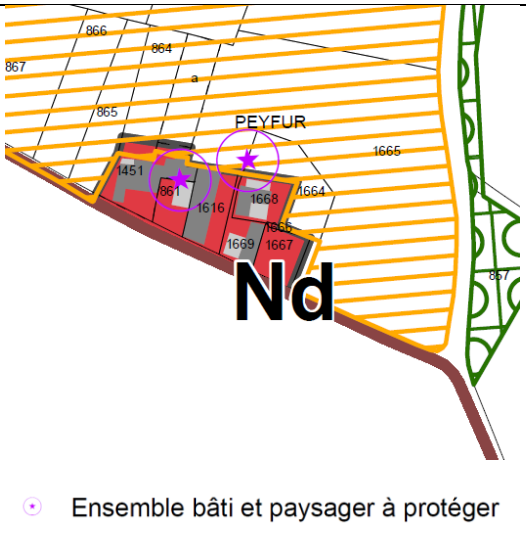

### 2.1.9. Préservation d'un pin parasol, 7bis impasse Service

Un pin parasol remarquable sur la parcelle OD1572 a été identifié, devant une maison girondine. Ce sujet du patrimoine végétal de la commune n'est pas protégé dans le PLU approuvé. La présente modification propose de préserver ce pin au titre de l'article L.151-19.

Localisation	Photo
 <p>Ensemble bâti et paysager à protéger</p>	

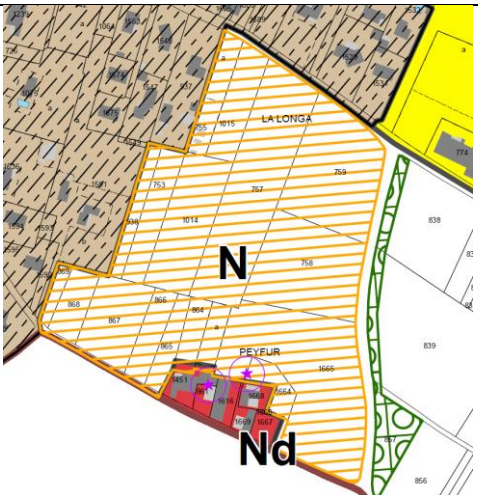

### 2.1.10. Préservation de deux pins parasols, 42 rue de Peyfurt

Deux pins parasols remarquables sur les parcelles OD1664 et 1665 ont été identifiés. Ces sujets du patrimoine végétal de la commune ne sont pas protégés dans le PLU approuvé. De plus, ils sont perceptibles depuis un environnement lointain. La présente modification propose de préserver ces deux arbres remarquables au titre de l'article L.151-19.

Localisation	Photos
 <p>Ensemble bâti et paysager à protéger</p>	

### 2.1.11. Préservation du point de vue, 42 rue de Peyfurt

Un point de vue sur les parcelles OD865, 866 et 867 a été identifié. Il est proposé de préserver ce point de vue au titre de l'article L.151-19, offrant des perceptions sur un environnement lointain. La présente modification propose de préserver ces deux arbres remarquables au titre de l'article L.151-19.

Localisation	Photo
 <p>Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19; Jardin</p>	

### 2.1.12. Préservation d'un parc boisé, 339 avenue d'Uchamp

Ce parc boisé est un parc privé, représentatif de l'implantation et de la végétalisation des constructions anciennes de la commune. Il participe pleinement au cadre naturel et à la qualité paysagère de la commune. Il est proposé de préserver cet espace boisé au titre de l'article L.151-19.

Localisation	Photo
<p>  Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19; Jardin </p>	

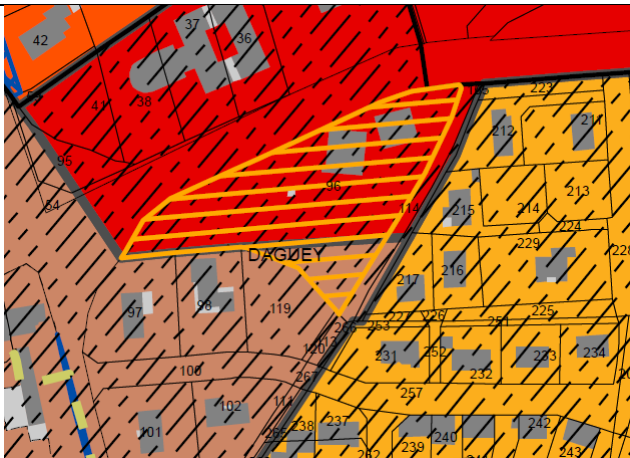


### 2.1.13. Préservation d'une zone boisée, 270 rue de la Lande

Cette zone boisée participe pleinement au cadre naturel et à la qualité paysagère de la commune. Il est proposé de préserver cet espace boisé au titre de l'article L.151-19.

Localisation	Photo
<p>  Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19; Jardin </p>	

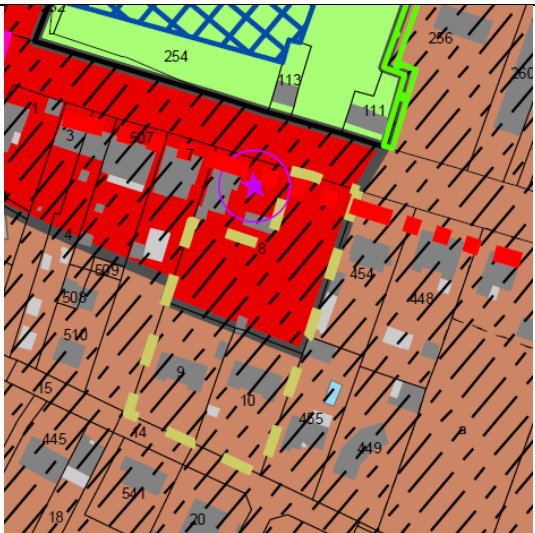


### 2.1.14. Préservation d'un parc boisé, 19 avenue du Général de Gaulle

Ce parc boisé est un parc privé, représentatif de l'implantation et de la végétalisation des constructions anciennes de la commune. Il participe pleinement au cadre naturel et à la qualité paysagère de la commune. Il est proposé de préserver cet espace boisé au titre de l'article L.151-19.

Localisation	Photos
 <p>  Périètre de protection au titre de l'article L. 151-19; Jardin </p>	

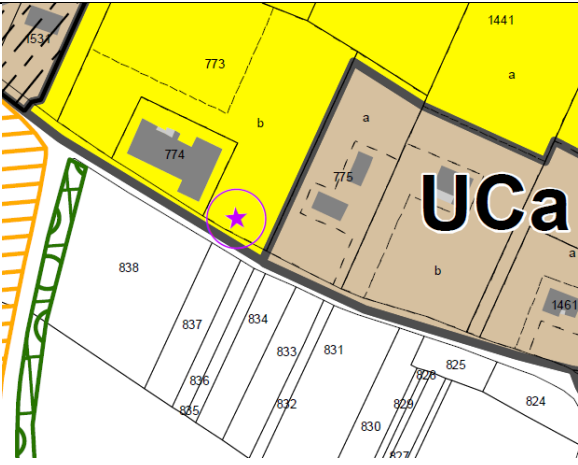

### 2.1.15. Préservation d'un magnolia, 307 avenue du Général de Gaulle

Un vieux magnolia sur la parcelle AT008 a été identifié, devant une maison girondine dans le bourg. Ce sujet du patrimoine végétal d'Izon n'est pas protégé dans le PLU approuvé, face aux pavillons d'entrée du château d'Anglade. Cette modification propose de préserver ce pin au titre de l'article L.151-19.

Localisation	Photo
 <p>  Ensemble bâti et paysager à protéger </p>	

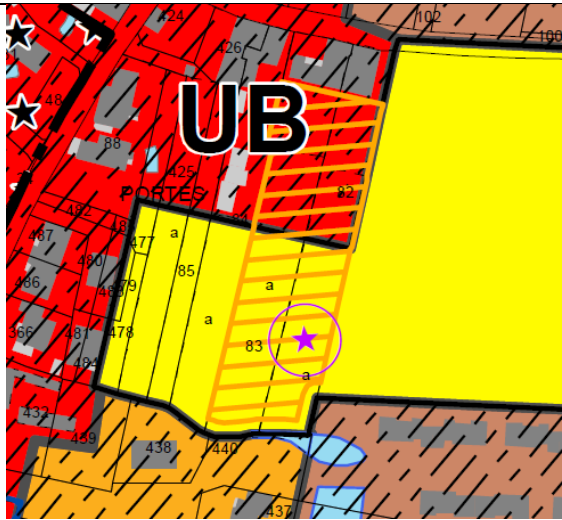

### 2.1.16. Préservation d'un chêne centenaire, chemin de la Vergne

Un chêne centenaire sur la parcelle OD773 a été identifié, le long du chemin de la Vergne. Ce sujet du patrimoine végétal de la commune n'est pas protégé dans le PLU approuvé. La présente modification propose de préserver ce pin au titre de l'article L.151-19.

Localisation	Photo
 <p>Ensemble bâti et paysager à protéger</p>	

### 2.1.17. Préservation d'un parc boisé, Lotissement les jardins de Léa

Ce parc boisé est un parc privé, en cœur d'îlot. Il participe pleinement au cadre naturel et à la qualité paysagère de la commune. Il est proposé de préserver cet espace boisé au titre de l'article L.151-19.

Localisation	Photo
 <p>Ensemble bâti et paysager à protéger</p>	

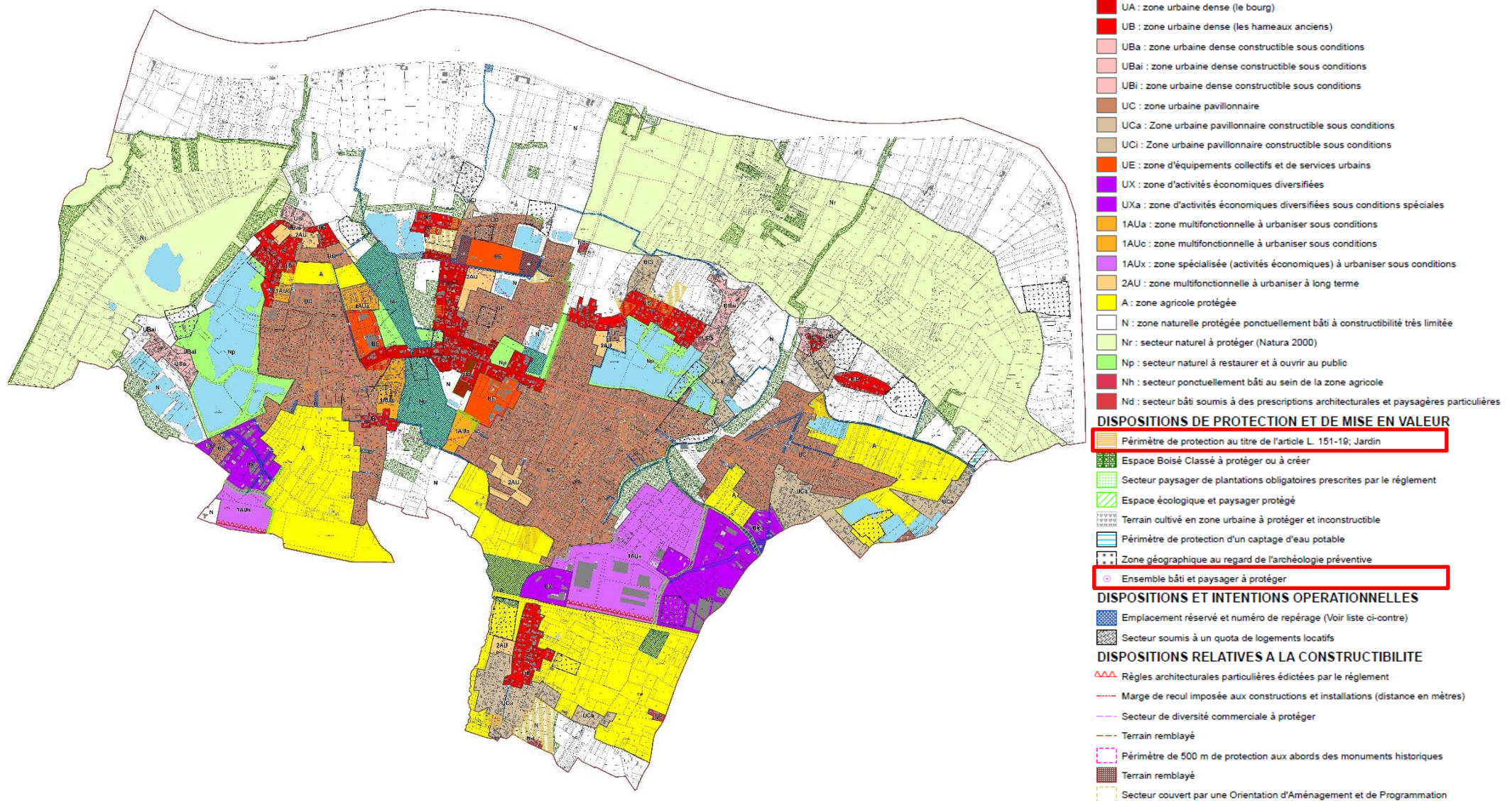
### 2.1.18. Préservation de 7 chênes, impasse du Nougueyrau

Ce jardin boisé est un jardin privé, en cœur d'îlot sur la parcelle BD73. Il participe pleinement au cadre naturel et à la qualité paysagère de la commune. Il est proposé de préserver cet espace boisé au titre de l'article L.151-19.

Localisation	Photo
 <p>  Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19; ,         </p>	 

### 2.1.19. Traduction spatiale du zonage

Tous ces éléments du patrimoine naturel sont identifiés sur le plan de zonage par un double cercle de couleur rose ou par un aplat hachuré de couleur orange.



### 3. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Le projet d'ajouts au règlement écrit approuvé et en vigueur sont **en bleu**. Les éléments supprimés sont ~~en rouge~~.

#### 3.1. Modification des Dispositions Générales du règlement écrit

---

##### 3.1.1. Modification des divisions du territoire en zones – article 3

Cet article des dispositions générales du règlement écrit du PLU annonce que le territoire couvert par le PLU d'Izon est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières :

La présente modification du PLU est l'occasion d'ajouter à cet article que **la construction d'une nouvelle habitation pourra être refusée dans l'hypothèse où une division future ne respecterait pas le présent règlement.**

**Article R.151-21 du code de l'urbanisme : le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe, sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.**

Cet article permet de faire appliquer la totalité du règlement édicté à la fois sur les limites de l'unité foncière d'une opération comme sur plusieurs unités foncières contiguës, principalement pour des opérations d'habitat social principalement. Cette règle permet d'optimiser le foncier.

En effet, cette dérogation ne permet pas d'optimiser le foncier de ces opérations, limitant ainsi la densification de ces opérations, afin de faciliter la production de logements notamment sociaux pour atteindre les objectifs portés dans le PADD du présent PLU d'Izon.

Toutefois la municipalité a choisi de lever la règle à l'application du paragraphe 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour toute autre opération de logements qui ne comporte pas de logements sociaux. Une règle alternative, pour chaque site sur lequel s'applique une servitude de mixité sociale, est définie en fonction de l'OAP établie pour chaque site (cf page 12 et suivante de la présente notice).

De plus, il est ajouté dans l'en-tête de chaque article du règlement de zone que **les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière, y compris le lot restant du terrain initial une fois la division réalisée.**

##### 3.1.2. Modification des normes de stationnement - article 6

###### 3.1.2.1. Stationnement des vélos

L'article 6 des dispositions générales définit les règles relatives au stationnement.

L'arrêté du 30 juin 2022, précisant les modalités d'application de la loi d'orientation des mobilités (LOM), impose la réalisation d'1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, et de 2 emplacements à partir de 3 pièces principales.

Il est donc ajouté en introduction de cet article 6 des dispositions générales que :

Concernant le stationnement vélo, selon l'arrêté du 30 juin 2022, précisant les modalités d'application de la loi d'orientation des mobilités (LOM), il est imposé la réalisation d'1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, et de 2 emplacements à partir de 3 pièces principales.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> : 1m<sup>2</sup> par tranche complète de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 1 emplacement vélo pour 5 employés ;
- pour les équipements : 30m<sup>2</sup> de locaux ou 30 emplacements pour 100 usagers.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

De plus, cette orientation est inscrite dans l'introduction générale des OAP. Elle sera confortée dans la rédaction du PLUi, en cours de réalisation, et par l'application du Code de la Construction et de l'Habitation.

### 3.1.2.2. Les normes de stationnement

La présente modification est l'occasion de préciser certaines normes pour les places de stationnement exigées par destination de constructions autorisées.

#### a. Habitat

Concernant l'habitat, le nombre de places de stationnement est complété car les normes du PLU approuvé génèrent des problèmes de stationnement qui se répercutent sur le domaine public, créant des situations de conflits d'usages voire d'insécurité.

En effet, la norme minimale de 1 place de stationnement par logement sur la parcelle n'est pas suffisante. Les ménages qui occupent les logements disposent de 2 véhicules au minimum par ménage. Il est donc proposé d'augmenter la norme de stationnement à 2 places par logement.

#### Norme avant modification

Usage des constructions	Tranche en m <sup>2</sup> de surface de plancher	Nombre de places exigées
<b>1. Habitat</b>	Par logement Par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	Minimum 1 place

#### Norme portée par la modification

Usage des constructions	Tranche en m <sup>2</sup> de surface de plancher	Nombre de places exigées
<b>1. Habitat</b>	Par logement (sauf logement social) Par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	Minimum 2 places Minimum 1 place

De plus, il est précisé que la règle de stationnement par logement ne concerne pas le logement social.

### **b. Artisanat**

L'artisanat n'a pas de nombre de places déterminées pour les surfaces plancher comprises entre 100m<sup>2</sup> et 999m<sup>2</sup>. La présente modification est l'occasion de rectifier cette erreur.

#### **Norme avant modification**

Usage des constructions	Tranche en m <sup>2</sup> de surface de plancher	Nombre de places exigées
<b>5. Artisanat</b> (hors surfaces des réserves)	De 0 à 99m <sup>2</sup> de surface de plancher	Minimum 2 places
	Au-delà de 1000m <sup>2</sup> de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher

#### **Norme portée par la modification**

Usage des constructions	Tranche en m <sup>2</sup> de surface de plancher	Nombre de places exigées
<b>5. Artisanat</b> (hors surfaces des réserves)	De 0 à 99m <sup>2</sup> de surface de plancher	Minimum 2 places
	Au-delà de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher

### **3.1.3. Modification de la référence à l'article du code de l'urbanisme pour la préservation du patrimoine – article 7**

Le PLU approuvé a identifié des éléments du patrimoine au titre de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Depuis la réforme du code de l'urbanisme de 2015, l'article L.123-1-5 est devenu l'article L.151-19.

Les références à l'article L.123-1-5 sont remplacées par [l'article L.151-19](#).

## **3.2. Modifications communes à toutes les zones**

---

### **3.2.1. Modification de l'article 7**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

De façon globale, afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, le terme « de tout point de la construction » est remplacé par le terme « au nu du mur » de la construction, comme suit :

**A. Dans une profondeur de 25 mètres comptés depuis la limite d'emprise publique :**

A.1. Les constructions principales doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre. Un porche peut être réalisé en contiguïté d'une des limites séparatives latérales pour les constructions implantées à l'alignement. Toutefois, les constructions peuvent également être implantées sur une seule limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement ~~de tout point~~ au nu du mur du bâtiment au point de la limite séparative laissée libre qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**B. Au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis la limite d'emprise publique :**

B.1. La distance comptée horizontalement ~~de tout point~~ au nu du mur de la construction principale au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

**3.2.2. Modification de l'article 10**Hauteur des constructions :

La présente modification est l'occasion d'intégrer une nouvelle règle visant à prendre en compte l'aléa remontée de nappes auquel la commune d'Izon est soumise, en réhaussant la hauteur des constructions.

Dans les secteurs sensibles aux remontées de nappes phréatiques, la hauteur des constructions est augmentée de 0,20 mètre pour permettre la création d'un vide sanitaire.

**3.2.3. Modification de l'article 11**

Afin de garantir une unité d'aspect sur l'ensemble du territoire communal, la présente modification régleme l'aspect extérieur et les toitures des constructions comme suit :

Aspect extérieur des constructions :

B.3 Pour les annexes des habitations, une unité de traitement sera recherchée avec la construction principale : sauf dans le cas d'annexes en bois, l'aspect des couvertures et des enduits sera identique à ceux de la construction principale. Les annexes des habitations ne pourront pas avoir de toitures noires ou grises (sauf photovoltaïque).

Toitures des constructions :

C.4 Pour les constructions, la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Elles peuvent aussi être couvertes en ardoise si elles sont proches d'un bâtiment existant couvert avec ce matériau. Les annexes des habitations ne pourront pas avoir de toitures noires ou grises (sauf photovoltaïque).

Pente toiture

La présente modification est l'occasion d'harmoniser le pourcentage de la pente des toitures avec les zones UA et UC. En effet, le règlement des autres zones du PLU approuvé prescrit un autre pourcentage de pente pour les autres zones.

Il est donc proposé de profiter de cette modification pour que le règle des zones UA et UC soit le règle de pente de toiture pour les autres zones.

Exemple de la zone UB, la règle est ainsi rédigée dans la PLU approuvé :

*B.1 Les toitures des constructions destinées à l'habitation sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum. La couverture de ces toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle, sauf dans le cas vérandas.*

B.1 Les toitures des constructions destinées à l'habitation sont à deux pentes minimum, inclinées ~~à 37% maximum~~ entre 28 et 35% maximum. La couverture de ces toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle, sauf dans le cas vérandas.

Clôtures (zones UA, UB, UC et 1AU) :

La présente modification vise aussi à apporter des règles complémentaires sur la hauteur et l'aspect des clôtures, afin de garantir des ouvertures visuelles. L'objectif est d'abaisser les hauteurs de clôtures, d'éviter les murs pleins, qui obstruent les perceptions visuelles sur le territoire communal et de développer la qualité des clôtures. La règle est ainsi modifiée :

D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas ~~1,60 mètre~~ 1,80 mètres. Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de ~~comprise entre 0,60 et 1,20 mètre~~ 1,80 m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre ~~comprise entre 0,60 et 1,20 m environ~~ surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'une grille, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 mètre ~~d'une grille à barreaudage vertical de couleur foncée d'une hauteur de 0,60 m à 1,20 mètre.~~

La clôture sur rue doit être doublée d'une haie arbustive d'essences variées locales (cf. liste des essences végétales issue du plan paysage en annexe).

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie et les enduits seront de teinte pierre de Gironde, ~~choisie dans la gamme consultable en mairie.~~

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La rénovation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine.

En cas de destruction ou de démolition, un retour à l'identique des murs devra être prévu.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits, est interdit. De plus, les matériaux de type PVC, imitations et les bâches en plastique sont interdits.

Les panneaux béton et les panneaux bois sont interdits.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2,00 mètres. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales ;
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ~~vive rustique~~ arbustive d'essences variées locales.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La rénovation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine.

En cas de destruction ou de démolition, un retour à l'identique des murs devra être prévu.

Afin de compléter l'information des lecteurs du PLU sur la façon de concevoir une haie, une annexe est ajoutée au règlement : elle reprend 2 informations issues des fiches pratiques du CAUE33, « Planter un arbre » et « Clôturer son jardin » (Cf page 50 et suivantes de la présente notice).

En zone A et N, l'article 11 est ainsi modifié :

C.1 Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte doublé ou non d'une haie vive rustique. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder ~~1,80~~ 1,20 mètre.

[...]

Les clôtures des habitations sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,60 mètres. Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'une grille, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 mètres.

La clôture sur rue doit être doublée d'une haie arbustive d'essences variées locales (cf. liste des essences végétales issue du plan paysage en annexe).

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie et les enduits seront de teinte pierre de Gironde.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La rénovation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine.

En cas de destruction ou de démolition, un retour à l'identique des murs devra être prévu.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits, est interdit. De plus, les matériaux de type PVC, imitations et les bâches en plastique sont interdits.

Les panneaux béton et les panneaux bois sont interdits.

### 3.3. Modification du règlement de la zone UA, UB et UC

---

#### 3.3.1. Modification de l'article 3

La présente modification apporte des règles complémentaires à l'existant afin de réglementer les conditions d'accès à un terrain. L'objectif est d'assurer la création d'accès suffisamment dimensionnés aux flux projetés et à l'accès des véhicules de secours et de services publics, limiter la multiplication des accès uniques depuis les emprises publiques existantes et futures, limiter les créations d'accès concourant à une urbanisation non maîtrisée en second voire troisième rang d'urbanisation, et ainsi encadrer les possibilités de division parcellaire.

Cette modification repose sur la recherche d'un équilibre entre les objectifs de fluidité de circulation (emprise de la chaussée confortable) et d'insertion urbaine et environnementale (réduction de l'emprise des voies pour limiter la consommation d'espaces et l'imperméabilisation des sols, limitation de la vitesse des véhicules et des nuisances sonores liées...).

La présente modification est l'occasion de limiter l'interprétation de la règle et de reprendre les termes définis dans le lexique :

Le terme de terrain est remplacé par unité foncière.

Différenciation de la règle d'accès jusqu'à 2 logements. À partir de 3 logements, les accès sont interdits, une voie doit être créée.

Conditions d'accès :

1. Pour être constructible, ~~un terrain~~ une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée.

[...]

9. Pour les accès desservant ~~plus d'un logement et~~ jusqu'à 3 2 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, les accès ont une largeur d'emprise au moins égale à 5,50 mètres avec une circulation à double sens.

10. Un seul accès par ~~terrain~~ unité foncière sera autorisé.

### 3.3.2. Modification de l'article 6

Les dispositions générales de l'article 6 de la zone UA précisent que « les saillies sur façade surplombant le domaine public ou la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer, sont interdites. Par exception, les débords de toit d'une profondeur maximale de 0,70 mètre sont autorisés à surplomber le domaine public ».

La présente modification est l'occasion de préciser quel type de saillies sont interdites dans la zone UA, cette dernière étant une zone patrimoniale de la commune et du bourg d'Izon. La règle est ainsi complétée :

Les saillies sur façade surplombant le domaine public ou la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes (~~climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires, balcons, etc...~~), à modifier ou à créer, sont interdites. Par exception, les débords de toit d'une profondeur maximale de 0,70 mètre sont autorisés à surplomber le domaine public.

### 3.3.3. Modification de l'article 7

Comme précisé précédemment, il est ajouté en chapeau de cet article que ~~les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière, y compris le lot restant du terrain initial une fois la division réalisée.~~

En effet, un règlement alternatif pour les OAP dans les zones UA, UB et UC est défini en application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

De plus, afin de faciliter l'application du règlement, la différenciation entre limites séparatives latérales et limites séparatives de fond de parcelles est supprimée. La réglementation est identique pour la limite séparative et la limite de fond de parcelle. La règle de recul s'applique donc par rapport aux limites séparatives. Les croquis explicatifs se situent en annexe du règlement, page 132.

De façon globale, afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, le terme « de tout point de la construction » est remplacé par le terme « au nu du mur de la construction ».

Enfin, encore pour une question de compréhension, de facilitation d'instruction et pour éviter les conflits de voisinage, il est proposé de remplacer dans le paragraphe B3 le terme de « construction principale » par le terme de « constructions annexes », permettant ainsi de réduire la hauteur des constructions qui seront implantées sur les limites séparatives.

De plus, en fonction de la position de l'annexe sur le terrain ou en limites séparatives, la hauteur de l'annexe est précisée. Cette précision est reprise à l'article 10 des zones UA, UB et UC.

Le texte de l'article 7 est ainsi adapté (exemple de la zone UB) :

**Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière, y compris le lot restant du terrain initial une fois la division réalisée.**

**A. Dans une profondeur de 25 mètres comptés depuis la limite d'emprise publique :**

A.1. A moins que la construction ne jouxte une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement ~~de tout point~~ **au nu du mur** de la construction ~~principale~~ au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas le retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les extensions sont autorisées à condition de s'inscrire dans le prolongement de la façade.

~~A.2. La distance comptée horizontalement de tout point des constructions principales au point de la limite séparative de fond de parcelle qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.~~

~~Pour les constructions existantes ne respectant pas le retrait de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, les extensions sont autorisées à condition de s'inscrire dans le prolongement de la façade.~~

**B. Au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis la limite d'emprise publique :**

B.1. La distance comptée horizontalement ~~de tout point~~ **au nu du mur** de la construction ~~principale~~ au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

~~B.2. La distance comptée horizontalement de tout point des constructions principales au point de la limite séparative de fond de parcelle qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.~~

~~B.3. Les annexes pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et sur la limite de fond de parcelle à condition que :~~

- ~~• La hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres mesurée entre le sol naturel et l'égout du toit et que leur emprise au sol n'excède pas 50m<sup>2</sup>.~~

Les annexes peuvent être édifiées librement y compris en limite séparative, à condition que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,5 mètres et 3,50 mètres au faîtage. Les annexes implantées en limite séparative doivent être de maximum 50m<sup>2</sup>. Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions annexes implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions annexes implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur. ~~Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur de la construction existante.~~ Dans ce cas, la construction annexe ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction existante et la hauteur réglementaire de 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faîtage.

### 3.3.4. Modification de l'article 8

Comme préciser précédemment, il est ajouté en chapeau de cet article que les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière, y compris le lot restant du terrain initial une fois la division réalisée.

De plus, le texte de la règle est reformulé pour en faciliter la compréhension :

~~Une distance de 4 mètres minimum sera exigée entre deux constructions non contigües pour des raisons de sécurité, à l'exception des piscines et des annexes d'une emprise au sol de moins de 50m<sup>2</sup>.~~

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cela vaut aussi pour les annexes de plus de 50m<sup>2</sup>.

### 3.3.5. Modification de l'article 9

Comme préciser précédemment, il est ajouté en chapeau de cet article que les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière, y compris le lot restant du terrain initial une fois la division réalisée.

### 3.3.6. Modification de l'article 10 des zones UA, UB et UC

Comme vue précédemment, la hauteur des annexes est précisée en fonction de la position de l'annexe sur le terrain ou sur la limite séparative.

Rédaction des alinéas 4 et 5 de l'article 10 du PLU approuvé :

4. Quelle que soit la profondeur comptée depuis la limite d'emprise publique, la hauteur maximale des annexes implantées en limite séparative est fixée à 2,50 mètres mesurée à l'égout du toit.

5. Quelle que soit la profondeur comptée depuis la limite d'emprise publique, la hauteur maximale des annexes implantées en retrait de la limite séparative est fixée à 3,5 m mesurée à l'égout du toit.

Les alinéas 4 et 5 de l'article 10 sont ainsi modifiés :

4. Quelle que soit la profondeur comptée depuis la limite d'emprise publique, ~~la hauteur maximale des annexes implantées en limite séparative est fixée à 2,50 mètres mesurée à l'égout du toit~~

La hauteur des annexes implantées en limite séparative ou à moins de 1m de celle-ci, est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faîtage.

5. Quelle que soit la profondeur comptée depuis la limite d'emprise publique, la hauteur maximale des annexes implantées en retrait de la limite séparative est fixée à ~~3,5 m~~ 2,50 mètres mesurée à l'égout du toit et 3,5 mètres au faîtage.

### 3.4. Modification du règlement des zones 1AU

---

Afin de faciliter l'implantation des annexes dans la zone 1AU suite à des problèmes d'application de la règle du PLU approuvé, en parallélisme de forme avec les zones urbaines voisines, les règles d'implantation des annexes sont adaptées.

#### 3.4.1. Modification de l'article 7

Le texte de l'article 7 est ainsi adapté :

**Dans une profondeur de 20 mètres comptés depuis la limite d'emprise publique (Bande A),** les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre semi-continu, sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- soit en ordre discontinu, à 3 mètres minimum des toutes les limites séparatives.

La distance du retrait doit être comptée horizontalement depuis le nu du mur de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

**Dans une profondeur au-delà de 20 mètres (Bande B) depuis les voies et emprises (définies à l'article 3),** les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

**Dans l'ensemble de la bande A et B :**

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et piscines non visibles depuis le domaine public.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

Par ailleurs, toute construction et toute clôture devront respecter les reculs inhérents à chaque cours d'eau figurant en annexe du présent règlement.

Quelle que soit la profondeur, les annexes pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives ou à moins de 1 mètre de celles-ci, à condition que la hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres mesurée entre le sol naturel et l'égout du toit et 3,5 mètres au faîtage.

Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions annexes implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions annexes implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout

ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction annexe ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction existante et la hauteur réglementaire de 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faîtage.

### 3.4.2. Modification de l'article 8

~~La distance minimale entre chaque construction sera égale au moins égale à 3m.~~

~~Cette règle ne s'applique pas aux annexes et piscines.~~

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4m, à l'exception des piscines et des annexes d'une emprise au sol de moins de 50m<sup>2</sup>.

### 3.4.3. Modification de l'article 10 des zones UA, UB et UC

Comme vue précédemment, la hauteur des annexes est précisée en fonction de la position de l'annexe sur le terrain ou sur la limite séparative.

## Dispositions générales

Dans la bande A, la hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit est fixée à 9 mètres,

## Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des annexes implantées en limite séparative ou à moins de 1 mètre de celle-ci, est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faîtage.

## 3.5. Modification du règlement des zones UE et UX

---

Afin d'augmenter la qualité paysagère et environnementale, l'article 13 des zone UE et UX est adapté d'une part pour augmenter les plantations d'arbres sur les aires de stationnement et d'autre part pour assurer les plantations d'arbres sur les espaces libres et leur prise en compte dans les autorisations d'urbanisme.

L'article 13 des zones UE et UX est ainsi modifié :

1. Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de ~~6~~ 3 places de stationnement extérieur.

2. L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 20% de sa superficie totale.

3. **Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager arboré permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau** (régulation des eaux pluviales, réserve incendie,...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.

4. **Les marges de recul indiquées aux documents graphiques devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager arboré, par la réalisation d'une surface enherbée plantée.**

5. Des cheminements piétons doivent être réalisés le cas échéant, entre les différentes constructions d'une même opération.

6. Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

7. Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.

### 3.6. **Modification du règlement de la zone agricole et la zone naturelle**

---

#### 3.6.1. **Modification de l'article 7**

Les zones agricoles et naturelles sont traversées par des ruisseaux. Aucune règle de recul le long de ces ruisseaux n'est établie dans la PLU approuvé.

La présente modification est l'occasion de lever ce vide réglementaire et d'imposer un recul de constructibilité de 10 mètres minimum de long de ces ruisseaux.

Il est donc proposé d'ajouter à l'article 7 des zones A et N :

**Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.**

#### 3.6.2. **Modification de l'article 10**

Cet article qui régit la hauteur des constructions définit la hauteur maximale des constructions à 11m.

La règle ne spécifie pas à quel type de construction la règle de hauteur s'applique. Cette règle est cohérente pour les constructions agricoles mais très importante pour les constructions à usage d'habitation.

Il est donc nécessaire de définir une règle de hauteur pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes.

L'article 10 des zones A et N et ainsi modifié :

La hauteur maximale est limitée à 11 mètres au point le plus haut de la construction. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (silo, cuve viticole,...).

La hauteur des habitations est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existants.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 2,50 mètres mesurée à l'égout du toit et 3,50 mètres au faitage.

La hauteur maximale des annexes implantées en retrait de la limite séparative est fixée à à ~~3,5~~ 2,50 mètres mesurée à l'égout du toit et 3,50 mètres au faitage.

### 3.7. **Modification spécifique du règlement de la zone naturelle**

---

L'article 9 définit les règles en matière d'emprise au sol des constructions. Le PLU approuvé n'a pas défini de règle d'emprise au sol dans la zone N.

En application de la loi Macron, les habitations en zone naturelle peuvent évoluer de façon limitée. De nouvelles règles sont donc intégrées pour permettre ces évolutions et les encadrer, ainsi que les annexes.

Rédaction initiale de l'article 9 de la zone naturelle :

*Non réglementé.*

L'article 9 de la zone naturelle est ainsi complété :

Non réglementé pour les constructions à destination agricole et forestière.

1. L'aménagement et l'extension des habitations existantes limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

2. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation à conditions (cumulatives) :

- qu'il s'agisse d'une construction accessoire d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU.
- qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation.
- qu'elles présentent une superficie maximale de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La superficie de l'ensemble des constructions accessoires sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 35m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 3.8. **Modification du lexique**

---

Le lexique en annexe du règlement du PLU approuvé est complété pour certains termes.

### 3.8.1. Annexes

La définition du lexique est ainsi complétée :

L'annexe est une construction de dimension inférieure (Emprise au Sol) à la construction principale. L'emprise au sol de l'annexe est comptabilisée dans l'emprise au sol des constructions.

- Aux constructions à usage d'habitation :

*L'annexe constitue une construction accessoire et non une extension de la construction principale. De faible dimension par rapport à la construction principale, la construction annexe en est séparée matériellement (sauf piscines qui peuvent toucher la construction principale) et ne communique pas avec elle. La construction annexe a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage de déchets, local à vélo, abri de jardin, local piscine. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale. La construction annexe ne comporte qu'un rez-de-chaussée.*

*Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. : bûcher, abri de jardin, garage, remise, pool-house, abri poubelles).*

- Aux constructions autres que celles à usage d'habitation :

*Les locaux annexes strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (bureaux) sont rattachés à cette destination.*

*Les annexes ont une surface de plancher inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.*

*Les annexes dont la surface d'emprise au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul de 3m minimum par rapport aux limites séparatives. Les annexes dont la surface d'emprise au sol est égale ou supérieure à 20m<sup>2</sup> sont soumises à la règle générale.*

### 3.8.2. Emprise publique

Afin de préciser la compréhension d'emprise publique dans l'application de l'article 6 du règlement de chaque zone, la définition est ainsi complétée :

*Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer, ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.*

*Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).*

*Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public (qui ne relèvent pas de la notion de voie) telles que les voies ferrées et les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...*

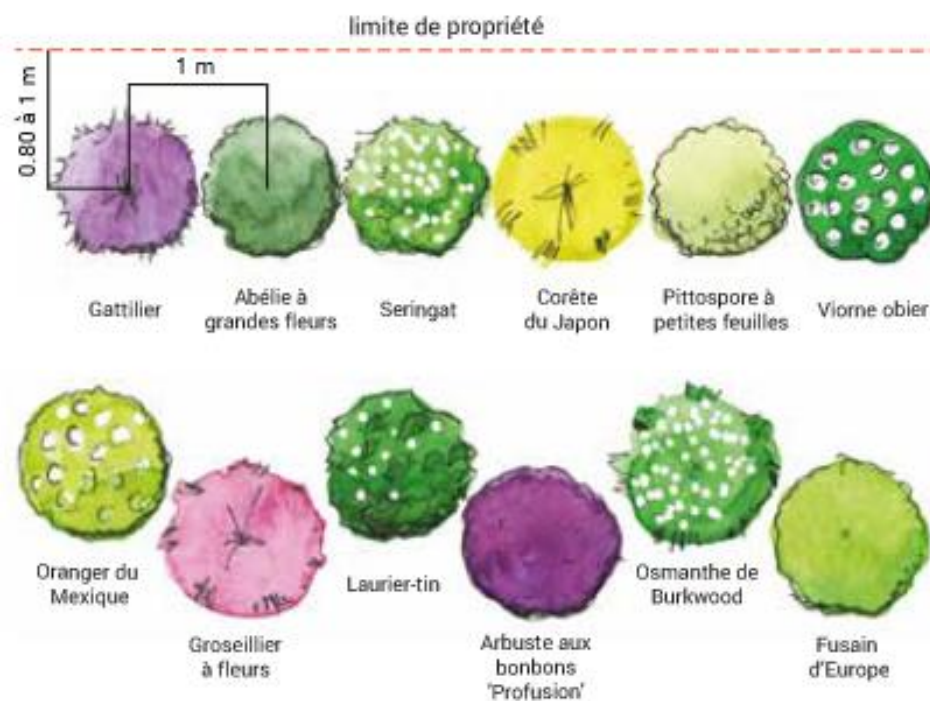
*La limite de l'emprise publique correspond à la limite d'alignement avec le domaine privé.*

### 3.9. Ajout d'une annexe complémentaire

---

Afin de compléter la modification de l'article 11 sur les clôtures, une annexe n°3 est créée. Elle reprend des éléments issus des fiches pratiques du CAUE33, « Planter un arbre » et « Clôturer son jardin », permettant aux lecteurs du règlement d'avoir des informations sur la façon de planter une haie le long d'une clôture et sur les essences permettant de composer cette haie.

## ➤ Composition d'une haie



## ➤ Liste des essences végétales préconisées

## PALETTE VÉGÉTALE





## ***CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU***

Le règlement graphique n'est pas modifié. Les surfaces des zones n'ont donc pas subi de variations, sans faire augmenter ou diminuer la surface des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles.

## ***COMPOSITION DU DOSSIER DE LA 3<sup>EME</sup> MODIFICATION***

La modification simplifiée proposée conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Pièce n°3 : Le règlement graphique
- Pièce n°4 : Le règlement écrit