



IZON

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 : Règlement

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
25/09/2024

1ère Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par Délibération du
Conseil Communautaire du 30/06/2025



VERDI

Metropolis 32 rue Jules Michelet 33 130 BEGLES

Verdi Conseil Sud Ouest
Bâtiment B - 13, rue Archimède CS 80083 - 33693 Mérignac Cedex

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le




ID : 033-200070092-20250630-2025_06_166-DE

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	6
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	17
CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	31
CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	45
CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	58
CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX.....	66
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	76
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	78
CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	93
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	98
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	99
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE	108
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	109
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	121
ANNEXE 1 NUANCIER POUR L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	125
ANNEXE 2 LEXIQUE	129
ANNEXE 3 COMPOSITION DES HAIES ET ESSENCES VEGETALES.....	141

3ème modification du PLU d'Izon approuvée le 25/09/2024
Déclaration de projet n°1 du PLU d'Izon approuvée le 30/06/2025

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le  Règlement
ID : 033-200070092-20250630-2025_06_166-DE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent Plan Local d'urbanisme s'appliquent à la totalité du territoire d'IZON.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2. Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

3. L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

4. Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :

- les lois d'aménagement et d'urbanisme,
- les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
- le Code de la Construction et de l'Habitation,
- les droits des tiers en application du Code Civil,
- la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
- les installations classées,
- les règles d'urbanisme des lotissements approuvés. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir à moins qu'une majorité de colotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

a) Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du règlement sont :

- La zone UA ;
- La zone UB comprenant un secteur UBa (non desservi par le réseau d'assainissement collectif) et deux secteurs classés en zone bleue au PPRI de la Dordogne, repéré par un indice "I" (secteur UBi et UBai) ;
- La zone UC comprenant un secteur UCi (zone bleue du PPRI de la Dordogne) et un secteur UCa (secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif) ;
- La zone UE ;
- La zone UX comprenant un secteur UXa (où sont interdites les installations classées soumises au régime d'autorisation) ;

b) Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- La zone 1AU comprenant des secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd.
- La zone 2AU

c) Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre A. Les dispositions du chapitre 1 du titre IV du présent règlement s'y appliquent.

d) Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre N. Les dispositions du chapitre 1 du titre V du présent règlement s'y appliquent.

La zone N comprend 3 secteurs :

- Le secteur Nh correspond aux habitations isolées au sein de la zone agricole ;
- Le secteur Nd autorise les constructions nouvelles et le changement de destination des constructions existantes ;
- Le secteur Np correspond aux parcs et espaces de loisirs de plein air.
- Le secteur Nr qui couvre les 2 périmètres NATURA 2000.

En outre, sont repérés sur les documents graphiques du règlement :

- Les emplacements réservés aux équipements publics futurs (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, au titre de l'article L.130-1. Ces espaces sont réglementés à l'article 13 du corps de règles de chaque zone ;
- La localisation des éléments bâtis ou de paysages protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Les servitudes de mixité de l'habitat instaurées au titre de l'article L.123-2d) du code de l'urbanisme ;
- Les secteurs affectés par des risques naturels :

- Les secteurs affectés par le risque d'inondation par débordement de la Dordogne (zone rouge et bleues du PPRI) ;
- Les secteurs dont le sol présente des risques d'instabilité en raison de la présence de remblais ;
- Les secteurs d'exploitation des ressources du sol et du sous-sol :
- Le périmètre de protection d'un captage d'eau potable,
- Les terrains cultivés à protéger, etc. ;
- Les marges de recul s'imposant aux constructions ;
- Les secteurs de plantations imposées par le règlement ;
- Les zones archéologiques de saisine du Préfet.

De plus, 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.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

1. Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 13 des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, par décision motivée de l'autorité compétente.

2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Rappel de l'Art. R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère de la culture, Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie, conformément à l'article 16 de la loi du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques. »

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er § : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

- Pour tous les documents d'urbanisme ne relevant pas des zonages archéologiques, le titre III de la loi validée du 27 septembre 1941 impose la « *déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire de la Commune qui avertit le préfet, lequel saisira le Directeur Régional des Affaires Culturelles, soit auprès du Service Régional de l'Archéologie* » ; et la loi n°80-532 du 10 juillet 1980 « *protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle* ».

ARTICLE 6 : NORMES DE STATIONNEMENT

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 9 destinations de constructions, le cas échéant par assimilation : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L. 421-3 et R. 111-4 du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

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 100m² : 1m² par tranche complète de 50m² de surface de plancher ou 1 emplacement vélo pour 5 employés ;
- pour les équipements : 30m² 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.

1/ Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

2/ Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par le tableau à l'alinéa 7.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

3/ Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existant à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistant avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existant à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, et/ ou dans le cas de division de bâtiments existants en logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

4/ Aires de stationnement et de livraisons pour les activités commerciales, artisanales et industrielles

Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves ≤ 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves > 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

5/ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

6/ Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7/ Normes de stationnement

Usage des constructions	Tranche en m ² de surface de plancher	Nombre de places exigées
1. Habitat	Par logement (sauf logement social) Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher	Minimum 2 places Minimum 1 place
2. Hébergement hôtelier	Par chambre (hôtel / gîte / chambre d'hôte)	Minimum 1 place
3. Bureaux	Par tranche complète de 100m ² de surface de plancher	Minimum 3 places
4. Commerces (hors surfaces des réserves)	De 0 à 49m ² de surface de plancher	Pas de norme imposée
	De 50 à 99m ² de surface de plancher	Minimum 2 places
	De 100 à 999m ² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher
	Au-delà de 1000m ² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 40m ² de surface de plancher
5. Artisanat ((hors surfaces des réserves)	De 0 à 99m ² de surface de plancher	Minimum 2 places
	Au-delà de 100m ² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher
6. Industrie*	Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher	Minimum 1 place
7. Entrepôt	Par tranche entamée de 100m ² de surface de plancher	Minimum 1 place
8. Exploitation agricole ou forestière		Pas de norme imposée

* Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts doit être inférieure à un emploi par 25 m².

ARTICLE 7 : ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19

Dans un objectif de protection et de mise en valeur des éléments bâtis et non bâtis contribuant à la richesse culturelle, historique et écologique de la commune, le règlement prévoit des prescriptions spéciales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments repérés au titre de cet article sont identifiés aux documents graphiques du règlement par une mention spécifique.

Le titre VI du présent règlement définit les prescriptions applicables à chacun des sites identifiés.

ARTICLE 8 : OUVRAGES TECHNIQUES

Réseau public ferroviaire

Certains aménagements et installations liés au réseau public ferroviaire peuvent déroger aux règles d'implantation des zones concernées.

En effet, les installations et constructions de la SNCF nécessaires au fonctionnement du chemin de fer doivent être implantées dans des endroits bien précis et dans la plupart des cas, dans des zones exiguës dues au faible espace existant entre une voie ferrée proprement dite et la limite de propriété du chemin de fer.

En raison de ces contraintes techniques incontournables, les marges de recul fixées aux articles 6 et 7 du règlement ne peuvent pas toujours être respectées.

Dans tous les cas, il s'agit d'installations et de constructions de faible emprise au sol telles que notamment :

- des constructions légères renfermant de l'appareillage électrique utilisé pour le fonctionnement des signaux, des passages à niveau, des aiguillages commandés à distance, etc...
- des centres de signalisation assurant par exemple le relais avec un poste d'aiguillage,
- des abris pour le matériel de liaison radio sol / train,
- des transformateurs, etc...
- Sont à inclure dans cette catégorie de construction, les abris de quai voyageurs installés dans les petites gares de pleine ligne.

Toutes les autres constructions (telles que notamment les constructions destinées ou liées aux activités d'entreposage, de stockage et de conditionnement des marchandises, ou à la vente de prestations fret, les dépôts de matières de toute nature, ...) sont implantées dans des zones suffisamment importantes, pour que, à l'inverse de celles strictement nécessaires au fonctionnement des installations ferroviaires, la SNCF soit en mesure de respecter les dispositions réglementaires fixées par le PLU.

En conclusion, il est admis, afin de garantir le fonctionnement du service public ferroviaire, que les dispositions des articles 6 et 7 ne s'appliqueront pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement du chemin de fer.


Réseau de distribution d'électricité

Les ouvrages d'alimentation en énergie électrique devront être conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

3ème modification du PLU d'Izon approuvée le 25/09/2024
Déclaration de projet n°1 du PLU d'Izon approuvée le 30/06/2025

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le  Règlement
ID : 033-200070092-20250630-2025_06_166-DE

CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère dominant de la zone

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances.

La zone UA correspond au centre bourg d'Izon caractérisé par un bâti dense, en ordre continu ou semi-continu, le plus souvent à l'alignement des voies.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale et sous réserve que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosions, etc ...).
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux garages, chaufferies, travail du bois et des métaux, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
4. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, ainsi que l'extension des constructions agricoles existantes, à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole existant dans la zone et que le projet soit situé sur le terrain de cette exploitation.
- 5 - 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès** desservant un terrain enclavé,
- la desserte d'un parking de stationnement collectif pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa précédent.
4. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
5. Aucune bande d'accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
7. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
8. Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur d'emprise minimum de 4 mètres.
9. Pour les accès desservant jusqu'à 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 unité foncière sera autorisé.
11. Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2. Les accès doivent être distants d'au moins 20 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun.
12. A partir de 3 logements ou de 3 lots, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants, excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

13. La profondeur de l'accès est limitée à 30 mètres, longueur calculée depuis la voie principale à partir de laquelle l'accès est créé. Au-delà de cette profondeur, il devra être créé une voirie répondant aux caractéristiques du chapitre suivant (Voirie).

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
6. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.
7. De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 mètres sans pouvoir toutefois dépasser 100m au maximum. Dans ce cas, l'emprise de la voie en impasse devra présenter les conditions de largeur définies à l'alinéa 4 des conditions de desserte par la voirie (8 mètres d'emprise minimum et 5m de largeur de chaussée minimum)
8. Dans les zones couvertes par une Orientation d'Aménagement : les voies en impasse sont provisoirement autorisées sans condition de longueur.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré- traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, en respectant un débit de fuite de 5l/seconde/hectare aménagé en sortie de terrain, conformément aux dispositions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (cf. Annexes Sanitaires - pièce n°5.2.4).

Electricité - Téléphone - radiodiffusion - Télévision

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Dispositions générales

1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- A l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. L'implantation à l'alignement d'une partie seulement du bâtiment, voire même d'un angle de la construction, ou d'un ouvrage architectural (piliers) est considérée comme suffisante pour satisfaire aux dispositions de l'alinéa précédent.

Toutefois, en cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction devra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

- A une distance au moins égale à 10 mètres mesurés par rapport aux berges du ruisseau Le Canterane.
- A une distance au moins égale à 6 mètres mesurés par rapport aux berges des autres cours d'eau, fossés et plans d'eau.
- A une distance au moins égale à 5 mètres des canalisations de transport de gaz.

2. 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 mètres sont autorisés à surplomber le domaine public.

Dispositions particulières

Les dispositions de l'alinéa 2 du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul.
- Les dispositions des différents alinéas du présent article ne s'appliquent pas :
 - Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.
- 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.

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

Dispositions générales

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. 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 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 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.

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. Les annexes de moins de 50m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit sur une ou deux limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 1 m.

Les annexes supérieures à 50m² d'emprise au sol devront respecter la règle générale.

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

B.1. La distance comptée horizontalement 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. Les annexes de moins de 50m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit sur une ou deux limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Les annexes supérieures à 50m² d'emprise au sol devront respecter la règle générale.

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 2,50m à l'égout du toit et 3,5 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

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.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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.

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contiguës 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. Cela vaut aussi pour les annexes de plus de 50m².

Dans les OAP en zone UA, pour les opérations de logement social, en application de 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.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture. De même, les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

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.

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 80% de la superficie du terrain.

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 200m² ; la distance minimale entre ces emprises bâties de 200m² étant de 3 mètres au minimum.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

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

Dispositions générales

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.

1. Dans une profondeur de 25 mètres comptés depuis la limite d'emprise publique, la hauteur maximale de la construction principale est fixée à 9 mètres mesurée à l'égout du toit.
2. Au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis la limite d'emprise publique, la hauteur maximale de la construction principale est fixée à 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit.
3. Au-delà d'une profondeur de 50 mètres comptés depuis la limite d'emprise publique, la hauteur maximale des extensions de la construction principale est fixée à 3,5 mètres mesurée à l'égout du toit.
4. Toutes les annexes ont une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faitage.

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.

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 bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

Les constructions destinées à l'habitation pourront employer :

- 1) soit un style architectural traditionnel respectant les dispositions du présent article ;
- 2) soit un style architectural dit contemporain (en rupture par les principes de composition, les techniques constructives, les matériaux dont ceux visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables, ...).

Ces constructions nouvelles d'architecture dite contemporaine ne sont pas soumises aux dispositions particulières du présent article, à l'exception des paragraphes A1, A2, B1, B2 et B3 qui leur demeurent applicables.

Les projets d'expression architecturale contemporaine sont autorisés. Cette position exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets doivent justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans un environnement existant en le valorisant.

Dans ce cas l'utilisation de matériaux modernes, contemporains, de conception innovante tel l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisée. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits.

Dispositions particulières

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures...).

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).

B.4 Les couleurs des enduits et peintures employées en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teintes claires, tons pierre, beige, blanc cassé.

B.5 Les ouvertures situées sur la façade principale orientée vers la voie publique devront être encadrées soit au moyen de pierres de Gironde apparentes soit au moyen d'une teinte d'enduit ou de peinture plus soutenue que celle employée sur le reste de la façade.

B.6 La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

C. Toitures des constructions

C.1 Les toitures principales des constructions et des annexes sont à deux pentes minimum, inclinées entre 28 et 35% maximum.

C.2 Les toitures à une pente ne peuvent être autorisées que pour les extensions de constructions existantes en respectant l'inclinaison de la toiture existante.

Les toitures à une seule pente ne peuvent être autorisées que pour les annexes n'excédant pas 30m² d'emprise au sol et dont le faîtage est implanté sur la limite séparative (2,50 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faîtage).

Les annexes ² peuvent avoir un toit plat.

C.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée par rapport au volume total de la construction).

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. Les annexes des habitations ne pourront pas avoir de toitures noires ou grises (sauf photovoltaïque).

Les tuiles noires et grises sont interdites.

Les toitures des annexes doivent avoir un aspect semblable (couleurs et teintes) à la construction principale et traiter avec le même soin.

C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

C.6 Les couvres-soleil telles que les pergolas sont autorisées

Clôtures

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,60 mètre. 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 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.

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.

C.7 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 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.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3. L'Article 6 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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.

1. Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.
2. L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 10% de sa superficie totale du terrain d'assiette.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ne s'applique pas aux terrains existants dont la surface en pleine terre est non conforme et représente moins de 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les dispositions du présent alinéa 2 s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

Dans les OAP en zone UA, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, 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 ».


3. Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.
4. Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.
5. Les espaces boisés existants ou à créer, indiqués au plan par un quadrillage semé de cercles, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

3ème modification du PLU d'Izon approuvée le 25/09/2024
Déclaration de projet n°1 du PLU d'Izon approuvée le 30/06/2025

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le  Règlement
ID : 033-200070092-20250630-2025_06_166-DE

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère dominant de la zone

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances. Elle comprend deux types de secteurs :

- **Un secteur UBa** où les terrains ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.
- **Les secteurs repérés par un indice "i"** sont concernées par la zone bleue du PPRI de la Dordogne (secteurs UB_i et UB_{ai})

La zone UB correspond aux hameaux anciens d'Izon caractérisés par un bâti dense, en ordre continu ou semi-continu, le plus souvent à l'alignement des voies.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone :

- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux garages, chaufferies, travail du bois et des métaux, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, ainsi que l'extension des constructions agricoles existantes, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une exploitation agricole existant dans la zone et que le projet soit situé sur le terrain de cette exploitation.

Sont uniquement admis dans les secteurs UBi et UBai, les occupations et utilisations du sol admises par le règlement du PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention "*Terrain remblayé*", les occupations et utilisations du sol admises dans la zone devront mettre en œuvre toute mesure pour supprimer ou compenser le risque d'instabilité du sol.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès desservant un terrain enclavé,**
- la desserte d'un parking de stationnement collectif pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa précédent.
4. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
5. Aucune bande d'accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
7. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
8. Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur d'emprise minimum de 4 mètres.
9. Pour les accès desservant jusqu'à 2 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, les accès ont une largeur d'emprise au moins égale à 5,50m avec une circulation à double sens.
10. Un seul accès par unité foncière sera autorisé.
11. Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2. Les accès doivent être distants d'au moins 20 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun.
12. A partir de 3 logements ou de 3 lots, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants, excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

13. La profondeur de l'accès est limitée à 30 mètres, longueur calculée depuis la voie principale à partir de laquelle l'accès est créé. Au-delà de cette profondeur, il devra être créé une voirie répondant aux caractéristiques du chapitre suivant (Voirie).

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
6. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.
7. De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 mètres sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum. Dans ce cas, l'emprise de la voie en impasse devra présenter les conditions de largeur définies à l'alinéa 4 des conditions de desserte par la voirie (8 mètres d'emprise minimum et 5 mètres de largeur de chaussée minimum).
8. Dans les zones couvertes par une Orientation d'Aménagement : les voies en impasse sont provisoirement autorisées sans condition de longueur.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Dans l'ensemble de la zone

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré- traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBa et UBai

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans les secteurs UBa et UBai :

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, en respectant un débit de fuite de 5l/seconde/hectare aménagé en sortie de terrain, conformément aux dispositions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (cf. Annexes Sanitaires - pièce n°5.2.4).

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

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.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- Sur la ligne des constructions existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
- Toutefois, si sur l'une des parcelles mitoyennes du terrain d'assiette du projet, les constructions sont implantées à l'alignement, les constructions nouvelles devront s'implanter également à l'alignement. Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des saillies situées au-dessus d'une hauteur de 2,80 mètres par rapport au terrain naturel et inférieures à 0,70 mètre de profondeur.
- A une distance au moins égale à 10 mètres mesurés par rapport aux berges des ruisseaux de Canterane, du Vergne et des Prades.
- A une distance au moins égale à 6 mètres mesurés par rapport aux berges des autres cours d'eau, fossés et plans d'eau.

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 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.

Dispositions particulières

Les dispositions de l'alinéa 2 du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul.

Les dispositions des différents alinéas du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

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

Dispositions générales

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 au nu du mur de la construction 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. Les annexes de moins de 50m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit sur une ou deux limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 1 m.

Les annexes supérieures à 50m² d'emprise au sol devront respecter la règle générale.

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

B.1. La distance comptée horizontalement au nu du mur de la construction 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. Les annexes de moins de 50m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit sur une ou deux limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Les annexes supérieures à 50m² d'emprise au sol devront respecter la règle générale.

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 faitage.

C. Quelle que soit la profondeur comptée depuis la limite d'emprise publique :

C1. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de ~~3~~-1 mètre mesurée entre la limite de parcelle et le bord du bassin.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

Toutefois, dans les OAP en zone UB, 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 :

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.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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.

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 50m².

Dans les OAP en zone UB, 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-contigües dans le périmètre de l'OAP sera au minimum de 4m sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

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.

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

Dans les OAP en zone UB, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, 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 200m² ; la distance minimale entre ces emprises bâties de 200m² étant de 3 mètres au minimum.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

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.

Dispositions générales

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.

1. Dans une profondeur de 25 mètres comptés depuis la limite d'emprise publique, la hauteur maximale de la construction principale est fixée à 7 mètres mesurée à l'égout du toit.
2. Au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis la limite d'emprise publique, la hauteur maximale de la construction principale est fixée à 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit.
3. Au-delà d'une profondeur de 50 mètres comptés depuis la limite d'emprise publique, la hauteur maximale des extensions de la construction principale est fixée à 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit.
4. Toutes les annexes ont une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faitage.

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.

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 bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

Les constructions destinées à l'habitation pourront employer :

- 1) soit un style architectural traditionnel respectant les dispositions du présent article ;
- 2) soit un style architectural dit contemporain (en rupture par les principes de composition, les techniques constructives, les matériaux dont ceux visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables, ...).

Ces constructions nouvelles d'architecture dite contemporaine ne sont pas soumises aux dispositions particulières du présent article, à l'exception des paragraphes A1, A2, B1, B2 et B3 qui leur demeurent applicables.

Les projets d'expression architecturale contemporaine sont autorisés. Cette position exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets doivent justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans un environnement existant en le valorisant.

Dans ce cas l'utilisation de matériaux modernes, contemporains, de conception innovante tel l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisée. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits.

Dispositions particulières

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Aspect des constructions

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

A.3 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures...).

A.4 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).

A.5 Les couleurs des enduits et peintures employées en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teintes claires, tons pierre, beige, blanc cassé.

A.6 Les ouvertures situées sur la façade principale orientée vers la voie publique devront être encadrées soit au moyen de pierres de Gironde apparentes soit au moyen d'une teinte d'enduit ou de peinture plus soutenue que celle employée sur le reste de la façade. Les teintes employées pour souligner les ouvertures ainsi que celles des huisseries seront choisies dans la gamme consultable en mairie.

A.7 La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

B. Toitures des constructions

B.1 Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées entre 28 à 35% maximum.

B.2 Les toitures à une pente ne peuvent être autorisées que pour les extensions de constructions existantes en respectant l'inclinaison de la toiture existante.

Les toitures à une seule pente ne peuvent être autorisées que pour les annexes n'excédant pas 30m² d'emprise au sol et dont le faîtage est implanté sur la limite séparative (2,50 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faîtage).

Les annexes de moins de 20m² peuvent avoir un toit plat.

B.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée par rapport au volume total de la construction).

B.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).

Les tuiles noires et grises sont interdites.

Les toitures des annexes doivent avoir un aspect semblable (matériaux et teintes) à la construction principale et être traitées avec le même soin. Dans le cas d'annexes en bois d'une superficie inférieure à 9m², le bac acier est autorisé.

B.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

B.6 Les couvres-soleil telles que les pergolas sont autorisées.

C. Clôtures

C.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,60 mètre. 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 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.

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.

C.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2,00 m. 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 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.

C.3 **Dans les secteurs UBi et UBai**, les dispositifs constructifs des clôtures doivent préserver une transparence hydraulique suffisante.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50m, et de 25m² par place y compris l'accès.

3. L'Article 6 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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.

1. Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de ~~6~~-2 places de stationnement extérieur.
2. Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher devront comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) de la surface de l'unité foncière, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

Dans les OAP en zone UB, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, 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 ».

3. L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 35% de sa superficie totale.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ne s'applique pas aux terrains existants dont la surface en pleine terre est non conforme et représente moins de 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les dispositions du présent alinéa 3 s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.


5. Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.
6. Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.
7. Les espaces boisés existants ou à créer, indiqués au plan par un quadrillage semé de cercles, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

3ème modification du PLU d'Izon approuvée le 25/09/2024
Déclaration de projet n°1 du PLU d'Izon approuvée le 30/06/2025

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le  Règlement
ID : 033-200070092-20250630-2025_06_166-DE

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Caractère dominant de la zone

La zone UC est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances. Elle comprend deux secteurs :

- Un **secteur UCa** où les terrains ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.
- Un **secteur UCi** qui est concerné par la zone bleue du PPRI de la Dordogne.

La zone UC correspond principalement aux secteurs occupés par des habitations individuelles. Elle se caractérise par un bâti peu dense, en ordre discontinu, le plus souvent en retrait des voies.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone :

- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux garages, chaufferies, travail du bois et des métaux, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, ainsi que l'extension des constructions agricoles existantes, à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole existant dans la zone et que le projet soit situé sur le terrain de cette exploitation.

Sont uniquement admis dans les secteurs UCi, les occupations et utilisations du sol admises par le règlement du PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention "*Terrain remblayé*", les occupations et utilisations du sol admises dans la zone devront mettre en œuvre toute mesure pour prendre en compte le risque d'instabilité du sol.

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

OAP	SMS : pourcentage minimum de logements sociaux à produire
• OAP « Fosse du Moulin »	80 %
• OAP « Graveyron »	100%
• OAP « Canterane »	70%
• 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%

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès** desservant un terrain enclavé,
- la desserte d'un parking de stationnement collectif pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa précédent.
4. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :

- le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
- le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

5. Aucune bande d'accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

7. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

8. Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur d'emprise minimum de 4 mètres.

9. Pour les accès desservant jusqu'à 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 unité foncière sera autorisé.

11. Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2. Les accès doivent être distants d'au moins 20 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun.

12. A partir de 3 logements ou de 3 lots, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants, excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

13. La profondeur de l'accès est limitée à 30 mètres, longueur calculée depuis la voie principale à partir de laquelle l'accès est créé. Au-delà de cette profondeur, il devra être créé une voirie répondant aux caractéristiques du chapitre suivant (Voirie).

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

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

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

3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.

4. L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
6. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60m, aire de retournement non comprise.
7. De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60m sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum. Dans ce cas, l'emprise de la voie en impasse devra être au minimum de 5m sur toute sa longueur.
8. Dans les zones couvertes par une Orientation d'Aménagement : les voies en impasse sont provisoirement autorisées sans condition de longueur.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Dans l'ensemble de la zone

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UCa :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans les secteurs UCa :

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées

par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, en respectant un débit de fuite de 5l/seconde/hectare aménagé en sortie de terrain, conformément aux dispositions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (cf. Annexes Sanitaires - pièce n°5.2.4).

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Dispositions générales

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale :

- Dans tous les cas une marge de recul minimale de 5m mesurés par rapport aux limites d'emprise publique des voies existante à modifier ou à créer est exigée.
- A une distance au moins égale à 10 mètres mesurés par rapport aux berges des ruisseaux de Canterane, du Vergne et des Prades.
- A une distance au moins égale à 6 mètres mesurés par rapport aux berges des autres cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Dispositions particulières

Les dispositions de l'alinéa 1 du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul supplémentaire.

Les dispositions des différents alinéas du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

Dans les OAP en zone UC, 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 indications différentes définies 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 indications différentes définies dans le cadre de l'OAP.

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

Dispositions générales

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. La distance comptée horizontalement au nu du mur de la construction 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.

Les annexes peuvent être édifiées en limite séparative ou à moins de 1 mètre de celle-ci, à condition que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,5 mètres et 3,50 mètres au faîtage.

A. 2. Les annexes de moins de 50m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit sur une ou deux limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 1 m.

Les annexes supérieures à 50m² d'emprise au sol devront respecter la règle générale.

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

B.1. La distance comptée horizontalement au nu du mur de la construction 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.

Pour les constructions existantes ne respectant pas le retrait de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, les extensions sont autorisées à condition de s'inscrire dans le prolongement de la façade.

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 50m².

B.2. Les annexes de moins de 50m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit sur une ou deux limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Les annexes supérieures à 50m² d'emprise au sol devront respecter la règle générale.

C. Quelle que soit la profondeur comptée depuis la limite d'emprise publique,

C.1. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de ~~3m~~ 1 mètre mesurée entre la limite de parcelle et le bord du bassin.

Dispositions particulières

4- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

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 3m sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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.

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contiguës 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 4 mètres. Cela vaut aussi pour les annexes de plus de 50m².

Dans les OAP en zone UC, 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.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

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.

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

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 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 200m² ; la distance minimale entre ces emprises bâties de 200m² étant de 3 mètres au minimum.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

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.

Dispositions générales

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.

1. Dans une profondeur de 25 mètres comptés depuis la limite d'emprise publique, la hauteur maximale de la construction principale est fixée à 7 mètres mesurée à l'égout du toit.
2. Au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis la limite d'emprise publique, la hauteur maximale de la construction principale est fixée à 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit.
3. -Quelle que soit la profondeur comptée depuis la limite d'emprise publique, La hauteur des annexes implantées librement y compris en limite séparative, est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faîtage.
4. Toutes les annexes ont une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

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.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

Les constructions destinées à l'habitation pourront employer :

- 1) soit un style architectural traditionnel respectant les dispositions du présent article ;
- 2) soit un style architectural dit contemporain (en rupture par les principes de composition, les techniques constructives, les matériaux dont ceux visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables, ...).

Ces constructions nouvelles d'architecture dite contemporaine ne sont pas soumises aux dispositions particulières du présent article, à l'exception des paragraphes A1, A2, B1, B2 et B3 qui leur demeurent applicables.

Les projets d'expression architecturale contemporaine sont autorisés. Cette position exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets doivent justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans un environnement existant en le valorisant.

Dans ce cas l'utilisation de matériaux modernes, contemporains, de conception innovante tel l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisée. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits.

Dispositions particulières

Formes/Volumes des constructions

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures, ...).

B.3 Pour les annexes des habitations, une unité de traitement sera recherchée avec la construction principale : sauf dans le cas de 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).

B.4 Les couleurs des enduits et peintures employées en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teintes claires, tons pierre, beige, blanc cassé.

B.5 La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

C. Toitures des constructions

C.1 Les toitures principales des constructions et des annexes sont à deux pentes minimum, inclinées entre 28 et 35% maximum.

C.2 Les toitures à une pente ne peuvent être autorisées que pour les extensions de constructions existantes, en respectant l'inclinaison de la toiture existante.

Les toitures à une seule pente ne peuvent être autorisées que pour les annexes n'excédant pas 30m² d'emprise au sol et dont le faîtage est implanté sur la limite séparative (2,50 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faîtage).

Les annexes peuvent avoir un toit plat.

C.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée par rapport au volume total de la construction).

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).

Les tuiles noires et grises sont interdites.

Les toitures des annexes doivent avoir un aspect semblable (couleurs et teintes) à la construction principale et traiter avec le même soin.

C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

C.6 Les couvres-soleil telles que les pergolas sont autorisées à l'exception des pergolas bioclimatiques.

D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,60 mètre. 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 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.

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 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.

D.3 Dans le secteur UCi, les dispositifs constructifs des clôtures doivent préserver une transparence hydraulique suffisante.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.
3. L'Article 6 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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.

1. Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.
2. Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450m² de surface de plancher devront comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10%) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

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 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.

3. L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 50% de sa superficie totale.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ne s'applique pas aux terrains existants dont la surface en pleine terre est non conforme et représente moins de 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les dispositions du présent alinéa 3 s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

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 12m².

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

6. Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.
7. Les espaces boisés existants ou à créer, indiqués au plan par un quadrillage semé de cercles, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
8. Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "Plantations à réaliser" devront être réalisés, maintenus et entretenus. Les plantations à réaliser formeront une transition arborée mélangeant buissons, arbustes et arbres à haute tige.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractères dominants de la zone :

La zone UE est réservée principalement aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements commerciaux, située au centre bourg de la commune.

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts, à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux garages, chaufferies, travail du bois et des métaux, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

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

2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa précédent.
4. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
5. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
7. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
6. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.
7. De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60m sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum. Dans ce cas, l'emprise de la voie en impasse devra être au minimum de 5 mètres sur toute sa longueur.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré- traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, en respectant un débit de fuite de 5l/seconde/hectare aménagé en sortie de terrain, conformément aux dispositions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (cf. Annexes Sanitaires - pièce n°5.2.4).

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- A une distance au moins égale à 1 mètre mesuré par rapport aux limites d'emprise publiques existantes, à modifier ou à créer.

- A une distance au moins égale à 10 mètres mesurés par rapport aux berges des ruisseaux de Canterane, du Vergne et des Prades.
- A une distance au moins égale à 6 mètres mesurés par rapport aux berges des autres cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80m de l'alignement.

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

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement au nu du mur de cette construction au point de la limite séparative latérale 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.
2. **Toutefois lorsqu'une marge de recul est indiquée aux documents graphiques, les constructions seront implantées conformément à ces dispositions graphiques.** Les installations techniques liées aux réseaux pourront être implantées dans cette marge de recul sous réserve des dispositions de l'article 13 du présent chapitre.

Dispositions particulières

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 4m pourra être exigée entre deux constructions non contigües pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 60% de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, antenne parabolique, souches de cheminées, balustrades, etc.

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.

Hauteur absolue

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut de la construction.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).
2. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
3. Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.
4. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).
5. L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades.
6. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.
7. La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
8. Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
9. Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.
10. Sauf impératif technique s'y opposant, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3. L'Article 6 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

4. Des aires de stationnement accessibles depuis le domaine public doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractéristiques dominantes de la zone :

La zone UX est destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités.

La zone UX comprend **un secteur de zone UXa** où les établissements présentant des risques pour la sécurité et/ou être source de nuisances incompatibles avec la proximité de quartiers d'habitations, sont interdits.

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

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UX

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'aménagement et l'extension des terrains de camping.

Dans le secteur UXa

Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone UX

Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité sous réserve :

- d'une surface de plancher maximale de 100 m² ;
- qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
- qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.

Dans le secteur UXa

Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux garages, chaufferies, travail du bois et des métaux, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Espace écologique et paysager protégé**", les occupations et utilisations du sol ne devront pas entraîner d'imperméabilisation du sol ou interrompre la continuité du milieu naturel, à l'exception de l'aménagement des voies inscrites en emplacements réservés aux documents graphiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa précédent.
4. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
5. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
7. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée de circulation carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5m.
4. L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 10m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
6. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60m, aire de retournement non comprise.
7. Dans les zones couvertes par une Orientation d'Aménagement : les voies en impasse sont provisoirement autorisées sans condition de longueur.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le branchement doit être équipé d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Lorsque le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des constructions existantes à ce réseau est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré- traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, en respectant un débit de fuite de 5l/seconde/hectare aménagé en sortie de terrain, conformément aux dispositions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (cf. Annexes Sanitaires - pièce n°5.2.4).

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Dispositions générales

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec une marge de recul au moins égale à 5 mètres mesurés par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, en cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

2. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres mesurés par rapport aux berges des cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux noues et fossés peu profonds liés à la gestion des eaux pluviales des opérations.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

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

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement au mur du mur d'une construction 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 4 mètres.

2. Les constructions et installations destinées à l'industrie ou à l'artisanat devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 10 mètres mesurés par rapport aux limites de la zone UX jouxtant une zone à vocation principale d'habitation ou une zone naturelle, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existante ou à créer.

Dispositions particulières

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 4 mètres est exigée entre deux constructions non contigües.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 60% du terrain.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, antenne parabolique, souches de cheminées, balustrades, etc.

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.

Hauteur absolue

La hauteur maximale est fixée à 20 mètres au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

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

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

A. Façades et toitures des constructions

A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

A.2 Les formes et volumes des constructions doivent être simples.

A.3 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

A.4 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.

A.5 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

A.6 L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades.

A.7 Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

A.8 Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment destiné à l'activité.

A.9 La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.

A.10 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

A.11 Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

B. Règles architecturales particulières

Le long des voies et emprises existantes à créer ou à modifier, ou des limites de secteur de zone repérées aux documents graphiques par la mention "Règles architecturales particulières", les constructions et installations nouvelles devront respecter les dispositions suivantes :

B.1. Les façades des constructions orientées vers la voie, emprise ou limite repérée, devra faire l'objet d'un traitement soigné afin de créer un ordonnancement des constructions vis à vis de cette voie, emprise ou limite.

B.2. Le long de ces voies, emprises ou limites, l'implantation en premier rang de dépôt à ciel ouvert est interdite.

B.3. Les façades des constructions donnant sur ces voies, emprises ou limites et ayant une longueur supérieure à 50m doivent comporter des éléments de décor architectural ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.

B.4. L'impact visuel des éléments techniques implantés en toiture devra être atténué (regroupement, traitement architectural).

C. Clôtures

1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

2. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie, accompagné ou non d'une haie vive.
- soit d'un grillage de couleur grise ou verte, à larges mailles verticales, accompagné ou non d'une haie vive.

Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation de l'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.

3. Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans la clôture.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement et les zones de manœuvres des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5x5 mètres, et de 25 m² y compris l'accès.

3. L'Article 6 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

4. Des aires de stationnement accessibles depuis le domaine public doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 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 par rapport aux voies et emprises publiques imposées par le règlement devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager arboré, par la réalisation d'une surface enherbée plantée. Les aires de stationnement, de stockage et les dépôts sont interdits dans cette marge de recul.
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.
8. Les espaces repérés aux documents graphiques par la mention "**Secteur paysager de plantations obligatoires prescrites par le règlement**", devront être réalisés, maintenus et entretenus. Les plantations à réaliser formeront une transition paysagère avec les quartiers d'habitation voisins, mélangeant buissons, arbustes et arbres à haute tige.
9. Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Espace écologique et paysager protégé**", sont à préserver. Les travaux d'entretien courant (élagage et recépage) y sont admis.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL


ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES À URBANISER

3ème modification du PLU d'Izon approuvée le 25/09/2024
Déclaration de projet n°1 du PLU d'Izon approuvée le 30/06/2025

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le  Règlement
ID : 033-200070092-20250630-2025_06_166-DE

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Caractère dominant de la zone

Les zones 1AU concernent des espaces ouverts à l'urbanisation. Ces zones recouvrent des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Des Orientations d'Aménagement particulières peuvent s'appliquer sur la zone et ses secteurs en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

1. Les constructions à usage commercial, artisanal, de bureau sauf en zone 1AUd ;
2. Les constructions à usage d'entrepôt, agricole et forestier ;
3. Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
4. Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
5. Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
6. Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.
7. Toute construction dans les marges de reculs le long des cours d'eau ainsi que les clôtures avec les reculs définis en annexe.

ARTICLE 1AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A. Conditions de l'urbanisation

1. Surface minimale d'opération : **chaque opération doit porter sur une surface minimale définie dans chaque OAP**. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat.
2. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
3. La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.
4. Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement couvrant la zone (Pièce N°4 du présent PLU).
5. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
6. La défense incendie du projet doit être assurée.

B. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales

B.1 Sont admis sous réserve des conditions de l'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article :

B1.1 - A condition d'être compatible avec les OAP développées dans le document 4.0, les constructions à usage :

- D'habitation : logement, hébergement,
- D'équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- **en zone 1AUd**, de commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de logements de fonction associés à un équipement d'intérêt collectif ou de service public.
-

B1.2 - 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.

Dans l'OAP définie en zone 1AUd (Pierre Blanche), une servitude de mixité sociale est fixée : 100 % des logements produits seront destinés à une offre sociale (hors logements de fonction liés à un équipement public).

B1.3 - L'extension des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, pour toutes les destinations, dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale.

B1.4 - De plus, sont aussi autorisées les annexes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher et les piscines, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

B.2 Pour les terrains jouxtant le secteur Np au lieu-dit Maucaillou, la cote de plancher des constructions à édifier devra être située à une hauteur de 0,50 mètre minimum compté depuis le niveau du sol naturel avant travaux, en prévoyant les dispositifs constructifs assurant une transparence hydraulique (construction sur pilotis) et la mise en place de moyens techniques limitant l'imperméabilisation.

B.3 Sont admis nonobstant les conditions d'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article :

1. Les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils soient compatibles avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.
2. Sont admis l'aménagement et l'extension limitée à 200 m² de surface de plancher des constructions existantes destinées à l'habitation à la date d'approbation du PLU.
3. Dans le secteur IAU/UX, sont admis les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes sous réserve d'être liées à une activité déjà implantée dans le secteur et d'être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIES

3.1 - Accès :

Définition : « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage) »

3.1.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement.

3.1.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 mètres des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 mètres et pour les terrains existants situés à moins de 10 mètres de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

3.1.3 - Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

3.1.4 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3 mètres.

3.1.5 - Un seul accès par terrain sera autorisé.

3.1.6 - pour les constructions à destination d'habitat de plus de 3 logements et pour les constructions relevant d'autres destinations : Les accès ont une largeur égale à 7 mètres avec une circulation à double sens.

3.1.7 - L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

3.1.8 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

3.1.9 – en zone 1AUd, correspondant au secteur Pierre Blanche, plusieurs accès pourront être réalisés. L'accès aura une largeur minimale de 3m.

3.2 - Voirie :

Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. »

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

3.2.2 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.2.3 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 12 m (double sens) et 8 mètres (sens unique).

3.2.4 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

3.2.5 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

En zone 1AUd, correspondant au secteur Pierre Blanche, les voies en impasse seront autorisées et les voies à double sens pourront présenter une largeur de 10 m minimum en comprenant les stationnements.

3.2.6 En zone 1AUd, correspondant au secteur Pierre Blanche, les voies en impasse seront autorisées et les voies à double sens pourront présenter une largeur de 10 m minimum en comprenant les stationnements.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux, des fluides suivants, devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

4.1 - Eau potable

Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2 - Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

4.2.2 Eaux pluviales

Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale.

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, selon les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.

4.3 - Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.4 - Déchets ménagers

Hormis les maisons individuelles et les constructions nouvelles de moins de 150 m², toutes les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif (local abrité, mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

4.5 - Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

6.1 – Pour le secteur de Lalande, les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul de 3 mètres :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.

6.2 - Les travaux sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves,
- Soit dans le prolongement du recul de la construction existante

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes non visibles de l'espace public.

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ménagers ».

6.6 - Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6m des berges des fossés et des cours d'eau.

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 définies 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 définies dans le cadre de l'OAP.

Dans les OAP en zone 1AUd, 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 et le long des voies internes à l'opération, les constructions doivent être implantés selon un recul compris entre 0 et 5m, sauf indication différentes définies dans le cadre de l'OAP.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 de moins de 50m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit sur une ou deux limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 1 m.

Les annexes supérieures à 50m² d'emprise au sol devront respecter la règle générale.

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.

Toutefois, dans les OAP en zone 1AUa et 1AUd, 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.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contiguës 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 50m².

Dans les OAP en zone 1AUa et 1AUd, 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.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. En revanche, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

Dans la bande A, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de la bande A.

Dans la bande B, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 15% de la superficie de la bande B.

Dans l'ensemble de la bande A et B :

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Dans les OAP en zone 1AUa et 1AUd, 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.

En zone 1AUa, 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 200m² ; la distance minimale entre ces emprises bâties de 200m² étant de 3 mètres au minimum.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

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.

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.

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 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.

En zone 1AUd, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

Les constructions destinées à l'habitation pourront employer :

1. soit un style architectural traditionnel respectant les dispositions du présent article ;
2. soit un style architectural dit contemporain (en rupture par les principes de composition, les techniques constructives, les matériaux dont ceux visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables, ...).

Ces constructions nouvelles d'architecture dite contemporaine ne sont pas soumises aux dispositions particulières du présent article, à l'exception des paragraphes A1, A2, B1, B2 et B3 qui leur demeurent applicables.

Les projets d'expression architecturale contemporaine sont autorisés. Cette position exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets doivent justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans un environnement existant en le valorisant.

Dans ce cas l'utilisation de matériaux modernes, contemporains, de conception innovante tel l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisée. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits.

Dispositions particulières

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures, ...).

B.3 Pour les dépendances des habitations, une unité de traitement sera recherchée avec la construction principale : sauf dans le cas de dépendances 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).

B.4 Les couleurs des enduits et peintures employées en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teintes claires, tons pierre, beige, blanc cassé.

B.5 Les ouvertures situées sur la façade principale orientée vers la voie publique devront être encadrées soit au moyen de pierres de Gironde apparentes soit au moyen d'une teinte d'enduit ou de peinture plus soutenue que celle employée sur le reste de la façade.

B.6 La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

C. Toitures des constructions

C.1 Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées entre 28 et 35% maximum

C.2 Les toitures à une pente ne peuvent être autorisées que pour les extensions de constructions existantes. Les toitures à une seule pente ne peuvent être autorisées que pour les annexes n'excédant pas 30m² d'emprise au sol.

Sauf en zone 1AUd, correspondant au secteur Pierre Blanche dans laquelle les toitures à une pente pour les constructions principales sont autorisées en respectant une proportion limitée à 30% sur l'ensemble de l'opération.

C.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée par rapport au volume total de la construction).

Les tuiles noires ou grises sont interdites

Les annexes des habitations ne pourront pas avoir de toitures noires ou grises (sauf photovoltaïque).

C.4 Pour les constructions destinées à l'habitation (y compris dépendances), 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 tuiles noires et grises sont interdites.

C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

C.6 Les couvres-soleil telles que les pergolas sont autorisées à l'exception des pergolas bioclimatiques.

D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,60 mètre. 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 mètre

La clôture sur rue doivent 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.

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 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.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peu imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3. L'Article 6 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450m² de surface de plancher devront comprendre des places de stationnement accessibles et destinées aux visiteurs, à raison de 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. L'organisation de l'opération devra être compatible avec les principes prévus par les Orientations d'aménagement définies pour la zone.

2. L'organisation des opérations de construction ou d'aménagement doit s'appuyer sur le caractère préexistant du terrain en tenant compte notamment :

- de sa topographie,
- des plantations, boisements, talus existants et en particulier de ceux présentant un intérêt paysager et/ou écologique,
- des cheminements existants (chemins, allées),
- des cours d'eau, fossés et de leurs berges le cas échéant.

3. L'organisation des opérations de construction ou d'aménagement doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.

4. L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 30% de sa superficie totale.

5. Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher devront comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins vingt pour cent (20%) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

Dans le cas d'opérations contiguës, un même espace vert commun pourra être pris en compte dans ce calcul dans la mesure où il représente 20% de la superficie globale des terrains d'assiette des opérations.

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.

6. Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "Espace écologique et paysager protégé", sont à préserver. Les travaux d'entretien courant (élagage et recépage) y sont admis. La création de voirie ou cheminement est admise également sous condition de maintenir l'allure générale du boisement et de sa protection.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL


ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 1AU15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).

3ème modification du PLU d'Izon approuvée le 25/09/2024
Déclaration de projet n°1 du PLU d'Izon approuvée le 30/06/2025

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le  Règlement
ID : 033-200070092-20250630-2025_06_166-DE

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Caractère dominant de la zone

La zone 2AU est une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à long terme à vocation principale d'habitat.

La zone 2AU n'est pas constructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent chapitre.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils ne compromettent pas ultérieurement un aménagement cohérent de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les opérations prévues en emplacement réservé.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,8m des limites d'emprise publique.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement au nu du mur de cette construction 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 1 mètre.

ARTICLES 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLES 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLES 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLES 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLES 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé.

ARTICLES 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Non règlementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL


ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE AGRICOLE

3ème modification du PLU d'Izon approuvée le 25/09/2024
Déclaration de projet n°1 du PLU d'Izon approuvée le 30/06/2025

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le  Règlement
ID : 033-200070092-20250630-2025_06_166-DE

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère dominant de la zone

Il s'agit d'une zone de richesse agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Seules les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole y sont admises.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent chapitre.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les éventuelles activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone (tel que fermes auberges, vente de produits agricoles ou horticoles) à condition que les constructions liées à ces activités soient situées à proximité immédiate des exploitations, sauf en cas de risques ou de nuisances.
3. Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'activité agricoles sous réserve :
 - d'une surface de plancher maximale de 200 m² ;
 - qu'elles soient destinées au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation ou qu'elles soient localisées dans l'ensemble formé par les bâtiments constituant le siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtiments.
- 3.. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatible avec la protection des terres agricoles.
4. Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Espace écologique et paysager protégé**", les occupations et utilisations du sol ne devront pas entraîner d'imperméabilisation du sol ou interrompre la continuité du milieu naturel, à l'exception de l'aménagement des voies inscrites en emplacements réservés aux documents graphiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIES

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

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

1. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
2. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa précédent.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4m.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
7. Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4m.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie. Un cercle d'au moins 20m de diamètre devra s'inscrire entre bordures extérieures du dispositif de retournement.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le branchement doit être équipé d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré- traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, en respectant un débit de fuite de 5l/seconde/hectare aménagé en sortie de terrain, conformément aux dispositions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (cf. Annexes Sanitaires - pièce n°5.2.4).

Electricité, téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLES A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit être édifiée aux distances suivantes :

- Avec un retrait minimal de 25 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la RD°242.
- Avec un retrait minimal de 10 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise des autres Routes Départementales.
- Avec un retrait minimal de 8 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de toute voie publique ou emprise ouverte à la circulation automobile.
- Avec un retrait minimal de 8 mètres mesurés par rapport à partir de l'axe des voies privées, des chemins ruraux ou d'exploitation.
- A une distance au moins égale à 20 mètres mesurés par rapport aux berges des ruisseaux de Canterane, du Vergne et des Prades.
- A une distance au moins égale à 10 mètres mesurés par rapport aux berges des autres cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

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

La distance comptée horizontalement au nu du mur de cette construction 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 4 mètres.

Toutefois, les extensions de constructions existantes et les constructions destinées à l'habitation d'une superficie inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher (garages, abris) pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives à condition que leur hauteur maximale au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

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

ARTICLE A 8 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul :

1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.
2. Les ouvrages techniques de très petite emprise tels que cheminées, antennes, sont exclus du calcul de hauteur. 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.

Hauteur absolue :

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 2,50 mètres mesurée à l'égout du toit et 3,50 mètres au faitage.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

A. Volume et façades des constructions

A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

A.2 Les formes et volumes des constructions doivent être simples.

A.3 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

A.4 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.

A.5 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

A.6 L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades à usage autre qu'habitation. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.

A.8 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

B. Toitures des constructions

B.1 Les toitures des constructions destinées à l'habitation sont à deux pentes minimum, inclinées 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.

Les tuiles noires et grises sont interdites.

Les toitures en pentes faibles sont autorisées s'ils correspondent à la réalisation d'une toiture végétalisée.

B.2 La couverture des toitures principales des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière sera réalisée, soit avec des tuiles ou des matériaux dont l'aspect rappelle la terre cuite naturelle, soit sous forme de toiture végétalisée, soit à partir de matériaux visant une haute performance environnementale ou l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les tuiles noires et grises sont interdites.

Les serres et les installations techniques liées aux exploitations ne sont pas soumises à ces dispositions.

C. Clôtures autres que agricoles

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 1,20 mètre.

C.2 Les murs pleins sont interdits, en dehors de ceux nécessaires à la réalisation de l'accès à la parcelle.

Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.

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.

C.3 Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement et les zones de manœuvres des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5x5 mètres, et de 25 m² y compris l'accès.

3. L'Article 6 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

2. L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 50% de sa superficie totale.

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

4. Les abords des fossés, ruisseaux, esteys et plans d'eau ainsi que les boisements accompagnant leurs berges, sont à préserver.

5. 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.

6. Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Espace écologique et paysager protégé**", sont à préserver. Les travaux d'entretien courant y sont admis.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL


ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

3ème modification du PLU d'Izon approuvée le 25/09/2024
Déclaration de projet n°1 du PLU d'Izon approuvée le 30/06/2025

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le  Règlement
ID : 033-200070092-20250630-2025_06_166-DE

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère dominant de la zone

La zone N concerne les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N couvre la zone rouge du PPRI de la Dordogne dont le règlement s'impose aux terrains repérés aux documents graphiques par la mention **"Risque d'inondation par débordement de la Dordogne"**. **(Voir Pièce N°5.1.3)**. La constructibilité y est très limitée pour prévenir les risques pour les biens et les personnes.

La zone N comprend 4 secteurs de zone :

- Le **secteur Nh** correspond aux habitations isolées au sein de la zone agricole, où le règlement admet uniquement des extensions limitées des constructions existantes.
- Le **secteur Nd** correspond à deux terrains où la reconstruction et le changement de destination sont autorisés pour valoriser la qualité paysagère et patrimoniale du site et des bâtiments. Repérés aux documents graphiques sous la rubrique **"Ensemble bâti et paysager protégé"**, ils font l'objet d'une protection au titre de l'alinéa 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Toute intervention sur ces ensembles est soumise à autorisation préalable.
- Le **secteur Np** correspond à des espaces publics ou collectifs destinés aux activités de loisirs de plein air et à la découverte des milieux naturels.
- Le **secteur Nr** couvre les deux périmètres Natura 2000 localisés sur la commune.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article N2.
2. Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article N 2.
3. L'aménagement, la transformation et l'extension des rez-de-chaussée des constructions existantes situées à une distance inférieure ou égale à 50m mesurés par rapport aux berges des ruisseaux de Canterane, du Vergne et des Prades.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « Risque d'inondation par débordement de la Dordogne », sont uniquement admis les occupations et utilisations du sol admises par le règlement du PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

Dans les espaces repérés par la mention "Périmètre de protection d'un captage d'eau potable" sont uniquement admises, les constructions et installations liées à l'entretien et à l'exploitation des ressources en eau potable.

Dans le secteur Nh, sont admis sous conditions :

1. L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
2. Les piscines, couvertes ou non, liées aux habitations existantes, à condition qu'elles s'implantent dans le secteur Nh délimité aux documents graphiques.

Dans le secteur Nd, sont admis sous conditions :

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation et le changement de destination des constructions existantes à des usages agricoles ou forestiers, d'habitat et d'hébergements hôteliers sont admis sous réserve des prescriptions spécifiques du Titre VI du présent règlement.

Dans le secteur Nr, sont uniquement admis, la réalisation des opérations prévues en emplacement réservé, l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le milieu naturel.

Dans le secteur Np, sont admis sous conditions :

1. Les constructions et installations publiques d'intérêt collectif liées à l'accueil du public, telles que bancs, poubelles, panneaux d'information, équipements liés à l'hygiène, postes d'observation de la faune, pontons, parcs de stationnement, cheminements piétonniers, pistes cyclables, etc..., sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le milieu naturel.

2. Les installations classées, les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont admis dans le reste de la zone N :

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 30m mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation.
- qu'elles présentent une superficie maximale de 35m² de surface de plancher.

La superficie de l'ensemble des constructions accessoires sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 35m² de surface de plancher.

3. Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

4. La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé, l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le milieu naturel et sous réserve de la réglementation en vigueur.

5. L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

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

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

3. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa précédent.
4. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
5. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
7. Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.
6. De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 mètres sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum. Dans ce cas, l'emprise de la voie en impasse devra être au minimum de 5m sur toute sa longueur.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le branchement doit être équipé d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

1. Les eaux usées domestiques devront obligatoirement être évacuées par le réseau public d'assainissement récoltant des eaux usées. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, canaux ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, en respectant un débit de fuite de 5l/seconde/hectare aménagé en sortie de terrain, conformément aux dispositions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (cf. Annexes Sanitaires - Pièce n°5.2.4).

Electricité, téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit être édifiée aux distances suivantes :

Zone N

- Avec un retrait minimal de 25 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la RD°242.
- Avec un retrait minimal de 10 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise des autres Routes Départementales.
- Avec un retrait minimal de 10 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de toute voie publique ou emprise ouverte à la circulation automobile.
- Avec un retrait minimal de 8 mètres mesurés par rapport à partir de l'axe des voies privées, des chemins ruraux ou d'exploitation.
- A une distance au moins égale à 20 mètres mesurés par rapport aux berges des ruisseaux de Canterane, du Vergne et des Prades.
- A une distance au moins égale à 10 mètres mesurés par rapport aux berges des autres cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.
- à l'aménagement, changement de destination, et extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du PLU.

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

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement au nu du mur de cette construction 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. Toutefois, les constructions pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives à condition que :

- La hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Leurs longueurs cumulées mesurées sur deux côtés consécutifs n'excèdent pas 10 mètres sans pouvoir dépasser 5 mètres sur l'un des côtés.
- Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions 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.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,80m des limites séparatives.

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 répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

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 35m² de surface de plancher.

La superficie de l'ensemble des constructions accessoires sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 35m² de surface de plancher.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

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.

Dispositions générales

La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut de la toiture, est fixée à 11 mètres.

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.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

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

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

A. Façades et toitures des constructions

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).

A.2 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

A.3 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.

A.4 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

A.5 L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades des constructions à usage autre qu'habitation. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.

A.6 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

A.7 Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

B. Toitures des constructions

Les toitures des constructions destinées à l'habitation sont à deux pentes minimum, inclinées 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.

Les tuiles noires et grises sont interdites.

Les toitures en pentes faibles sont autorisées s'ils correspondent à la réalisation d'une toiture végétalisée.

C. Clôtures

C.1. Dans les espaces repérés par la mention "Risque d'inondation par débordement de la Dordogne", les murs pleins sont interdits. Les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

Dans le reste de la zone N, 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 1,20 mètre.

Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.

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.

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

C.2. Dans l'ensemble de la zone N, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et celles-ci doivent être réalisées en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2. L'Article 6 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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


2. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.
3. Les espaces boisés existants ou à créer, indiqués au plan par un quadrillage semé de cercles, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
4. Les abords des fossés, ruisseaux, esteys et plans d'eau ainsi que les boisements accompagnant leurs berges, sont à préserver.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

3ème modification du PLU d'Izon approuvée le 25/09/2024
Déclaration de projet n°1 du PLU d'Izon approuvée le 30/06/2025

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le  Règlement
ID : 033-200070092-20250630-2025_06_166-DE

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ELEMENTS REPERES AU TITRE DE

L'ARTICLE L.151-19 DU

CODE DE L'URBANISME

**ENSEMBLE BATI ET
PAYSAGER PROTEGE**
CORPS PRINCIPAL DE FERME
ET ANCIENNE GRANGE DANS
UN ENSEMBLE PAYSAGER
REMARQUABLE



LOCALISATION
(ZONE DE SOUMISSION A LA VUE)

Quartier d'Uchamp
(Rue de Peyfur, chemin de la Croix, Chemin de la Vergne)

NOM (LIEU DIT)

Peyfur

DESCRIPTION / INTERET

Ferme ancienne (corps de logie et dépendances) implantée sur la partie haute d'un près en pente douce vers le Chemin de la Vergne
Arbre repère au Nord des constructions

REFERENCES CADASTRALES

AN 26 et AN 27

SUPERFICIE INDICATIVE

2 500 m² de terrain bâti (hors terres agricoles)

PRESCRIPTIONS

Tout projet de démolition, réhabilitation, transformation, extension ou surélévation des constructions identifiées peut être refusé dès lors que les travaux portent atteinte à l'organisation générale des constructions ou à l'identité architecturale et paysagère du site identifié.

Les aménagements et changements de destination devront être réalisés sans augmentation de l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Tout projet doit préserver le caractère ouvert aux abords du site : maintien de clôture de type agricole, pas de plantations sous forme de haies continues, enfouissement des lignes électriques.
Les plantations à haute tige existantes devront être préservées.

ENSEMBLE BATI ET
PAYSAGER PROTEGE
ANCIENNE GRANGE DANS
UN ENSEMBLE PAYSAGER
REMARQUABLE



LOCALISATION
(ZONE DE SOUMISSION A LA VUE)

Au nord du Bourg
(rue de la Grave, Château Grand Pré, Allée des Pavillons)

NOM (LIEU DIT)

La Métairie

DESCRIPTION / INTERET

Ancienne grange implantée au contact de l'allée paysagère et des palus
entourant le Château Grand Pré, formant un ensemble paysager et un cône de
vue remarquable.

REFERENCES CADASTRALES

D 860 et D 861

SUPERFICIE INDICATIVE

1500 m² de terrain bâti (hors terres agricoles)

PRESCRIPTIONS

Tout projet de démolition, réhabilitation, transformation, extension ou
surélévation des constructions identifiées peut être refusé dès lors que les
travaux portent atteinte à l'organisation générale des constructions ou à
l'identité architecturale et paysagère du site identifié.


L'accès automobile et le raccordement aux différents réseaux devront être
réalisés depuis la rue de la Grave. L'imperméabilisation des voies d'accès est
interdite.

Les constructions nouvelles et la transformation des constructions existantes
devront respecter l'emprise maximale d'implantation figurant aux documents
graphiques du règlement. Aucune construction ne pourra être implantée en
dehors de l'emprise maximale ainsi repérée.

Tout projet doit préserver le caractère ouvert aux abords du site : maintien de
clôture de type agricole, pas de plantations sous forme de haies continues,
enfouissement des lignes électriques.
Les plantations à haute tige existantes devront être préservées.

L'aménagement et le traitement des espaces libres devront permettre de
maintenir le cône de vue vers le Château Grand Pré depuis la rue de la Grave.

3ème modification du PLU d'Izon approuvée le 25/09/2024
Déclaration de projet n°1 du PLU d'Izon approuvée le 30/06/2025

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le  Règlement
ID : 033-200070092-20250630-2025_06_166-DE

ANNEXE 1

NUANCIER POUR L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le présent nuancier est une copie de l'original qui est consultable en mairie. Cette copie est ajoutée au règlement pour que les habitants et les entreprises puissent avoir un ordre d'idée des choix de couleurs possibles pour les façades sur la commune. Des écarts de tons dans les gammes peuvent exister entre copie et originale et c'est la version originale présente en mairie qui a valeur de référence.

COLORIS AUTORISES POUR LES HABITATIONS

(encadrés en rouge)

253	96*	21	24	23	66	86
75	20	25*	26	216	28	78
351**	203*	33	165	30	31	396**
236	382**	524**	811	450	29	57
794**	437**	549	531**	436	70	135
573**	345* (1) **	586*	315	571**	766	88
649**	734	90	92	85*	747	479**
247*	378	349**	348*	568		

COLORIS AUTORISES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

(encadrés en rouge)

253	96*	21	24	23	66	86
75	20	25*	26	216	28	78
351**	203*	33	165	30	31	396**
236	382**	524**	811	450	29	57
794**	437**	549	531**	436	70	135
573**	345* et **	586*	315	571**	766	88
649**	734	90	92	85*	747	479**
247*	378	349**	348*	568		

Le tableau ci-dessous précise la correspondance entre les numéros des couleurs imposées dans le nuancier et leur équivalence selon la norme NCS (Natural Color System), pour vérifier l'adéquation des choix de coloris selon les différentes marques d'enduits et de peintures disponibles sur le marché.

CESA
24110 - SAINT-ASTIER

Nuancier CHAUX COLOR		
Ref CESA	ref NCS	page NCS
20	S0603Y40R	22
21	S1015Y20R	29
23	S0505Y10R	23
24	S0510Y20R	25
25	S1020Y30R	43
26	S1015Y30R	29
28	S2020Y30R	50
29	S1510Y30R	31
30	S1015Y50R	29
31	S1010Y40R	28
33		
57	S0804Y50R	22
66	S10130Y30R	44
70	S1505Y20R	30
75	S0804Y30R	22
78	S0505Y50R	23
85	S3005Y20R	
86	S0804Y10R	22
88	S1005R	82
90	S2000N	1
92	S1000N	1
96	S0530Y20R	36
135	S3020Y50R	59
165		
203	S2030Y50R	51
216	S1515Y20R	32
236	S2030Y20R	51
247	S2020G20Y	188
253	S1040Y20R	45
315	S0515R	81
345	S3030Y90R	
348	S1030R80B	135
349	S155R80B	143
351	S2050Y50R	53
378	S1010G10Y	171
382	S4030Y20R	65
396	S3040Y20R	61
436	S3005Y20R	11
437	S3030Y10R	60
450	S2010Y20R	34
479	S3040G20Y	197
524	S5020Y30R	68
531	S5010Y10R	71
549	S2020Y10R	50
568	S1015R80B	128
571	S5020R	116
573	S4040Y90R	141
586	S2020Y80R	99
649	S5000N	2
734	S3502B	9
747	S4010G30Y	211
766	S3010Y90R	106
794	S3040Y10R	61
811	S3010Y30R	58

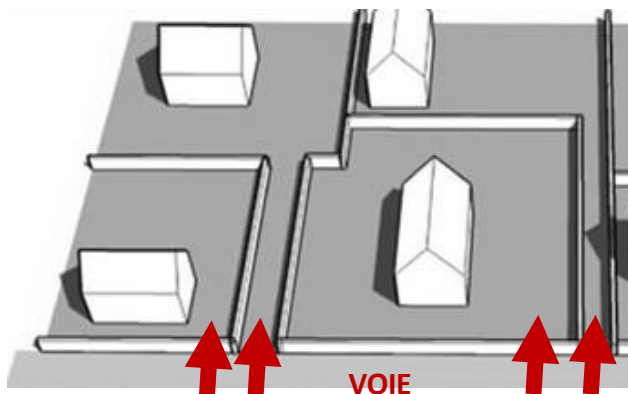
ANNEXE 2

LEXIQUE

ACCES

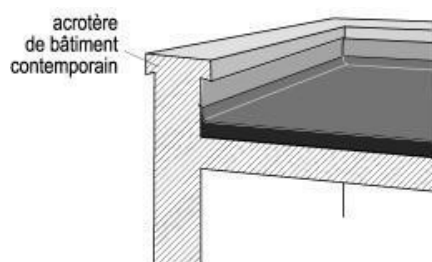
Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche, porte de garage),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle).



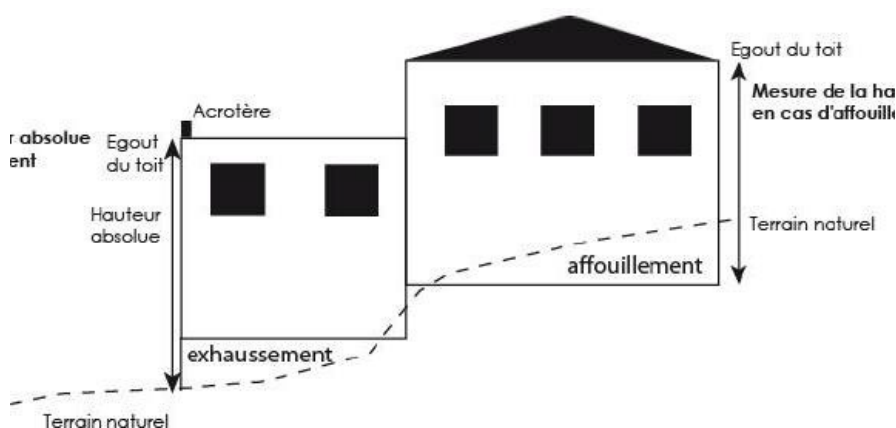
ACROTERE

Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.



Exhaussement = remblai

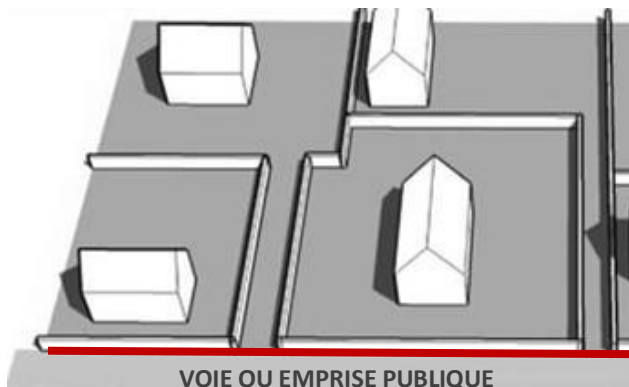
Affouillement = déblai

AIRE DE STATIONNEMENT

Ensemble de places de stationnement

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique aux voies privées ouvertes à la circulation générale du public et la propriété privée.



ALLEGE

Élément mural situé entre le niveau d'un plancher et l'appui d'une baie.

ANNEXES

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les annexes sont comptabilisées rattachées au logement, c'est-à-dire que la notion de 20 m² d'emprise maximale est entendue par logement, et non pour la totalité des annexes dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

ATTIQUE

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.

AU NU DES FACADES

Au raz de la façade, plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des éléments techniques et/ou de modénatures, moulures, ornements divers qui viendraient en saillie sur ce nu.

AUVENT

Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une baie

BANDE D'ACCES

Portion de terrain permettant l'accès à une ou plusieurs constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

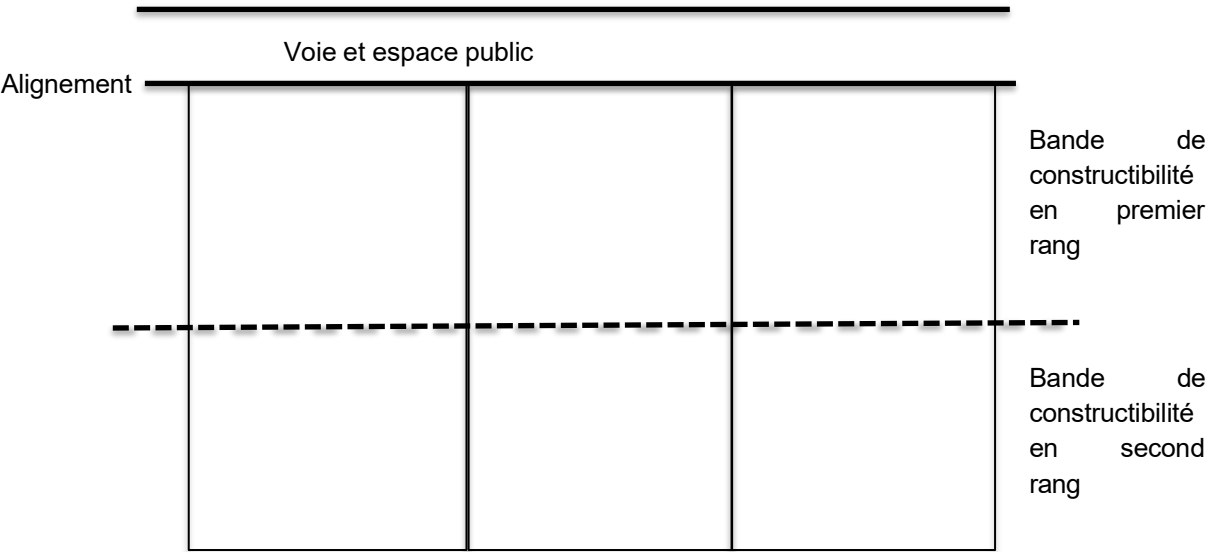
BANDEAU

Moulure pleine en saillie au tracé horizontal, situé dans le plan de la façade et ne la couronnant pas (ce serait alors une corniche). C'est un élément à fois de décor et de protection de la façade qui limite le ruissellement de pluie sur celle-ci.

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

Bande mesurée à partir de l'alignement aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public, sur toute la largeur de la parcelle.

Cette bande de constructibilité est définie pour chaque zone.



CARAVANE

Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à donner aux bâtiments existants une destination différente de celle qu'ils avaient au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il s'agit des constructions existantes à la date de publication du plan local d'urbanisme ou des constructions pour lesquelles une autorisation de construire a été délivrée avant cette date.

CONTIGUE

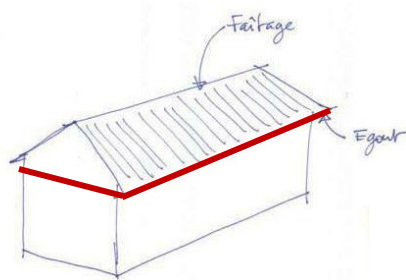
Est contiguë une construction qui touche une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

CORNICHE

Forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent établis les chéneaux.

EGOUT DU TOIT

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau. Pour le Mansart l'égout est au bas du brisi.



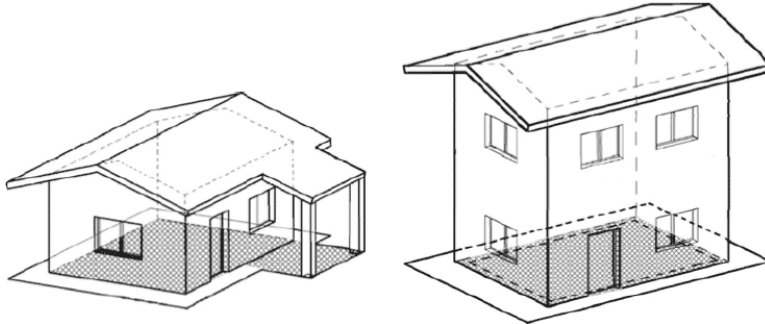
ELEMENTS BATIS A PROTEGER

Articles L.151-19, L.151-23 et L.151-25 du code de l'urbanisme.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.



EMPRISE D'UNE VOIE

C'est l'assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

EMPRISE PUBLIQUE

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.

ESPACE COMMUN

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants d'un ensemble d'habitations (lotissement par exemple). Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, aires de jeux ou de sport, squares, places, cheminements doux ainsi que les emprises plantées, connexes à la voirie (tels que noues, terre-pleins).

ESPACE EN PLEINE TERRE

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations...) mais aussi en allée de jardin composée de matériaux drainants non étanches.

ESPACE LIBRE

Il s'agit des espaces non bâtis. Par extension, ils se calculent en déduisant de la surface du terrain l'emprise au sol des constructions.

ENSEMBLE OU GROUPE D'HABITATION

Groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

EXISTANT

Existant à la date d'approbation du PLU ou accordé par une autorisation d'urbanisme à la date d'approbation du PLU.

EXTENSION

Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de l'emprise au sol, accolée et dans le prolongement de la construction existante.

FACADE DE TERRAIN

Il s'agit de la limite séparative qui longe la voie d'accès ou la voie de desserte.

FAITAGE

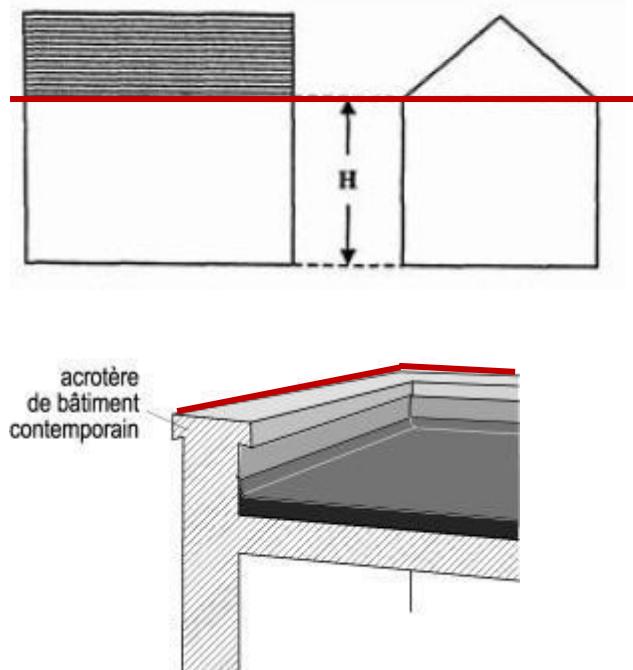
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus haut à l'égout du toit des constructions.

Elle est calculée par rapport au terrain naturel, existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, dans les autres zones.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique, les installations qui participent à la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, etc.).



En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur de la construction sera prise du terrain le plus bas.

En limite séparative, dans le cas de différence notable d'altimétrie des terrains de part et d'autre de ladite limite, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du sol du terrain le plus bas.

En ce qui concerne les annexes édifiées en limite séparative ou à moins de 1 m de ladite limite, le faitage doit être parallèle à la limite.

HAUTEUR ABSOLUE

Il s'agit de la hauteur maximale du bâtiment au faitage, édicules et/ou constructions technique comprises.

IMPERMEABILISATION DU SOL

Désigne le recouvrement permanent d'un terrain et de son sol par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple), notamment lors de la construction de bâtiments et de routes.

Au sein d'un espace urbanisé, sont considérées comme des surfaces imperméables les emprises bâties des tissus urbains, les emprises couvertes, la voirie et les parkings.

Inversement les surfaces perméables incluent l'ensemble des espaces couverts par de la végétation, à savoir les zones boisées, les espaces verts artificialisés non agricoles (jardins privés, parcs, délaissés de voirie...), les espaces cultivés ainsi que les sols nus (chantiers, carrières...) et les surfaces en eau.

Les toitures végétalisées peuvent être considérées comme espace perméable à la condition qu'elles disposent d'un minimum de 60cm de pleine terre.

IMPASSE

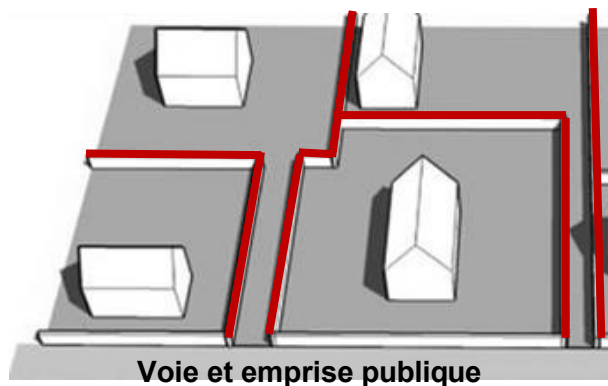
Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

LINTEAU

Elément monolithe qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie au-dessus de l'ouverture.

LIMITES SEPARATIVES

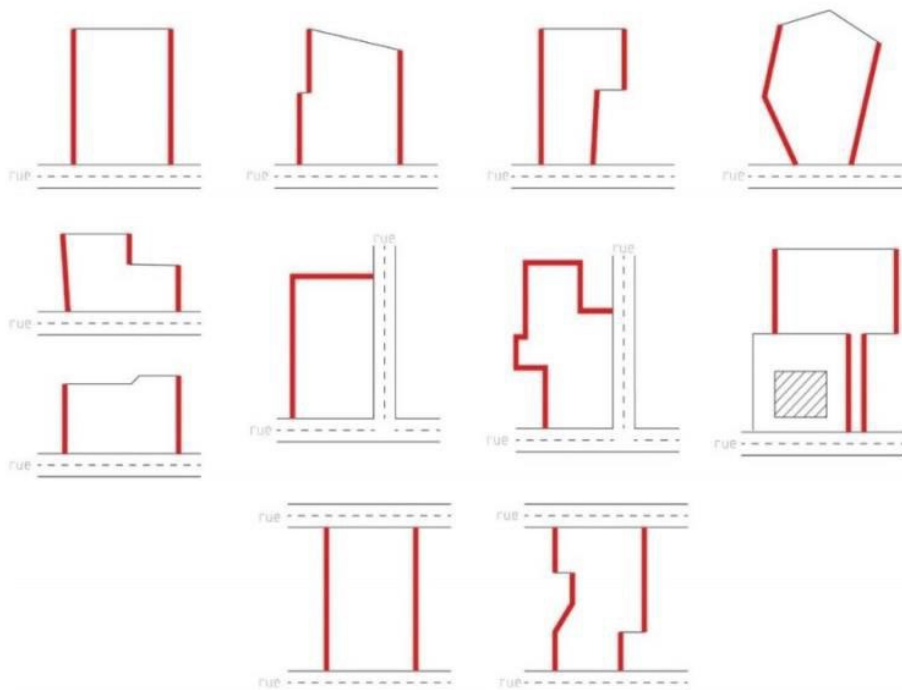
Il s'agit des lignes constituées par le périmètre du terrain d'assiette du projet, qui n'est pas un alignement. Elles sont de deux types : les limites latérales et les limites de fond de parcelle ou de terrain.



LIMITES SEPARATIVES LATÉRALES

Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie

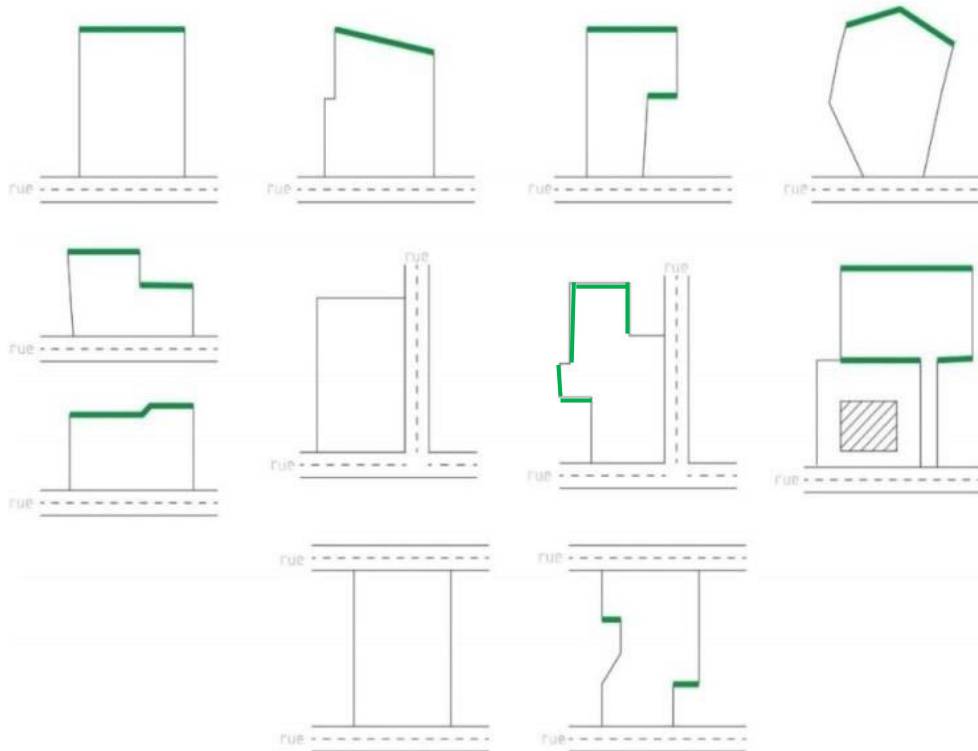
Limites séparatives latérales :



LIMITES DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle (ou de fond de terrain) correspond à la limite entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus, elle est opposée à la voie.

Limites séparatives de fond de terrain :



LOTISSEMENT

Constitue un lotissement, toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus d'un le nombre de lot ou de construction, issu de ladite opération

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur et qui se compte sur une même verticale.

OPERATION D'ENSEMBLE OU OPERATIONS GROUPEES

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

PIGNON

Mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble, pour opposition aux murs gouttereaux situés sous les égouts des pans de toiture.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux.

Constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication...).

REHABILITATION

La réhabilitation consiste à remettre en bon état d'usage une construction en adoptant diverses techniques : consolidation, nettoyage, changement ponctuel d'éléments vétustes, mise aux normes, *etc.* Des travaux de modification de distribution intérieure peuvent être réalisés de même que des démolitions ponctuelles. Au-delà d'un certain seuil de travaux, défini dans le règlement, les travaux de réhabilitation sur construction existante sont considérés comme de la reconstruction ou de la construction neuve. La réhabilitation diffère de la restauration dans la mesure où elle vise essentiellement l'usage de la construction et moins sa forme.

RESTAURATION

La restauration consiste à remettre en bon état une construction ancienne, en restant fidèle à ses dispositions architecturales. Toutefois, des modifications peuvent être apportées ponctuellement pour restituer certains éléments ponctuels ou pour en supprimer d'autres notamment lorsqu'ils portent atteinte à la conservation de la construction ancienne ou à sa qualité architecturale.

RIPISYLVE

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

SÉQUENCE URBAINE

Ensemble de constructions et d'éléments matériels et paysagers formant un tout d'une même composition ou d'un plan caractéristique. Les espaces urbains sont divisés en séquences pour être analysés, chaque séquence exprimant une configuration ou une typologie particulière, faites d'un ou plusieurs plans s'enchaînant.

STATIONNEMENT (PLACE)

Place dédiée à l'emplacement d'un véhicule.

- Calcul pour une voiture : 25m² soit 5m X 2,5m² pour une place avec les dégagements, aire de retournement
- Calcul pour un vélo : 2 m²

SURELEVATION

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur.

SURFACE DE PLANCHER

S'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Une circulaire du 3 février 2012 (NOR DEVL1202266c) décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

TERRAIN NATUREL

Niveau du terrain existant avant les travaux et avant exhaussement et affouillement.

La hauteur doit être calculée verticalement en tout point du terrain naturel avant travaux sauf dans le cas de sols créés artificiellement, tels que dévers ou surplomb, qui nécessiteront de se référer au niveau du sol tel qu'il existe dans l'environnement immédiat.

TOITURE

- Toiture terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux (inclinaison entre 2 et 7% maximum).

- Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

- Toiture à la Mansart

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

VOIRIE

La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires.

UNITE FONCIERE

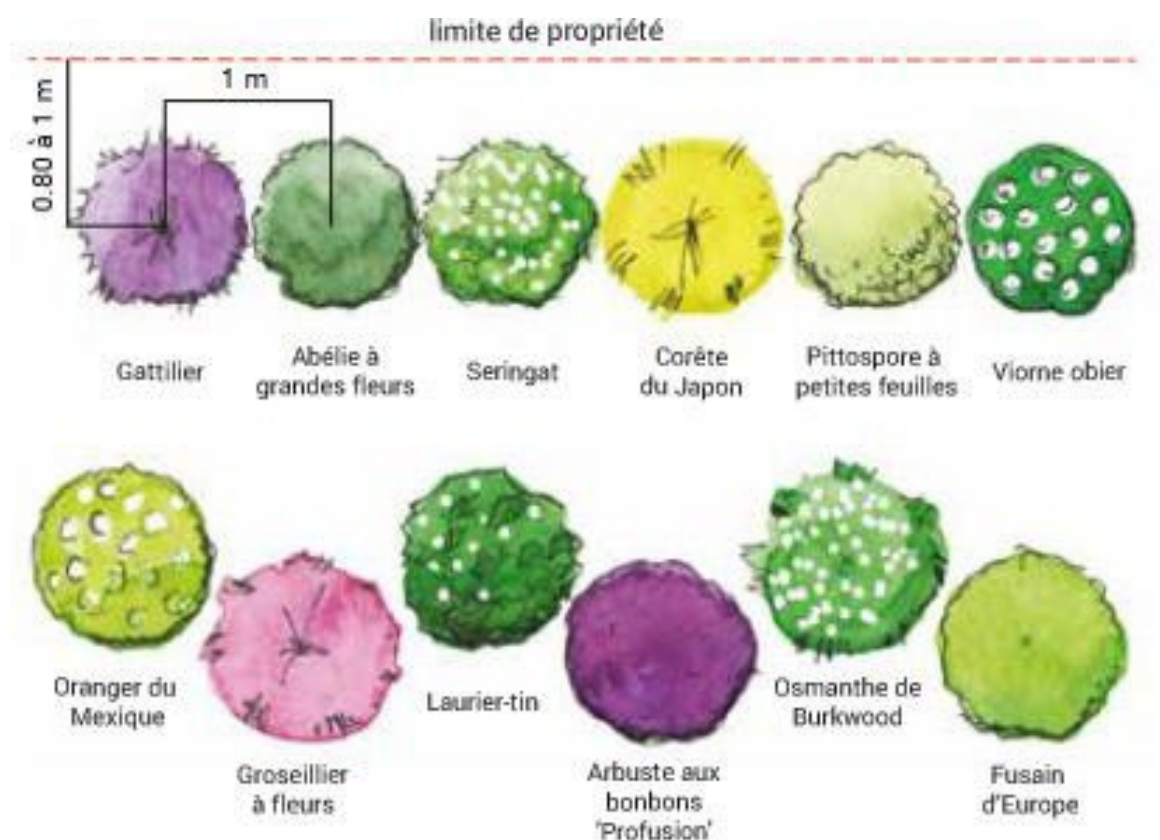
Terrain d'assiette du projet. Il s'agit de l'ilot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

ANNEXE 3

COMPOSITION DES HAIES ET ESSENCES VEGETALES

Source : CAUE33 Notices « clôture » et « planter un arbre »
<https://www.cauegironde.com/fiches-pratiques/>

➤ Composition d'une haie



➤ Liste des essences végétales préconisées

PALETTE VÉGÉTALE

