

2.2. ZONE UB

	Communes concernées
Zone UB	Abzac, Arveyres, Coutras, Guîtres, Izon, Libourne, Moulon, Saint-Denis de Pile, Saint-Germain du Puch, Saint-Médard de Guizières, Saint-Seurin sur l'Isle
<i>Secteur UB1</i>	Saint-Denis de Pile
<i>Secteur UBa</i>	Saint-Germain du Puch
<i>Secteur UBb</i>	Coutras, Libourne, Saint-Quentin de Baron, Saint-Seurin sur l'Isle
<i>Secteur UBp</i>	Coutras
<i>Secteur UBy</i>	Saint-Denis de Pile

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

Cette zone est traversée par la voie ferrée.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.

La zone UB comprend :

- **Un secteur UBa**, qui correspond à une zone urbaine ancienne où la mixité de fonctions (commerces/services/habitat) des constructions et des opérations d'aménagement est privilégiée.
- **Un secteur UBb**, qui correspond aux espaces de gestion des ensembles d'habitat collectif dont les règles d'implantation et de hauteur diffèrent d'un tissu urbain plus traditionnel.
- **Un secteur UB1**, qui correspond au centre-bourg de Saint-Denis de Pile ;
- **Un secteur UBp** qui correspond au quartier de gare de Coutras. Sans qu'il y ait d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dédiés à ces secteurs, il s'agit d'y favoriser le renouvellement urbain.
- **Un secteur UBy**, qui correspond à des surfaces bâties existantes qui doivent pouvoir faire l'objet de renouvellement urbain dans pour une destination économique.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est

apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas à l'exception des opérations d'habitat collectif et/ou à vocation sociale.

2.2.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.2.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	*Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisée	
	Hébergement	Autorisée	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	*Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	
	Cinéma	Autorisée	
	Hotels	Autorisée	
	Autres hébergements touristiques	Autorisée	
Équipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	

services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée	
	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Autorisée	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisées sous conditions en secteur UBy	<p>*Les constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat (nuisances sonores, olfactives,...), l'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et le paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).</p> <p>*La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt existantes à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être compatibles avec la destination de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives,...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).</p>
	Entrepôt		
	Bureau	Autorisée	
	Centre des congrès et d'exposition	Autorisée	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

*** Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts 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...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

- a) Tout aménagement et/ou clôture situé(e) dans les marges de recul des cours d'eau ou fossés drainants doivent présenter une perméabilité à l'eau.
- b) Les annexes des habitations (hors piscines) sont autorisées dans la limite de 40 m² de surface de plancher.

2.2.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

2.2.1.2.1. Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

- a) Conformément au repérage réalisé sur les règlements graphiques (plans de zonage) et à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées le long des emprises publiques, sont autorisées à condition que la future destination soit :
 - D'activités de services où s'effectue l'accueil d'un client ;

- De restauration ;
 - D'artisanat et commerce de détail ;
 - De bureau.
- b)** En cas de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent :
- préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).
 - permettre le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.
- c)** **En secteur UBa**, les opérations mixtes sont autorisées à condition que :
- la future destination soit à vocation d'habitat et/ou de commerce et/ou d'artisanat et/ou de bureau,
 - l'habitat soit à l'étage,
 - et les rez-de-chaussée des constructions soient à destination d'artisanat ou de bureau ou de commerce de proximité.

2.2.1.2.2. Mixité sociale

- a)** En zone UB, afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer une taille de logements de moins de 25 m² de surface de plancher sauf exception technique à démontrer.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 25 m² aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5.

- b)** **En zone UB des communes de Libourne, Izon, Saint-Denis de Pile et Vayres**, pour toute opération concourant à la création de 4 logements et plus, 30% du nombre de logements doit être destiné à une offre sociale (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation) avec arrondi du résultat à l'unité inférieure.

Cette disposition s'applique :

- aux constructions neuves ;
- aux logements créés par changement de destination, avec ou sans travaux ;
- aux opérations d'agrandissement et/ou de divisions d'immeubles et/ou logements existants ;

et ce, que ces opérations soient ou non soumises à déclaration préalable ou permis de construire, qu'il s'agisse d'un seul immeuble et/ou parcelle ou d'un groupe d'immeubles et/ou parcelles contiguës ou situés dans une unité foncière solidaire.

- c)** **Spécifiquement à Coutras :**

- Pour toute opération concourant à la création de 10 logements et plus, 30% du nombre de logements doit être destiné à une offre sociale (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation) avec arrondi du résultat à l'unité inférieure.

Cette disposition s'applique :

- aux constructions neuves ;
- aux logements créés par changement de destination, avec ou sans travaux ;
- aux opérations d'agrandissement et/ou de divisions d'immeubles et/ou logements existants ;

et ce, que ces opérations soient ou non soumises à déclaration préalable ou permis de construire, qu'il s'agisse d'un seul immeuble et/ou parcelle ou d'un groupe d'immeubles et/ou parcelles contiguës ou situés dans une unité foncière solidaire.

- Toute opération ou aménagement soumise à autorisation, générant après travaux ou changement de destination de la vocation d'habitation et portant sur les parcelles identifiées sur le règlement graphique en zone UB ou en secteur UBp par une Servitude de Mixité Sociale, doit prévoir 60% des surfaces dédiés au logement à de l'accession sociale ou du locatif social.

d) Spécifiquement à Izon :

- Toute opération ou aménagement soumise à autorisation, générant après travaux ou changement de destination de la vocation d'habitation, doit prévoir 50% minimum de surface de plancher dédiée à du logement en accession ou en locatif social. Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitat.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sont fixées les servitudes de Mixité sociale suivantes :
 - Zone UB de l' « Allée des Pavillons » : 70% des logements produits seront destinés à une offre sociale.

e) Spécifiquement à Libourne :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sont fixées les servitudes de Mixité sociale suivantes :
 - Zone UB de la « Rue de Montaudon » : 50% des logements produits seront destinés à une offre sociale.

f) Spécifiquement à Saint-Denis de Pile :

- **En secteur UB1**, les programmes de logements doivent comprendre au moins 60% de surface de plancher à destination d'habitat en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme.
- dans les secteurs de taille minimum de logement (STL), **correspondant à toute la zone UB du bourg et de Pinaud**, afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération sur le bâti existant générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 35 m² de surface de plancher.
Cette obligation en STL n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.

2.2.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, 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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.2.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) Les constructions doivent être édifiées à l'alignement :
- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
 - des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer ;
 - ou respecter les dispositions particulières définies pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Toutefois, dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantées en retrait de l'alignement, la nouvelle construction devra respecter l'un des cas de recul. Par contre une clôture devra être réalisée à l'alignement.

- b) Les extensions sur les constructions existantes respecteront :
- soit les mêmes règles que les constructions neuves,
 - soit dans le prolongement du recul de la construction existante.
- c) Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- pour les constructions à usage d'équipement collectif
 - pour les constructions supportant des bâtiments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques
 - pour les annexes à la construction (autres que les garages) et piscines
 - dans le cas de parcelles à cheval sur des zones inondables du PPRI.
 - **dans les secteurs d'OAP en zone UB à Izon**, pour les opérations de production 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 :
 - o Le long de l'avenue du Général de Gaulle, les constructions doivent être implantées selon un recul de 5 m, en vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie.
 - o 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 m.
- d) **En secteur UBb**, les constructions nouvelles doivent être édifiées :
- Soit à l'alignement,
 - Soit selon un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement.
- e) **En secteur UBy**, les constructions nouvelles doivent être édifiées :
- Soit à l'alignement,
 - Soit dans une bande constructible de 5 à 25 mètres de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées.

- f) Toutefois, pour les communes de Arveyres, Cadarsac, Daignac, Dardenac, Espiet, Génissac, Izon, Moulon, Nérigean, Saint-Germain du Puch, Saint-Quentin-de-Baron, Tizac-de-Curton, Vayres et Les-Eglisottes-et-Chalaires, et hors secteurs d'OAP, les constructions nouvelles (hors annexes et piscines) doivent être implantées dans une limite de 15 mètres maximum calculés par rapport à la limite d'emprise publique, et sont interdites au-delà.

2.2.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Dans une bande d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement (bande A), les constructions doivent être implantées :
- dans le cas de parcelle de moins de 8 mètres de large donnant sur l'emprise publique, sur les limites séparatives latérales,
 - dans le cas de parcelle de plus de 8 mètres de large donnant sur l'emprise publique, sur au moins une limite séparative latérale. Dans ce cas la construction respectera un recul avec l'une des limites séparatives d'au moins H/2 et un minimum de 3 m (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit).
- b) Au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement (bande B) les constructions doivent être implantées :
- Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 5 mètres.
 - Soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- c) Dans les bandes A et B : toute construction nouvelle (hors annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).
- d) Les alinéas précédents ne s'appliquent pas pour :
- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi pourront être réalisées dans le prolongement de la façade de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
 - Les constructions annexes non incorporées à la construction principale pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 3,00 mètres, et que leur emprise au sol n'excède pas 20m².
 - Les piscines.
- e) Spécifiquement à Izon :
- o Un recul de 20 m minimum est exigé par rapport à l'axe du ruisseau de Canterane.
 - o dans les secteurs d'OAP en zone UB à Izon, pour les opérations de production 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 m sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.
- f) En secteur UBb, la construction respectera un recul avec les limites séparatives d'au moins H/2 et un minimum de 3 m (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit).
- g) En secteur UBp, non réglementé.

2.2.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- a) La distance minimale (d) entre chaque construction sera égale à 0 mètre ou au moins à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.
- b) Les annexes et les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.
- c) Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.
- d) **En secteur UBp**, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

2.2.2.1.4. Emprise au sol

- a) **Dans une bande d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement (bande A) :**
L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 80% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité.

Spécifiquement à Libourne, cette emprise au sol maximale dans la bande A est portée à 100% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité.

- b) **Au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement (bande B) :**

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 30% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité.

Spécifiquement à Coutras, dans la bande B, l'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 60% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans la bande.

Spécifiquement à Libourne, dans la bande B, l'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 50% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans la bande.

- c) **À Izon**, dans les bandes A et B des secteurs d'OAP en zone UB, pour les opérations de production 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 : l'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 60% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans l'OAP.
- d) **En secteur UBp**, non réglementé.

2.2.2.1.5. Hauteur des constructions

- a) **Dans une bande d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement (bande A), la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.**

Spécifiquement à Coutras, dans la bande A, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans les rues suivantes :

- Rue Paul Quibel (Quartier de la Gare)
- Rue des Loges et impasse des loges (partie allant de la rue des Loges à l'avenue de l'Europe)
- Rue Jules Ferry

- b) **Au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement (bande B)**, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Spécifiquement à Coutras, dans la bande B, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

c) Dans les bandes A et B

Il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur lorsque le faîtage et la façade de la nouvelle construction s'alignent sur celui d'une construction mitoyenne (accolée) de plus grande hauteur.

d) La hauteur des annexes séparées de la construction principale implanté en limite séparative est limitée à 3,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

e) Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

f) 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.

- **À Libourne** où, le long de la rue Chanzy, de l'avenue Clémenceau, de l'avenue Foch, de l'avenue du Général de Gaulle et de l'avenue de Verdun, la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies définies à l'article 3 sans dépasser 15 m en hauteur absolue.

- **À Coutras**, dans le cadre d'une opération comportant la programmation de plus de 50% de logements sociaux, la hauteur maximale d'une construction pourra être portée à :

- 12 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies définies à l'article 3 sans dépasser 15 mètres en hauteur absolue dans la bande A.
- 6 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies définies à l'article 3 sans dépasser 9 mètres en hauteur absolue dans la bande B.

- **À Izon** où :

- Dans une bande d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement (bande A), La hauteur des constructions est limitée à 8 m à l'égout du toit.
- Au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement (bande B), la hauteur des constructions est limitée à 3 m.
- Dans les bandes A et B situés dans les secteurs sensibles aux remontées de nappes phréatiques, la hauteur des constructions est augmentée de 0,20 m pour permettre la création d'un vide sanitaire.
- Dans les bandes A et B des secteurs d'OAP en zone UB, pour les opérations de production 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 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.

g) En secteur UBb, la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 15 mètres à l'acrotère.

2.2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

En ce qui concerne les éléments en saillie :

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers ;
- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture ;
- Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions ;
- Les panneaux solaires seront de teintes sombres (noir, gris, etc.) et auront des formes rectangulaires dans la mesure du possible.

2.2.2.2.1. Constructions, extensions ou réhabilitation des constructions contemporaines (postérieures à 1948)

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans l'environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et des paysages dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type de toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites.

2.2.2.2.2. Constructions anciennes et traditionnelles (antérieures à 1948)

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Toute intervention, modification ou extension du bâti existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture. Dans tous les cas, les toitures terrasses ne pourront être acceptées que pour

des annexes à la construction accolées au bâtiment principal ou dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants.

- Les formes et les proportions des percements
- Les matériaux utilisés (maçonneries de pierre et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, ...)
- Les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : blanc cassé ou gris clair, éléments de serrurerie : portails, grilles ou garde-corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).
- Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites.

2.2.2.2.3. Matériaux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les habitations déjà couvertes par de l'ardoise ou une autre forme de tuiles, pourront être rénovées en utilisant les matériaux déjà présents.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Le bardage bois est autorisé sous réserve d'être à lames verticales.

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs blanc pur, bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la couleur des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

2.2.2.2.4. Les percements - menuiseries

Sur une même façade, visible depuis l'espace public, l'ordonnancement des ouvertures sera respecté.

a) Les fenêtres

Pour les constructions traditionnelles, construction en pierres, les fenêtres seront plus hautes que larges.

b) Les volets visibles

- le coffre des volets roulants sera masqué dans le linteau de la fenêtre ou par un lambrequin.
- les volets seront de couleur blanche ou gris clair.
- les volets battants ne comporteront ni barres ni écharpes.
- les volets doivent être d'une couleur unie (les pentures doivent être de la même couleur que le reste des volets).

c) Les portes d'entrées

seront impérativement placées sur les façades face à la voie d'accès et seront d'une couleur soutenue. Les impostes vitrées en coquilles, étant un motif d'inspiration anglo-saxonne sont interdites. Le style de la porte d'entrée sera en cohérence avec le style architectural de la construction.

d) Les portes de garages

- Dans le cas de maison existante ancienne (avant 1948) construite en pierres la fermeture des garages par des volets roulants est interdite. Seules les portes battantes, les portes basculantes ou les portes sectionnelles à lames lisses sont autorisées.
- Les portes de garages seront, soit de la couleur des volets, soit de la couleur de la porte d'entrée.
- Les portes de garages ne peuvent s'ouvrir en débord sur le domaine public.

2.2.2.2.5. Clôtures**a) Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :**

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRI) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.

- **Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :**

- **Sont autorisés :**

- Les murs traditionnels ou en maçonnerie enduite, ne devant pas dépasser 1,50 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- le grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- les haies vives.
- Les clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée doivent être doublée d'une clôture végétale composée d'une haie mélangée d'essences locales.
- Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

- **Sont interdits :**

- Les haies composées d'une seule essence végétale (monospécifique) ;
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

- **En limite séparative :**
 - Les clôtures auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 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.

2.2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. 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 ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

2.2.2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.2.2.4.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espaces non bâtis en pleine terre)

a) Dans une bande d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande A)

Au moins 20% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité doit être maintenue en « pleine terre » d'un seul tenant.

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 20 % - 10 % = 10 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à la prescription précédente à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

b) Au-delà d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande B)

Au moins 50% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité doit être maintenue en « pleine terre » d'un seul tenant.

- c) **A Izon, dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».**

2.2.2.4.2. Obligations en matière de plantations & espaces libres

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques et/ou envahissantes, les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant. Les éléments techniques ne pourront pas être intégrés dans les espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

2.2.2.5. Stationnement

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.16 des Dispositions Générales.

A Izon, les aires de stationnement doivent être perméables afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2.2.3. ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.2.3.1. Desserte par les voies publiques et privées

2.2.3.1.1. La Voirie

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, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

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, ou la collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

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.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

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.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

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.

2.2.3.1.2. Les 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

A partir de deux logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.

A partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas précédents.

Toute nouvelle bande d'accès créée après la date d'approbation du PLUi-HD devra être limitée à **20 m de longueur**. Au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré comme une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie précédentes.

2.2.3.2. Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.