

2.3. ZONE UC

	Communes concernées
Zone UC	
<i>Secteur UCa</i>	Camps-sur-l'Isle, Daignac, Izon, Lagorce, Les Billaux, Saint-Quentin de Baron, Saint-Seurin sur l'Isle, Vayres
<i>Secteur UCb</i>	Abzac, Bonzac, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Espiet, Guîtres, Lagorce, Lapouyade, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaires, Les Peintures, Libourne, Moulon, Porchères, Puynormand, Saint-Christophe de Double, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Martin du Bois, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron, Saint-Seurin sur l'Isle, Savignac de l'Isle, Tizac de Curton
<i>Secteurs UCb1 et UCb2</i>	Saint-Denis de Pile
<i>Secteurs UCbp1 et UCbp2</i>	Pomerol
<i>Secteur UCc</i>	Abzac, Arveyres, Bayas, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Dardenac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lalande de Pomerol, Lapouyade, Le Fieu, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaires, Maransin, Moulon, Nérigean, Saint-Antoine sur l'Isle, Saint-Christophe de Double, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Germain du Puch, Saint-Martin du Bois, Saint-Sauveur de Puynormand, Saint-Seurin sur l'Isle, Tizac de Lapouyade, Vayres
<i>Secteur UCd</i>	Izon, Saint-Denis de Pile, Vayres

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 UC comprend :

- Un **secteur UCa** qui correspond aux centres-bourgs ou quartiers où les constructions devront s'implanter avec une proximité forte des emprises publiques mais avec plus ou moins de continuité vis-à-vis des limites séparatives (UCa2) ;

- Un **secteur UCb** qui correspond aux centres-bourgs ou quartiers où les constructions pourront s’implanter en rythmant l’urbanisation par des décrochages limités vis-à-vis des emprises publiques ;
- **Les secteurs UCb1 et UCb2** à Saint-Denis de Pile, qui correspondent à des espaces plus ou moins proches du cœur de bourg de Saint-Denis de Pile, où des implantations spécifiques seront recherchées avec des décalages de façades.
- Un **secteur UCbp1** spécifique au contexte du bourg ancien de Pomerol comportant une mixité de fonctions ;
- Un **secteur UCbp2** spécifique aux quartiers d’habitation dans le contexte particulier de Pomerol ;
- Un **secteur UCc** qui correspond à des quartiers de type pavillonnaire dont il convient de donner la possibilité à évoluer vers plus de compacité.
- Un **secteur UCd**, qui correspond à des quartiers de type pavillonnaire dont il convient de maîtriser le processus de densification.

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.

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

2.3.1.1. 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 sauf conditions particulières	<ul style="list-style-type: none"> • Excepté en secteur UCbp1 où les constructions nouvelles sont autorisées, dans le reste de la zone UC et ses autres secteurs, seules 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	<p>En secteurs UCa et UCb, 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.</p> <p>En secteurs UCc et UCd, seules les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.</p>
	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 sauf en secteur UCc et UCd	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	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	Industrie		*Les constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sont
	Entrepôt		

secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Autorisées sous conditions	<p>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,...). Par ailleurs, les constructions d'entrepôt sont autorisées sous réserve d'être liées à une activité commerciale.</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>
	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	<p>A l'exception, Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisées sous réserve d'être liées à un hébergement touristique ou à une activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle.</p> <p>La surface maximale autorisée par habitation démontable est de</p>

		25m ² (emprise au sol ou surface de plancher).
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.
- c) **En secteurs UCbp1 et UCbp2**, dans le cas de réhabilitation, tout changement de destination des locaux est interdit. Seule la transformation de bâtiment existant, à destination agricole ou commerciale, en logement est autorisée.

2.3.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

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

Non réglementé

2.3.1.2.2. Mixité sociale

- a) Pour l'ensemble des communes sauf celles citées aux alinéas suivants, 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 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) **Spécifiquement à Coutras**, toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale. On entend par logement en accession sociale tout logement qui répond aux critères d'accession sociale tels que définis par le code de la construction et de l'habitation.

Toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant la production d'au moins 10 logements, après travaux ou changement de destination à vocation d'habitation doit prévoir 30% minimum de surface de plancher dédiée à du logement en accession sociale ou locatif social. Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitat.

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 secteur UCb par une Servitude de Mixité Sociale, doit prévoir 100% des surfaces dédiés au logement à de l'accession sociale ou du locatif social.

- c) **Spécifiquement à Izon**, toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant la production d'au moins 2 logements après travaux ou changement de destination à 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 :

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	SMS : pourcentage minimum de logements sociaux à produire
OAP « Furt »	70 %
OAP « Fosse du Moulin »	70 %
OAP « Graveyron »	70%
OAP « Canterane »	70%
OAP « Le Maine Blanc »	70%
OAP « Maures »	70%
OAP « Galerie 1 »	50%
OAP « Ferreyre »	70%
OAP « Maye Blanc »	70%
OAP « Lavigne »	70%

OAP « Pierre Blanche »	100%
OAP « Galerie 2 »	70%

d) **Spécifiquement à Libourne**, toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant la production d'au moins 10 logements après travaux ou changement de destination à vocation d'habitation doit prévoir 30% minimum de surface de plancher dédiée à du logement en accession sociale ou en locatif social. Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitat.

e) **Spécifiquement à Saint Denis de Pile**, toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale. On entend par logement en accession sociale tout logement qui répond aux critères d'accession sociale tels que définis par le code de la construction et de l'habitation.

Toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant la production d'au moins 4 logements, après travaux ou changement de destination à vocation d'habitation doit prévoir 30% minimum de surface de plancher dédiée à du logement en accession sociale ou 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 :

- Secteurs UCb et UCb1 de la « Route de Lussac » : 100% des logements produits seront destinés à une offre sociale.

Dans les secteurs de taille minimum de logement (STL) (correspondant à toute la zone UC), 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 80 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.

f) **Spécifiquement à Vayres**, toute opération de 3 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi, devra comporter une part de logements sociaux :

- Pour 3 logements ou 3 lots, 1 logement social minimum ;
- Pour 4 à 8 logements ou lots, 2 logements sociaux minimum ;
- Pour de 9 logements ou lots et plus, 30% de logements sociaux minimum.

Par ailleurs, pour les opérations d'aménagement d'ensemble soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sont fixées les servitudes de mixité sociale suivantes :

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	SMS : pourcentage minimum de logements sociaux à produire
OAP « Centre-bourg »	50 %
OAP « Nioton »	60 %
OAP « Avenue d'Izon »	60%
OAP « Le Déroc »	70%

2.3.2. 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.

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

2.3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

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

a) En secteur UCa, 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.

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 pourra respecter l'un des cas de recul existant. Toutefois, une clôture devra être réalisée à l'alignement.

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.

b) En secteurs UCb et UCc, les constructions doivent être édifiées soit :

- À l'alignement ;
- Selon un recul maximal de 5 mètres ;

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

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

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.

Enfin, il est possible de déroger aux dispositions du présent alinéa b) dans le cas de projet de réalisation de logements sociaux.

c) En secteur UCb1, les constructions devront s'implanter à une distance minimale comprise entre l'alignement et 3 mètres de l'emprise des rues, des espaces publics ou de la limite d'emprise des voies privées.

d) En secteur UCb2, les constructions à usage de commerces, services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées. Au sens des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, le recul de 75 mètres à observer par rapport à l'axe de la RD 674 ne s'applique pas dans cette zone urbanisée.

e) En secteurs UCbp1 et UCbp2 :

- Le long de la RD 1 089 :
 - toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être implantée à, au moins, 35 m de l'axe de la RD 1 089 ;
 - les constructions destinées à un usage autre que d'habitation doivent être implantées à, au moins, 25 m de l'axe de la RD 1 089 ;
 - dans le cas de réhabilitation ou d'extension mesurée, le retrait de 35 m par rapport à la RD 1089 peut ne pas être applicable.
- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente peut être admise, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette ni l'aspect de l'ensemble de la voie ni sa sécurité :
 - si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent et, notamment, dans le cas de « dent creuse », la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines,
 - dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLUi.
- Les extensions sur les constructions existantes respecteront :
 - Soit les mêmes règles que les constructions neuves ;
 - Soit le prolongement de la construction existante.
- Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.
- Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.

f) En secteurs UCd, Les constructions doivent être édifiées selon :

- Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement,
- Le même recul que les constructions existantes sur les parcelles mitoyennes, des voies et emprises publiques existantes ou des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

Un autre recul par rapport à l'alignement peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnement de la façade,
- En vue de préserver l'ordonnement des constructions sur une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, la construction devra s'aligner sur la construction mitoyenne (accolée ou non).

g) Les dispositions des alinéas précédents 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 UC à Saint-Denis de Pile**, 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 :
 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 0 à 5 mètres sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

- **Dans les secteurs d'OAP en zone UC 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 :
 - Le long des voies extérieures au périmètre d'OAP, les constructions doivent être implantés selon un recul de 5 m, en vue de préserver l'ordonnement des constructions sur une séquence le long d'une voie, sauf indication différentes définies dans le cadre de l'OAP.
 - Le long de l'avenue Léo Drouyn, les constructions doivent être implantées selon un recul de 5 m, en vue de préserver l'ordonnement des constructions sur une séquence le long d'une voie.
 - 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 m, sauf indication différentes définies dans le cadre de l'OAP.

h) 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.

Si toutes les OAP dérogent à cette règle d'inconstructibilité au-delà d'une bande de 15 mètres depuis les emprises publiques pour les constructions nouvelles d'habitation, cette disposition est toutefois maintenue pour le secteur 9 « Ferreyre » à Izon.

2.3.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) En secteurs UCa et UCb**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement d'au moins une des limites séparatives latérales et selon une distance d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres vis-à-vis des autres limites séparatives (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) En secteur UCc**, les constructions doivent s'implanter soit :
 - à l'alignement d'au moins une des limites séparatives latérales et selon une distance d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres vis-à-vis des autres limites séparatives (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit).
 - En retrait des limites séparatives latérales, selon une distance d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres. La hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit.
- c) Les alinéas a) et b) ne s'appliquent pas pour :**
 - 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).
 - Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, qui 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 : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 3,50 mètres, et que leur emprise au sol n'excède pas 40 m².

- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Un projet de réalisation de logements sociaux sur la commune de Saint-Denis-de-Pile.

d) En secteurs UCbp1 et UCbp2 :

- Les constructions peuvent être implantées en ordre continu (donc contigüe à chacune des limites séparatives latérales de l'unité foncière qui touchent une voie), en ordre semi continu (donc contigüe à l'une des limites séparatives latérales de l'unité foncière qui touchent une voie) ou en ordre discontinu.
- Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.
- Aucune nouvelle construction, ni extension, ni annexe, ne seront implantées à moins de 3 m de l'axe du ruisseau. Ces dispositions s'appliquent également en cas d'extension de constructions existantes ou de travaux, et en cas de reconstruction après sinistre.

e) En secteurs UCd :

- **Dans une bande A d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement**, les constructions doivent être implantées :
 - Soit sur au moins une limite séparative, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 m.
 - Soit à une distance minimale de 3 m vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement 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 : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m². Les annexes supérieures à 50m² d'emprise au sol devront respecter la règle générale
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- **Dans la bande B, au-delà d'une profondeur de 25 mètres, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives.**

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement 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 : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m². Les annexes supérieures à 50m² d'emprise au sol devront respecter la règle générale
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Dans les bandes A et B :

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m 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.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

- **A Saint Denis de Pile,**

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 par rapport aux limites séparatives 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 la construction et les limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP sera au minimum de 0 à 4 mètres sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

- **A Izon,**

Un recul de 20 m minimum est exigé par rapport à l'axe du ruisseau de Canterane.

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 5 m minimum par rapport à une canalisation de transport de gaz.

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

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

Dans l'OAP Furt à Izon, 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 m sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

2.3.2.1.3. 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 mètres 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 UCb, spécifiquement à Saint-Denis de Pile**, il est possible de déroger aux précédents alinéas dans le cadre d'un projet de réalisation de logements sociaux.
- e) **En secteurs UCbp1 et UCbp2** : non réglementé
- f) **En secteurs UCd** :
 - **Dans une bande d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande A)**, la distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contiguës 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.

- **Au-delà d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande B),** une distance de 6 m minimum sera exigée entre deux constructions non contiguës.
- **Dans les bandes A et B :**
 - o **A Saint Denis de Pile,**

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 par rapport aux limites séparatives 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 0 à 4 mètres sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

- o **A Izon,**

Dans les OAP en zone Uc, 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 m sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

2.3.2.1.4. Emprise au sol

a) Sur l'ensemble de la zone UC :

- **Dans une bande d'une profondeur de 25 m comptés depuis l'alignement (bande A),** l'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 60% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité.
- **Au-delà d'une profondeur de 25 m 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.

b) En secteurs UCbp1 et UCbp2 : non réglementé

c) En secteur UCd :

- **Dans une bande A d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement,** l'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 50% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité.
- **Dans la bande B, au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement,** l'emprise au sol maximale des constructions sera de 20% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité.
- **Dans les bandes A et B :**
 - 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 300m² ; la distance minimale entre ces emprises bâties de 300m² étant de 3 m au minimum.
 - Pour les opérations de logements sociaux, cette surface d'emprise inférieure ou égale à 300m² peut être majoré de 10%.

d) A Saint Denis de Pile,

Dans les OAP en zone UC (y compris ses secteurs), en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions par rapport aux limites séparatives 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 pas 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 les opérations de logements sociaux, l'emprise au sol maximale n'est pas limitée.

e) A Izon,

Dans les OAP en zone UC, 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 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 les opérations de logements sociaux, l'emprise au sol maximale n'est pas limitée.

2.3.2.1.5. Hauteur des constructions

a) Sur l'ensemble de la zone UC :

Dans une bande d'une profondeur de 25 m comptés depuis l'alignement (bande A), la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans dépasser 10 mètres de hauteur absolue.

Au-delà d'une profondeur de 25 m comptés depuis l'alignement (bande B), la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, excepté sur la commune de Pomerol ou cette hauteur ne s'applique qu'à l'égout du toit (les toitures terrasses y sont interdites).

b) En secteurs UCb et UCc, au-delà d'une profondeur de 25 m comptés depuis l'alignement (bande B), la hauteur des constructions est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Spécifiquement à Saint-Denis de Pile, cette règle ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux, celles-ci pourront avoir une hauteur plus importante sans toutefois dépasser 12 mètres à l'égout du toit.

c) En secteurs UCbp1 et UCbp2 :

La hauteur des constructions doit être compatible avec la hauteur moyenne des constructions existantes dans le secteur considéré. La hauteur maximale autorisée est de 7 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus) avec un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite de fond de parcelle de l'unité foncière. Sur la limite de fond de parcelle de l'unité foncière, la hauteur des constructions, des extensions et des annexes n'excèdera pas 2 m à l'égout du toit.

d) En secteur UCb2, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

e) En secteurs UCd :

- **Dans une bande A d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement :**

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- **Dans la bande B, au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement :**

la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- **Dans les bandes A et B :**

- o 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.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

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

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.

- o **A Saint Denis de Pile et à Izon**

Dans les OAP en zone UC, 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 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 m à l'égout du toit, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

f) Les alinéas a) et b) ne s'appliquent pas :

- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale ;
- Dans le cas d'ouvrages techniques, de cheminées et autres superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité ou de son insertion paysagère ou architecturale, la hauteur maximale sera portée à 12 m.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...);
- Un projet de réalisation de logements sociaux sur la commune de Saint-Denis-de-Pile.

2.3.2.2. 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.

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.

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

a) Sur l'ensemble de la zone UC :

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.

b) En secteur UCbp1 et UCbp2 :

- Façades :

Les différentes façades de la construction, ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène et favoriser l'emploi des matériaux traditionnels caractéristiques en zone rurale.

L'emploi du ton pierre est conseillé.

La coloration des bâtiments devra être homogène avec la coloration du bâti ancien traditionnel.

Sont autorisés :

- Les parements pierre ;
- Les pierres massives ;
- Les maçonneries enduites ;
- Le bois.

Sont interdits :

- La multiplicité des matériaux ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts et les matériaux brillants non peints ;
- Le béton brut et teinté dans la masse ;
- Les parements métalliques en alu horizontaux et verticaux ;
- Les parements verriers, PVC et métacrylate ;
- Les dérivés du bois.

Si elles sont en bois, celui-ci sera conservé naturel ou sera peint dans l'une des teintes de la palette.

Des nuanciers situés en annexe concernant les façades, les menuiseries, les bardages, les ferronneries et les couvertures encadrent cet article et doivent être respectés.

- Ouvertures :

Pour les parties vues du domaine public, l'utilisation de volets roulants occultant des ouvertures est interdite. Si une occultation est prévue, elle sera assurée au moyen de volets battants ou pliants, de la même couleur que les menuiseries.

L'utilisation de volets roulants ne sera autorisée que pour des ouvertures non vues du domaine public. Les volets battants pourront comporter barres et écharpes.

Pour les équipements d'intérêt collectif et lorsque des impératifs d'ordre technique le justifieront, il pourra être admis une dérogation quant à la nature des occultations autorisant l'utilisation de volets roulants.

Des nuanciers situés en annexe concernant les façades, les menuiseries, les bardages, les ferronneries et les couvertures encadrent cet article et doivent être respectés.

- Toitures :

La pente ne peut excéder 37 %. Les toitures à une pente et les toitures terrasse sont interdites.

La couverture doit être en tuile type canal ou romane canal. La tuile béton est interdite.

Dans certains cas, l'ardoise peut être autorisée pour des raisons d'harmonie avec les bâtiments existants couverts avec ce matériau.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

Des nuanciers situés en annexe concernant les façades, les menuiseries, les bardages, les ferronneries et les couvertures encadrent cet article et doivent être respectés.

2.3.2.2.2. Constructions anciennes et traditionnelles (antérieures à 1948)

La commune de Pomerol déroge à l'application de ce paragraphe 2.3.2.2.2., pour les dispositions relatives aux constructions anciennes, il convient de se reporter aux dispositions relatives aux secteurs UCbp1 et UCbp2 du paragraphe 2.3.2.2.1.

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.

2.3.2.2.3. Matériaux

La commune de Pomerol déroge à l'application de ce paragraphe 2.3.2.2.3., pour les dispositions relatives aux constructions anciennes, il convient de se reporter aux dispositions relatives aux secteurs UCbp1 et UCbp2 du paragraphe 2.3.2.2.1.

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 sauf à Pomerol.

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 clôture 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.

2.3.2.2.4. Les percements - menuiseries

La commune de Pomerol déroge à l'application de ce paragraphe 2.3.2.2.4., pour les dispositions relatives aux constructions anciennes, il convient de se reporter aux dispositions relatives aux secteurs UCbp1 et UCbp2 du paragraphe 2.3.2.2.1.

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.

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.

2.3.2.2.5. 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 peuvent 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 1,80 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.

2.3.2.2.6. 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 climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers. La pose des pompes à chaleur sur les toitures est interdite.

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...).

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

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

a) Dispositions générales :

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

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.

La commune de Pomerol déroge au paragraphe 2.3.2.3.1.

b) En secteur UCb, spécifiquement à Saint-Denis de Pile, il est possible de déroger aux dispositions générales précédentes dans le cadre d'un projet de réalisation de logements sociaux.

c) En secteurs UCd :

- **Dans une bande A d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement**, au moins 40% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité doit être maintenue en « pleine terre » d'un seul tenant.
- **Dans la bande B, au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement**, au moins 80% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité doit être maintenue en « pleine terre » d'un seul tenant.

- **Dans les bandes A et B :**

○ **A Saint Denis de Pile,**

Dans les OAP en zone UC, pour les opérations, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions par rapport aux limites séparatives 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 », sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

Pour les opérations de logements sociaux, l'emprise en pleine terre n'est pas limitée.

○ **A Izon,**

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 ».

2.3.2.3.2. 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.

En secteur UCd à Izon, 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 m 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 m de diamètre, pour une superficie maximale de 12m².

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.

2.3.2.3.3. Stationnement

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

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

2.3.3. ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

Pour la commune de Pomerol, compte-tenu des particularités urbaines existantes, une dérogation aux dispositions règlementaire contenues dans ce chapitre 2.3.3. est possible.

2.3.3.1. Desserte par les voies publiques et privées

2.3.3.1.1. 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, 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.

2.3.3.1.2. 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.

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

À partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas précédents, excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Sur l'ensemble de la zone UC, hors secteur UCd, toute nouvelle bande d'accès créée après la date d'approbation du PLUi-HD devra être limitée à **35 m de longueur**. Au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré comme une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie précédentes.

En secteur UCd, 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 une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie précédentes.

2.3.3.2. Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.