

## CHAPITRE 1 - ZONE UA

### La zone UA correspondant au centre-bourg ancien et au bourg d'Issan.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à un risque inondation. Les dispositions prévues par le(s) Plan(s) de Prévention des Risques Inondation approuvé(s) par le Préfet de la Gironde et annexé(s) au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans ces secteurs.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le(s) plan(s) de zonage.

#### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### *Constructions*

- 1.1 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.
- 1.2 - Les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes.
- 1.3 - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

#### *Carrières*

- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

#### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

- 1.5 - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.6 - Les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les résidences mobiles.
- 1.7 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

### **ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### *Constructions*

- 2.1 - La création et la transformation de surface commerciale à condition de conserver ou de restituer un accès indépendant aux étages supérieurs de l'immeuble ou aux bâtiments d'habitation situés sur la parcelle en fond de cour.

**ARTICLE UA3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****◆ ACCES**

**3.1 -** Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.2 -** Tout nouvel accès individuel 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 3,5 m.

**◆ VOIRIE**

**3.3 -** Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.4 -** Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

**ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS****◆ EAU POTABLE**

**4.1 -** Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**◆ ASSAINISSEMENT*****Eaux usées***

**4.2 -** Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3 -** Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

**4.4 -** Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.5 -** Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

***Eaux pluviales***

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**Autres réseaux**

**4.7 -** Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

**4.8 -** Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

**ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1 -** Sans objet.

**ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 -** Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

**6.2 -** Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de la limite d'emprise peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

**6.3 -** Pourront déroger à l'article 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- Les piscines.

**ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1 -** Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives le retrait sera au minimum de 3 m en tout point du bâtiment.

**7.2 -** Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

**7.3 -** Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique) pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

**7.4 -** Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

**ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Non réglementé.

**ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 - Non réglementé.

**ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

*La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.*

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m.

10.2 - Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, dans ce cas, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

10.4 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale à celles-ci.

**ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS****◆ OBJECTIFS**

Il s'agit essentiellement de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien et du bourg d'Issan par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant.

**◆ PROJET ARCHITECTURAL**

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

11.1 - Compte tenu du caractère de centre-bourg ancien de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

### **Constructions anciennes**

**11.2** - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions anciennes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

#### *Couvertures*

**11.3** - Les couvertures des constructions réalisées en tuiles "canal" doivent être conservées et restaurées le cas échéant avec des tuiles "canal" de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

**11.4** - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

**11.5** - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

#### *Façades*

**11.6** - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

**11.7** - Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

**11.8** - Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

#### *Epidermes*

**11.9** - Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.

**11.10** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**11.11** - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

**11.12** - Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

**11.13** - Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

#### *Couleurs des menuiseries*

**11.14** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

**11.15** - Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

### **Extension ou transformation de constructions existantes**

**11.16** - Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

**11.17** - L'activité d'un local commercial, sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussée d'immeubles distincts.

### Constructions nouvelles

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

#### Couvertures

**11.18** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

**11.19** - Les égouts et faîtages seront parallèles ou perpendiculaires à une des limites parcellaires ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes, et pour des contraintes techniques dûment justifiées.

#### Façades

**11.20** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

**11.21** - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

**11.22** - Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure à la largeur).

**11.23** - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

**11.24** - Les volets seront réalisés en bois peint ou en matériaux d'aspect équivalent avec deux battants.

#### Epidermes

**11.25** - Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

**11.26** - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

#### Couleurs des menuiseries

**11.27** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

**11.28** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

### ◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

**11.29** - Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

#### Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

**◆ BATIMENTS ANNEXES**

**11.30** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales. Ils pourront également être traités à base de bardages ou clins en bois de teinte naturelle ou de matériaux à l'aspect similaire.

**◆ CLOTURES**

**11.31** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

**11.32** - En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

**11.33** - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,80 m.
- Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique ;

**ARTICLE UA12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

**◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT**

**12.2** - Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes, il sera exigé une place de stationnement par logement créé. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

**12.3** - Pour les constructions nouvelles comprenant plus d'un logement, il est exigé un minimum de 2 emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

#### ◆ ACTIVITES

**12.4 -** Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de :

- 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

#### ◆ AUTRES CAS

**12.5 -** Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

**12.6 -** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.

### **ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1 -** Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres plantés pourront être répartis sur la zone de stationnement.

**13.2 -** Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

**13.3 -** Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

**13.4 -** Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

### **ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1 -** Sans objet.

### **ARTICLE UA15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1 -** Non réglementé.

### **ARTICLE UA16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**16.1 -** Non réglementé.