



G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26 Chemin de Fondeyre

31200 TOULOUSE

Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59

e-mail : toulouse@g2c.fr

COMMUNE DE CERONS DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PLU DE LA COMMUNE DE CERONS REGLEMENT	
Arrêté le	Approuvé le
24/08/2015	
Signature et cachet de la Mairie	

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : +33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr

LES ZONES URBAINES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond principalement au centre ancien à vocation d'habitat, de services et de commerces. Elle présente un caractère affirmé, une densité importante et est équipée par les réseaux viaires, d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle.

Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation, annexé au présent règlement, s'appliquent dans les secteurs notés UAi sur le document graphique.



ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UA2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UA2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UA2 ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning ;
- Le stationnement de caravanes ou l'installation de mobil-homes en dehors des terrains aménagés ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières et de gravières.

Dispositions applicables dans le secteur UAi

Est interdit l'ensemble des occupations et utilisations du sol non prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au dossier de PLU.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles correspondent à un usage courant ou à un service de proximité de la zone ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec la proximité d'habitations ;
- L'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition que ces dernières dépendent d'une exploitation agricole existante ;
- Les constructions destinées à l'habitation, situées dans un périmètre visé par un arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre, à condition que soient respectées les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des constructions.

Dispositions applicables dans le secteur UAi

Est autorisé l'ensemble des occupations et utilisations du sol admises en zone UA, sous réserve d'être conformes au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au dossier de PLU.



ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Selon le règlement départemental de la voirie, les nouveaux accès sur les RD1113, RD 11, RD 117E2 et RD 117 sont interdits hors agglomération. Conformément aux dispositions prévues par la zone d'activité existante à Caulet Nord, hors agglomération, un aménagement de carrefour sur la RD 117E2, dans le cadre de la future zone, devra intégrer l'accès existant à la zone actuelle. Cet aménagement devra être soumis pour avis à la direction des infrastructures du Département – centre routier du Sud Gironde.

Le centre routier départemental devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

Voirie

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise
5 m	8 m

L'ouverture d'une voie nouvelle pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques



suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de celui-ci. L'évacuation des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Ne sont concernés que les emprises et les voies ou espaces publics ou privés ouverts à la circulation automobile.

Toute construction doit être implantée à l'alignement existant ou, dans le cas de la présence d'un emplacement réservé en vue de l'élargissement de la voirie, à l'alignement futur. Toutefois, d'autres implantations peuvent être prévues:

- Pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante ;
- Lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contigüe et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le long de la RD1113, route classée route à grande circulation par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010, hors agglomération, toute construction devra être édifiée avec un recul 75 m de l'axe. Et conformément à l'article L111-10 du code de l'urbanisme, ce recul peut être réduit à 35 mètres (maximum) pour les constructions à usage d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être contigüe à l'une au moins des limites séparatives de l'unité foncière qui touche une voie (continu ou semi continu). En cas de retrait, la construction doit être implantée à une distance d'au moins 3,5m par rapport à la limite séparative.

Toute construction ou installation, située sur une parcelle limitrophe à une zone agricole, doit être implantée avec un retrait de 10 mètres par rapport à la limite séparative donnant sur la zone agricole.

Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale, soit implantées sur les limites séparatives ou à une



distance d'au moins 3 m de celles-ci.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4m.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA, hors secteur UAi

Non réglementé.

Dispositions applicables dans le secteur UAi

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 25% de la surface de l'unité foncière où elles sont implantées.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions doit être comprise entre celle des bâtiments contigus sans pouvoir les dépasser, ni excéder 2 niveaux (R+1).

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur reconstruite peut égaler la hauteur initiale sans pouvoir la dépasser.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.

Bâti ancien existant

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

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures, l'apparence du matériau de couverture ;
- les formes et proportions des percements ;
- l'aspect des matériaux utilisés ;
- le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture.



Toiture

Les couvertures des constructions sont en tuile d'aspect canal ou similaire de teinte claire ou mélangée. Les tuiles rouge vif, vernissées et de teinte foncée sont interdites. Les pentes ne doivent pas dépasser 40%.

Les réfections de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres que la tuile d'aspect canal peuvent être autorisées.

Les agrandissements de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres de la tuile d'aspect « canal » peuvent être autorisés, sous réserve que les pentes des toitures existantes soient reprises dans le projet d'agrandissement et que les matériaux mis en œuvre ne présentent aucune brillance, ni couleur vive.

Murs et façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- Les revêtements en ciment sur les murs en pierre de taille et les maçonneries à la chaux ;
- Les revêtements extérieurs, apportant des brillances ou ayant des couleurs vives.

Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs, toute couleur vive étant proscrite. Elles doivent être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.

Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.

Clôtures

Les clôtures anciennes doivent être maintenues et restaurées à hauteur égale. Les murs de clôture traditionnels en pierre calcaire existants et les porches d'entrée doivent être conservés.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique et en limite séparative, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur plein d'aspect traditionnel (d'apparence pierre calcaire) d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'un treillis grillagé ou grille. La hauteur maximale de l'ensemble (mur bahut + treillis grillagé ou grille) est limitée à 1,50 m. Il peut être doublé par une haie naturelle composée d'essences locales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

Dispositions particulières

Le raccordement des constructions et installations nouvelles aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation, deux places par logement ;
- Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, une place pour 50m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées au commerce, 40% de la surface de vente quand celle ci dépasse 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.



La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Éléments du patrimoine et du paysage

Les éléments repérés en application de l'article L.123-1-5 III-2° sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE UA16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond principalement aux secteurs d'urbanisation contemporaine constitués par l'extension du centre-ancien de Cérons. Elle est composée à la fois d'habitations anciennes mais également de constructions plus récentes, avec essentiellement des constructions implantées au gré des opportunités foncières.

Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation, annexé au présent règlement, s'appliquent dans les secteurs notés UBi sur le document graphique.



ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UB

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UB2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UB2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UB2 ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning ;
- Le stationnement de caravanes ou l'installation de mobil-homes en dehors des terrains aménagés ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières et de gravières.

Dispositions applicables dans le secteur UBi

Est interdit l'ensemble des occupations et utilisations du sol non prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au dossier de PLU.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UB

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles correspondent à un usage courant ou à un service de proximité de la zone ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec la proximité d'habitations ;
- L'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition que ces dernières dépendent d'une exploitation agricole existante ;
- Les constructions destinées à l'habitation, situées dans un périmètre visé par un arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre, à condition que soient respectées les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des constructions.

Dispositions applicables dans le secteur UBi

Est autorisé l'ensemble des occupations et utilisations du sol admises en zone UB, sous réserve d'être conformes au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au dossier de PLU.



ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise
5 m	8 m

L'ouverture d'une voie nouvelle pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de celui-ci. L'évacuation des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux est interdite.



Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ne sont concernés que les emprises et les voies ou espaces publics ou privés ouverts à la circulation automobile.

Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en observant un recul compris entre 0 et 10 m.

Dans le cas de la présence d'un emplacement réservé en vue de l'élargissement de la voirie, l'implantation tiendra compte de l'alignement futur.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être prévues :

- Pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante ;
- Lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contigüe et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans le cas contraire, le ou les côtés non contigü(s) devra ou devront être distant(s) de la limite séparative d'au moins 3,50 m.

Toute construction ou installation, située sur une parcelle limitrophe à une zone agricole, doit être implantée avec un retrait de 10 mètres par rapport à la limite séparative donnant sur la zone agricole.

Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale, soit implantées sur les limites séparatives ou à une distance d'au moins 3 m de celles-ci.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües, implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4m.



Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBi

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 30% de la surface de l'unité foncière où elles sont implantées.

Dispositions applicables dans le secteur UBi

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 25% de la surface de l'unité foncière où elles sont implantées.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m calculés depuis le sol faitage par rapport au sol naturel avant travaux (2 niveaux maximum, R+1), non compris les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur reconstruite peut égaler la hauteur initiale sans pouvoir la dépasser.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.

Toiture

Les couvertures des constructions sont en tuile d'aspect canal ou similaire de teinte claire ou mélangée. Les tuiles rouge vif, vernissées et de teinte foncée sont interdites. Les pentes ne doivent pas dépasser 40%.

Les réfections de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres que la tuile d'aspect canal peuvent être autorisées.

Les agrandissements de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres de la tuile d'aspect « canal » peuvent être autorisés, sous réserve que les pentes des toitures existantes soient reprises dans le projet d'agrandissement et que les matériaux mis en œuvre ne présentent aucune brillance, ni couleur vive.

Murs et façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- Les revêtements en ciment sur les murs en pierre de taille et les maçonneries à la chaux ;
- Les revêtements extérieurs, apportant des brillances ou ayant des couleurs vives.

Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs, toute couleur vive étant proscrite. Elles doivent être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.



Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur maximale des clôtures en bordure de voie est de 1,50 m.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'un treillis grillagé ou grille. La hauteur maximale de l'ensemble (mur bahut + treillis grillagé ou grille) ne peut excéder 1,50 m. Il peut être doublé par une haie naturelle composée d'essences locales ;
- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie naturelle composée d'essences locales ;
- d'une haie naturelle composée d'essences locales.

En bordure des limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :

- d'un grillage rigide et / ou de haies naturelles composées d'essences locales ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

Dispositions particulières

Le raccordement des constructions et installations nouvelles aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation, deux places par logement ;
- Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, une place pour 50m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées au commerce, 40% de la surface de vente quand celle ci dépasse 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.



ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Éléments du patrimoine et du paysage

Les éléments repérés en application de l'article L.123-1-5 III-2° sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE UB16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond principalement aux secteurs d'urbanisation récente constitués par l'extension en périphérie de Cérons. Elle est composée quasi exclusivement de constructions récentes et comporte des secteurs conçus sous la forme d'opérations d'ensemble.



ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UC2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UC2 ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning ;
- Le stationnement de caravanes ou l'installation de mobil-homes en dehors des terrains aménagés ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières et de gravières.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles correspondent à un usage courant ou à un service de proximité de la zone ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec la proximité d'habitations ;
- Les constructions destinées à l'habitation, situées dans un périmètre visé par un arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre, à condition que soient respectées les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des constructions.

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.



Voirie

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise
5 m	8 m

L'ouverture d'une voie nouvelle pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de celui-ci. L'évacuation des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.



ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ne sont concernés que les emprises et les voies ou espaces publics ou privés ouverts à la circulation automobile.

Toute construction nouvelle doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement

Dans le cas de la présence d'un emplacement réservé en vue de l'élargissement de la voirie, l'implantation tiendra compte de l'alignement futur.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou dans le cas de l'extension d'une construction existante.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5,00 m de toute limite séparative.

Toute construction ou installation, située sur une parcelle limitrophe à une zone agricole, doit être implantée avec un retrait de 10 mètres par rapport à la limite séparative donnant sur la zone agricole.

Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale, soit implantées sur les limites séparatives ou à une distance d'au moins 3 m de celles-ci.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4m.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 30% de la surface de l'unité foncière où elles sont implantées.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m calculés depuis le sol faitage par rapport au sol naturel avant travaux (2 niveaux maximum, R+1), non compris les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.

Toiture

Les couvertures des constructions sont en tuile d'aspect canal ou similaire de teinte claire ou mélangée. Les tuiles rouge vif, vernissées et de teinte foncée sont interdites. Les pentes ne doivent pas dépasser 40%.

Les réfections de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres que la tuile d'aspect canal peuvent être autorisées.

Les agrandissements de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres que la tuile d'aspect « canal » peuvent être autorisés, sous réserve que les pentes des toitures existantes soient reprises dans le projet d'agrandissement et que les matériaux mis en œuvre ne présentent aucune brillance, ni couleur vive.

Murs et façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- Les revêtements en ciment sur les murs en pierre de taille et les maçonneries à la chaux ;
- Les revêtements extérieurs, apportant des brillances ou ayant des couleurs vives.

Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs, toute couleur vive étant proscrite. Elles doivent être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.

Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur maximale des clôtures en bordure de voie est de 1,50 m.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'un treillis grillagé ou grille. La hauteur maximale de l'ensemble (mur bahut + treillis grillagé ou grille) ne peut excéder 1,50 m. Il peut être doublé par une haie naturelle composée d'essences locales ;
- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie naturelle composée d'essences locales ;
- d'une haie naturelle composée d'essences locales.

En bordure des limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :

- d'un grillage rigide et / ou de haies naturelles composées d'essences locales ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

Dispositions particulières

Le raccordement des constructions et installations nouvelles aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.



ARTICLE UC12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation, deux places par logement ;
- Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, une place pour 50m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées au commerce, 40% de la surface de vente quand celle ci dépasse 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Eléments du patrimoine et du paysage

Les éléments repérés en application de l'article L.123-1-5 III-2° sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.



ARTICLE UC16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements publics ou d'intérêts collectifs. Elle correspond au secteur des équipements sportifs, au cimetière et au site prévu pour la création d'un parking en lien avec la gare TER.



ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE2.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement du site ;
- Les constructions destinées à l'habitation, sous réserves qu'elles soient nécessaires au gardiennage des installations ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles correspondent à un usage courant ou à un service de proximité de la zone.

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3 m de largeur.

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Voirie

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.



Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de celui-ci. L'évacuation des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DESTERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ne sont concernés que les emprises et les voies ou espaces publics ou privés ouverts à la circulation automobile.

Toute construction nouvelle doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3,50 m de toute limite séparative.

Toute construction ou installation, située sur une parcelle limitrophe à une zone agricole, doit être implantée avec un retrait de 10 mètres par rapport à la limite séparative donnant sur la zone agricole.

Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale, soit implantées sur les limites séparatives ou à une distance d'au moins 3 m de celles-ci.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4m.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m calculés depuis le sol faitage par rapport au sol naturel avant travaux (2 niveaux maximum, R+1), non compris les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.

Toiture

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.

Murs et façades

Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.

Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs. Elles doivent être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.

L'emploi du blanc sur de grandes surfaces est interdit, celui des couleurs vives est réservé aux éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur maximale des clôtures en bordure de voie est de 2 m.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'un treillis grillagé ou grille. Il peut être doublé par une haie naturelle composée d'essences locales ;
- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie naturelle composée d'essences locales ;
- d'une haie naturelle composée d'essences locales.



En bordure des limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :

- d'un grillage rigide et / ou de haies naturelles composées d'essences locales ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

Dispositions particulières

Le raccordement des constructions et installations nouvelles aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Leur nombre est à prévoir en fonction des besoins des constructions et installations admises.

Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'engazonnement et de plantations ornementales.

Éléments du patrimoine et du paysage

Les éléments repérés en application de l'article L.123-1-5 III-2° sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.



ARTICLE UE16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

La zone UY correspond principalement aux secteurs d'activités industrielles, commerciales et artisanales incompatibles avec l'habitat. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles liées directement à l'activité.



ARTICLE UY1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UY2.

ARTICLE UY2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions destinées à l'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements de la zone. Dès lors que ces constructions sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant en annexe du PLU, les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit s'appliquent ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles ne comportent pas de produits pouvant provoquer des risques d'explosion, des émanations gazeuses toxiques ou non, des risques de pollution de l'eau.

ARTICLE UY3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Selon le règlement départemental de la voirie, les nouveaux accès sur les RD1113, RD 11, RD 117E2 et RD 117 sont interdits hors agglomération. Conformément aux dispositions prévues par la zone d'activité existante à Caulet Nord, hors agglomération, un aménagement de carrefour sur la RD 117E2, dans le cadre de la future zone, devra intégrer l'accès existant à la zone actuelle. Cet aménagement devra être soumis pour avis à la direction des infrastructures du Département – centre routier du Sud Gironde.

Le centre routier départemental devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

Voirie

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.



Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise
6 m	9 m

L'ouverture d'une voie nouvelle pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, en particulier de type poids lourds semi-remorques, et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UY4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de celui-ci.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales

Si le réseau n'est pas établi ou insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation soit directement, soit après un stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet.

ARTICLE UY5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.



ARTICLE UY6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En agglomération, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Hors agglomération, les constructions nouvelles doivent être implantées comme suit en bordure de la voirie :

Catégorie	RD 1113	RD 1 et 2	RD 3 ^{ème}	RD 4 ^{ème}	VC
Habitations	35 m de l'axe	25 m de l'axe	15 m de l'axe	10 m de l'axe	10 m de l'axe
Autres	35 m de l'axe	20 m de l'axe	10 m de l'axe	8 m de l'axe	8 m de l'axe

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le long de la RD1113, route classée route à grande circulation par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010, hors agglomération, toute construction devra être édifiée avec un recul 75 m de l'axe. Et conformément à l'article L111-10 du code de l'urbanisme, ce recul peut être réduit à 35 mètres (maximum) pour les constructions à usage d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE UY7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en ordre discontinu et doivent être distantes des limites séparatives d'une distance au moins égale à 4 m.

Toute construction ou installation, située sur une parcelle limitrophe à une zone agricole, doit être implantée avec un retrait de 10 mètres par rapport à la limite séparative donnant sur la zone agricole.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4m.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 50% de la surface de l'unité foncière où elles sont implantées.

ARTICLE UY10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m calculés depuis le sol faitage par rapport au sol naturel



avant travaux (2 niveaux maximum, R+1), non compris les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.

Toiture

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.

Murs et façades

Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.

Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs. Elles doivent être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.

L'emploi du blanc sur de grandes surfaces est interdit, celui des couleurs vives est réservé aux éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur maximale des clôtures en bordure de voie est de 2 m.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'un treillis grillagé ou grille. Il peut être doublé par une haie naturelle composée d'essences locales ;
- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie naturelle composée d'essences locales ;
- d'une haie naturelle composée d'essences locales.

En bordure des limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :

- d'un grillage rigide et / ou de haies naturelles composées d'essences locales ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

Dispositions particulières

Le raccordement des constructions et installations nouvelles aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.



ARTICLE UY12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation, deux places par logement ;
- Pour les constructions destinées à l'artisanat, une place par tranche de 80 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées à l'industrie, une place par tranche de 80 m² de surface de plancher jusqu'à 1000 m² et une place par tranche de 500 m² de surface de plancher au delà ;
- Pour les constructions destinées au commerce ou aux bureaux, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

A ces places, il convient d'ajouter des emplacements spécifiques pour le stationnement des poids lourds et des véhicules des visiteurs.

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UY13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'engazonnement et de plantations ornementales.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 150 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique. Les zones de services et de dépôts ne doivent pas être visibles des voies publiques.

Des haies arbustives, composées de préférence d'essences locales, doivent être plantées le long des limites séparatives donnant sur les espaces agricoles ou sur les espaces urbanisés.

ARTICLE UY14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UY15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.



ARTICLE UY16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



LES ZONES A URBANISER



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux sites d'extension urbaine. Il s'agit d'espaces destinés à accueillir à court ou moyen terme des constructions principalement à usage d'habitation, mais également des équipements, services, commerces ou encore des activités artisanales, sous condition de compatibilité avec le tissu urbain environnant. Ces terrains sont suffisamment desservis par les réseaux.

L'ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.



ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 1AU2 ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning ;
- Le stationnement de caravanes ou l'installation de mobil-homes en dehors des terrains aménagés ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières et de gravières.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux et au commerce à condition qu'elles soient intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité d'un secteur de la zone 1AU et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles correspondent à un usage courant ou à un service de proximité de la zone ;
- Les constructions destinées à l'habitation, situées dans un périmètre visé par un arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre, à condition que soient respectées les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des constructions.

ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.



Voirie

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise
5 m	8 m

L'ouverture d'une voie nouvelle pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de celui-ci. L'évacuation des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.



ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ne sont concernés que les emprises et les voies ou espaces publics ou privés ouverts à la circulation automobile.

Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en observant un recul de 5 m minimum.

Dans le cas de la présence d'un emplacement réservé en vue de l'élargissement de la voirie, l'implantation tiendra compte de l'alignement futur.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans le cas contraire, le ou les côtés non contigu(s) devra ou devront être distant(s) de la limite séparative d'au moins 3,50 m.

Toute construction ou installation, située sur une parcelle limitrophe à une zone agricole, doit être implantée avec un retrait de 10 mètres par rapport à la limite séparative donnant sur la zone agricole.

Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale, soit implantées sur les limites séparatives ou à une distance d'au moins 3 m de celles-ci.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4m.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 50% de la surface de l'unité foncière où elles sont implantées.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m calculés depuis le sol faitage par rapport au sol naturel avant travaux (2 niveaux maximum, R+1), non compris les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.

Toiture

Les couvertures des constructions sont en tuile d'aspect canal ou similaire de teinte claire ou mélangée. Les tuiles rouge vif, vernissées et de teinte foncée sont interdites. Les pentes ne doivent pas dépasser 40%.

Les réfections de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres que la tuile d'aspect canal peuvent être autorisées.

Les agrandissements de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres de la tuile d'aspect « canal » peuvent être autorisés, sous réserve que les pentes des toitures existantes soient reprises dans le projet d'agrandissement et que les matériaux mis en œuvre ne présentent aucune brillance, ni couleur vive.

Murs et façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- Les revêtements en ciment sur les murs en pierre de taille et les maçonneries à la chaux ;
- Les revêtements extérieurs, apportant des brillances ou ayant des couleurs vives.

Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs, toute couleur vive étant proscrite. Elles doivent être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.

Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures prévues dans les cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur maximale des clôtures en bordure de voie est de 1,50 m.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'un treillis grillagé ou grille. La hauteur maximale de l'ensemble (mur bahut + treillis grillagé ou grille) ne peut excéder 1,50 m. Il peut être doublé par une haie naturelle composée d'essences locales ;
- de manière ponctuelle, d'un mur plein d'aspect traditionnel (d'apparence pierre calcaire) d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie naturelle composée d'essences locales ;
- d'une haie naturelle composée d'essences locales.

En bordure des limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :

- d'un grillage rigide et / ou de haies naturelles composées d'essences locales ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

Dispositions particulières

Le raccordement des constructions et installations nouvelles aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.



ARTICLE 1AU12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation, deux places par logement ;
- Pour les constructions destinées aux bureaux, une place pour 50m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées au commerce, 40% de la surface de vente quand celle ci dépasse 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE 1AU13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'engazonnement et de plantations ornementales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent affecter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière à la réalisation d'un espace vert collectif d'un seul tenant.

Une bande plantée d'une largeur de 10 m minimum doit être constituée à l'intérieur de la zone 1AU, le long des limites avec la zone agricole.

Eléments du patrimoine et du paysage

Les éléments repérés en application de l'article L.123-1-5 III-2° sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



ARTICLE 1AU15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions nouvelles doivent intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Leur conception doit favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.

Les bâtiments privilégier une orientation favorisant la récupération des apports solaires et la valorisation de la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AU16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction faisant l'objet d'un raccordement au réseau de téléphone, le raccordement au réseau de communication numérique très haut débit doit être prévu, même s'il n'existe pas encore.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation future d'activités économiques. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles liées directement à l'activité. Son aménagement relève des compétences de la communauté de communes. Il sera soumis à la conduite d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.



ARTICLE AUY1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article AUY2.

ARTICLE AUY2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Les constructions destinées à l'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements de la zone. Dès lors que ces constructions sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant en annexe du PLU, les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit s'appliquent ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles ne comportent pas de produits pouvant provoquer des risques d'explosion, des émanations gazeuses toxiques ou non, des risques de pollution de l'eau ;
- Les constructions et installations sous réserve de respecter les règles de débroussaillage sur 50 mètres et de 10 mètres de part et d'autre des voies et accès privées, selon les articles L131-26 et L134-5 à L134-8 du code forestier, remanié et recodifié par l'ordonnance 2012-92 du 26 janvier 2012 et le décret 2012-836 du 29 juin 2012.

ARTICLE AUY3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Selon le règlement départemental de la voirie, les nouveaux accès sur les RD1113, RD 11, RD 117E2 et RD 117 sont interdits hors agglomération. Conformément aux dispositions prévues par la zone d'activité existante à Caulet Nord, hors agglomération, un aménagement de carrefour sur la RD 117E2, dans le cadre de la future zone, devra intégrer l'accès existant à la zone actuelle. Cet aménagement devra être soumis pour avis à la direction des infrastructures du Département – centre routier du Sud Gironde.

Le centre routier départemental devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.



Voirie

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise
6 m	9 m

L'ouverture d'une voie nouvelle pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, en particulier de type poids lourds semi-remorques, et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE AUY4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de celui-ci.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales

Si le réseau n'est pas établi ou insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain, à sa charge, les dispositifs



appropriés et proportionnés permettant l'évacuation soit directement, soit après un stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet.

ARTICLE AUY5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AUY6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions nouvelles doivent être implantées comme suit en bordure de la voirie :

Catégorie	Route 1 ^{ère} catégorie : RD 1113	Routes de 2 ^e catégorie : RD 11, RD117E2 et RD 117 (entre la RD 1113 et la RD117E2)	RD 4 ^e catégorie : RD 117 (de la RD 117E2 à la limite de la commune d'Illats)	VC
Habitations	75 m de l'axe	25 m de l'axe	10 m de l'axe	10 m de l'axe
Autres	75 m de l'axe	20 m de l'axe	8 m de l'axe	8 m de l'axe

Le long des voies de desserte interne de la zone d'activités, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le long de la RD1113, route classée route à grande circulation par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010, hors agglomération, toute construction devra être édifiée avec un recul 75 m de l'axe. Et conformément à l'article L111-10 du code de l'urbanisme, ce recul peut être réduit à 35 mètres (maximum) pour les constructions à usage d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE AUY7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en ordre discontinu et doivent être distantes des limites séparatives d'une distance au moins égale à 4 m.

Toute construction ou installation, située sur une parcelle limitrophe à une zone agricole, doit être implantée avec un retrait de 10 mètres par rapport à la limite séparative donnant sur la zone agricole.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



OAP CÉRONS SECTEUR 2 - LA MORELLE

ARTICLE AUY8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égoût des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4m.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUY9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 50% de la surface de l'unité foncière où elles sont implantées.

ARTICLE AUY10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m calculés depuis le sol faitage par rapport au sol naturel avant travaux, non compris les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUY11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.



Toiture

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.

Murs et façades

Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.

Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs. Elles doivent être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.

L'emploi du blanc sur de grandes surfaces est interdit, celui des couleurs vives est réservé aux éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur maximale des clôtures en bordure de voie est de 2 m.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'un treillis grillagé ou grille. Il peut être doublé par une haie naturelle composée d'essences locales ;
- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie naturelle composée d'essences locales ;
- d'une haie naturelle composée d'essences locales.

En bordure des limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :

- d'un grillage rigide et / ou de haies naturelles composées d'essences locales ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Dispositions particulières

Le raccordement des constructions et installations nouvelles aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE AUY12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation, deux places par logement ;
- Pour les constructions destinées à l'artisanat, une place par tranche de 80 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées à l'industrie, une place par tranche de 80 m² de surface de plancher



- jusqu'à 1000 m² et une place par tranche de 500 m² de surface de plancher au delà ;
- Pour les constructions destinées au commerce ou aux bureaux, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

A ces places, il convient d'ajouter des emplacements spécifiques pour le stationnement des poids lourds et des véhicules des visiteurs.

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE AUY13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'engazonnement et de plantations ornementales.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 150 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique. Les zones de services et de dépôts ne doivent pas être visibles des voies publiques.

Des haies arbustives, composées de préférence d'essences locales, doivent être plantées le long des limites séparatives donnant sur les espaces agricoles ou sur les espaces urbanisés. Une bande plantée d'une largeur de 10 m minimum doit être constituée à l'intérieur de la zone AUY, le long des limites avec la zone agricole.

ARTICLE AUY14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUY15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions nouvelles doivent intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Leur conception doit favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.

Les bâtiments privilégier une orientation favorisant la récupération des apports solaires et la valorisation de la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE AUY16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction faisant l'objet d'un raccordement au réseau de téléphone, le raccordement au réseau de communication numérique très haut débit doit être prévu, même s'il n'existe pas encore.

LES ZONES AGRICOLES



Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres imposent d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation annexé au présent règlement, s'appliquent dans une partie de la zone agricole, notée Ai sur les documents graphiques, exposée à ce type d'aléa.

Dans cette zone, les constructions et installations sont soumises à un recul de 35 mètres par rapport à la RD1113, en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.



ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone A, hors secteurs Ai

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement des exploitants et de leurs salariés dont la présence est indispensable au fonctionnement de l'exploitation,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- l'extension des constructions destinées à l'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité au maximum à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- le changement de destination des constructions désignées sur les documents graphiques du règlement et destiné au commerce et/ou l'hébergement hôtelier, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve d'être nécessaires à l'activité agricole,
- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant,
- les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dispositions applicables dans le secteur Ai

Les constructions admises sous conditions en zone A sont admises dès lors qu'elles respectent le règlement du PPRI approuvé.

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Selon le règlement départemental de la voirie, les nouveaux accès sur les RD1113, RD 11, RD 117E2 et RD 117 sont interdits hors agglomération. Conformément aux dispositions prévues par la zone d'activité existante à Caulet Nord, hors agglomération, un aménagement de carrefour sur la RD 117E2, dans le cadre de la future zone, devra intégrer l'accès existant à la zone actuelle. Cet aménagement devra être soumis pour avis à la direction des infrastructures du Département – centre routier du Sud Gironde.



Le centre routier départemental devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départemental que sur l'accès.

Voirie

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels et évacuées conformément aux exigences du schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Il est rappelé que les effluents vinicoles doivent impérativement être dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelles que soient la taille de l'exploitation et la capacité de production.

Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.



ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions nouvelles doivent être implantées comme suit en bordure de la voirie :

Catégorie	Route 1 ^{ère} catégorie : RD 1113	Routes de 2 ^e catégorie : RD 11, RD117E2 et RD 117 (entre la RD 1113 et la RD117E2)	RD 4 ^e catégorie : RD 117 (de la RD 117E2 à la limite de la commune d'Illats)	VC
Habitations	75 m de l'axe	25 m de l'axe	10 m de l'axe	10 m de l'axe
Autres	75 m de l'axe	20 m de l'axe	8 m de l'axe	8 m de l'axe

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant qui ne répondrait pas au critère précédent, elle pourra se faire suivant l'alignement de la construction initiale.

Le long de la RD1113, route classée route à grande circulation par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010, hors agglomération, toute construction devra être édifiée avec un recul 75 m de l'axe. Et conformément à l'article L111-10 du code de l'urbanisme, ce recul peut être réduit à 35 mètres (maximum) pour les constructions à usage d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions. Toutefois, une implantation différente peut être admise pour :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Le long de l'ensemble des voies et emprises publiques, une implantation différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m de toute limite séparative.

Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale, soit implantées sur les limites séparatives ou à une distance d'au moins 4 m de celles-ci.

Toute modification ou extension d'une construction déjà existante avant la date d'approbation du PLU en vigueur, devra respecter la même implantation que la construction existante.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4m.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute hauteur se mesure depuis le sol naturel, avant travaux.

Pour les constructions destinées à l'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 8 m (2 niveaux maximum, R+1), non compris les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole, la hauteur maximale ne peut excéder 12 m.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les éléments techniques et les bâtiments nécessaires à l'agriculture (cuves, silos...).

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.

Toiture

Constructions destinées à l'habitation

Les couvertures des constructions sont en tuile d'aspect canal ou similaire de teinte claire ou mélangée. Les tuiles rouge vif, vernissées et de teinte foncée sont interdites. Les pentes ne doivent pas dépasser 40%.

Les réfections de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres que la tuile d'aspect canal peuvent être autorisées.

Les agrandissements de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres que la tuile d'aspect « canal » peuvent être autorisés, sous réserve que les pentes des toitures existantes soient reprises dans le projet d'agrandissement et que les matériaux mis en œuvre ne présentent aucune brillance, ni couleur vive.

Autres constructions

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.

Murs et façades

Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, toute couleur vive étant proscrite. Elles doivent être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.

Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.

Constructions destinées à l'habitation

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- Les revêtements en ciment sur les murs en pierre de taille et les maçonneries à la chaux ;
- Les revêtements extérieurs, apportant des brillances ou ayant des couleurs vives.

Autres constructions

L'emploi du blanc sur de grandes surfaces est interdit.



Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

Dispositions particulières

Le raccordement des constructions et installations nouvelles aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Leur nombre est à prévoir en fonction des besoins des constructions et installations admises.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires aux abords des constructions et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m autour des zones habitées de Le Frayre, Caillou Ouest, Saint Cricq et Barreyre.

Eléments du patrimoine et du paysage

Les éléments repérés en application de l'article L.123-1-5 III-2° sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.



ARTICLE A16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



LES ZONES NATURELLES



Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation annexé au présent règlement, s'appliquent dans le secteur noté Ni sur les documents graphiques.

Dans cette zone, les constructions et installations sont soumises à un recul de 35 mètres par rapport à la RD1113, en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.



ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N, hors secteurs Ni

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- l'extension des constructions destinées à l'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité au maximum à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation forestière,
- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant,
- les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dispositions applicables dans le secteur Ni

Les constructions admises sous conditions en zone N peuvent être autorisées dès lors qu'elles respectent le règlement du PPRI approuvé.

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Selon le règlement départemental de la voirie, les nouveaux accès sur les RD1113, RD 11, RD 117E2 et RD 117 sont interdits hors agglomération. Conformément aux dispositions prévues par la zone d'activité existante à Caulet Nord, hors agglomération, un aménagement de carrefour sur la RD 117E2, dans le cadre de la future zone, devra intégrer l'accès existant à la zone actuelle. Cet aménagement devra être soumis pour avis à la direction des infrastructures du Département – centre routier du Sud Gironde.

Le centre routier départemental devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette



sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départemental que sur l'accès.

Voirie

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels et évacuées conformément aux exigences du schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Il est rappelé que les effluents vinicoles doivent impérativement être dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelles que soient la taille de l'exploitation et la capacité de production.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DESTERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions nouvelles doivent être implantées comme suit en bordure de la voirie :

Catégorie	Route 1 ^{ère} catégorie : RD 1113	Routes de 2 ^e catégorie : RD 11, RD117E2 et RD 117 (entre la RD 1113 et la RD117E2)	RD 4 ^e catégorie : RD 117 (de la RD 117E2 à la limite de la commune d'Illats)	VC
Habitations	75 m de l'axe	25 m de l'axe	10 m de l'axe	10 m de l'axe
Autres	75 m de l'axe	20 m de l'axe	8 m de l'axe	8 m de l'axe

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant qui ne répondrait pas au critère précédent, elle pourra se faire suivant l'alignement de la construction initiale.



Le long de la RD1113, route classée route à grande circulation par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010, hors agglomération, toute construction devra être édifiée avec un recul 75 m de l'axe. Et conformément à l'article L111-10 du code de l'urbanisme, ce recul peut être réduit à 35 mètres (maximum) pour les constructions à usage d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions. Toutefois, une implantation différente peut être admise pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Le long de l'ensemble des voies et emprises publiques, une implantation différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m de toute limite séparative.

Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale, soit implantées sur les limites séparatives ou à une distance d'au moins 4 m de celles-ci.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4m.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les extensions des bâtiments, le faîtage ne pourra pas dépasser celui existant.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.

Toiture

Constructions destinées à l'habitation

Les couvertures des constructions sont en tuile d'aspect canal ou similaire de teinte claire ou mélangée. Les tuiles rouge



vif, vernissées et de teinte foncée sont interdites. Les pentes ne doivent pas dépasser 40%.

Les réfections de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres que la tuile d'aspect canal peuvent être autorisées.

Les agrandissements de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres de la tuile d'aspect « canal » peuvent être autorisés, sous réserve que les pentes des toitures existantes soient reprises dans le projet d'agrandissement et que les matériaux mis en œuvre ne présentent aucune brillance, ni couleur vive.

Autres constructions

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.

Murs et façades

Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, toute couleur vive étant proscrite. Elles doivent être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.

Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.

Constructions destinées à l'habitation

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- Les revêtements en ciment sur les murs en pierre de taille et les maçonneries à la chaux ;
- Les revêtements extérieurs, apportant des brillances ou ayant des couleurs vives.

Autres constructions

L'emploi du blanc sur de grandes surfaces est interdit.

Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Dispositions particulières

Le raccordement des constructions et installations nouvelles aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Leur nombre est à prévoir en fonction des besoins des constructions et installations admises.



ARTICLE N13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires aux abords des constructions et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m autour des zones habitées de Le Frayre, Caillou Ouest, Saint Cricq et Barreyre.

Éléments du patrimoine et du paysage

Les éléments repérés en application de l'article L.123-1-5 III-2° sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DUSOL

Non réglementé.

ARTICLE N15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE N16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



ANNEXES



NUANCIER DE COULEURS INDICATIF

Gamme indicative de couleurs pour les façades de toute construction et murs de clôtures extérieurs.

La définition des couleurs est donnée en fonction des teintes RVB : Rouge - Vert - Bleu.

Beige :

239 - 233 - 198	237 - 232 - 216	237 - 230 - 211	236 - 226 - 206	239 - 231 - 207
239 - 231 - 197	242 - 225 - 189	242 - 228 - 201	244 - 233 - 208	240 - 228 - 204
236 - 222 - 198	242 - 230 - 201	242 - 228 - 201	242 - 230 - 206	244 - 232 - 212
242 - 228 - 194	236 - 220 - 196	240 - 221 - 193	243 - 234 - 211	246 - 231 - 210
238 - 219 - 198	233 - 212 - 186	240 - 229 - 211	239 - 222 - 204	246 - 224 - 197
245 - 225 - 197	239 - 222 - 195	245 - 231 - 213	238 - 224 - 206	236 - 221 - 202
233 - 218 - 196				



Blanc :

242 - 243 -	247 - 249 - 241	244 - 242 - 230	240 - 236 - 223	238 - 235 - 220
237 - 236 -	236 - 235 - 222	234 - 230 - 217	241 - 244 - 232	241 - 237 - 216
239 - 234 -	242 - 238 - 226	242 - 237 - 219	245 - 235 - 207	246 - 245 - 236
249 - 246 - 242	235 - 230 - 229			

Rose pastel :

244 - 230 -	247 - 226 - 207	248 - 222 - 200	245 - 210 - 184	243 - 214 - 183
-------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Gris clair :

237 - 232 -	233 - 227 - 215	229 - 225 - 214	231 - 226 - 212	232 - 226 - 209
224 - 220 -	234 - 228 - 208	233 - 224 - 205	223 - 218 - 199	218 - 208 - 185
227 - 220 - 199	241 - 232 - 210			



Ocre :

231 - 214 - 163	215 - 197 - 164	238 - 221 - 192	232 - 213 - 183	228 - 216 - 190
240 - 222 - 162	234 - 219 - 187	229 - 212 - 178	230 - 209 - 171	225 - 203 - 162