

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

C'est la zone d'extension du bourg à partir du début du siècle. Elle est caractérisée par les constructions plus ou moins denses des faubourgs le long des voies d'accès.

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

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UB1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

1 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci -après :

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et artisanat, de bureau ou de service, d'entrepôt commercial, agricole, de stationnement,
- les lotissements à usage d'habitation
- les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques,
- les installations classées ne sont admises que si elles ne comportent pas d'inconvénient pour le voisinage et si toutes les mesures sont prises pour la préservation de l'environnement.

ARTICLE UB2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel,
- les lotissements à usage industriel,
- les caravanes isolées,
- les carrières,
- les terrains de camping et caravanes,

- les constructions à usage d'habitat léger et de loisirs
- les parcs de loisirs,
- les dépôts de véhicules.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2. VOIRIE

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

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des moyens à quats. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable avec une pression de caractéristique suffisante.

Il en va de même pour les lotissements.

II. ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, sans épuration par le sol est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements et groupes d'habitations.

2 - Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux qui visent à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - RESEAUX DIVERS

1 - Electricité - Téléphone

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

Pour tout lotissement ou groupe d'habitations de plus de 20 foyers, il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence ou, tout au moins, de réaliser la partie Génie Civil de ce réseau.

Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement dudit lotissement ou groupe d'habitations.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES; DES TERRAINS

Les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif doivent avoir une superficie minimale de 800 m² (cf Chapitre III des Annexes Sanitaires)

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

Les constructions doivent être soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 4 mètres. (balcons non compris). Exceptions possibles : bâtiment à reconstruire après sinistre, protection de végétation existante, mur en continu.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur limite séparative dès lors que leur hauteur de façades sur limite est inférieure ou égale à 4 m.

Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade en cause sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions de constructions existantes, quelle que soit l'implantation par rapport aux limites séparatives de ces derniers, pourront être implantées dans le prolongement de ces constructions à conditions que la hauteur de façade de ces extensions ne dépasse pas celle de l'existant.

Dans le cas d'une construction après sinistre (hormis inondation), une implantation identique pourra être admise.

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

Sans objet.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Ordre continu ou semi –continu :

- 100 % dans une bande de 15 m le long de la voie.
- 50 % sur le reste du terrain.

Ordre discontinu :

- 50% sur le terrain

ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égoût du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres (soit R+2)

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à leur conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une attention particulière doit être apportée pour le traitement des murs et enduits ainsi que pour les couvertures.

Couvertures

- Les toitures doivent être recouvertes en tuiles creuses de Gironde exclusivement de récupération ou vieilles en couvrant y compris rive*, égoût* et faitage*. Cependant dans le cas de restauration et restitution* de bâtiments existants, les types de couvertures identiques à celles d'origine sont autorisées après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Les motifs ou dessins de tuiles en couvrant sont interdits

- les bardelis* en terre cuite, ciment ou amiante sont interdits en pignon et mitoyenneté ils doivent être remplacés par des doubles rives* en tuile canal.

Façades :

Il est interdit de peindre les façades en pierres de taille ou les façades recouvertes d'un enduit.

Clôtures :

Ne sont autorisés que :

- les murs de moellons ou les murs de pierres apparentes disposées en lits horizontaux.
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m doublés d'une haie vive, les espèces à planter doivent être régionales.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

a) Il doit être aménagé

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

1 place de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage d'habitation collective :

1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

Des emplacements destinés aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être prévus.

- **Pour les constructions à usage de commerce :**

- de 0 à 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette : 2 places de stationnement,

- au-delà de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette : 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

- . pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) :

* cf explications dans l'Annexe du Règlement d'Urbanisme

1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Modalités d'application.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- . soit, en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ;
- . soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier ;
- . soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- . soit, avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal dans les conditions prévues aux articles R.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de parking.

Pour toute opération de construction comportant 10 logements ou plus, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m², 10 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces communs, le plus généralement plantés.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est égal à 0,80.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S fixé à l'article 14 ci-dessus est autorisé pour les constructions à édifier sur des terrains situés

- à l'angle de deux voies,
- entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

R.U. ST EMILION
07/1985 -05/1986
10/1993 -02/1994

- entre deux constructions existantes le long d'une voie pour atteindre la hauteur moyenne de ces constructions, lorsque l'application des autres règles définies ci-dessus ne fait pas obstacle à l'édification d'une superficie de plancher hors oeuvre nette supérieure à celle obtenue en application du C.O.S.

La reconstruction d'une superficie de plancher égale à la superficie démolie ne donne pas lieu au paiement de la participation pour la partie qui excède la superficie de plancher hors oeuvre nette obtenue en application du coefficient.

Le dépassement de C.O.S. est autorisé dans le cadre de l'agrandissement et la confortation des bâtiments existants à la date de publication du P.O.S.

Le dépassement de C.O.S. est autorisé pour les constructions ou aménagements scolaires, sanitaires ou hospitaliers et aux équipements d'infrastructure.

Le dépassement correspondant est assorti au versement de la participation prévue au 1er alinéa de l'Article L.321.1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application le cas échéant, des deuxième et troisième alinéas du dit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R.332.1 et R.332.14, du même code.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone d'urbanisation récente regroupée dans des hameaux.

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

Rappels

1. l'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

I - **Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci- après :**

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et artisanat, de bureau ou de service, d'entrepôt commercial, agricole.
- les constructions à usage industriel et d'entrepôt commercial, sous réserve qu'elles ne soient pas polluantes pour l'environnement.
- les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques.
- les lotissements à usage d'habitation
- les installations classées ne sont admises que si elles ne comportent pas d'inconvénient pour le voisinage et si toutes les mesures sont prises pour la préservation de l'environnement.
- les constructions à usage d'habitation situées dans la zone de bruit figurant sur le plan 2.1.2, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits

- les constructions à usage industriel, ne répondant pas aux conditions de l'Article UC 1.
- les lotissements à usage industriel,

- les caravanes isolées,
- les carrières,
- les terrains de camping et caravanes,
- les constructions à usage d'habitat léger et de loisirs,
- les parcs de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas à des impératifs techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou, par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques et le C.D. 670, route classée à grande circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2. VOIRIE

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

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des moyens adéquats. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable avec une pression de caractéristique suffisante.(Cf. paragraphe II des Annexes Sanitaires).

Il en va de même pour les lotissements et les autres occupations du sol

II. ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Pour les lotissements à usage d'habitation, la mise en place d'un réseau séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement pourra être demandé.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées même traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements et groupes d'habitations.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux qui visent à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - RESEAUX DIVERS

1 - Electricité - Téléphone

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'électricité. La création, l'extension et les renforcements devront être réalisés autant que faire se peut, en souterrain ou en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

2 - Radiodiffusion - Télévision

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision sont prévus conformément au décret n°77.1098.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif doivent avoir une superficie minimale de 800 m² (cf. chapitre III des Annexes sanitaires).

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION. DES CONSTRUCTIONS, PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'intérieur des panneaux d'agglomération les constructions doivent être soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 4 mètres (balcons non compris). Exception possibles : bâtiment à reconstruire après sinistre, protection de végétation existante, mur en continu.

En dehors des panneaux d'agglomération il est exigé un recul minimum de:

- 35 m par rapport à l'axe de la R.D. 670. (Les constructions à usage autre qu'habitation doivent s'implanter avec un recul de 25 m par rapport à l'axe de la R.D. 670).
- 20 m par rapport à l'axe des autres C.D.,
- 10 m par rapport au rai.1 le plus proche vis-à-vis des voies ferrées,
- 10 m par rapport aux berges des ruisseaux et cours d'eau.

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

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur limite séparative dès lors que leur hauteur de façades sur limite est inférieure ou égale à 4 m.

Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade en cause sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions de constructions existantes, quelle que soit l'implantation par rapport aux limites séparatives de ces derniers, pourront être implantées dans le prolongement de ces constructions à conditions que la hauteur de façade de ces extensions ne dépasse pas celle de l'existant.

Dans le cas d'une construction après sinistre (hormis inondation), une implantation identique pourra être admise.

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

La distance entre deux constructions devra être égale à la mi-hauteur de la plus élevée avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le hameau de "Jean Marie"

- 100 % dans une bande de 15 m le long de la voie.
- 40 % sur le reste du terrain.

Dans les autres secteurs :

- 40 % sur l'ensemble du terrain.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égoût du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7,5 mètres,(soit R + 1,5), exception faite des bâtiments techniques.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les annexes doivent avoir le même aspect que le bâtiment principal.

Les annexes doivent présenter une toiture dont la pente est la même que celle de la construction principale en ligne descendante pour les annexes implantées en limite séparative.

La pente des toitures ne doit pas excéder 37%

Les toitures devront être recouvertes de tuiles gironde ou romane vieillie (dans le cas de restauration, les tuiles identiques à celles d'origine sont autorisées). , Les motifs ou dessins de tuiles en couvrant sont interdits.

Toute architecture contemporaine ou faisant appel à des technologies innovantes sera soumise à l'avis de "l'homme de l'art" habilité.

Les clôtures donnant sur la voie publique doivent être en murs de moellons ou en mur de pierres apparentes disposées en lits horizontaux d'une hauteur minimale de 1, 50 m.

Sont aussi autorisés les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m doublés d'une haie vive, les espèces à planter doivent être régionales.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

a) Il doit être aménagé :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :
 - 1,5 place de stationnement par logement.
- .pour les constructions à usage d'habitation collective :
 - 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

Des emplacements destinés aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être prévus.

- pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur, tertiaire public ou privé) :
 - 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.
- **Pour les constructions à usage de commerce :**
 - de 0 à 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette : 2 places de stationnement,**
 - au- delà de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette : 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.**

b) Modalités d'application.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci -dessus :

- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ;
- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans public de stationnement existant ou en cours de réalisation;
- soit, avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal dans les conditions prévues aux articles R.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci -dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

I - Plantations.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de parking.

II - Obligation de réaliser des aires de jeux.

15 % du terrain doivent être aménagés en aires de jeux dans les lotissements et groupes d'habitation.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS -

Le coefficient d'occupation des sols est égal à 0,50.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Le dépassement du C.O.S fixé à l'article 14 ci-dessus est autorisé pour les constructions à édifier sur des terrains situés

- à l'angle de deux voies,

- entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

- entre deux constructions existantes le long d'une voie pour atteindre la hauteur moyenne de ces constructions, lorsque l'application des autres règles définies ci-dessus ne fait pas obstacle à l'édification d'une superficie de plancher hors œuvre nette supérieure à celle obtenue en application du C.O.S.

La reconstruction d'une superficie, de plancher égale à la superficie démolie ne donne pas lieu au paiement de la participation pour la partie qui excède la superficie de plancher hors œuvre nette obtenue en application du coefficient.

Le dépassement de C.O.S. est autorisé dans le cadre de l'agrandissement et la confortation des bâtiments existants à la date de publication du P.O.S.

Le dépassement de C.O.S. est autorisé pour les constructions ou aménagements scolaires, sanitaires ou hospitaliers et aux équipements d'infrastructure.

Le dépassement correspondant est assorti au versement de la participation prévue au 1er alinéa de l'Article L.321.1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application le cas échéant, des deuxième et troisième alinéas du dit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R.332.1 et R.332.14 du même code.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone d'activité spécialisée affectée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer nécessaire à son exploitation. Cette vocation doit être maintenue.

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

Rappels

1. l'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. les démolitions sont soumises à autorisation dans les sites classés et inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques.
3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux Articles R.442 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UF 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

I -Sont notamment :

- les constructions à usage :
 - .d'habitation liées à la surveillance du réseau ferroviaire,
 - .d'équipements collectifs ayant un rapport avec le réseau ferroviaire.
 - .de bureaux ou de services, industriel, de stationnement ou d'entrepôt commercial liées à l'exploitation du réseau ferroviaire.
 - .les dépôts de véhicules appartenant à la S.N.C.F.
 - .les affouillements et exhaussements du sol correspondant à des impératifs techniques.

ARTICLE UF 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Ne sont interdits que

- la reconstruction des constructions existantes comprises dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou d'élargissement de voie.
- les constructions à usage :
 - .hôtelier,

- .de commerce et artisanat,

.agricole,

.d'habitat léger et de loisir,

.les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de bureau ou service, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement ne répondant pas aux conditions de l'Article UF 1.

.les établissements et installations classées,

.les caravanes isolées,

.les terrains de camping et caravanning,

.les lotissements à usage industriel,

.les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations,

.les dépôts de véhicules ne correspondant pas aux conditions de l'Article UF 1,

.les carrières,

.les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas à des impératifs techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques et les voies expressives.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

2. VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. (minimum 3,50 m de large, ni virage ni rayon inférieur à 11 m, pas de porche inférieur à 3,50 m).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles desserviront.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements et groupes d'habitations.(Cf. paragraphe II des Annexes Sanitaires).

2. Assainissement

a) – Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées même traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux qui visent à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

.3 Electricité - Téléphone

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'électricité. La création, l'extension et, les renforcements devront être réalisés autant que faire se peut, en souterrain ou en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4 – Radiodiffusion - Télévision

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision sont prévus conformément au décret n° 77.1098.

Si pour une raison quelconque, les antennes individuelles n'étaient pas admises ou possibles, la réalisation d'un réseau communautaire ne pourrait être entreprise que conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments entre eux sur une même unité foncière se fera en harmonie avec l'environnement après avis des représentants de la commune.

Dans, le cas de bâtiments non accolés la distance les séparant devra permettre l'accès des services de sécurité.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Etant donné l'aspect architectural privilégié de la commune de SAINT-EMILION, tout projet de construction nouvelle, même technique devra recevoir l'accord de la commission communale d'urbanisme. De plus, toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1. Toiture.

Les pentes des toitures devront être inférieures à 37 %, les toitures-terrasses sont interdites, pour les bâtiments d'architecture spéciale innovante (captage solaire, etc....) le projet devra être soumis à l'avis de l'homme de l'art habilité.

Les tuiles devront être de type gironde ou romane vieillie. L'emploi de l'ardoise ne sera autorisée que dans le cas de reconstruction à l'identique.

R.U. ST EMILION
07/1985 - 05/1986
10/1993 - 02/1994

25

2. Murs

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

3. Aspect des matériaux utilisés

Le blanc pur et les couleurs agressives sont évitées.

4. Clôtures

Les clôtures délimitant les parcelles bâties donnant sur une voie publique devront avoir l'accord des représentants de la commune.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par tranche de 100 m² hors oeuvre nette de construction sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

2. Pour les constructions à usage de bureaux :

Ainsi que les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.

3. Pour les établissements commerciaux :

Une surface affectée au stationnement, au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

4. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m des surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'Article L.4213, alinéa 3 - 4 - 5 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour deux places de stationnement.

Plantation d'un arbre de haute tige pour 200m² de plancher, dont au moins la moitié plantés entre l'espace public et la construction.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UF 15 - DEPASSEMENT.DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Sans objet.