

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UE

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par les Plans de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet du département de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Au sein des zones affectées par un risque mouvement de terrain identifié sur le plan de zonage, il pourra être fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme pour tenir compte du risque.

Sur les communes de St Christophe des Bardes, St Emilion, St Hippolyte et St Laurent des Combes, cette disposition vaut jusqu'à approbation du PPRMT en cours d'élaboration.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE couvre différentes espaces de la Communauté de Communes dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif. Elle concerne également l'emprise ferroviaire autour de la gare de Saint-Emilion et doit permettre les activités qui y sont liées.

Elle comprend également un secteur UEb qui concerne le site du collège de Lussac. Ce site connaîtra une recomposition partielle des équipements et une reconversion possible de certains bâtiments en activités tertiaires.

La zone UE peut être concernée par le risque d'inondation. A ce titre, il convient de se reporter au signallement sur le plan de zonage du PLUi, et sur le PPRi approuvé qui s'impose.

La zone UE peut être concernée par le risque mouvement de terrain. A ce titre, il convient de se reporter au signallement sur le plan de zonage du PLUi. La constructibilité sur les secteurs concernés peut alors être soumise à étude particulière.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.2 - Les constructions à usage de commerce et d'activités de service, sauf dans les cas cités dans l'article UE2.
- 1.3 – Pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaire, les constructions à usage industriel ou d'entrepôt.
- 1.4 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.6 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....
- 1.7 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 – Pour la destination habitation, les constructions à usage de logement sont strictement limitées :
- au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 100m² de surface de plancher.
 - à la maintenance des équipements de la zone.
 - aux logements de fonction à hauteur de 150 m² de surface de plancher maximum par logement
 - à l'installation de logements d'urgence de faible superficie.
- 2.2 - La reconstruction à l'identique dans la limite des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme.
- 2.3 – **En secteur UEb**, la destination de commerce et d'activités de service est autorisée dans le cas d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

Définition : « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Les accès aux terrains peuvent s'effectuer :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation prive (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle) ».

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

2 – VOIRIE

Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».

3.3 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.4 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

4.7 – Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique. Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, un recul de 75 mètres doit être appliqué pour l'implantation de nouvelles constructions par rapport à l'axe des RD670 et 1089.

6.1 – **Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être implantées

suivant une marge de recul minimale de :

- **35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : 670^{E5} et 936.
- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, RD 243, 243^{E1} et 244.
- **15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 121 (sur tout le territoire de la Communauté de Communes), 122 (entre la RD 17 et Petit-Palais et Cornemps et entre la RD 19 et la RD 670), 122^{E4}, 123, 123^{E8}, 130 (entre la RD 243 et la RD 17), 21 (entre la RD 17 et Francs), 22 et 244^{E1}.
- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 119, 119^{E8}, 121^{E2}, 121^{E3}, 122^{E5}, 122^{E6}, 123^{E6}, 123^{E7}, 19^{E1}, 21^{E5}, 22^{E2}, 22^{E3}, 243^{E2}, 245 et 936^{E7}.

6.2 - Hors agglomération, les constructions à autres usages, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 1089, 670, 670^{E5} et 936.
- **20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, RD 243, 243^{E1} et 244.
- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 121 (sur tout le territoire de la Communauté de Communes), 122 (entre la RD 17 et Petit-Palais et Cornemps et entre la RD 19 et la RD 670), 122^{E4}, 123, 123^{E8}, 130 (entre la RD 243 et la RD 17), 21 (entre la RD 17 et Francs), 22 et 244^{E1}.
- **8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 119, 119^{E8}, 121^{E2}, 121^{E3}, 122^{E5}, 122^{E6}, 123^{E6}, 123^{E7}, 19^{E1}, 21^{E5}, 22^{E2}, 22^{E3}, 243^{E2}, 245 et 936^{E7}.

6.3 – Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées soit :

- à l'alignement ;
- ou selon un recul de 5 mètres minimum.

6.4 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement du bâtiment existant.

6.5 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

- soit en limites séparatives latérales
- soit sur au moins une des limites séparatives latérales, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.
- soit à 3m minimum des limites séparatives latérales.

7.2 – Pourront déroger au précédent alinéa constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Pour les extensions des constructions existantes des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant et en conservant le recul de la construction existante.

7.4 - Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

7.5 - Toute construction nouvelle (hors piscine, annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - Non réglementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

9.1 – Non règlementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

10.2 - Une hauteur différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

10.3 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Non règlementé dans le PLUi : se reporter au règlement du SPR.

3 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES NON SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs pourront déroger aux alinéas suivants.

Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et/ou masqués depuis l'espace public.

Toitures

Pour les toitures en pente, les couvertures sont soit en tuiles canal, soit en tuiles mécaniques double canal de teinte claire ou mélangée, soit en plaques recouvertes de tuiles canal.

Dans le cas d'une extension, le recours aux mêmes matériaux de couverture que le bâtiment d'origine sera autorisé.

Les pentes sont comprises alors entre 25 et 35 %.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Murs

Les murs maçonnés ont un parement en pierre calcaire, ou sont recouverts d'un enduit reprenant les textures et les tonalités des enduits traditionnels (ton pierre de Gironde ou de Charente).

Sont également autorisés :

- Le bardage bois est autorisé et est à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints. Une teinte naturelle grise est privilégiée (se reporter au nuancier situé en annexe du présent règlement).
- L'utilisation d'autres matériaux, à l'exception des matériaux brillants, si cette utilisation ne porte pas atteinte à la qualité des constructions et des lieux avoisinants.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

Les façades aveugles sont réalisées d'un aspect semblable aux autres façades.

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur,

- soit d'une clôture à claire-voie éventuellement accompagnée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

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

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Menuiserie

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.
Un ton plus soutenu pourra être autorisé pour les portes d'entrée et de garage.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur l'assiette de projet**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation (dans le cas de gardiennage) : 1 place de stationnement par logement.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :

Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher dédiée à l'activité,

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :
- Le nombre est à déterminer en fonction des besoins des bâtiments en question.

12.3 - Les parcs des stationnements d'une capacité minimale de 10 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

13.2 - Les marges de recul autour des cours d'eau identifiés en annexe du présent règlement doivent conserver les plantations existantes en rives. Les abatages sélectifs justifiés par l'entretien des berges, pour des aménagements ou une maintenance technique sont autorisés.

2 - PLANTATIONS

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places.

13.3 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique : 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m².

13.3 – Dans le cas où l'urbanisation (toute construction nouvelle hors annexes, garages et piscines) se développe en limite d'une zone agricole définie dans le plan de zonage du PLUi, un espace de transition sera aménagé, sur le terrain d'assiette du projet, en limite de la zone agricole et sur une épaisseur d'au moins 10 mètres. Il sera aménagé sous la forme d'espace boisé et arboré, composé d'espèces locales et variées. Cet espace pourra accueillir des fonctions de stationnement ou d'espaces de circulation. A ce titre, les voies existantes ou à créer pourront être comprises dans cet espace.

Enfin, une attention particulière sera apportée à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non règlementé

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Non règlementé