

II.2 Le secteur Ub

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Le **secteur UB** correspond aux nappes urbaines à dominante pavillonnaire qui se sont parfois réalisées sous forme de lotissement.

Il existe deux sous-secteurs Ub :

- Le **sous-secteur Ub1** pour une plurifonctionnalité apaisée, correspondant à la majorité du tissu pavillonnaire de Blaye, à certains secteurs de Berson et Saint-Christoly-de-Blaye et au secteur Est de Gauriac.
- Le **sous-secteur Ub2** pour une âme de village conservée, correspondant aux tissus pavillonnaires des autres communes.



Saint-Seurin-de-Bourg - 25 janvier 2022 ©Cittànova

Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de conforter la vocation résidentielle du secteur tout en permettant les autres types d'activités compatibles avec la proximité des habitations.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Ub2	Ub1
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V*	V*
*Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H		
Restauration	V*	V*
*Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H		
Commerce de gros	X	X
Activités de service avec accueil d'une clientèle	V*	V
*Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H ou il s'agit d'un changement de destination		
Hôtels	V*	V
*Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H ou il s'agit d'un changement de destination		
Cinéma	X	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V*	V**
*(Ub2) Les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m ² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
**(Ub1) L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
Entrepôt	V*	V**
*(Ub2) Les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m ² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
**(Ub1) L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
Bureau	V*	V

*Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H ou il s'agit d'un changement de destination

Centre des congrès et d'exposition	V*	V
---	----	---

* Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H et si l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat

Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
---	---	---

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*
--	----	----

* Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité, relevant de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », sont autorisés sous condition :

- qu'ils soient nécessaires au fonctionnement ou au renforcement du réseau public d'électricité ;
- qu'ils soient implantés de manière à limiter leur impact visuel et paysager ;
- qu'ils n'affectent pas la sécurité publique ni la salubrité ;

et qu'ils respectent les servitudes, protections et prescriptions environnementales en vigueur.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Exploitation agricole	V*	V*
------------------------------	----	----

* Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H et si l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat

Exploitation forestière	X	X
--------------------------------	---	---

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
---	----	----

*Les affouillements et exhaussements de sol répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...).
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- Ils sont nécessaires aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (ex lignes électriques).
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Les carrières	X	X
----------------------	---	---

Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
---	---	---

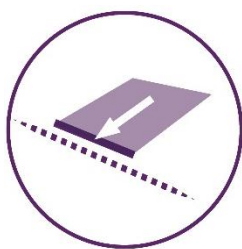
ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Les dispositions réglementaires ci-après cherchent à éviter le renforcement de la banalisation des paysages à l'extérieur des noyaux historiques liée à la définition de règles strictes d'ordonnancement notamment et aux modes de construction pavillonnaire. Elles ont été rédigées en ce sens, pour permettre une plus grande diversité des formes urbaines nécessaire dans le cadre de la densification des tissus urbains existants.

Il peut être dérogé aux règles énoncées ici dès lors que la compatibilité d'un projet avec l'OAP du PLUi-H l'impose.

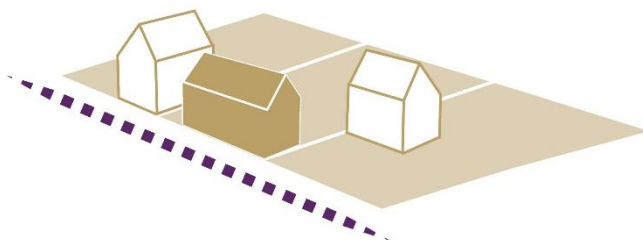
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



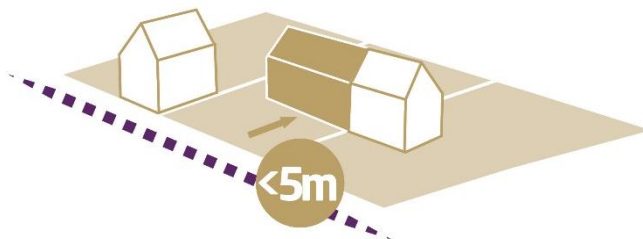
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ».

Dans l'ensemble du secteur Ub :

Les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer ou en retrait par rapport à celle-ci. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être de 5 mètres maximum.



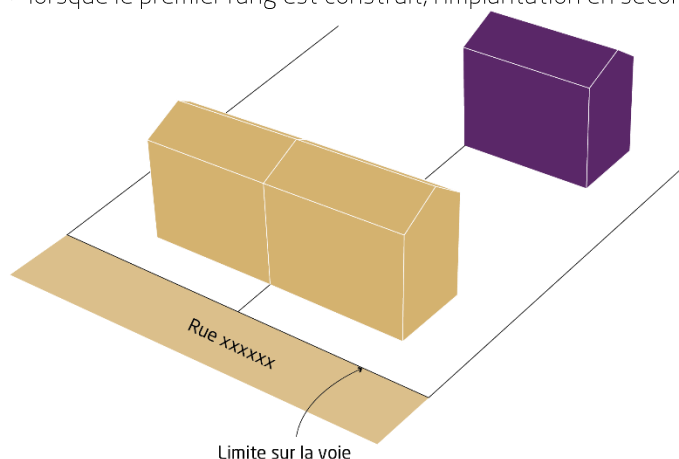
Implantation à l'alignement de la voie



Implantation en retrait de 5m maximum par rapport à la voie

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter différemment des règles édictées ci-dessus :

> lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible,

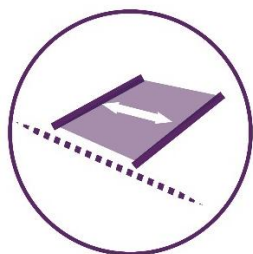


A noter, dans ce cas : cf article « les unes par rapport aux autres ».

> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

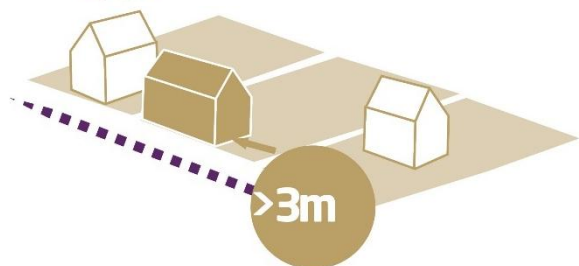
Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les constructions relevant de la destination "industrie" et "entrepôt", les annexes de moins de 20 m² et les piscines.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Dans l'ensemble du secteur Ub :

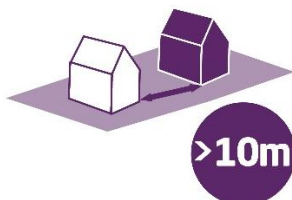
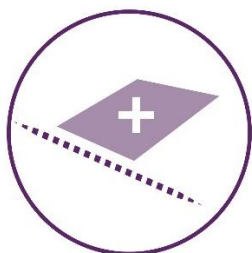
Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à 3 mètres.



Une vigilance particulière sera apportée lors de la mise en place d'un poulailler : sans préjudice des dispositions réglementaires les concernant, les installations renfermant des animaux vivants, notamment les clapiers, poulaillers et pigeonniers, doivent être maintenus constamment en bon état de propreté et d'entretien. Leur emplacement ne doit pas générer un trouble anormal du voisinage (odeurs, bruits, nuisibles). De manière générale, concernant la présence d'animaux dans les habitations, leurs dépendances, leurs abords et les locaux communs, les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental "RSD" de la Gironde sont à respecter.

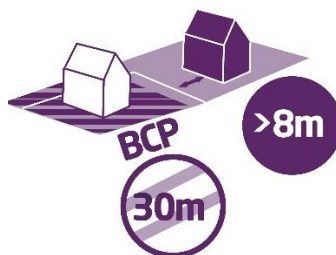
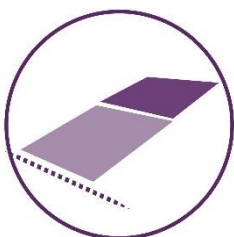
En limite avec une zone agricole ou naturelle et forestière, les constructions de la destination « habitation » (hors annexes et extensions) doivent observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à cette limite. Si une route est située en lisère sur cette limite, le recul à observer est de 5 mètres.

LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES



Construction sur une même parcelle :

Implantation de la nouvelle construction principale à usage d'habitation (hors annexe) à au moins 10 m de la construction principale à usage d'habitation (hors annexe) existante

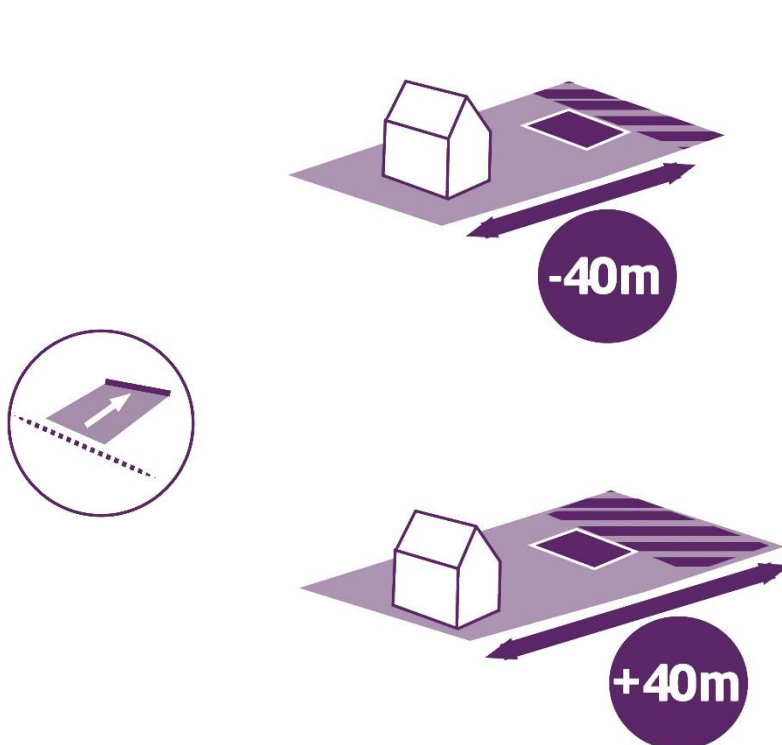


Construction en second rideau dans le cas d'une division parcellaire :

Au-delà d'une Bande de Constructibilité Principale "BCP" de 30 m de profondeur, la nouvelle construction principale à usage d'habitation (hors annexe) s'implante à au moins 8 mètres de la nouvelle limite séparative parallèle à la voie

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les constructions relevant de la destination "industrie" et "entrepôt", les annexes de moins de 20 m² et les piscines.

PAR RAPPORT AU FOND DE PARCELLE



Parcelle de moins de 40 m de profondeur :

Implantation de la nouvelle construction principale à usage d'habitation (hors annexe) à au moins 5 m entre la nouvelle construction et le fond de parcelle

Parcelle de plus de 40 m de profondeur :

Implantation de la nouvelle construction principale à usage d'habitation (hors annexe) à au moins 10 m entre la nouvelle construction et le fond de parcelle

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les constructions relevant de la destination "industrie" et "entrepôt", les annexes de moins de 20 m² et les piscines.

LA HAUTEUR

La hauteur est justifiée par rapport au profil de la rue.

Dans le sous-secteur Ub1 : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur Ub2 : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans l'ensemble du secteur Ub :

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant. Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer dans tous les sous-secteurs :

- > en cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction par rapport au terrain naturel,
- > pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- > la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- > Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf mention contraire).

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, l'intercommunalité poursuit les objectifs suivants :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification,**
- autoriser l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,**
- être dans la co-construction du projet.**

GENERALITES

En sus du présent règlement, le lecteur est invité à consulter les notices du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement "CAUE" de Gironde (cf annexes du présent règlement).

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site pour toute nouvelle construction, installation et extension.

Ce sont la construction, ses annexes et extensions qui s'adaptent au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes sont adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié par la cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

FACADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

La couleur des façades des habitations doit s'harmoniser avec son contexte. Les coloris des matériaux traditionnels girondins doivent être utilisés : tuiles vieilles, pierre et enduit à la chaux, zinc, etc. Un traitement contemporain des façades est possible en utilisant les dégradés de coloris de ces matériaux (tonalités pierre, ocre, terre, etc.).

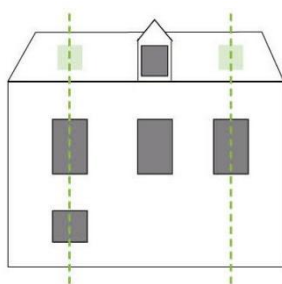
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Pour le bâti ancien, les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques telles que les encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassements, etc.

BAIES ET VOLETS

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.



Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

Les baies doivent être plus hautes que larges.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

VOLETS

Concernant les volets battants/ brisés :

//Les volets situés en rez-de-chaussée : Ils sont préférablement pleins. Les volets pleins sont en lames verticales assemblées. Les barres horizontales et écharpes en "Z" sont à éviter. Les volets brisés sont tolérés.

//Les volets situés en étage : les volets sont préférablement brisés ou partiellement/totalement persiennés (avec lames horizontales inclinées). Les volets pleins sont tolérés et doivent répondre aux conditions énoncées pour les volets situés en RDC.

Concernant les volets roulants :

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur sont à éviter.

TOITURES

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

Concernant les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public, les châssis de toit devront préférentiellement être encastrés au nu de la couverture.

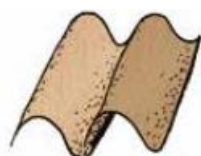
Dans le cadre d'une rénovation/réhabilitation : la reconduction du type de toiture précédemment existante est possible.

Dans le cas d'une rénovation de l'existant ou pour la création d'une ouverture supplémentaire, les règles présentées ci-dessous peuvent ne pas s'appliquer afin de préserver une cohérence d'ensemble.

Toitures à pentes :

Les toitures doivent assurer un style Girondin en :

- étant composées de 2 versants au minimum et 6 pans au maximum,
- étant à faible pente (maximum de 35%),
- étant couvertes de tuiles de type "Gironde" ou "double canal",
- étant de teinte orangée (ex : terre cuite) et de ton vieilli ou ton mêlé. Les teintes foncées (ex : gris foncé, noir, etc.) captant trop fortement la chaleur sont interdites.



✓

Tuile « girondine » ou « double canal » (autorisée)



✗

Tuile « romane cana » (interdite)

Source : CAUE33

Toitures terrasses :

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée. Les toitures terrasses doivent privilégier l'utilisation de teintes claires afin limiter la captation solaire.

CLOTURES

*Les clôtures liées à des constructions/installations appartenant à la sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » peuvent déroger aux règles mentionnées ci-après pour des raisons techniques, sanitaires ou sécuritaires.*

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Une hauteur plus importante est autorisée pour :

- prolonger une clôture non végétale existante,
- assurer la cohérence volumétrique de l'ensemble dans lequel la clôture s'insère,
- compenser un relief marqué.
- en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le sommet de celle-ci et le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul).

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, elles doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en s'alignant sur les hauteurs de murs mitoyens si ces derniers ont une hauteur supérieure à 1 mètre,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Les clôtures doivent assurer une cohérence/harmonie avec la construction principale à laquelle elle est liée.

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet (l'utilisation de pierres reste possible).

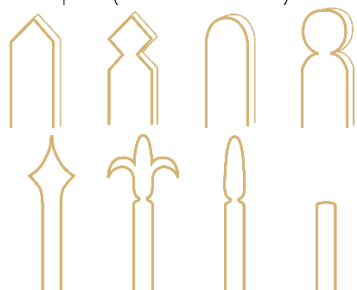
Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille sont conservés, restaurés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

Les murs pleins, murets, murs bahuts etc., lorsqu'ils sont enduits, sont de ton « pierre ». Les grilles, grillages, barreaudages, etc. sont de forme simple et de couleur neutre (ex : gris, vert, noir). Les éléments d'accompagnement des clôtures : portillons, portails, etc. doivent reprendre les formes et teintes des grilles de clôture. Les portails doivent être constitués d'éléments verticaux ajourés (ex : lames de bois massif, ou barreaudages métalliques).

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- Les murets enduits (teinte pierre) d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, surmontés de grilles métalliques simples à barreaudage vertical, de couleur neutre (teinte blanche à éviter)
- Les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits (teinte pierre) ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage vertical simple de couleur neutre (teinte blanche à éviter)
- les gabions (utilisation de pierres de teinte claire)
- les haies arbustives d'aspect champêtre composées d'essences locales à la fois caduques et persistantes doublées ou non d'une grille
- La préservation des haies existantes sera privilégiée.

Exemples (non exhaustifs) de barreaudages simples :



En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les gabions (utilisation de pierres de teinte claire),
- les haies arbustives d'aspect champêtre composées d'essences locales à la fois caduques et persistantes, doublées ou non d'une grille,
- les panneaux bois,
- les lisses et les clôtures végétales.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives d'aspect champêtre composées d'essences locales à la fois caduques et persistantes, doublées ou non d'une grille de maille lâche afin de permettre le passage de la petite faune,
- les grilles et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) sans doublage et de maille lâche afin de permettre le passage de la petite faune obligatoirement doublées d'une haie arbustive d'aspect champêtre composées d'essences locales à la fois caduques et persistantes

Lorsqu'une grille est installée, les plaques de sous-bassement sont interdites afin de favoriser le passage de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

_ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'intercommunalité, à travers cet article, souhaite renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE "CBS"

Dans le sous-secteur Ub1 :

Le coefficient de biotope par surface est une proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménagées présentes sur l'assiette foncière du projet et la surface totale de l'assiette foncière :

CBS = surface éco-aménagée / surface totale de l'assiette foncière

Pour le calcul des surfaces éco-aménagées , une pondération est mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est précisé .

Le coefficient applicable à un type d'éco-aménagement non prévu dans le tableau ci-après est celui auquel cet aménagement est le plus directement assimilable. En cas d'absence d'analogie possible, ou s'il dispose d'éléments techniques probants, le pétitionnaire pourra justifier du coefficient retenu à l'aide des fiches techniques produites par le fabricant.

Le projet veille par ailleurs à disposer de surfaces éco-aménageables, pondérées en fonction de leur nature, au moins équivalente à :

- **30%** de l'emprise de l'unité foncière, pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 299 m²
- **50%** de l'emprise de l'unité foncière, pour les unités foncières d'une superficie de 300 à 600 m²
- **70%** de l'emprise de l'unité foncière, pour les unités foncières d'une superficie supérieur à 600 m²

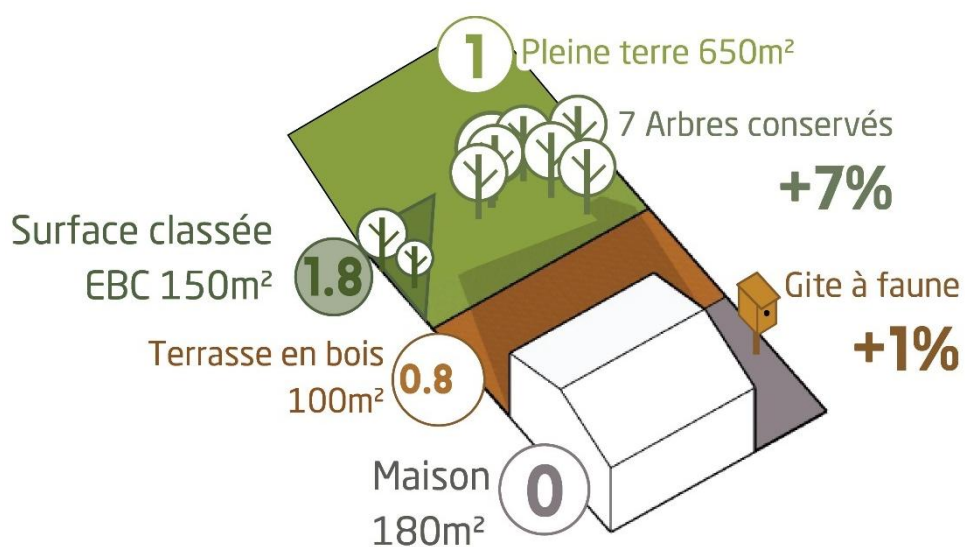
TYPE DE SURFACE	Détails	Coefficient
Surface imperméable	revêtement imperméable pour l'air et l'eau sans végétation (ex : béton, bitume, dallage avec mortier...)	x 0
Surface semi-ouverte	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (dallage bois...)	x 0.8
Toiture végétalisée	toiture végétalisée avec rejet de l'eau pluviale dans le réseau collecteur public	x 0.4
	toiture végétalisée avec rejet de l'eau pluviale à l'échelle de l'unité foncière	x 0.5
Espace vert sur dalle	espace vert sans continuité avec une pleine terre (et dans une épaisseur de terre végétale <80cm) avec rejet de l'eau pluviale dans le réseau collecteur public	x 0.6
	espace vert sans continuité avec une pleine terre (et dans une épaisseur de terre végétale <80cm) avec rejet de l'eau pluviale à l'échelle de l'unité foncière	x 0.8
Espace vert en pleine terre	continuité avec la terre végétale avec rejet de l'eau pluviale à l'échelle de l'unité foncière	x 1
Surfaces classées en Espaces Boisés Classés "EBC" ou en secteurs ou éléments naturels à protéger	Traitement en pleine terre	x1.8

BONUS ECOLOGIQUE	
TYPE D'ELEMENTS	BONUS écologique (dans la limite de 10 points)
Arbres de haute tige existants conservés avec système racinaire non impacté (préservation du houppier)	1 point par arbre
Arbres de hautes tiges plantés et prise en compte du développement racinaire (préservation du houppier) en sus de l'obligation de plantation d'arbre contenue dans le règlement écrit.	0.5 point par arbre
Murs en pierres locales conservés	0.20 point/ml
Clôtures végétalisées ou haies multi-essences	0.10 point par linéaire de clôture (1 parcelle carrée = 4 linéaires de clôture)
Gîtes pour la faune (abris à chauves-souris, hôtel à insectes, gabions, murs en pierres locales préférés au mur en parpaing, etc.)	+1point par gîte

Règles alternatives

- > Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi-H ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

Exemple avec une parcelle d'une superficie de 1 500m² (CBS de 70% attendu)



$$\text{CBS} = \frac{100\text{m}^2 \times 0.8 + 600\text{m}^2 \times 1 + 150\text{m}^2 \times 1.8}{1500\text{m}^2} = +7\text{pts} +1\text{pt}$$

$$\text{CBS} = 66.67\% +7\text{pts} +1\text{pt}$$

$$\text{CBS} = 71\%$$



ESPACES PERMEABLES

Dans le sous-secteur Ub2 :

Le projet veille à disposer d'une surface de pleine terre, au moins équivalente à :

- 10% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m²
- 30% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières entre 301 et 600 m²
- 50% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières supérieures à 600 m²

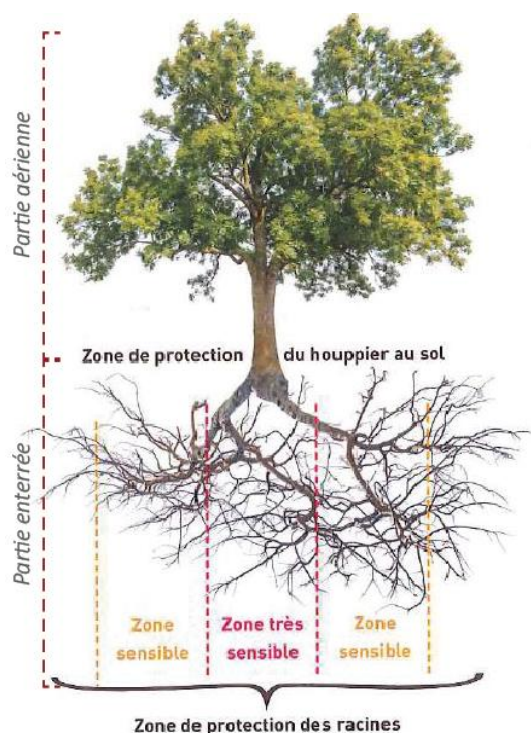
Au moins 60% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.

Règles alternatives

- > Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi-H ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés tant que possible. Dans le cas contraire, leur compensation par une nouvelle plantation est exigée sauf contrainte sanitaire ou sécuritaire.



La zone sensible des racines (cf schéma) des arbres de haute tige existants ne devra pas être altérée par les nouvelles constructions.

Dans le cas d'une construction nouvelle (hors annexes et équipements d'intérêt collectif et les services publics), les espaces libres de toute construction ou aménagement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Il y sera a minima planté :

- > Un arbre basse tige par tranche de 250 m² d'espace libre d'un seul tenant ;
- > Un arbre haute tige par tranche de 500 m² d'espace libre d'un seul tenant. La constitution d'un bosquet/espace planté (arbres basse tige, arbustes, plantes, etc.) autour de l'arbre de haute tige sera privilégiée.

Les plantations nouvelles sont encouragées en ayant recours à une diversité d'essences et en favorisant des essences locales. Les haies doivent être composées d'essences à la fois caduques et persistantes. La liste des essences conseillées est annexée au présent règlement. Les essences végétales potentiellement

allergisantes et les essences végétales envahissantes (cf annexes du règlement écrit) sont interdites. Par ailleurs, le thuya et le laurier palme sont fortement déconseillés.

Rappel : dans les communes classées comme exposées au risque feu de forêt (Campugnan, Générac, Saint-Christoly-de-Blaye et Saugon), les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « résilience » sont à respecter (Obligations Légales de Débroussaillage "OLD", gestion des interfaces entre forêt et bâti, essences végétales interdites, etc.).

_ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le diagnostic territorial a montré le fort taux d'équipements de véhicules motorisés des ménages. A travers le PLUi-H et par des actions parallèles, l'intercommunalité souhaite développer les modes de déplacements « alternatifs » (voiture électrique, covoiturage, vélo). Afin de réduire les impacts de l'usage de la voiture sur l'environnement et sa place dans l'espace public, la mutualisation des stationnements est encouragée.

Il est demandé 2 places de stationnement minimum par logement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la mutualisation des places de stationnement sera recherchée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont à privilégier.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Le stationnement vélos possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.