

III.1 Le secteur AUH

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

De plus, les dispositions ci-après s'appliquent sauf indications contraires portées dans les OAP.

La zone **AUH** correspond à des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils sont destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR AUH

L'aménagement de ces espaces permettra l'installation de fonctions résidentielles, principalement sous la forme d'ensembles de logements, mais éventuellement sous la forme d'équipements et de services de proximité utiles aux futurs résidents ainsi qu'au voisinage alentour.

En complément du parc de logements existant, ce secteur doit permettre :

- de participer au dynamisme démographique,**
- de permettre l'accès au logement pour tous,**
- de mettre en valeur les paysages urbains et naturels.**

ARTICLE 1: USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le PLUi-H encourage la mixité fonctionnelle dans les secteurs à urbaniser en ne restreignant pas les possibilités de construction aux seuls logements.

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.

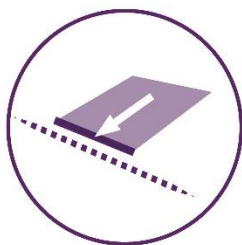
Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

AUH	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Commerce de gros	X
Hôtels	X
Cinéma	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* Les affouillements et exhaussements du 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 à la réalisation d'un projet d'intérêt général. - 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
Les décrets de toute nature, le stockage de terrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

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

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



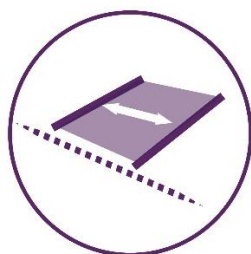
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** ».

L'implantation des nouvelles constructions principales est libre par rapport aux voies et emprises, publiques et privées.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les annexes de moins de 20 m² et les piscines.

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 LIMITES SEPARATIVES



Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à 1.5 m.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les annexes de moins de 20 m² et les piscines.

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

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.

LA HAUTEUR

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

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.

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

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.

_ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, la collectivité poursuit les objectifs suivants :

- permettre l'architecture contemporaine tout 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 en vue d'une 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

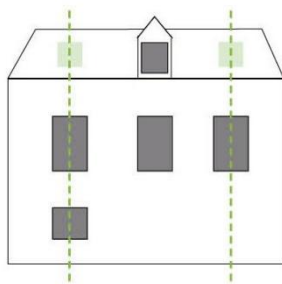
L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

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



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

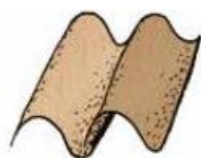
Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrant dans l'environnement existant.

Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

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).

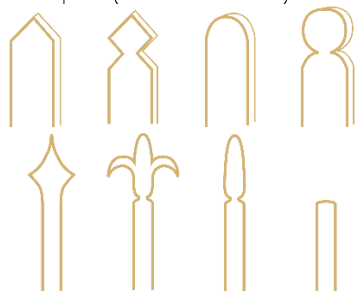
Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille sont conservés, restaurés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures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

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.)

ESPACES VERT ET PERMEABLE

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 600m²
- 50% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières supérieures à 600 m²

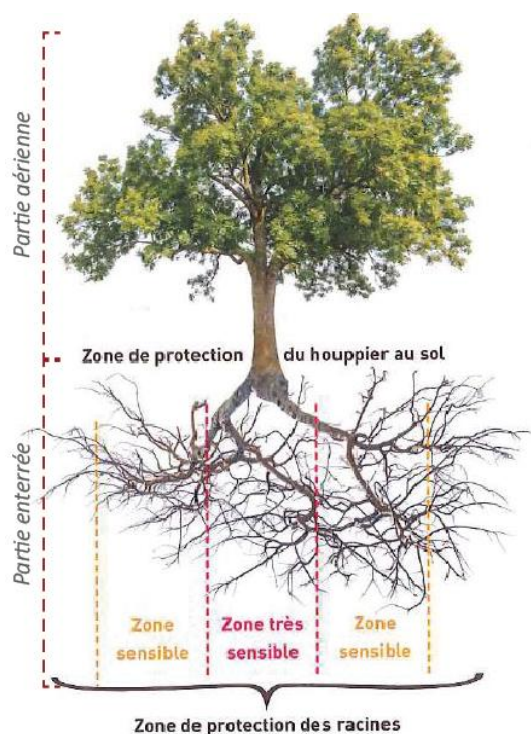
Au moins 60% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.

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 250m² 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, Gênerac, Saint-Christoly-de-Blaye et Saugon), les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « résilience » doivent être respectées (Obligations Légales de Débroussaillage – OLD, gestion des interfaces forêt/bâti, essences végétales interdites, etc.).

Les principes de prévention du risque liés aux feux de forêt, établis par les « États généraux de la forêt », devront également être pris en compte, tels que :

Dans le massif forestier :

Ne pas créer d'enjeux isolés* dans le massif forestier qui accroissent le risque.

Dans le massif forestier, seuls peuvent être autorisés, à la condition de ne pas créer ni aggraver les risques, notamment de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au danger et d'aménager l'interface enjeux/forêt :

- les aménagements, les travaux, les ouvrages, les équipements et les locaux techniques nécessaires à la prévention et à la lutte contre les incendies de forêts et de végétation ;
- l'aménagement de plans d'eau ou de retenues collinaires ;
- les constructions ou les installations nouvelles nécessaires à des services publics et ne pouvant être localisée ailleurs ;
- les locaux techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation des forêts.

Éviter la croissance des zones de faible enjeu (enjeux isolés* existants et hameaux*) en forêt ne présentant pas des conditions de mise à l'abri et de lutte contre l'incendie suffisantes et nécessitant une évacuation en cas d'incendie majeur.

En hameau dans le massif forestier, seuls peuvent être autorisés, à la condition de ne pas créer ni aggraver les risques, notamment de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au danger et d'aménager l'interface enjeux/forêt :

- Les aménagements, les travaux, les ouvrages, les équipements et les locaux techniques nécessaires à la prévention et à la lutte contre les incendies de forêts et de végétation ;
- l'aménagement de plans d'eau ou de retenues collinaires ;
- les constructions ou les installations nouvelles nécessaires à des services publics ;
- les locaux techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation des forêts ;
- les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes à la date du présent porter-à-connaissance ;
- les extensions limitées de constructions existantes à la date du présent porter-à-connaissance sans création de logement et sans augmentation de la population exposée.

À l'interface forêt/urbanisation

Seuls sont autorisés les créations d'ouvrages, d'aménagements, d'installations ou de constructions, de quelque nature qu'ils soient :

- en continuité de l'urbanisation existante,
- et qui contribuent à réduire le linéaire global d'interface entre la zone urbanisée et le massif forestier (objectif de compacité des enveloppes urbaines),
- et qui comportent dans leur périmètre une bande de terrain d'une largeur d'au moins 50 mètres, isolant les constructions du massif forestier et respectant les caractéristiques suivantes :
 - non bâtie et maintenue en état débroussaillé,
 - et incluse à l'intérieur de l'emprise foncière du projet,
 - et supportant les éléments nécessaires à la défendabilité du site : piste périmétrale, hydrants, ...
 - et aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers les nouveaux enjeux (notamment : couvert forestier inférieur à 10 % à l'âge adulte et absence de zone de stationnement) et à limiter les éclosions de feu.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les annexes comportent une liste des essences végétales non recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite.

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-végétalisé sont à privilégier.

STATIONNEMENT DES CYCLES

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