

II.1 Le secteur Ua

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

Le **secteur Ua** correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue. Il comprend :

- Le **sous-secteur Uaa** pour un centre-ville intense et protégé, correspondant au centre-ville de Blaye
- Le **sous-secteur Uab** pour un centre-ville intense et protégé, correspondant au centre-bourg de Saint-Christoly
- Le **sous-secteur Uac** correspondant aux centres-bourgs de Berson et Gauriac, pôles de proximité à la naturalité à préserver
- Le **sous-secteur Uad** pour un rôle de centralité renforcé, correspondant aux centres anciens des autres communes



Centre-ville de Blaye - 5 juin 2023 © Cittànova

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Ua

La création du secteur Ua poursuit plusieurs objectifs :

- **préserver le caractère patrimonial des centres liés aux formes urbaines anciennes,**
- **préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres,**
- **permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements.**

La définition de sous-secteurs (Uaa, Uab, Uac et Uad) permet de prendre en compte les caractéristiques urbaines existantes et de conforter le rôle des centres-villes et des centres-bourgs.

ARTICLE 1: USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

C'est avant tout la mixité fonctionnelle qui est recherchée à travers les choix faits dans le présent article. Les centres-villes et centres-bourgs possèdent historiquement de multiples vocations, tant résidentielle, de loisirs qu'économique. Ces entités doivent pouvoir assurer la poursuite de cette diversité des fonctions tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie et de l'organisation du territoire.

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).

Ua	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Commerce de gros	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V*
* Sont exclusivement autorisés : - l'évolution d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi-H si l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat - les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits s'ils n'excèdent pas 500m ² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.	
Exploitation forestière	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
* 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.	

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 aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (ex lignes électriques). - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

_ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE**LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE**

L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain et dans les noyaux historiques, sur la rue particulièrement. Caractérisés par des fronts bâtis, parfois continus comme à Blaye, les centres-villes et centres-bourgs constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer. Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantes aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie.

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

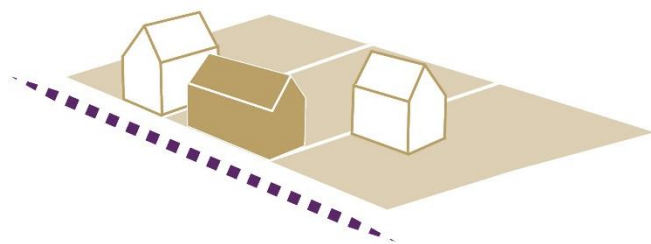
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 SEPARATIVES ».

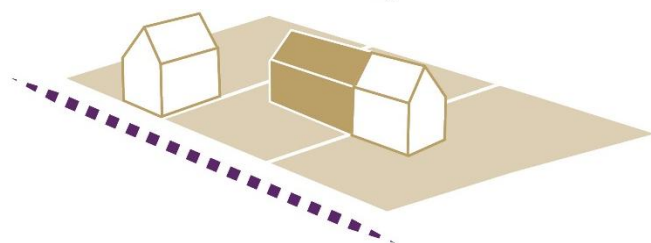
Dans l'ensemble du secteur Ua :

Les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer ou à l'alignement de fait (si une construction voisine située sur une parcelle contigüe est

implantée en retrait par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée)



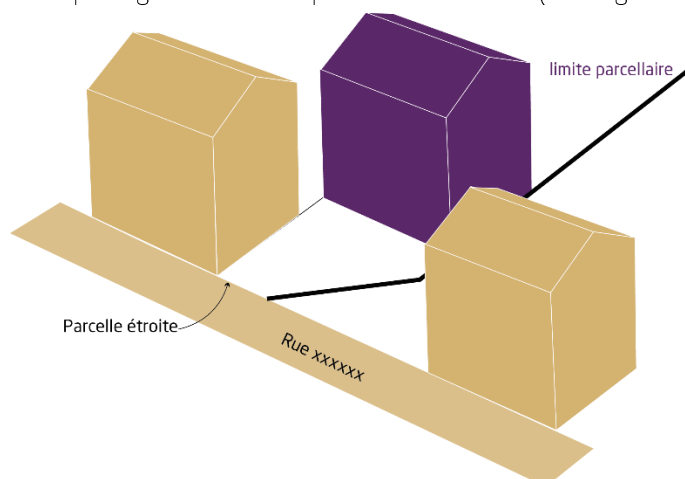
Implantation à l'alignement de la voie



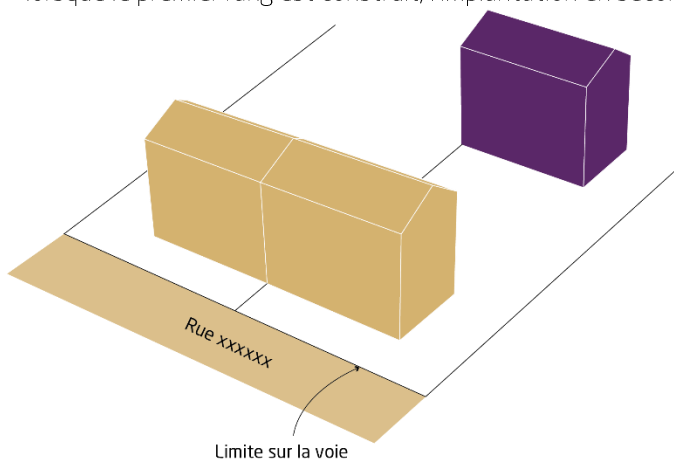
Implantation à l'alignement de fait

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en retrait dans les cas suivants :

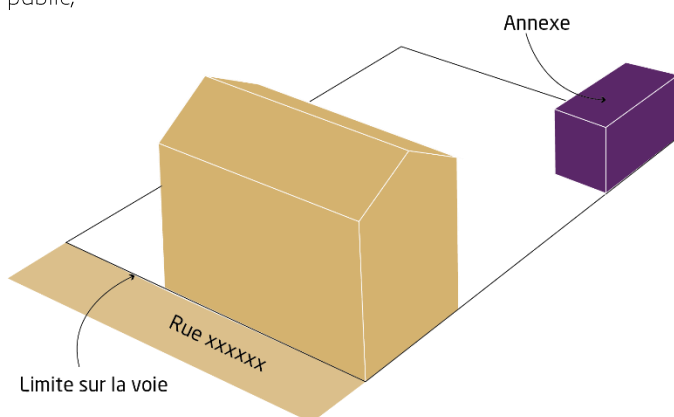
> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (ex : largeur sur voie faible),



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



> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public,



> lorsque la continuité du front bâti est assurée par d'autres moyens (ex : murs de clôture),

> lorsqu'une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux doit être préservée depuis l'espace public,

> 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.),

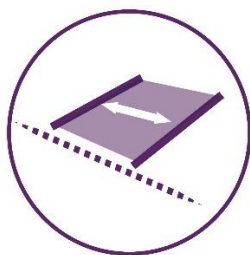
Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le cas échéant, lorsque la construction est implantée en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, la continuité du front bâti est assurée par d'autres moyens (ex : murs de clôture).

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- > lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif,
- > pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les piscines.

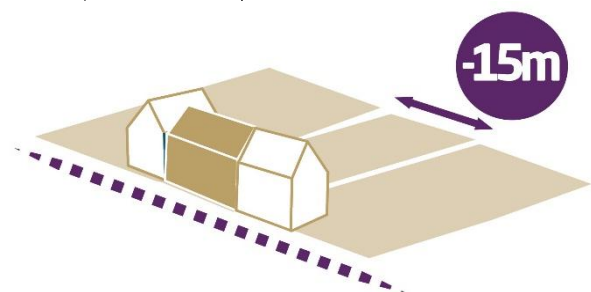
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



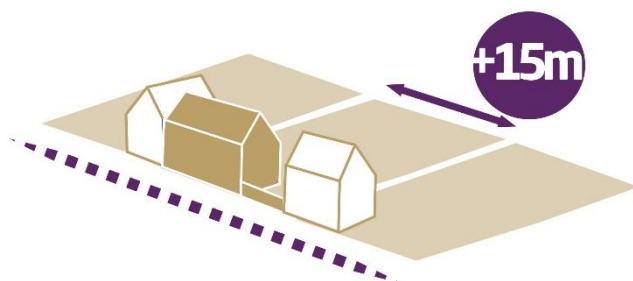
Dans le sous-secteur Uaa et Uab :

> **lorsque le terrain a moins de 15 mètres de front de rue**, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur les deux limites séparatives.

> **lorsque le terrain a plus de 15 mètres de front sur rue**, les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur une seule des limites séparatives à condition d'assurer la continuité du front bâti sur rue (exemple : mise en place d'un mur).



Implantation sur les deux limites séparatives sur un terrain d'une largeur de moins de 15m en front de rue

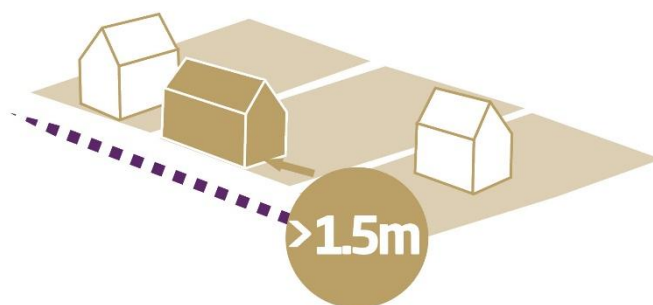


Implantation sur une seule limite séparative sur un terrain d'une largeur de plus de 15m en front de rue mais mise en place d'un mur afin d'assurer la continuité du front bâti

Dans les sous-secteurs Uac et Uad :

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises.

Dans tous les cas, dans le cas d'une implantation avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à 1,50 mètre.



Dans l'ensemble des sous-secteurs :

Des règles d'implantation différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- > lorsque l'unité foncière, du fait de sa configuration, ne permet pas d'implantation en limite(s) séparative(s) (par exemple, lorsque l'unité foncière présente une forme dite « en drapeau »),
- > lorsqu'il s'agit d'une construction en second rang par rapport aux voies et emprises publiques,
- > lorsqu'un décalage permet de souligner une percée visuelle lointaine ou bien sur un bâtiment ou un élément paysager repéré au règlement graphique.
- > lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute proposition d'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.

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, 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

LA HAUTEUR

Dans l'ensemble du secteur Ua :

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

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser de plus d'un niveau (3 mètres) à l'égout du toit ou à l'acrotère la hauteur de la construction voisine la plus haute appartenant à la même destination (parcelle bâtie limitrophe ou, le cas échéant, parcelle bâtie la plus proche).

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 (ex : locaux techniques d'ascenseurs) 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 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

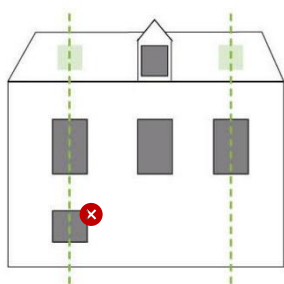
L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

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.). Les façades en pierre de taille sont destinées à rester apparentes. Lorsqu'elles sont dissimulées derrière un enduit, celui-ci doit être retiré pour restituer l'aspect originel du bâtiment, si l'état des pierres le permet. Un enduit couvrant à la chaux peut être envisagé si les pierres sont trop dégradées.

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 de détail.

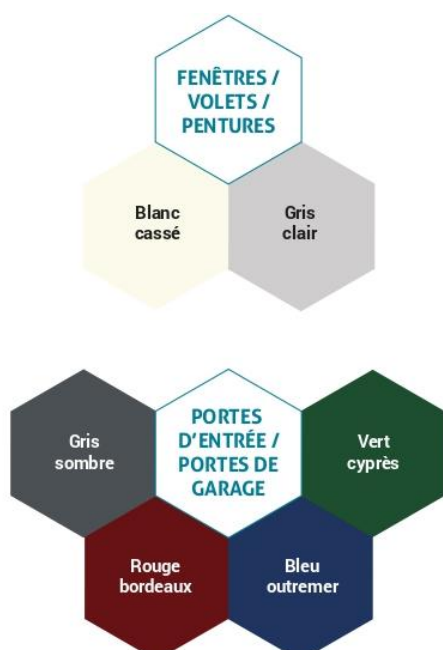
L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques telles que les encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassements,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

BAIES ET VOLETS



Concernant les façades visibles depuis l'espace public :

- Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides,
- Les fenêtres doivent être plus hautes que larges.



Concernant les façades visibles depuis l'espace public :

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites. Les fenêtres et les volets sont de teintes claires et rabattus (ex : blanc cassé et gris clair). Un gris plus foncé peut être toléré. Les portes d'entrées sont de teintes sombres et soutenues (ex : gris sombre, rouge bordeaux, vert cyprès, bleu outremer). Les teintes des portes de garage sont identiques à celle de la porte d'entrée.

Source : CAUE33

L'utilisation du PVC est fortement déconseillée. En effet, le PVC par son éclat blanc brillant et sa surface parfaitement lisse interfère radicalement avec le grain et les irrégularités qui font le charme du bâti ancien.

Dans le cadre d'une rénovation/réhabilitation :

- les baies existantes visibles depuis l'espace public composées de croisillons/petits bois visant à diviser le vitrage en 6 parties doivent être remplacées, le cas échéant, par des baies divisées de la même façon.
- la reconduction du type et l'aspect des baies existantes est possible.

VOLETS

Dans le cadre d'une rénovation/réhabilitation : la reconduction du type et l'aspect des volets existants est possible (volets à vantaux, battants, brisés, roulants, etc.).



Exemple de fenêtres contemporaines reprenant les codes anciens (vitrage en 6 parties) à Fours
janvier 2022 ©Cittànova

Concernant les volets battants/ brisés :

L'utilisation du PVC est fortement déconseillée. En effet, le PVC par son éclat blanc brillant et sa surface parfaitement lisse interfère radicalement avec le grain et les irrégularités qui font le charme du bâti ancien.

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

//Les volets situés en étage : les volets sont préférentiellement 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



Exemple de volets de différents types selon l'étage à Comps
janvier 2022 ©Cittànova

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. Le cas échéant, ils sont préférablement masqués par des lambrequins et la forme de baie existante doit être respectée.

TOITURES

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



Lucarnes rampantes Chiens-assis

Les lucarnes rampantes (ou en trapèze) sont interdites.

Les lucarnes ou chien-assis existants doivent être préservés. Le remplacement par des fenêtres de toit est autorisé sur un pan de toiture non visible depuis l'espace public.

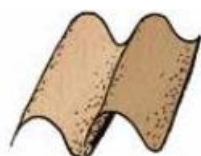
Dans le cadre d'une rénovation/réhabilitation : la reconduction du type de toiture précédemment existante est possible.

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,
- être à faible pente (maximum de 35%),
- 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 :

Les toitures terrasses visibles depuis l'espace public et d'une surface supérieur à 50m² sont interdites pour les logements d'une hauteur inférieure à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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 de limiter la captation solaire.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et extensions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres.

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.

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).

Pour les grilles, grillages, barreaudages, etc. et les éléments d'accompagnement, l'utilisation du PVC est fortement déconseillée. En effet, le PVC par son éclat blanc brillant et sa surface parfaitement lisse interfère radicalement avec le grain et les irrégularités qui font le charme du bâti ancien.

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).

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

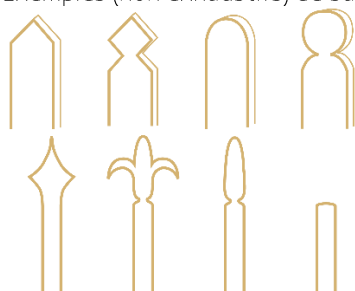
//Dans le sous-secteur Uaa et Uab :

- les murs pleins maçonnés enduits (teinte pierre) ou en pierre de pays d'une hauteur d'au moins 1.50 mètre.

//Dans les sous-secteurs Uac et Uad :

- les murs pleins maçonnés enduits (teinte pierre) ou en pierre de pays d'une hauteur d'au moins 1.50 mètre.
- 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 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 :



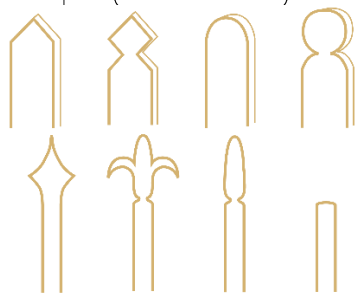
En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

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 murs pleins maçonnés enduits (teinte pierre) ou en pierre de pays
- 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 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.

Exemples (non exhaustifs) de barreaudages simples :



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 composée 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 les sous-secteurs Uaa, Uab et Uac :

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

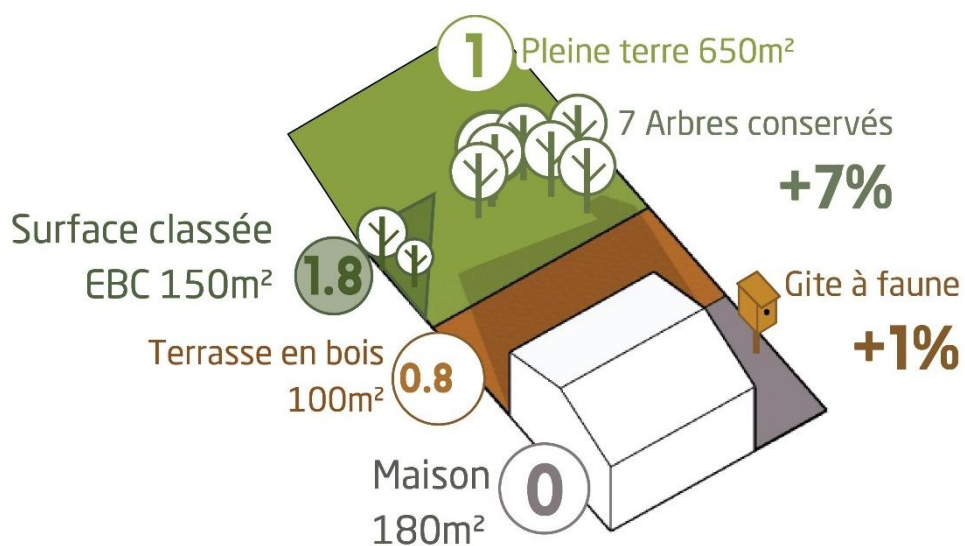
TYPE DE SURFACE	Détails	Coefficient
Surface imperméable	revêtement imperméable pour l'air et l'eau sans végétation (ex : béton, bitume, dallage avec mortier...)	x 0
Surface semi-ouverte	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (dallage bois...)	x 0.8
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 ECOLOGIQUE (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)**



$$\text{CBS} = \frac{100\text{m}^2 \times 0.8 + 600\text{m}^2 \times 1 + 150\text{m}^2 \times 1.8}{1\,500\text{m}^2} + 7\text{pts} + 1\text{pt}$$

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

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



ESPACES PERMEABLES

Dans le sous-secteur Uad :

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

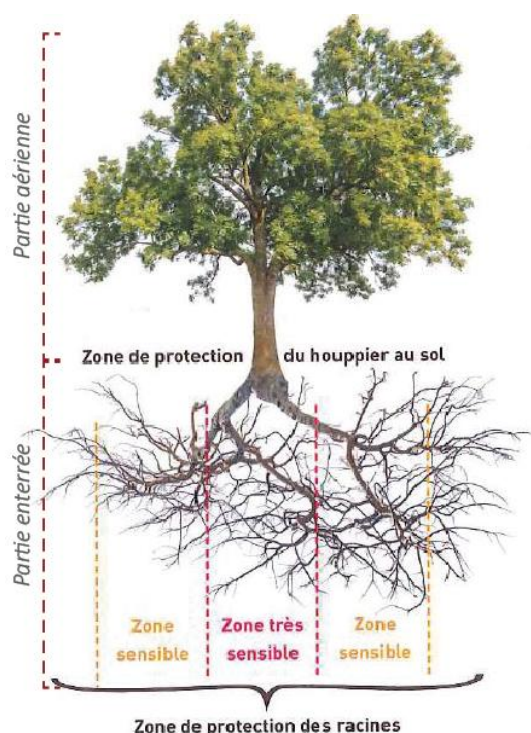
Au moins 60% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.

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 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, 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

Dans les centres-villes et centres-bourgs, la priorité doit être donnée aux déplacements doux. L'impact, particulièrement visuel, de la voiture dans l'espace public doit être réduit et c'est ce qui est recherché à travers le présent article.

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