

COMMUNE DE GREZAC

17

PA 10 REGLEMENT

LOTISSEMENT COMMUNAL



TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES

1.1 – Objet du règlement.

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et les servitudes d'urbanisme et d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement intéresse l'intérieur du lotissement communal sur la commune de GREZAC, cadastré section 000 D , parcelles n°956 – 206 – 203 – 199 – 197 – 794 – 204 - 198

Le périmètre du lotissement défini sur les documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager présente une surface de : **18 967 m.**

Le terrain à aménager est bordé :

- Sur sa limite Nord: par le cimetière communal
- Sur sa limite Ouest par la zone résidentielle bordant le bourg
- Sur sa limite Est par un espace agricole en premier plan et boisé en second plan
- Sur sa limite Sud par des habitations du bourg

1.2 – Champ d'application.

Ce règlement fait force de loi en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme dictées par le document d'urbanisme en vigueur à savoir le PLU.

Ce règlement de lotissement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Un exemplaire du présent règlement devra être remis à chaque acquéreur par le lotisseur. La mention de cette remise devra figurer dans l'acte de cession.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

1.3 – Partie de division adoptée.

Les espaces publics du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

SURFACE TOTAL DU LOTISSEMENT : **18 967 m²**

Voirie interne :

- Voies routière en enrobé noir 1 718 m² (9.7%)
- Voies routière en enrobé clair 741 m² (4%)
- Dalle gazon dédié aux stationnements 136 m² (0.7%)
- Surfaces en béton désactivé 123 m² (0.6%)
- Espaces verts 3 710 m² (20%)

TOTAL DES SURFACES COMMUNES
TOTAL DES SURFACES DES PARCELLES

6 428 m² (35%)
12 539 m² (65%)

La réalisation du lotissement prévoit au total 26 lots constructibles dédiés à des maisons individuelles et leurs annexes y compris piscines éventuelles.

1.3 – Modifications du plan parcellaire.

Subdivision : toute subdivision éventuelle devra répondre aux dispositions de l'article L-442.12 du Code de l'Urbanisme.

1.4 – Adhésion aux présentes.

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement.

TITRE 2 – MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, subrogatoires à celles de la **zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme en vigueur**, ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative, laquelle aura pour effet de leur conférer la même autorité, pour le lotissement en cause, que celles du plan général et du règlement associé dans laquelle est compris ledit lotissement.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2 du présent règlement est interdite.

Pour rappel, le stationnement de caravanes et de mobile-homes est interdit.

Article 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières.

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

- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions sous réserve que soient respectées les prescriptions du plan de composition valant règlement graphique.
- Les dépendances des habitations (garages indépendants, préaux isolés, abris de jardin, abris bois, locaux techniques et sanitaires des piscines) dans la mesure où elles sont construites en parfaite harmonie avec la maison d'habitation (mêmes aspects et tonalités).

Article 3 – Accès et voirie.

Conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

En outre, chaque parcelle sera desservit par le biais d'une aire de stationnement non close d'une largeur minimale de 5 mètres et d'une profondeur de 5 mètres, implantée conformément au plan de composition valant règlement graphique.

Article 4 – Desserte par les réseaux.

- **Eau potable :**

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans le lotissement doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en attente en limite de propriété.

- **Assainissement eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé par le Service Concessionnaire. Les antennes de branchements seront réalisées par le lotisseur.

Chaque acquéreur fera son affaire du raccordement au regard de branchement particulier. Un dossier de demande de branchement sera déposé par chaque acquéreur.

▪ **Assainissement eaux pluviales :**

Il est interdit de rejeter des eaux ménagères ou usées dans le réseau de collecte des eaux pluviales de la voirie. Les eaux pluviales recueillies par les toitures ou les surfaces privatives imperméabilisées, devront être conservées sur la propriété par l'intermédiaire de dispositifs d'épandage réalisés à l'intérieur des lots par leurs acquéreurs.

Principe : Chaque acquéreur de lot devra installer sur sa parcelle un dispositif type tranchée drainante qui retiendra les eaux de pluie sur son terrain. Cette constitution drainante aura une longueur qui sera fonction de la surface imperméabilisée sur la parcelle.

Dans le cas de l'installation d'un récupérateur d'eaux de pluie, ce dispositif drainant sera maintenu afin d'assurer l'infiltration des eaux de surverse sur le terrain.

Pour les constructions implantées en limite d'espace public et en mitoyenneté, leurs fondations devront prévoir une réservation de manière à retenir les eaux de toiture sur le terrain.

L'acquéreur d'un lot situé en contrebas par rapport à la voirie devra prendre toutes dispositions à l'intérieur de son lot pour que les eaux pluviales de ruissellement ne pénètrent pas dans sa construction.

L'implantation des dispositifs d'absorption à l'intérieur de chaque lot devra être étudiée de telle sorte que les eaux de ruissellement ne viennent inonder l'habitation et ne débordent sur les terrains riverains.

▪ **Electricité/Télécommunication :**

Des coffrets de branchement seront installés à l'entrée de chaque lot par le lotisseur. Dans tous les cas, les branchements d'électricité et de téléphone devront être établis en souterrain par le Service Concessionnaire. Les acquéreurs devront réaliser la pose du compteur et le raccordement du coffret au disjoncteur.

Modifications :

Toutes les modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, coffrets EDF et PTT, candélabres et plantations, etc.) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées qu'aux frais exclusifs de l'intéressé et après accord écrit du maître d'ouvrage.

Obligations :

L'acquéreur fera son affaire personnelle des demandes réglementaires auprès des administrations concernées pour son raccordement à chaque réseau.

Dans tous les cas les acquéreurs devront adapter leur construction à tous les réseaux desservant leurs parcelles. Les coffrets devront être intégrés dans les clôtures (s'il y en a) donnant sur la voie publique ou dans les murs de la construction.

Les acquéreurs des lots ne pourront en aucune façon se raccorder pour l'évacuation des eaux pluviales sur un quelconque réseau collectif. En outre, ils seront tenus de faire leur propre dispositif d'infiltration des eaux pluviales (puisard, bassin d'infiltration).

Prestations dues par le lotisseur et obligations de l'acquéreur :

Prestations	Dues par le lotisseur	Travaux et obligations à la charge de l'acquéreur
VOIRIE (chaussées publiques)	Réalisation de la voirie	Conservation en bon état
ASSAINISSEMENT	Réseau EU: création réseau collectif Réseau EP: création réseau collectif	EU: raccordement au réseau existant EP: affaire personnelle
ELECTRICITE	Amener une ligne électrique souterraine basse et moyenne tension	Branchement au réseau, pose de compteur, raccordement à la construction
TELEPHONE	Amener une ligne téléphonique souterraine	Demande d'installation auprès des télécommunications à effectuer lors du dépôt du permis de construire
EAU POTABLE	Construction de la canalisation principale	Raccordement au réseau d'alimentation Pose du compteur, ouverture du branchement Raccordement du compteur au réseau intérieur
BORNAGE	Figuration de la limite de propriété Bornage des lots	Conservation en état
ESPACES VERTS	Surfaces enherbées et haies plantées	Conservation en état

Article 5 – Caractéristiques des terrains.

La réalisation du lotissement prévoit 26 lots dont les formes sont définies au plan de composition valant règlement graphique.

Chaque acquéreur devra se conformer aux prescriptions résultant des sondages et des études géotechniques permettant d'évaluer la nature du terrain, le type de fondation à mettre en oeuvre et tenir compte de la nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments.

Les surfaces des lots, données à titre indicatif, seront définitives après bornage par le géomètre expert.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions seront édifiées conformément au plan de composition valant règlement graphique :

Les constructions nouvelles et les extensions de construction doivent être implantées de façon à favoriser l'ensoleillement de la construction, de la manière suivante :

- **Pour les lots n°1 à 8, 21 et 22 et 24 à 26**, le nu du mur de façade de la construction principale doit être implanté en respectant un recul compris entre 5 et 10 mètres, cette implantation étant mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation et pour au moins 50% du linéaire de façade.

- **Pour les lots n°9 à 13, n°18 à 20 et n°23**, le nu du mur de façade de la construction principale doit être implanté à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation et pour au moins 50% du linéaire de façade.

- **Pour les lots n°14 à n°16**, le nu du mur de façade de la construction principale doit être implanté en respectant un recul compris entre 0 et 5 mètres, cette implantation étant mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation et pour au moins 50% du linéaire de façade.

- **Pour les lots n°17**, le nu du mur de façade de la construction principale doit être implanté en respectant la frange d'implantation de 5 mètres de large située dans le prolongement axial des lots n°14 à n°16, pour au moins 50% du linéaire de façade.

En outre, pour l'ensemble des lots, la plus grande partie de la façade principale devra respecter le sens de faitage indiqué au plan de composition valant règlement graphique.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques d'intérêt public ou collectif tels que station de relèvement, poste de transformation, EDF, mobilier urbain...sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité..)

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- en observant un retrait au moins égale à 3 mètres

En outre, pour les n°23 à n°26, il sera respecté une zone non aedificandie de 3 mètres de largeur mesurée à partir du fond des parcelles.

Il n'est pas fixé de marge de recul dans le cas d'un ouvrage technique d'utilité publique.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.

Non réglementé.

Article 9 – Emprise au sol.

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la surface de l'unité foncière

** Mode de calcul de la Surface de Plancher maximale en m² : surface équivalente au pourcentage de l'emprise au sol.*

N° de lot	Surface en m²	Surface de Plancher maximale en m² *
1	588	294
2	423	211.5
3	432	216
4	440	220
5	461	230.5
6	403	202.5
7	443	221.5
8	608	304
9	298	149
10	329	164.5
11	460	230
12	421	210.5
13	619	309.5
14	588	294
15	509	254.5
16	473	236.5
17	491	245.5
18	457	228.5
19	394	197
20	347	173.5
21	474	237
22	411	205.5
23	659	329.5
24	647	323.5
25	566	283
26	598	299

Article 10 – Hauteur des constructions.

DÉFINITION

La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

HAUTEUR

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée simple.

Toutefois pour les lots n°9 à 13, la hauteur des constructions principales est limitée à un étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 6m mesurés au faîtage, par rapport à la configuration naturelle du sol.

Les constructions annexes ne pourront dépasser 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit

Les toits-terrasses ne sont pas autorisés.

La cote du plancher brut du rez-de-chaussée devra se situer à 20cm minimum au-dessus de la hauteur correspondante des voies privées du lotissement.

Article 11 – Aspect extérieur

EXPRESSION ARCHITECTURALE :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal, et construites avec les mêmes matériaux.

L'architecture focale se caractérise notamment par une forme générale parallélépipède nettement affirmée, une toiture à 2 pentes avec faîtage parallèle à la rue, et proportions réduites des percements par rapport à la surface des façades, sans aucun effet de tour ni ronde, ni carrée, et sans toit pointu.

Les références étrangères et méridionales sont proscrites.

Les ailes en retour sont autorisées.

Les sous-sols enterrés ou demi enterrés sont interdits. En termes d'implantations des constructions, les remblais et talutages éventuels seront à limiter au maximum les sous-sols étant interdits.

Par souci d'homogénéité architecturale, les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être imposées en fonction des constructions proposées, du terrain, et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du tissu bâti de la Commune de GREZAC, même à travers toute expression contemporaine. Cette dernière est autorisée sous réserve qu'elle permette d'intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, et notamment toute dérive méditerranéenne dans le traitement plastique des façades, et de la volumétrie.

Le fractionnement volumétrique doit rester sobre, en rejetant toute complexité sans attrait esthétique convaincant ou pleinement justifié.

Façades :

Elles s'harmoniseront avec les maçonneries anciennes environnantes. Les matériaux pauvres non enduits, tels que parpaings de ciment ou béton banché ou moulés sont interdits.

Les enduits seront talochés fin, bosselés ou lissés à l'éponge.

Les enduits seront de couleur pierre de pays (ton claire de la pierre calcaire locale, soit de ton très claire à blanc). Les tons jaunes ou rosés sont à proscrire.

L'utilisation pour une même construction et ses annexes d'enduits de différentes couleurs est proscrite (notamment les effets de faux encadrements d'ouvertures)

L'installation des dispositifs de climatisation ou ceux liés à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées, à la condition de ne pas être visible depuis la voie desservant le terrain.

Les extensions d'une construction doivent être traitées à l'identique de ladite construction existante, ou en matériaux de substitution en harmonie avec l'existant

Le bardage bois pourra être autorisé sous réserve qu'il soit posé verticalement et réalisé en bois brut, traité ou laissé à son vieillissement naturel.

Les appuis de fenêtre éventuels seront réduits à la largeur de l'ouverture et réalisés en matériau extrudé. L'emploi de balustres en pierre ou béton blanc pour tout garde-corps est interdit.

Les percements visibles depuis la ou les voies desservant le terrain seront de proportions nettement plus hautes que larges.

Les encadrements seront réalisés en enduit ou en pierre de taille au même nu que l'enduit.

Menuiseries :

Elles seront de forme simple à compartimentage, de préférence peintes dans les teintes mates non vives (blanc, gris perle, vert amande, gris bleu).

Dans tous les cas, les façades devront toujours être cohérentes entre elles. Ainsi le mélange de menuiseries extérieures de types différents sur une même façade est à proscrire, sauf contraste de dimensions très affirmé. Il en est de même pour les fermetures.

Dans tous les cas, sur toutes les façades perçues depuis la voie desservant le terrain, les menuiseries doivent obligatoirement être de caractère typiquement saintongeais avec volets battants.

Les volets roulants perçus depuis la voie desservant le terrain sont interdits.

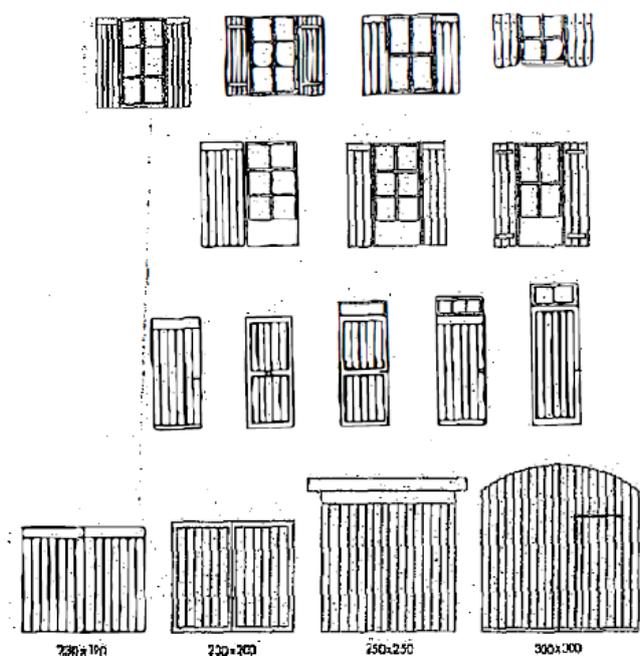
Les menuiseries seront posées entre 15 et 20 cm en retrait du nu extérieur du mur.
Des volets bois se rabattant en façade, sans barre ni écharpe oblique, seront posés aux fenêtres principales. Ils seront peints dans les teintes mates non vives (blanc, gris perle, vert amande, gris bleu). Le ton bois naturel est interdit.
Les fenêtres principales devront obligatoirement comporter des compartimentages quatre, six ou huit carreaux, ou un seul pour wc ou salle d'eau.

Les pavés de verre sont interdits

Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et ancrés dans l'épaisseur du mur. Ils seront peints de la couleur des menuiseries.

Les portes de garage seront en bois ou acier laqué de même coloris que les volets, ou en parements bois extérieurs à lames verticales. Elles ne comporteront pas d'oculus.

Les portes d'entrée seront en bois ou acier laqué, et de ton soutenu ou de même ton que les menuiseries.



Le PVC et les volets roulant sont interdits sur les ouvertures visibles depuis la voie desservant le terrain. Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

Toitures :

Les constructions principales et leurs extensions doivent être terminées par des toitures composées au minimum de deux pentes

Les constructions nouvelles et les extensions d'une construction à une seule pente sont autorisées lorsqu'elles sont adossées à une construction existante.

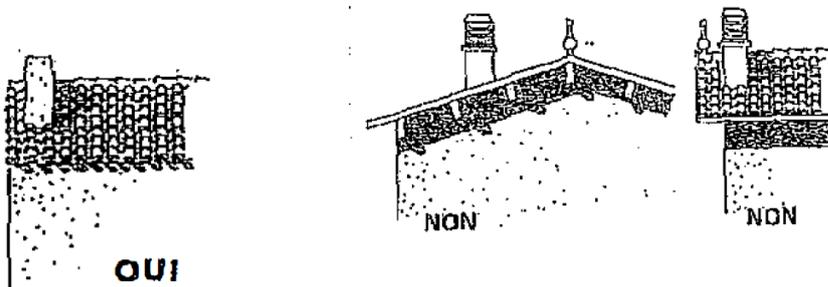
La pente de toiture devra être identique pour tous versants et comprise entre 28 et 32 %. Les effets de tours couvertes à 4 pentes avec ou sans tuiles de courant débordantes faitage horizontal sont interdits.

Les toitures ne comporteront aucun débordement en pignon. Les rives seront réalisées à la saintongaise. Les débordements de toiture en bas de pente pourront être soulignés par des corniches, ou des passements de chevrons, mais ils seront limités à 30cm de porte à faux.

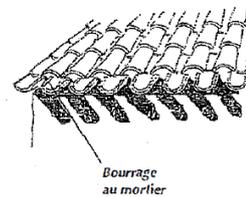
Les gouttières seront de forme demi-ronde et les descentes rondes seront réalisées en zinc ou aluminium laqué.

Les planches de rives sont interdites.

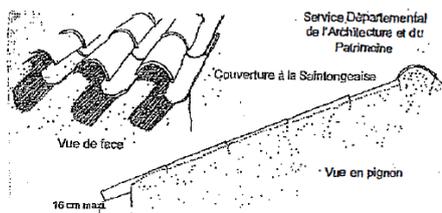
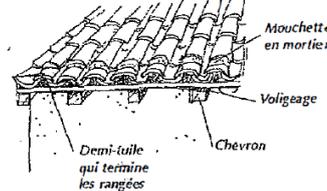
Les constructions nouvelles et les extensions d'une construction à toit-terrasse sont interdites.



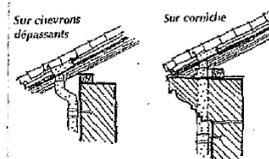
Egout de toiture avec tuiles de courant débordantes

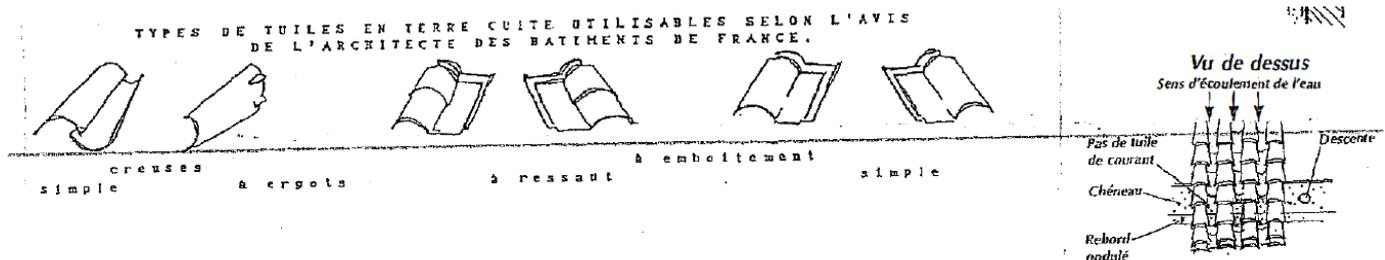


Egout de toiture avec chevrons dépassants



Chéneau caché système pour cacher une gouttière.





Couvertures :

La couverture sera réalisée en tuiles terre cuite creuses (tiges de botte ou similaires) ou à emboîtement en terre cuite de tons mélangés rouges (sauf vieillis et brunis), posées sans ordre. Seuls les modèles mécaniques s'approchant du profil tige de botte pourront être acceptés. Les tuiles béton ainsi que les tuiles vernies colorées (noires , grises , bleues ...) ne sont pas autorisées.

Les auvents devant les portes d'entrée ne répondent pas à la définition du bâti local et doivent être évités.

La gouttière de forme demi-ronde et les descentes seront réalisés en zinc ou aluminium peint.

Les couvertures en tôle ondulée, bac acier ou fibrociment sont interdites. Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont interdites lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières.

L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, ...) ; Les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

CLOTURE :

La clôture située en limite de la voie desservant le terrain :

La clôture donnant sur la voie desservant le terrain est obligatoire et sera implantée en limite d'espace public.

Elle sera maçonnée et enduite de façon identique à la construction, ou réalisée en pierres de pays (moellons). Son couronnement sera traité en forme d'ogive sans protection mécanique.

Les poteaux intermédiaires seront incorporés au mur de clôture de manière à ne pas être visible. La surface sera traitée simplement de manière homogène, sans motif particulier.

Le mur sera enduit sur les deux faces. Les piliers seront arasés à hauteur du mur

Sa hauteur est fixée à 1,2 mètre par rapport au terrain naturel du domaine public.

La clôture sur limite séparative et latérales :

Elle doit être constituée d'un grillage souple posé ou non sur un socle d'une hauteur maximale de 0,20 mètres, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,70 mètres, et pouvant s'accompagner d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiée (voir annexe n°2);

Dans le cas de clôtures existantes (réalisées dans le cadre du pré-verdissement par le maître d'ouvrage, elles seront préservées en l'état.

Les portails et portillons seront de forme droite et simple (exclure les "chapeaux de gendarmes"), d'une hauteur identique à la clôture.

Ils seront en bois peint ou en métal laqué de teinte mates non vives (blanc, gris perle, vert amande, gris bleu), à lames verticales ou panneaux plats et (ou) fer forgé. **Le PVC est interdit.**

Les portails devront être implantés en retrait de l'alignement avec un recul de 5 m.

Eléments techniques :

Les coffrets et boîtes aux lettres seront entièrement encastrés dans le muret d'accès ou à l'arase de la clôture de la parcelle.

Dans le cas d'implantation des constructions à l'alignement des espaces publics, les coffrets seront entièrement encastrés dans le mur de façade.

CONSTRUCTION ANNEXE

Les constructions annexes tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumises aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales et doivent être terminées par des toitures composées de deux pentes.

Ils peuvent toutefois être terminés par des toitures composées d'une pente uniquement :

- * Lorsque les constructions annexes sont accolées à la construction principale
- * Lorsque les constructions annexes sont implantées en limites séparatives et que l'éégout du toit soit situé sur la limite séparative à condition que les pentes de toitures dirigent les eaux vers l'intérieur de la parcelle.

Les abris de jardin présenteront une forme simple, dans le respect de l'architecture locale, sans référence aux chalets de montagne. Ils seront construits en maçonnerie enduite ou avec une ossature bois et un bardage vertical en bois de ton naturel grisé ou peint de couleur neutre. Les aspects vernis sont interdit.

Piscine :

Les parois et le fond du bassin seront ton pierre (le bleu est interdit).

La protection hivernale du bassin sera réalisée par une bâche vert foncée déroulée dans le même plan que les margelles ou suivant un dispositif de couverture à ossature dont la hauteur ne dépassera pas 50 cm mesurée par rapport au terrain naturel.

Les margelles du bassin respecteront strictement le terrain naturel sans aucun talutage.

Service de mission du suivi architectural :

Une mission de suivi architectural et paysager est recommandée aux candidats acquéreurs auprès de la société URBANhymns — 6 rue du Marché — 17610 SAINT-SAUVANT - tel 05.46.91.46.05 — mail : contact@agenceuh.fr, maître d'œuvre du projet du présent lotissement, préalablement au dépôt de demande de Permis de Construire pour la vérification de l'intégration du Règlement du lotissement de chaque projet de construction.

Article 12 – Stationnement

Conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme ;

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Les dimensions des emplacements privatifs aériens sur rue seront au minimum d'une largeur de 5m et d'une longueur de 5m. Ils ne seront pas clôturés ni entre eux lorsqu'ils sont jumelés, ni en façade rue.

Le stationnement sur la voie publique est interdit en dehors des emplacements collectifs.

Article 13 – Espaces libres et plantations

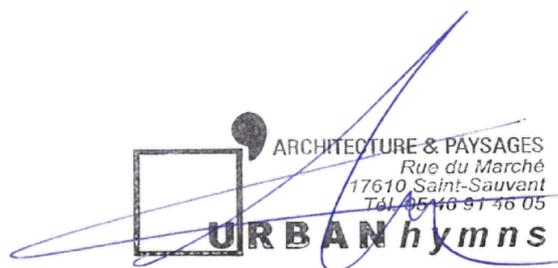
Au sein des parcelles, des haies vives pourront être plantées afin de clôturer les propriétés

Sont interdites les essences invasives et allergisantes, de même que les essences à faible contribution paysagère (Thuya, Cyprès de Leyland, Laurier palme, bambou).

Les haies devront se composer en forte majorité (> 2/3 des plantations) de végétaux à feuillage caduc. Il est ainsi possible de ponctuer les haies de végétaux persistants afin de conserver la structure du linéaire en hiver.

(voir annexe 2).

Fait à Grézac, le.....



ANNEXE n°1 : LEXIQUE :

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme.

Les définitions déclinées par ce lexique précisent les modalités d'utilisation du présent règlement.

1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

3. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

4. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité.

Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

5. Emprise au sol

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

6. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

7. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

8. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

9. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXE n°2a : Listes des végétaux préconisés

Rappel des objectifs du volet paysager du règlement :

La phase paysagère du règlement est établie de façon à procurer une qualité esthétique mais aussi environnementale aux espaces verts privés et publics du lotissement.

Pour éviter une trop grande disparité, le choix d'une palette d'essences à planter est préconisé ainsi que ses principes de mise en œuvre.

Les listes de végétaux sont donc conçues pour proposer une ambiance de quartier en cohérence avec le contexte bocager. L'objectif est de favoriser la biodiversité du site (odeurs, fruits comestibles, nourritures pour les oiseaux ou les insectes) en même temps qu'assurer des fonctions de brise vent et de régulation des eaux pluviales.

Ces listes sont accompagnées de conseils découlant du bon sens afin d'assurer la durabilité des plantations et la qualité paysagère de ce nouveau quartier.

Liste des végétaux préconisés pour la composition des haies :

Les végétaux sont regroupés suivant trois types. Chaque propriétaire est libre de composer sa palette sur la base des essences proposées en respectant les règles de composition suivantes :

- 1/3 de persistants pour 2/3 de caduques
- Ne pas planter plus de deux plants de la même espèce côte à côte
- Respecter les distances de plantations propres à chaque type de haies pour obtenir l'effet voulu et propres à chaque variété pour assurer leur bon développement
- Il est conseillé de choisir un mélange permettant d'avoir un intérêt tout au long de l'année (floraisons échelonnées, évolution des feuillages, ...)

1- Haie bocagère ou haie champêtre (à forte valeur écologique) :

Leur emplacement sera privilégié sur les fonds de parcelles afin que conserve un retrait relatif des constructions. Elles pourront se composer des variétés suivantes :

- Arbustes :

Acer campestre (*érable champêtre*) : feuillage coloré à l'automne, arbre mellifère

Cornus sanguineum (*cornouiller sanguin*) : diverses baies

Corylus Avelana (*noisetier*) : fruits, arbuste mellifère

Prunus spinosa (*prunellier*) : fruits

Sambucus nigra (*sureau noir*) : arbuste mellifère, baies noires

Viburnum lantana ou opulus (*viorne lantane* ou *obier*) : baies blanches et roses

Fusain d'Europe

Troène commun

- Arbres:

- Frêne commun

- Erable sycomore

- Charme

- Tilleul des bois

- Sorbier des oiseaux

- Meurisier

- et divers fruitiers

2- Haie libre et fleurie :

- Végétaux à feuilles caduques :

Deutzia

Pommier du japon (*malus*)

Philadelphus coronarius (*seringat*) : fleurs blanches parfumées en mai et juin

Syringa (*lilas*) : fleurs odorantes blanches à violettes en mai juin

Viburnum opulus, mariesii (*viorne*) : fleurs odorantes roses ou blanches de décembre à mars

Loricera tatraica

- Végétaux à feuilles persistantes :

Ceanothus (*céanothe*) : fleurs bleues

Cotoneaster lactus

Ligustrum aureum

3- Haie taillée :

- Végétaux à feuilles :

Charme commun (feuillage marcescent)

Viorne latane

Erable champêtre

Chêne pédonculé

- Végétaux à feuilles persistantes :

Troène commun

Argousier

Photinia rede robin

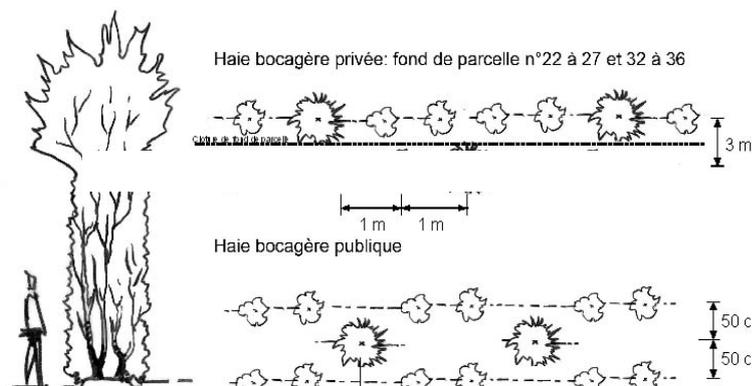


ANNEXE n°2b : Principes de plantation et envergure des haies vives

Les haies plantées et à réaliser sont de trois types :

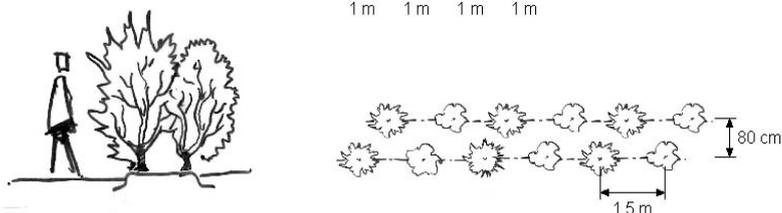
1- Haie bocagère :

Plantations de moyenne envergure, hauteur à maturité de 3 à 6 m. Sur les fonds de parcelles



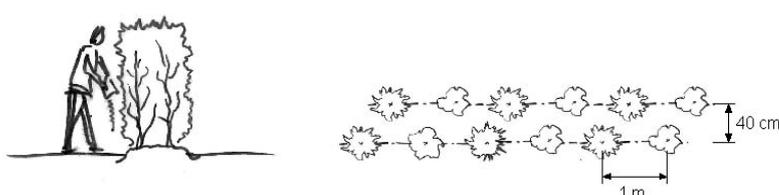
2- Haie libre et fleurie :

Plantations de moyenne envergure 1,5 à 3 m. En mitoyenneté



3- Haie taillée :

Plantations d'envergure maîtrisée, hauteur de 1,5 à 2m. En mitoyenneté



La conduite des haies est fonction de leur type. L'extrait de l'ouvrage de Soltner « planter des haies » page suivante explicite le sujet.

CHAPITRE 4

BIEN CONDUIRE ARBRES ET HAIES : LA TAILLE

I - LA CONDUITE DES HAIES :
haies taillées, haies libres, haies brise-vent

Toute haie doit être taillée. Non taillée, une haie composée devient un buisson dans lequel les espèces les plus vigoureuses en étouffent d'autres de croissance plus lente.

De nombreux échecs résultent de l'absence de ce geste, en apparence «inacceptable» : le recépage à 5 cm du sol d'un arbre ou arbuste, qui, après un an de pousse, mesure déjà 1 à 2 m de haut !

Pourtant ce recépage est indispensable pour la plupart des espèces que l'on désire mener en cépées ou en buissons bien garnis.

Si vous hésitez, ne recépez que quelques sujets, et, en voyant le résultat, vous recéperez le reste de la plantation l'hiver suivant.

Sitôt la plantation, ne taillez rien. Mais en cas de plantation trop tardive, les bourgeons étant démarrés, il vous faudra raccourcir les plants de 30 à 50 % pour éviter une trop forte évaporation par les nouvelles feuilles, alors que les racines ne sont pas encore actives.

Voici, selon le type de haie désiré, les trois principales manières de conduire une haie :

À LA PLANTATION
Janvier 1997

L'HIVER SUIVANT
Janvier 1998

LES ANNÉES SUIVANTES
Fin février ou juin, suivant espèces :

Caducs : Ne pas tailler sauf plantation tardive, en cas de bourgeons démarrés : raccourcir alors de 1/3 à 1/2

Persistants : On peut ne pas tailler, ou raccourcir les grands rameaux

Caducs et Persistants : Raccourcir de 1/3 à 1/2 surtout les fortes pousses. Recéper à la base les caducs qui ne posséderaient qu'une seule tige.

• Espèces à floraison printanière de février à mai : en juin, rabattre de 1/2 à 2/3 les tiges florales, sauf celles des espèces à baies qui ne seront rabattues qu'après leur chute.

• Espèces à floraison estivale de juin à septembre : ne rabattre qu'en fin d'hiver (fin février), avant le départ en végétation, pour garder les teintes et les fruits d'automne.

• Tailler plus sévèrement les tiges très vigoureuses pour équilibrer la haie

La taille en HAIE LIBRE,
Hauteur : 1 à 3 m

À LA PLANTATION
Janvier 1997

L'HIVER SUIVANT
Janvier 1998

Janvier 1999

Janvier 2000

Janvier 2001

Juin 2001

Caducs : Ne pas tailler sauf plantation tardive

Persistants : Ne pas tailler sauf Troènes, toujours les rabattre à 10 cm du sol.

Caducs et persistants
Recéper à 10 cm

Commencer à tailler «au carré» les 3 faces, en montant de 10 à 15 cm à chacune des 2 coupes annuelles.

Continuer à monter la haie de 5-10 cm deux fois par an : taille d'hiver d'octobre à février, taille d'été en juin. Ne pas tailler de mars à mai pour ne pas déranger les nids.

Continuer de la même manière jusqu'à 1,5 à 2 m et même plus haut avec échelle.

La taille en HAIE TAILLÉE
Hauteur : 1 à 2 m

Les 4 premières années, la conduite est la même que celle des «haies taillées».

Les années suivantes, on cesse de tailler sur le dessus pour ne plus tailler que latéralement, avec usage d'une échelle.

Mais si l'on désire maintenir la base bien dense, on peut encore tailler sur le dessus les arbustes persistants, et ne laisser monter que les espèces caduques.

On peut passer d'une haie à l'autre :

- de la haie taillée on peut passer au brise-vent en cessant de tailler le dessus
- du brise-vent on peut revenir à la haie taillée en rabattant la haie à 1 m ou même au dessous
- de ces deux formes on peut passer à la haie libre à taille souple en ne taillant que tous les 2 ans en formes arrondies

La taille en PETIT BRISE-VENT
Hauteur : 3 à 6 m
avec de multiples modes de taille mécanique

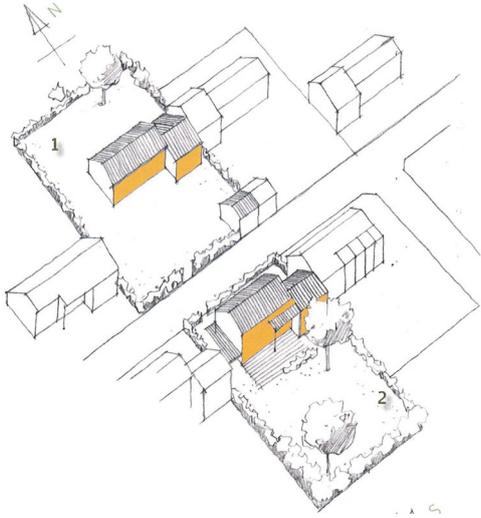
Taille manuelle ou avec une tailleuse à barre de coupe
Hauteur : jusqu'à 3 à 4 m en général

Avec une tailleuse à lamier, on peut tailler beaucoup plus haut (plus de 6 m).

On peut aussi tailler sur le dessus, en coupe droite ou arrondie

« Planter des haies » de Dominique Soltner, édition 1999

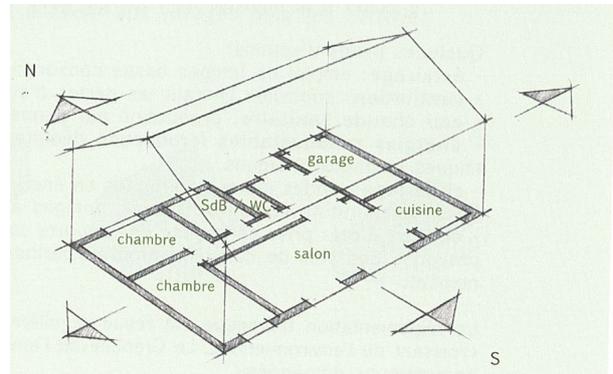
ANNEXE n°3 : Principes d'implantation des constructions



Implantation de la construction au regard de la voie de desserte et de l'orientation des parcelles :

- retrait de la façade de la construction par rapport à la rue lorsque cette dernière se situe sur le côté Sud de la parcelle
- rapprochement de la façade de la construction côté rue lorsque cette dernière se situe sur le côté Nord de la parcelle

Ces deux cas de figure permettent de valoriser un espace jardin côté Sud.



L'orientation Nord-Sud de la construction nouvelle est la plus avantageuse. Elle permet de profiter du soleil au milieu de la journée en hiver, tout en permettant l'installation aisée de dispositifs de protection contre les surchauffes en été.