

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

GREZAC

PIECE N°4.2 REGLEMENT ECRIT

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale	23/11/2015	27/06/2019	29/06/2020
Modification simplifiée n°1	6/04/2021		26/07/2021
MECDU n°1			9/05/2022

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	7
TITRE III – LEXIQUE : DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	11
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
ZONE UA	20
ZONE UB	32
ZONE UE	45
ZONE UX	53
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	61
ZONE 1AU	62
ZONE 1AUx	75
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	83
ZONE A	84
TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	106
ZONE N	106
Annexe 1 - Vestiges Archéologiques	118
Annexe 1 - bis inventaire du patrimoine	109
Annexe 2 - Guide de référence pour l'architecture en Saintonge	110

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants et aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **GREZAC**.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.11-25 ; R.111-15 à R.111-19 ; R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme.
Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du dit code, à savoir les articles R 111 -2, R 111.-4, R 111-26 et R 111-27.
2. Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine.
3. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
 - conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
 - les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
 - les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.
4. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines **U**

UA	La zone UA correspond au Bourg et aux hameaux : Le Chainot, Chez Martin, Chez Soulard, La Roche, Les Alluchons, Les Refermis et France. Elle est à vocation d'habitat, de services et de commerces à caractère central.
UB	La zone UB correspond à la première couronne résidentielle, à vocation principale d'habitat.
UE	La zone UE reconnaît les secteurs à vocation d'équipements d'intérêt collectif (sportifs, scolaires et de plein-air).

UX La zone UX reconnaît les secteurs à vocation d'activités économiques.

La zone à urbaniser **AU**

1AU La zone 1AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement d'habitat.

1AUx La zone 1AUx recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation économique.

La zone agricole **A**

La zone A comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend **un secteur** :

- **Ap** : secteur agricole protégé, strictement inconstructible, correspondant à des secteurs sensibles du point de vue paysager ou environnemental.

Cette zone est, de plus, concernée par un secteur d'exploitation de carrières.

La zone naturelle et forestière **N**

La zone N englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Elle comprend **deux secteurs** :

- **Np** : secteur naturel protégé, strictement inconstructible, correspondant à des secteurs sensibles du point de vue paysager ou environnemental.
- **Ng** : secteur agricole dédié aux installations à vocation de gardiennage de chevaux.

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

Référence : Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

4) **Les éléments (article R.151-41 3°)** (de paysage, les quartiers, ..., monuments,...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU .Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 5 : ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 6 : ZONE REGLEMENTEE

Sans objet.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1) **L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable**, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) *Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*
- b) *Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) *Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du III 2° de l'article L. 123-1 ;*
- d) *Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».*

2) Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) *De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;*
- b) *De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».*

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) *de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).*
- b) *de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421-23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ; ...).*

3) **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

4) Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE.

5) **Les demandes d'autorisation de défrichement** sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

6) Articles R 421-27 et 28 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-27 du code de l'urbanisme :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

« Article R 421-28 du code de l'urbanisme :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;*
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;*
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du III 2° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »*

- 7) Les ouvrages à haute et très haute tension de 63kV à 400kV développés, exploités et maintenus par le Réseau Public de Transport d'Electricité (RTE) constituent des « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » en référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

A ce titre, en termes de hauteur et en tenue mécanique, les ouvrages de RTE sont soumis à des règles techniques propres (arrêté technique interministériel du 17 mai 2001). Ils peuvent être déplacés, modifiés, ou surélevés pour diverses raisons. De plus, leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers (élagage et abattage d'arbres) et leur accès doit être préservé à tout moment.

Pour l'ensemble de ces ouvrages, les affouillements et exhaussements sont autorisés, sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme.

TITRE III – LEXIQUE : DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou commun d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine public ou commun.

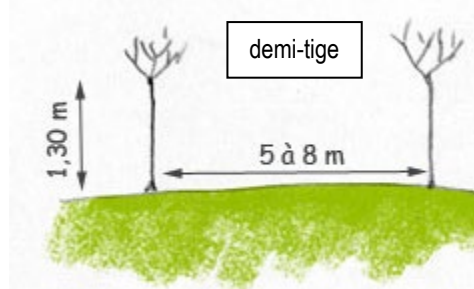
AMENAGEMENT DE CONSTRUCTION

L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré comme une extension d'un bâtiment.

ANNEXE

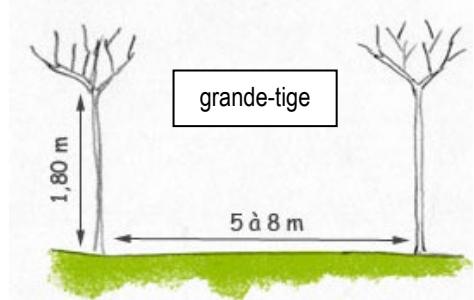
Sont considérées comme annexes, toutes les constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation, soit les locaux secondaires constituant des dépendances **non accolées** tels que les celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, piscines, etc...

ARBRE DE DEMI-TIGE



→ distances proposées à titre indicatif.

ARBRE DE GRANDE TIGE



→ distances proposées à titre indicatif.

ATTIQUE

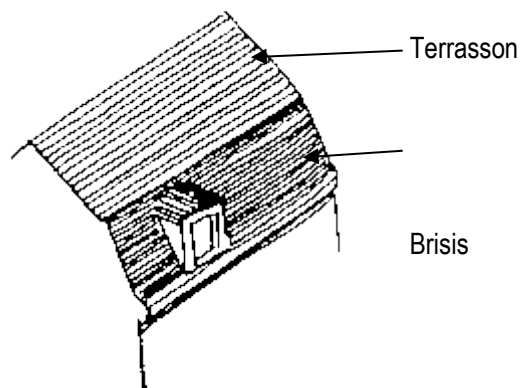
En architecture classique, l'attique est l'étage carré ou le petit mur situé au-dessus de la corniche. Ce niveau est le plus souvent, disposé en retrait du reste de la façade permettant ainsi, côté rue, l'aménagement d'un balcon filant.

BAIES PRINCIPALES

Les baies principales éclairent les pièces principales telles que les cuisines, salon, salle à manger, chambres.

BRISIS

Le brisis est la partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris et sous le terrasson. La ligne de bris ou ligne de brisis est la ligne de changement de pente.



CARPORT

Un abri constitué d'un toit supporté sur des poteaux, sous lequel on range les voitures.

CLOTURES

Les clôtures doivent marquer l'alignement sur la rue, la limite de parcelle.

COMBLES

Les combles sont à distinguer des étages. Les combles ne doivent pas être entendus, par le présent règlement, comme étant habitables sur deux niveaux. Ainsi, le toit à la Mansart, par exemple, est la récupération d'un espace et devient un comble habitable.

CONSTRUCTIONS CONTIGÜES

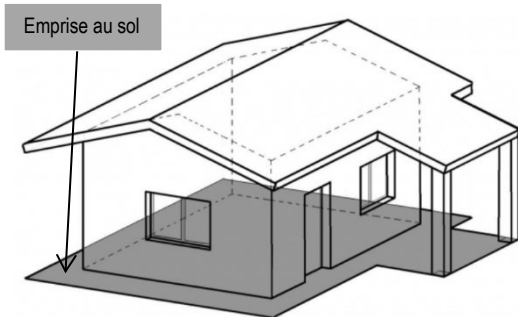
Deux bâtiments sont considérés comme contigus dès lors qu'ils sont simplement reliés par un atrium, un hall traversant ou par un ouvrage quelconque ouvert.

La contiguïté entre deux constructions ne doit pas être confondue avec l'extension de bâtiment, laquelle dernière permet une utilisation fonctionnelle unique du bâtiment.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une servitude de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de cette servitude.



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

Le code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- L'habitation,
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Le commerce,
- L'artisanat,
- L'industrie,
- La fonction d'entrepôt,
- L'exploitation agricole,
- L'exploitation forestière,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

EMPLACEMENT RESERVE

Ces emplacements réservés figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du PLU. Les conséquences juridiques vis-à-vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

EQUIPEMENT COLLECTIF OU D'INTERET GENERAL

Rentrent dans ces catégories tous les équipements privés ou publics présentant un intérêt général ou un intérêt collectif pour la vie et le développement local.

ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP)

Il s'agit d'espaces verts répertoriés en tant qu'« éléments de paysage » sur le fondement l'article R.151-43-5^{ème} du code de l'urbanisme. Ce type de protection concerne des espaces arborés et constitue alors une alternative à la protection comme espace boisé classé (EBC).

Les espaces verts protégés au titre de l'article R.151-43-5^{ème} du code de l'urbanisme sont localisés sur les documents graphiques du PLU. L'article 13 indique qu'il est exigé le maintien de la surface d'espaces verts préexistante classée

en Espaces Verts à Protéger (EVP) figurant au plan, ce qui signifie que si le projet porte atteinte à tout ou partie de l'espace vert préexistant, sa reconstitution pour une surface équivalente s'imposera.

« **Article R151-43**

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

1° Imposer, en application de l'article L. 151-22, que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre ;

2° Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ;

3° Fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;

*5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels **les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir**, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;*

6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;

7° Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;

8° Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux ».

EXTENSION

Une extension d'un bâtiment doit s'entendre comme une adjonction à un bâtiment existant et ne peut pas se définir comme une construction ou installation nouvelle.

FACADE

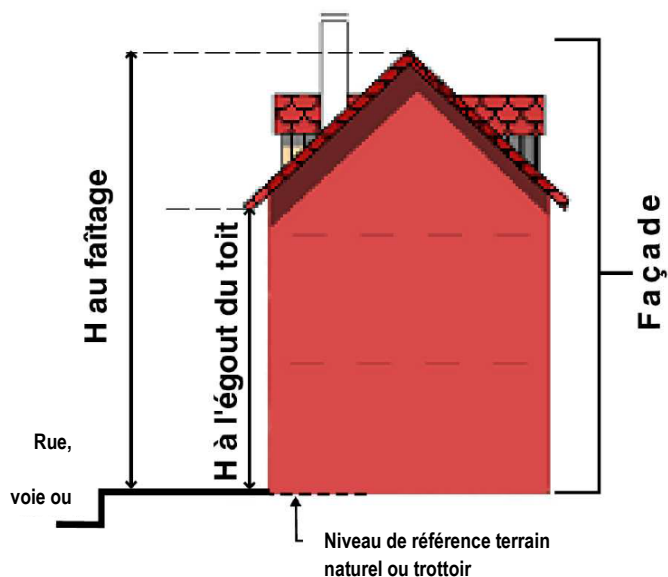
Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (façade sur rue, sur cour, par opposition à façade sur jardin).

HAUTEUR = H

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façades sur rue, au trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

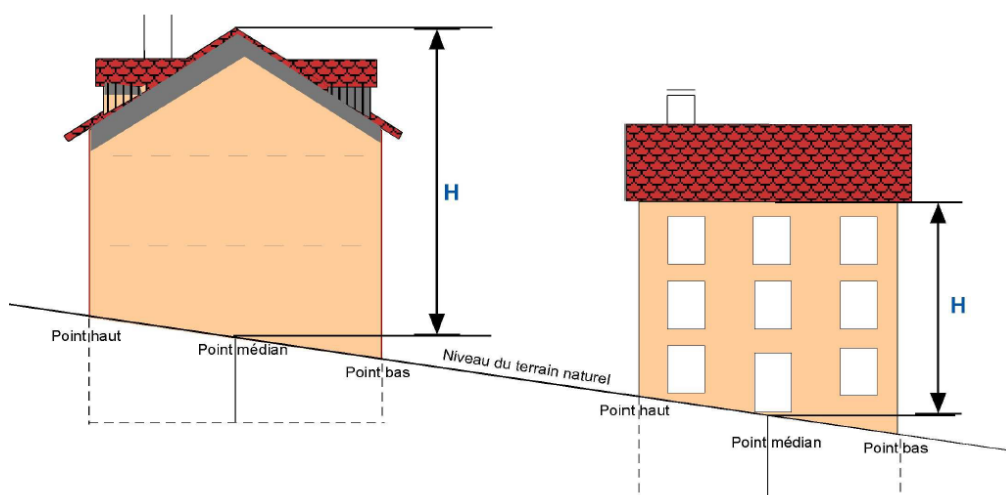
Dans les autres cas, la hauteur est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente du terrain naturel est la plus accentuée.

A noter que, dans le présent règlement écrit, les constructions (à l'exception des annexes) sont réglementés à l'égout du toit et les annexes sont réglementées au faîtage du toit.



Mesure de la hauteur au faîtage

Mesure de la hauteur à l'égout du toit

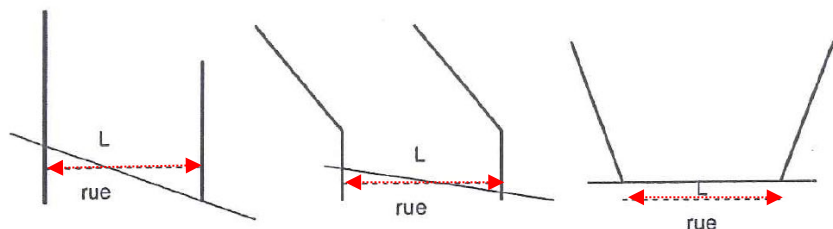


LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Il s'agit des limites autres que l'alignement d'une voie séparant une unité foncière de sa voisine. Les limites séparatives latérales sont les limites qui recoupent l'alignement et déterminent l'alignement de la façade de la propriété sur la voie.

Une limite de zone du PLU n'est pas une limite séparative de propriété.

LONGUEUR DE FAÇADE OU FAÇADE SUR RUE = L



MARGE DE RECULEMENT

La marge de reculement est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

PARCELLE

Toute parcelle est affectée à une seule référence cadastrale.

REJETS INDUSTRIELS

Tous les rejets résultant d'une utilisation de l'eau autre que domestique sont qualifiés de rejets industriels.

REZ-DE-CHAUSSEE

Partie d'une construction située au niveau du sol, ou au-dessus de lui sans dépasser la valeur d'un demi-niveau.

SAILLIE

Avancé d'une pièce hors du plan soit d'un mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne.

SOUS-SOL

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux $\frac{3}{4}$ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

UNITE FONCIERE

L'unité foncière doit se définir comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à une seule et même personne, qu'elle soit morale ou physique, de droit public ou de droit privé.

VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Rentre dans la définition de voie publique, toutes les voiries relevant de la domanialité publique et de la domanialité privée ouvertes à l'usage du public. A défaut, les voiries privées ne sont pas considérées comme voie publique. Les voies privées sont les voies ouvertes à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elles font juridiquement partie.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UA.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les **constructions nouvelles à usage artisanal, commercial ou de bureau** sous réserves de ne pas procurer de nuisances au voisinage, notamment en ce qui concerne le bruit, les odeurs ainsi que tout risque de pollution de la nappe, du sol ou de l'air.
- b) Les **constructions nouvelles destinées à l'artisanat**, dès lors que leur emprise au sol ne dépasse pas 100 m²,
- c) Les **constructions nouvelles destinées à l'activité commerciale**, dès lors que leur surface de plancher ne dépasse pas 300 m² et leur surface de vente 100 m².
- d) **Les affouillements et les exhaussements du sol** dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre sauf pour les piscines.
- e) **L'aménagement ou la transformation de bâtiments agricoles existants**, édifiés en matériaux traditionnels, dont la création est normalement interdite dans la zone, à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 ACCES

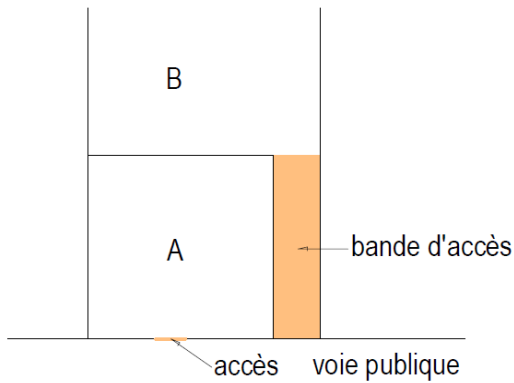
Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). Dans le cas d'un porche, la hauteur de celui-ci ne doit pas être inférieure à 3m50.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un seul terrain à bâtir situé en retrait de l'espace public ne pouvant accueillir plus de 1 logement. La longueur de cette bande d'accès ne peut excéder **70 mètres**.

La bande d'accès n'est pas ouverte à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert, cette bande d'accès présentera une largeur d'emprise minimale de **4 mètres**.

Illustration :



Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ; les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m de largeur de chaussée, ne comporter ni virage inférieur à 11 m de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil¹.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

3-2 VOIRIE (hors bande d'accès)

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile et de brancardage à la destination de la zone, etc.

La largeur d'emprise des voies destinées à l'accueil de véhicules motorisés ne pourra être inférieure à une largeur d'emprise de **8 mètres dont une largeur de chaussée de 5 mètres** et devra intégrer la gestion des écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

L'ouverture d'une voie affectée à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir **plus de 10 logements** et leur longueur pourra être limitée pour des

¹ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

3-3 ALLEES PIETONNES ET DEUX ROUES

Les allées piétonnes et deux roues en site propre doivent avoir une largeur d'emprise minimale de **3 mètres**.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les divers réseaux de desserte, y compris les extensions des réseaux existants, ainsi que le raccordement des constructions à ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales).

L'évacuation directe des eaux et matières, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

■ Eaux usées autres que domestiques :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé Publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil² (articles 640 et 641).

² « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères ouvertes.

Les éventuels débits de surverse seront limités au ruissellement du terrain naturel avant toute construction ou aménagement.

4-3 ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

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

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Dans tous les cas, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

4-4 DECHETS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité ou à ciel ouvert) délimité par une clôture d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

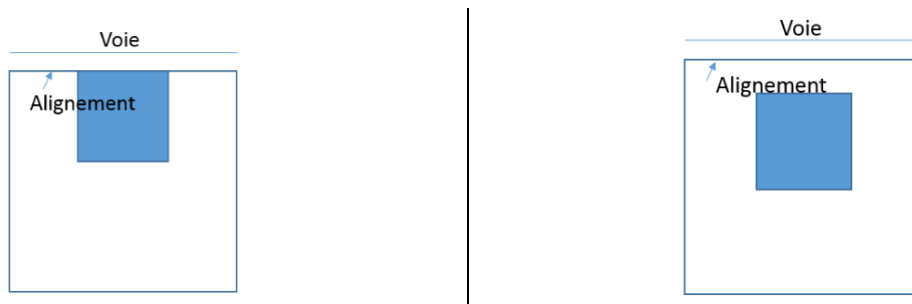
ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Toutes constructions ou installations, à l'exception des constructions et installations à usage d'annexes devront être édifiées :

- soit à l'**alignement** des voies existantes, modifiées ou à créer,
- soit en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être compris **entre 0 et 5 mètres**.

Alignement

Retrait de l'alignement



6-2 Les annexes, à l'exception des garages, sont interdites dans la bande comprise **entre 0 et 10 mètres** par rapport à l'alignement du domaine public, elles sont autorisées au-delà.

6-3 Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ou le cas échéant en tenant compte des élargissements de voies futures prévues ; cependant, les portails devront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété, sauf exception.

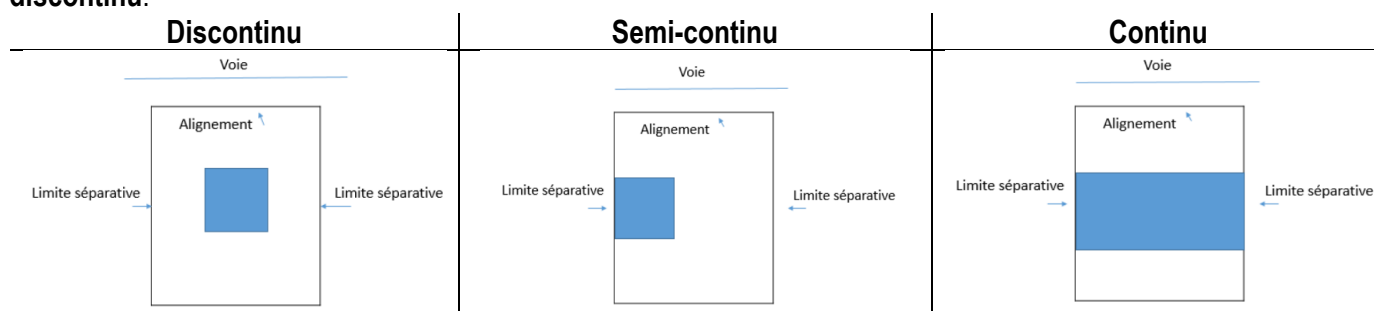
6-4 Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

6-5 Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique,
- pour respecter la végétation remarquable existante,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en retrait, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci. Le retrait pourra être identique à celui de la construction existante voisine,
- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions ou installations nouvelles peuvent être **implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.**



Dans le cas de l'**ordre semi-continu ou discontinu**, les constructions ou installations doivent être implantées à **3 mètres minimum** par rapport à la limite séparative.

7-2 Dans tous les cas, les constructions établies en limite de propriété ne devront pas excéder **une longueur de 10 m d'un seul tenant, le long de ladite limite.**

7-3 L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7-4 Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation devra présenter **une emprise au sol minimal de 60 m²**.

9-2 Dans les autres cas, non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

10-2 Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

10-3 Hauteur absolue

D'une façon générale, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le bâti environnant. Dans tous les cas cette hauteur ne pourra excéder **8 mètres mesurée au point le plus haut à la verticale de la limite**.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel au point le plus haut à la verticale de la limite.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

10-4 Hauteur relative

Dans les voies de largeur inférieure à 6 m, la hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée du retrait éventuel de l'implantation par rapport à l'alignement.

10-5 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent,
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

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. L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par **une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.**

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et encouragées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, abris de jardin, etc...doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

11-2 Règles

A. Construction neuve

Toute construction maçonnée doit être enduite à l'exception des constructions en pierre de taille.

Les enduits des murs extérieurs doivent être du ton de la pierre locale et s'harmoniser obligatoirement avec les coloris dominants du voisinage bâti.

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

▪ Adaptation au sol

L'orientation des maisons et leur implantation sur la parcelle doivent respecter un principe d'ouverture au paysage afin de minimiser la production d'écrans végétaux

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La construction sera orientée suivant les lignes de force du relief ou de la voie d'accès à la parcelle, le faîtage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.

Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

Les parties d'habitation ou garages enterrés sont proscrits.

▪ Parements extérieurs

Les teintes s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes et seront de la couleur de la pierre locale (Pierre de Saintonge) ou blanches.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

▪ Façade

Les façades seront plates, sans retrait, ni saillie.

Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture et sont proscrits pour la façade principale.

- **Menuiseries**

Elles seront de forme simple et devront présenter une teinte mate et non vive. Le mélange de menuiseries extérieures de types différents sur de même façade est à proscrire. Il en est de même pour les fermetures. Les couleurs (lasures exclues), devront être choisies parmi les couleurs traditionnelles saintongeaises (cf. guide annexé au rapport de présentation).

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.

- **Maçonneries**

Les plates-formes des constructions seront de préférence implantées à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie communale en bord de propriété, étant donné la forte perméabilité de la plupart des terrains.

- **Toitures**

Les couvertures auront **une pente comprise entre 25 et 33 %**. Sur une même construction, les pentes de toit seront identiques.

Les toitures ne comporteront aucun débordement en pignon.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles à emboîtement d'aspect similaire ; elles seront de teinte rosée charentais, de préférence mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées.

Seuls les bâtiments d'une hauteur à l'égout inférieure à 3,50 mètres et d'une surface de plancher inférieure à 12 m² peuvent comporter une toiture à une seule pente.

A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire.

Le lambrissage est proscrit.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accroche sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

- **Percements**

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.

- **Sous-sols**

Ils sont en général déconseillés étant donné la présence prédominante d'argile à fort taux de dessiccation et de retenues d'eaux variables.

A défaut, ils seront enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

- **Piscines**

La couverture hors sol, visible depuis la voie publique, sera dissimulée par un rideau végétal et devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

B. Travaux concernant le bâti ancien

- **Parements extérieurs**

Il s'agit de :

- Conserver tous les éléments en place qui sont en bon état (ne pas piquer l'enduit en totalité si seules quelques reprises sont nécessaires...).
- Lors de la réfection, la teinte et la texture du sable doivent se rapprocher de celles existantes.
- Restaurer les parties maçonnées avec les mêmes types de matériaux que ceux employés à l'origine.
- Ne pas sabler la pierre, mais la gommer ou la broser et la protéger soit avec un badigeon de chaux soit avec un produit hydrofuge compatible et non brillant.
- Enduire les maçonneries non destinées à rester apparentes : pierraille, briques non assisées...
- Ne pas mettre à nu les maçonneries de remplissage non construites.

L'enduit doit venir à fleur des pierres ou des pans de bois. Les teintes autorisées sont ton Pierre de Saintonge et blanc. Les baguettes d'angles sont à proscrire.

■ **Charpente**

Il s'agit de :

- Ne pas modifier les systèmes d'assemblage en place.
- Ne changer que les bois défectueux par des pièces de bois de même section et de même essence que celles existantes.

Les bouts de chevrons seront chanfreinés. Le voligeage apparent sera à claire-voie.

■ **Menuiseries**

Il s'agit de :

- Conserver les dimensions des baies d'origine et leurs emplacements.
- Pour les constructions postérieures à 1960, les menuiseries mises en place doivent être en relation avec l'époque des constructions.
- Refaire les volets à l'identique de l'existant : lames larges, irrégulières, et volets sans écharpe en « Z ».

■ **Bardage**

Il s'agit de :

- Remplacer les planches par des planches de même largeur et mise en place dans le même sens que celles d'origine.
- Harmoniser la teinte avec les bardages existants conservés.

■ **Toitures**

Il s'agit de :

- Conserver les pentes de toit d'origine,
- Mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants,
- Conserver les débords de toit larges et ne pas installer de bandeaux de rives.
- Conserver une forme de toiture relativement souple avec quelques ondulations légères, ne pas faire une toiture d'aspect neuf, tirée au cordeau. Pour cela il n'est pas nécessaire de recalculer toutes les pièces de bois changées.
- S'il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves sur le dessus, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées sera réalisé.

C. Travaux concernant un agrandissement / une extension

Les extensions situées en façade principale sont proscrites.

L'extension se fera par une forme simple : carrée ou rectangulaire et ne sera en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine.

La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la maison d'origine (soit un prolongement strict, sans solin).

Le matériau de couverture aura également le même aspect.

D. Travaux concernant le changement de destination d'un bâtiment

Il s'agit de :

- Ne pas gommer la fonction première du bâtiment mais composer un aménagement respectueux de celui-ci.
- Garder la forme des bâtiments ; ne pas changer le plan, le volume doit rester inchangé.
- Dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, proscrire la construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire...).

L'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé, bardage existant à conserver...

Dans le cas de percement ou d'agrandissement de nouvelles ouvertures, il est nécessaire de rechercher l'équilibre des masses de la façade.

Les ouvertures devront être dessinées pour s'intégrer harmonieusement au bâtiment. Dans le cas de bâtiment en bardage bois, les volets doivent s'intégrer parfaitement en reprenant la trame du bardage.

E. Les clôtures

Les clôtures seront minérales ou végétales ; elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

▪ Clôtures minérales

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit de pierres apparentes, soit enduites. Les enduits seront du ton de la pierre locale.

La hauteur totale des clôtures minérales est limitée à **1,50 m en façade sur voie, et à 2 m sur toutes autres limites.**

Dans le cas d'une clôture édifiée sur une propriété située à la rencontre de deux voies, la hauteur totale est limitée à 1 m sur une longueur de 10 m de part et d'autre de l'angle de la voie. Cette dernière partie peut être remontée sur 0,50 m par un grillage s'il permet une visibilité distincte au travers.

▪ Clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété par un grillage ou par un mur bahut dont la hauteur totale de l'ensemble est limitée à **1,50 m en façade sur voie, et à 2 m sur toutes autres limites.**

Dans le cas d'une clôture édifiée sur une propriété située à la rencontre de deux voies, la hauteur totale est limitée à 1 m sur une longueur de 10 m de part et d'autre de l'angle de la voie, le grillage pouvant atteindre 1,50 m s'il permet une visibilité distincte au travers.

▪ Portails

Les portails seront d'une hauteur identique à la clôture et ancrés latéralement dans des massifs maçonnés. Ils auront une largeur libre. Les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

▪ Compteurs

Les compteurs seront obligatoirement encastrés dans les clôtures, et accessibles librement depuis le Domaine Public.

▪ Interdictions

Est proscrit l'usage de panneaux type brande ou « claustra » (panneau bois).

Est proscrit sur les clôtures en façade de voies :

- les clôtures aspect tôle ondulée,
- les plaques aspect fibrociment ou de matière plastique ou similaire,
- les murs bahuts surmontés d'éléments en ciment, en fer forgé ou en tube métallique ou similaire,
- d'une manière générale, les clôtures faussement « décoratives ».

Les plans et dessins des clôtures visibles de la voie publique devront être joints à la Demande de Permis de Construire du bâtiment ou devront faire l'objet de déclarations.

Les clôtures peuvent être supprimées pourvu que la sécurité, la propreté et la bonne tenue des lieux soient assurées.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

12-1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **pour les constructions à usage d'habitation individuelle** : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement,
- **pour les autres constructions et établissements** : les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet, avec au minimum une place par 50m² de surface de plancher créée.

12-2 Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

12-3 A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

12-4 De plus, en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

12-5 En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 200 m de la construction principale, de localisation agréée par la municipalité, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places de stationnements.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Chaque opération d'aménagement et groupe d'habitations de **plus de 3 logements** devra comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun, représentant **10% au moins de la surface de l'opération**.

13-2 En limite de zone agricole A ou naturelle N, une haie d'essences locales d'épaisseur minimale 3 mètres devra être plantée sur la totalité du linéaire de la limite concernée.

13-3 Il devra être prévu pour tout projet la **plantation d'au moins deux arbres de haute tige**, d'une hauteur minimum de 2 mètres, **par 100m² de terrain hors construction**.

13-4 Les demandes de permis de construire devront faire apparaître le boisement existant, les abattages et les plantations prévues.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE UB

L'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas aux dispositions du présent règlement de la zone UB.

Rappel article R.151.21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les **constructions nouvelles à usage artisanal, commercial ou de bureau** sous réserve de ne pas procurer de nuisances au voisinage, notamment en ce qui concerne le bruit, les odeurs ainsi que tout risque de pollution de la nappe, du sol ou de l'air.
- b) Les **constructions nouvelles destinées à l'artisanat**, dès lors que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m²,
- c) Les **constructions nouvelles destinées à l'activité commerciale**, dès lors que leur surface de plancher ne dépasse pas 500 m² et leur surface de vente 300 m².
- d) Les **constructions nouvelles destinées à la fonction d'entrepôt**, dès lors que leur emprise au sol ne dépasse pas 100 m² et qu'elles soient associées à une construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière du projet.
- a) **Les affouillements et les exhaussements du sol** sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre sauf pour les piscines.
- b) **Les installations classées pour la protection de l'environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- c) **Les postes de peintures et de dépôts d'hydrocarbures** sont autorisés à conditions que ces installations soient liées à des garages (stations-services et ateliers de réparation automobiles) sous réserve de l'avis favorable des services de sécurité de la préfecture

- d) **L'aménagement ou la transformation de bâtiments agricoles existants**, édifiés en matériaux traditionnels, dont la création est normalement interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 ACCES

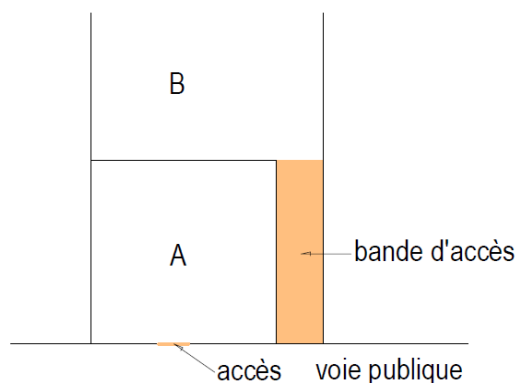
Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). Dans le cas d'un porche, la hauteur de celui-ci ne doit pas être inférieure à 3m50.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un seul terrain à bâtir situé en retrait de l'espace public ne pouvant accueillir plus de 1 logement. La longueur de cette bande d'accès ne peut excéder **70 mètres**.

La bande d'accès n'est pas ouverte à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert, cette bande d'accès présentera une largeur d'emprise minimale de **4 mètres**.

Illustration :



Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ; les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m de largeur de chaussée, ne comporter ni virage inférieur à 11 m de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil³.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible,

³ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

URBAM, urbanistes qualifiées, MTD, ingénieurs écologues et Laura HILS, paysagiste d.p.l.g.

Z:\01 - AFFAIRES URUrbanisme réglementaire\0000 - MS PLU GREZAC\3 - MODIFICATION SIMPLIFIEE\PIECE 2.2 REGLEMENT_MODIFIE.docx

s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

3-2 VOIRIE (hors bande d'accès)

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile et de brancardage à la destination de la zone, etc.

La largeur d'emprise des voies destinées à l'accueil de véhicules motorisés ne pourra être inférieure à une largeur d'emprise de **8 mètres dont une largeur de chaussée de 5 mètres** et devra intégrer la gestion des écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

L'ouverture d'une voie affectée à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir **plus de 10 logements** et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

3-3 ALLEES PIETONNES ET DEUX ROUES

Les allées piétonnes et deux roues en site propre doivent avoir une largeur d'emprise minimale de **3 mètres**.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les divers réseaux de desserte, y compris les extensions des réseaux existants, ainsi que le raccordement des constructions à ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales).

L'évacuation directe des eaux et matières, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

■ **Eaux usées autres que domestiques :**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé Publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

■ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil⁴ (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères ouvertes.

Les éventuels débits de surverse seront limités au ruissellement du terrain naturel avant toute construction ou aménagement.

4-3 ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

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

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Dans tous les cas, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

4-4 DECHETS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité ou à ciel ouvert) délimité par une clôture d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

4 « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Sauf indications particulières portées sur le règlement graphique, les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées :

- Le long de de la RD17, hors agglomération, en retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.
- Le long des autres voies, dans un souci d'insertion paysagère en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols, de sécurité, de courtoisie solaire et de performance énergétique.

6-2 Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ou le cas échéant en tenant compte des élargissements de voies futures prévues ; cependant, les portails seront implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques pour faciliter l'accès à la propriété.

6-3 Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

6-4 Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

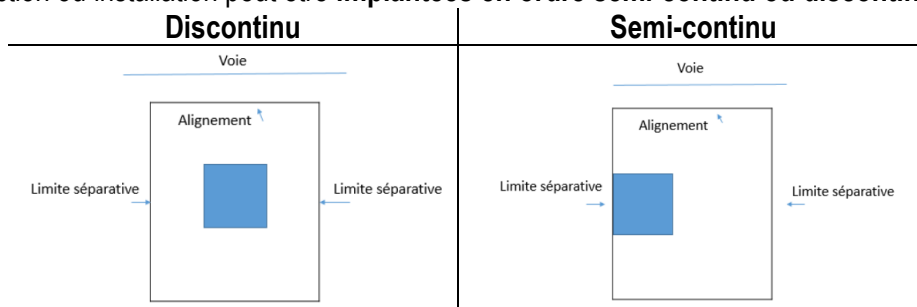
- pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique, la bande d'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m,
- pour respecter la végétation remarquable existante,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent,
- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..

Il n'est, par ailleurs, pas fixé de règle d'implantation pour les locaux poubelles.

6-5 *L'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas en zone UB.*

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Toute construction ou installation peut être implantées en ordre semi-continu ou discontinu.



Dans le cas de l'ordre **semi-continu**, les constructions ou installations doivent :

- par rapport à la limite séparative sur laquelle elles ne sont pas implantées, être implantées à **3 mètres minimum**,
- par rapport à la limite séparative sur laquelle elles sont implantées, dans une bande d'épaisseur de 6 mètres minimum par rapport à la limite séparative, respecter une hauteur maximale au faitage de 6 m (rez-de-chaussée uniquement) et n'être qu'à usage d'annexe.

7-2 Dans tous les cas, les constructions établies en limite de propriété ne devront pas excéder une longueur de **12m d'un seul tenant, le long de ladite limite**.

7-3 Implantation des piscines :

Dans tous les cas, les bassins des piscines et leurs seuls locaux techniques pourront s'implanter à une distance minimale qui est fixée à **2 mètres de toutes limites séparatives**, sur toute la profondeur de la parcelle.

7-4 L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7-5 Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

7-6 *L'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas en zone UB.*

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation devra présenter **une emprise au sol minimal de 60 m²**.

9-2 L'emprise au sol maximale est fixée à **50% de la surface de l'unité foncière du projet**.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

10-2 Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

10-3 Hauteur absolue

D'une façon générale, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le bâti environnant. Dans tous les cas cette hauteur ne pourra excéder **8 mètres mesurée au point le plus haut à la verticale de la limite**.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel au point le plus haut à la verticale de la limite.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

10-4 Hauteur relative

Dans les voies de largeur inférieure à 6 m, la hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée du retrait éventuel de l'implantation par rapport à l'alignement.

10-5 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent,
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

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. L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par **une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.**

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et encouragées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, abris de jardin, etc...doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

11-2 Règles

A. Construction neuve

Toute construction maçonnée doit être enduite à l'exception des constructions en pierre de taille.

Les enduits des murs extérieurs doivent être du ton de la pierre locale et s'harmoniser obligatoirement avec les coloris dominants du voisinage bâti. Cependant l'aspect « bardage bois » est autorisé dès lors que la surface concernée représente au maximum 1/3 de la surface totale de la façade de la construction concernée.

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

▪ **Adaptation au sol**

L'orientation des maisons et leur implantation sur la parcelle doivent respecter un principe d'ouverture au paysage afin de minimiser la production d'écrans végétaux

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La construction sera orientée suivant les lignes de force du relief ou de la voie d'accès à la parcelle, le faitage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.

URBAM, urbanistes qualifiées, MTD, ingénieurs écologues et Laura HILS, paysagiste d.p.l.g.

Z:\01 - AFFAIRES URUrbanisme réglementaire\0000 - MS PLU GREZAC\3 - MODIFICATION SIMPLIFIEE\PIECE 2.2 REGLEMENT_MODIFIE.docx

Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite. Les parties d'habitation ou garages enterrés sont proscrits.

■ Parements extérieurs

Les teintes s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes et seront de la couleur de la pierre locale (Pierre de Saintonge) ou blanches. Cependant l'aspect « bardage bois » est autorisé dès lors que la surface concernée représente au maximum 1/3 de la surface totale de la façade de la construction concernée.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

L'isolation par l'extérieur est autorisée.

■ Façade

Les façades seront plates, sans retrait, ni saillie.

Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture et sont proscrits pour la façade principale.

■ Menuiseries

Elles seront de forme simple et devront présenter une teinte mate et non vive. Le mélange de menuiseries extérieures de types différents sur de même façade est à proscrire. Il en est de même pour les fermetures. Les couleurs (lasures exclues), devront être choisies parmi les couleurs traditionnelles saintongeaises (cf. guide annexé au rapport de présentation).

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.

■ Maçonneries

Les plates-formes des constructions seront de préférence implantées à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie communale en bord de propriété, étant donné la forte perméabilité de la plupart des terrains.

■ Toitures

Les couvertures auront **une pente comprise entre 25 et 33 %**. Les toitures-terrasses sont cependant autorisées dès lors que leur surface ne représente pas plus de 1/3 de l'emprise au sol totale de la construction.

Les toitures ne comporteront aucun débordement en pignon.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles à emboîtement d'aspect similaire ; elles seront de teinte rosée charentais, de préférence mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées.

Seuls les bâtiments d'une hauteur à l'égout inférieure à 3,50 mètres et d'une surface de plancher inférieure à 12 m² peuvent comporter une toiture à une seule pente.

A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire.

Le lambrissage est proscrit.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accôle sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

■ Percements

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.

■ **Sous-sols**

Ils sont en général déconseillés étant donné la présence prédominante d'argile à fort taux de dessiccation et de retenues d'eaux variables.

A défaut, ils seront enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

■ **Piscines**

La couverture hors sol, visible depuis la voie publique, sera dissimulée par un rideau végétal et devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

B. Travaux concernant le bâti ancien

■ **Parements extérieurs**

Il s'agit de :

- Conserver tous les éléments en place qui sont en bon état (ne pas piquer l'enduit en totalité si seules quelques reprises sont nécessaires...).
- Lors de la réfection, la teinte et la texture du sable doivent se rapprocher de celles existantes.
- Restaurer les parties maçonnées avec les mêmes types de matériaux que ceux employés à l'origine.
- Ne pas sabler la pierre, mais la gommer ou la broser et la protéger soit avec un badigeon de chaux soit avec un produit hydrofuge compatible et non brillant.
- Enduire les maçonneries non destinées à rester apparentes : pierraille, briques non assisées...
- Ne pas mettre à nu les maçonneries de remplissage non construites.

L'enduit doit venir à fleur des pierres ou des pans de bois. Les teintures autorisées sont ton Pierre de Saintonge et blanc. Les baguettes d'angles sont à proscrire.

■ **Charpente**

Il s'agit de :

- Ne pas modifier les systèmes d'assemblage en place.
- Ne changer que les bois défectueux par des pièces de bois de même section et de même essence que celles existantes.

Les bouts de chevrons seront chanfreinés. Le voligeage apparent sera à claire-voie.

■ **Menuiseries**

Il s'agit de :

- Conserver les dimensions des baies d'origine et leurs emplacements.
- Pour les constructions postérieures à 1960, les menuiseries mises en place doivent être en relation avec l'époque des constructions.
- Refaire les volets à l'identique de l'existant : lames larges, irrégulières, et volets sans écharpe en « Z ».

■ **Bardage**

Il s'agit de :

- Remplacer les planches par des planches de même largeur et mise en place dans le même sens que celles d'origine.
- Harmoniser la teinte avec les bardages existants conservés.

■ **Toitures**

Il s'agit de :

- Conserver les pentes de toit d'origine,
- Mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants,
- Conserver les débords de toit larges et ne pas installer de bandeaux de rives.
- Conserver une forme de toiture relativement souple avec quelques ondulations légères, ne pas faire une toiture d'aspect neuf, tirée au cordeau. Pour cela il n'est pas nécessaire de recaler toutes les pièces de bois changées.
- S'il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves sur le dessus, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées sera réalisé.

Les toitures-terrasses sont cependant autorisées en extension des constructions existantes dès lors que leur surface ne représente pas plus de 20% de l'emprise au sol totale de la construction après extension.

F. Travaux concernant un agrandissement / une extension

L'extension se fera par une forme simple : carrée ou rectangulaire et ne sera en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine.

La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la maison d'origine (soit un prolongement strict, sans solin).

Le matériau de couverture aura également le même aspect.

G. Travaux concernant le changement de destination d'un bâtiment

Il s'agit de :

- Ne pas gommer la fonction première du bâtiment mais composer un aménagement respectueux de celui-ci.
- Garder la forme des bâtiments ; ne pas changer le plan, le volume doit rester inchangé.
- Dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, proscrire la construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire...).

L'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé, bardage existant à conserver...

Dans le cas de percement ou d'agrandissement de nouvelles ouvertures, il est nécessaire de rechercher l'équilibre des masses de la façade.

Les ouvertures devront être dessinées pour s'intégrer harmonieusement au bâtiment. Dans le cas de bâtiment en bardage bois, les volets doivent s'intégrer parfaitement en reprenant la trame du bardage.

H. Les clôtures

Les clôtures seront minérales ou végétales ; elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

▪ Clôtures minérales

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit de pierres apparentes, soit enduites. Les enduits seront du ton de la pierre locale.

La hauteur totale des clôtures minérales est limitée à **1,50 m en façade sur voie, et à 2 m sur toutes autres limites.**

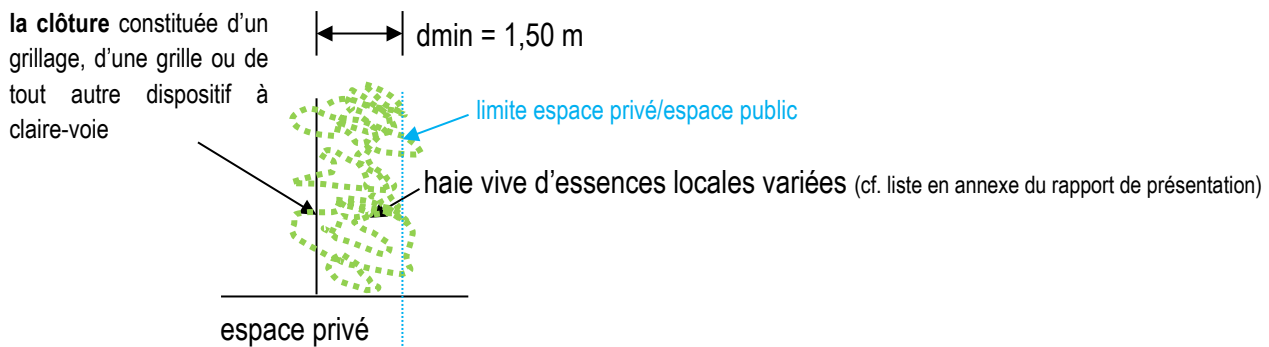
Dans le cas d'une clôture édifiée sur une propriété située à la rencontre de deux voies, la hauteur totale est limitée à 1 m sur une longueur de 10 m de part et d'autre de l'angle de la voie. Cette dernière partie peut être remontée sur 0,50 m par un grillage s'il permet une visibilité distincte au travers.

▪ Clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété par un grillage ou par un mur bahut dont la hauteur totale de l'ensemble est limitée à **1,50 m en façade sur voie, et à 2 m sur toutes autres limites.**

Dans le cas d'une clôture édifiée sur une propriété située à la rencontre de deux voies, la hauteur totale est limitée à 1 m sur une longueur de 10 m de part et d'autre de l'angle de la voie, le grillage pouvant atteindre 1,50 m s'il permet une visibilité distincte au travers.

Le long de la RD17, elles seront réalisées dans le respect du croquis de principe suivant :



▪ Portails

Les portails seront d'une hauteur identique à la clôture et ancrés latéralement dans des massifs maçonnés. Ils auront une largeur libre. Les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

▪ Compteurs

Les compteurs seront obligatoirement encastrés dans les clôtures, et accessibles librement depuis le Domaine Public.

▪ Interdictions

Est proscrit l'usage de panneaux type brande ou « claustra » (panneau bois).

Est proscrit sur les clôtures en façade de voies :

- les clôtures aspect tôle ondulée,
- les plaques aspect fibrociment ou de matière plastique ou similaire,
- les murs bahuts surmontés d'éléments en ciment, en fer forgé ou en tube métallique ou similaire,
- d'une manière générale, les clôtures faussement « décoratives ».

Les plans et dessins des clôtures visibles de la voie publique devront être joints à la Demande de Permis de Construire du bâtiment ou devront faire l'objet de déclarations.

Les clôtures peuvent être supprimées pourvu que la sécurité, la propreté et la bonne tenue des lieux soient assurées.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

12-1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **pour les constructions à usage d'habitation individuelle** : 2 places de stationnement par logement créé dont une non couverte,
- **pour les autres constructions et établissements** : les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet, avec au minimum une place par 50m² de surface de plancher créée.

12-2 Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

12-3 A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

12-4 De plus, en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

12-5 En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 200 m de la construction principale, de localisation agréée par la municipalité, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places de stationnements.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Chaque opération d'aménagement et groupe d'habitations de plus de 3 logements devra comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun, représentant 10% au moins de la surface de l'opération.

13-2 En limite de zone agricole A ou naturelle N, une haie d'essences locales d'épaisseur minimale de 3 mètres devra être plantée sur la totalité de la limite concernée.

13-3 Il devra être prévu pour tout projet la plantation d'au moins deux arbres de haute tige, d'une hauteur minimum de 2 mètres, par 100 m² de terrain hors construction.

13-4 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à autorisation.

13-5 Les demandes de permis de construire devront faire apparaître le boisement existant, les abattages et les plantations prévues.

13-6 Concernant les zones de stationnement, le ratio d'un arbre à planter pour 50 m² de stationnement devra être respecté.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE UE

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'artisanat,
 - à l'hébergement hôtelier,
 - à l'habitat,
 - au commerce,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil⁵. Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

3-2 VOIRIE (hors bande d'accès)

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile et de brancardage à la destination de la zone, etc.

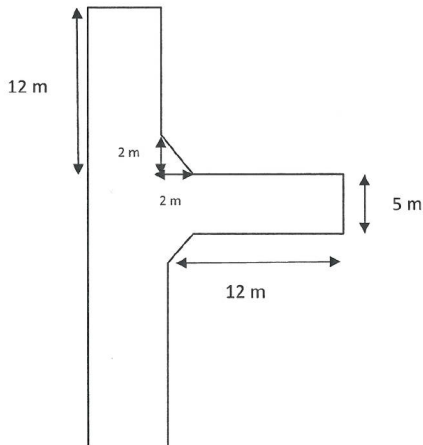
La largeur d'emprise des voies destinées à l'accueil de véhicules motorisés ne pourra être inférieure à une largeur d'emprise de **8 mètres** dont une largeur de chaussée de **5 mètres**.

⁵ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

URBAM, urbanistes qualifiées, MTD, ingénieurs écologues et Laura HILS, paysagiste d.p.l.g.

Z:\01 - AFFAIRES UR\Urbanisme réglementaire\0000 - MS PLU GREZAC\3 - MODIFICATION SIMPLIFIEE\PIECE 2.2 REGLEMENT_MODIFIEE.docx

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour par une aire de manœuvre de 11 m de rayon minimum ou par une aire de manœuvre dont les dimensions sont : (voir schéma de demi-tour ci-dessous). Elle comportera une chaussée d'une largeur 5 m minimum, des trottoirs dont les caractéristiques répondront aux normes PMR en vigueur au moment de la réalisation de l'opération avec un minimum de 1,50 m de large.



3-3 ALLEES PIETONNES ET DEUX ROUES

Les allées piétonnes et deux roues en site propre doivent avoir une largeur d'emprise minimale de **3 mètres**.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les divers réseaux de desserte, y compris les extensions des réseaux existants, ainsi que le raccordement des constructions à ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales). L'évacuation directe des eaux et matières, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

■ Eaux usées autres que domestiques :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé Publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil⁶ (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères ouvertes.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les éventuels débits de surverse seront limités au ruissellement du terrain naturel avant toute construction ou aménagement.

4-3 ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

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

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Dans tous les cas, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **6 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6 « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

Toute construction ou installation implantée sur un terrain directement limitrophe de la RD17, hors agglomération, doit respecter un recul minimum de **25 mètres** par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ou le cas échéant en tenant compte des élargissements de voies futures prévues ; cependant, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

6-3 Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

6-4 Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique, la bande d'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m,
- pour respecter la végétation remarquable existante,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en retrait, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci. Le retrait pourra être identique à celui de la construction existante voisine,
- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..

Il n'est, par ailleurs, pas fixé de règle d'implantation pour les locaux poubelles.

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

7-1 Les constructions peuvent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.

Dans le cas de l'ordre semi-continu ou discontinu, les constructions doivent être implantées à **3 mètres minimum par rapport à la limite séparative la plus proche**.

7-2 Dans tous les cas, les constructions établies en limite de propriété ne devront pas excéder une longueur de 12m d'un seul tenant, le long de ladite limite.

7-3 L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7-4 Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder **9 mètres (soit R+2) à l'égout du toit.**

10-2 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent,
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

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. L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et encouragées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 Règles

L'isolation par l'extérieur est autorisée dans cette zone.

A. Construction neuve :

Toute construction maçonnée doit être enduite à l'exception des constructions en pierre de taille.

Les enduits des murs extérieurs doivent être de ton de la pierre locale et s'harmoniser obligatoirement avec les coloris dominants du voisinage bâti.

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

▪ **Adaptation au sol**

L'orientation des maisons et leur implantation sur la parcelle doivent respecter un principe d'ouverture au paysage afin de minimiser la production d'écrans végétaux

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La construction sera orientée suivant les lignes de force du relief ou de la voie d'accès à la parcelle, le faitage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.

Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

■ **Architecture contemporaine**

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés.

■ **Architecture traditionnelle**

Parements extérieurs

Les teintes s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes et seront de la couleur de la pierre locale.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

Façade

Les façades seront plates, sans retrait, ni saillie.

Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture et sont proscrits pour la façade principale.

Menuiseries

Elles seront de forme simple et devront présenter une teinte mate et non vive. Le mélange de menuiseries extérieures de types différents sur de même façade est à proscrire. Il en est de même pour les fermetures. Les couleurs (lasures exclues), devront être choisies parmi les couleurs traditionnelles saintongeaises (cf. guide annexé au rapport de présentation).

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.

Maçonneries

Les plates-formes des constructions seront de préférences implantées à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie communale en bord de propriété, étant donné la forte perméabilité de la plupart des terrains.

Toitures

Les couvertures auront une **pente comprise entre 25 et 37 %**. Sur une même construction, les pentes de toit seront identiques.

Les toitures ne comporteront aucun débordement en pignon.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles à emboîtement d'aspect similaire ; elles seront de teinte rosée charentais, ou de préférence mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées.

Seuls les bâtiments d'une hauteur à l'égout inférieure à 3,50 mètres et d'une surface de plancher inférieure à 12 m² peuvent comporter une toiture à une seule pente.

A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire.

Le lambrissage est proscrit.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accôle sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Ces prospects ne s'appliquent pas aux bâtiments à énergie positive⁷ et aux bâtiments autonomes.

Perçements

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges. **Ce prospect ne s'applique pas aux bâtiments à énergie positive⁸ et aux bâtiments autonomes, ainsi qu'aux locaux annexes au bâtiment principal.**

Sous-sols

Ils sont en général déconseillés étant donné la présence prédominante d'argile à fort taux de dessiccation et de retenues d'eaux variables.

A défaut, ils seront enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

B. Travaux concernant un agrandissement / une extension :

Les extensions situées en façade principale sont proscrites.

La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la maison d'origine (soit un prolongement strict, sans solin).

Le matériau de couverture sera aussi le même.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2 A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

12-3 De plus, en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Chaque opération d'aménagement devra comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté, représentant 10% au moins de la surface de l'opération.

13-2 Concernant les zones de stationnement, le ratio d'un arbre à planter pour 50 m² de stationnement devra être respecté.

⁷ **Bâtiments à énergie positive⁷** (parfois abrégé en « **BEPOS** ») est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement. Cette différence de consommation est généralement considérée sur une période lissée d'un an. Si la période est très courte, on parle plutôt de **bâtiment autonome**.

⁸ **Bâtiments à énergie positive⁸** (parfois abrégé en « **BEPOS** ») est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement. Cette différence de consommation est généralement considérée sur une période lissée d'un an. Si la période est très courte, on parle plutôt de **bâtiment autonome**.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE UX

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'habitat,
 - aux activités culturelles et cultuelles,
 - à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles prévues à l'article UX2.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- e) Les zones de stationnements collectifs de caravanes en plein air.
- f) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- g) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- h) Les Habitations Légères de Loisirs à l'exception de celles prévues à l'article UX2.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.
- b) Les Habitations Légères de Loisirs dès lors qu'elles sont présentées en exposition-vente.
- c) Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière uniquement lorsqu'il s'agit de hangars de stockage de matériel agricole ou forestier.
- d) Les installations classées sont autorisées à la double condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins et qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.
- e) Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3-1 ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil⁹.

⁹ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

URBAM, urbanistes qualifiées, MTD, ingénieurs écologues et Laura HILS, paysagiste d.p.l.g.

Z:\01 - AFFAIRES URUrbanisme réglementaire\0000 - MS PLU GREZAC\3 -MODIFICATION SIMPLIFIEE\PIECE 2.2 REGLEMENT_MODIFIE.docx

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

Tout accès direct est interdit sur la RD 730.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement; les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m de largeur de chaussée, ne comporter ni virage inférieur à 11 m de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

3-2 VOIRIE (hors bande d'accès)

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

L'ouverture d'une voie motorisée sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour ou d'une courbe.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité de manière à ce que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour. Ces voies devront permettre d'éventuelles extensions futures sur la zone.

Les unités foncières ne doivent avoir qu'un seul accès sur la voirie publique.

L'ouverture d'une voie affectée à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

3-3 ALLEES PIETONNES ET DEUX ROUES

Les allées piétonnes et deux roues en site propre doivent avoir une largeur d'emprise minimale de **3 mètres**.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les divers réseaux de desserte, y compris les extensions des réseaux existants, ainsi que le raccordement des constructions à ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Le raccordement des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires, notamment des chantiers de constructions, sur le réseau public d'assainissement est subordonné à un traitement et à l'accord du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les eaux usées industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les caractéristiques du dispositif de prétraitement seront définies par une étude préalable.

▪ Eaux pluviales

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projet immobilier, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration maximale sur le site des eaux de pluies provenant des toitures et de la voirie créées. L'absorption à la parcelle sera assurée par des aménagements d'ouvrages destinés à la rétention ou à l'infiltration in situ et à la régulation des eaux pluviales à la parcelle.

Les fossés existants à ciel ouvert avant l'aménagement seront maintenus sans modification.

Afin de maîtriser les eaux pluviales, les altimétries des plateformes de voirie et de bâtiment devront être calées à l'aide d'une étude hydrogéologique qui définira la hauteur de la nappe et le flux des eaux pluviales. L'ensemble des détails de fonctionnement du système hydrauliques choisi, accompagné des notes de calculs associées, devront être intégrés à toute demande d'urbanisme.

4-3 ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion, télévision ou NTIC devront être réalisés de façon systématique en souterrain en zone UX.

Par ailleurs, les installations d'émission-réception des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront être groupées sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible. Les antennes collectives sont autorisées.

Dans tous les cas, les réseaux seront obligatoirement en souterrain, y compris les extensions de réseaux existants.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Toute construction ou installation devra respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- **30 m** par rapport à la limite parcellaire donnant en façade de la RD730,
- **10 m**, sans jamais excéder 15 m, par rapport à la limite parcellaire donnant en façade des autres voies existantes, modifiées ou à créer, hors chemin rural,
- **4 m**, sans jamais excéder 15 m, par rapport à la limite parcellaire donnant en façade des chemins ruraux.

URBAM, urbanistes qualifiées, MTD, ingénieurs écologues et Laura HILS, paysagiste d.p.l.g.

Z:\01 - AFFAIRES UR\Urbanisme réglementaire\0000 - MS PLU GREZAC\3 - MODIFICATION SIMPLIFIEE\PIECE 2.2 REGLEMENT_MODIFIE.docx

5-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent PLU,
- pour respecter la végétation remarquable existante,
- pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale **4 mètres**.

7-2 Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Dans l'ensemble de la zone UX, deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de pièces habitables (ateliers et bureaux sont assimilés à des pièces habitables). En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

8-2 Toutefois, une distance moins importante peut être admise, pour la reconstruction ou l'aménagement - strictement sur les emprises anciennes - de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 L'emprise au sol maximale autorisée des constructions est fixée à **60 % de l'unité foncière du projet**.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **9 mètres**. La hauteur de toute construction doit être mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment.

10-2 Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU, ainsi qu'aux équipements techniques ponctuels (cheminée et autres superstructures, dispositif de climatisation, ...)

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

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.

11-2 Règles

L'isolation par l'extérieur est autorisée dans cette zone.

▪ Tenue des parcelles

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté de l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée.

▪ Aspect des constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs.

En dehors des bardages bois et métalliques, la palette des couleurs des façades, des peintures et des autres éléments extérieurs ne doit pas excéder trois teintes : teintes pierre locale, sable, ocre et blanc cassé.

Les demandes de permis de construire doivent comporter une indication des teintes choisies ; il en est de même pour les installations techniques devant rester à l'air libre.

Seuls les bâtiments d'une hauteur à l'égout inférieure à 3,50 mètres peuvent comporter une toiture à une seule pente.

▪ Altimétrie des constructions

Le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du trottoir. Une côte supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, eaux usées et eaux vannes vers l'égout le nécessite. Cette côte sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

▪ Aires de stockage

Les aires de dépôts et de stockage extérieur devront être occultées à la vue. Pour cela, elles seront :

- soit disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis brise-vue,
- soit elles feront l'objet d'enclos maçonnés ou paysagés spécifiques,
- soit elles seront disposées à l'arrière des bâtiments.

Toute installation de stockage de type container doit être intégrée dans un bâtiment

▪ Locaux techniques et ouvrages annexes

Les coffrets techniques, compteurs, boîtes à lettres doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

Les locaux techniques devront être sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Tout aménagement de parcelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain de l'opération.

▪ Enseignes

Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé. Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement du volume de

bâtiment. Devront être clairement mentionnés la forme, la matière, les couleurs, les éléments lumineux qui la composent, ainsi que son implantation précise.

Les demandes d'autorisation d'enseignes et de permis de construire devront être déposées en même temps. Ultérieurement, toute installation de nouvelle enseigne devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Elles devront être intégrées à la façade sans excéder la hauteur du faîtage.

■ Clôtures

Les clôtures seront minérales ou végétales ; elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Clôtures minérales

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit de pierres apparentes, soit enduites. Les enduits seront de ton de la pierre locale.

La hauteur totale des clôtures minérales est limitée à 1,50 m en façade sur voie, et à 2 m sur toutes autres limites.

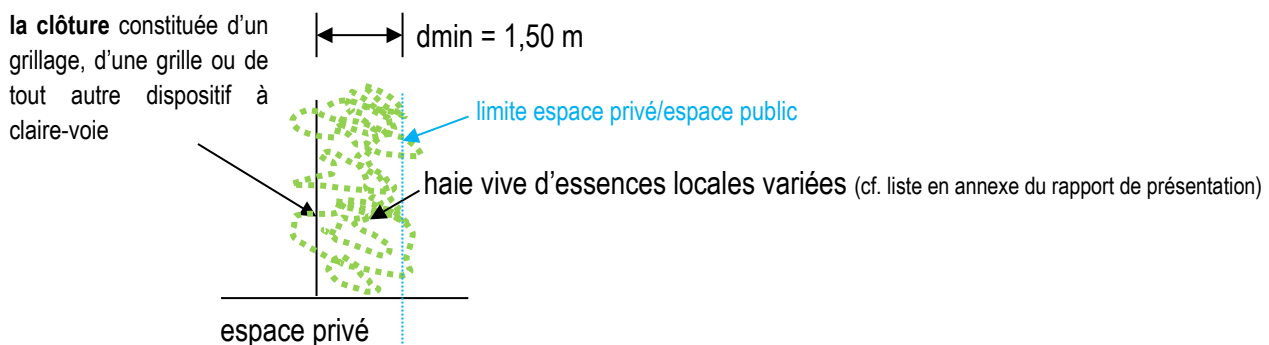
Dans le cas d'une clôture édifiée sur une propriété située à la rencontre de deux voies, la hauteur totale est limitée à 1 m sur une longueur de 10 m de part et d'autre de l'angle de la voie. Cette dernière partie peut être remontée sur 0,50 m par un grillage s'il permet une visibilité distincte au travers.

Clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété par un grillage ou par un mur bahut dont la hauteur totale de l'ensemble est limitée à 1,50 m en façade sur voie, et à 2 m sur toutes autres limites.

Dans le cas d'une clôture édifiée sur une propriété située à la rencontre de deux voies, la hauteur totale est limitée à 1 m sur une longueur de 10 m de part et d'autre de l'angle de la voie, le grillage pouvant atteindre 1,50 m s'il permet une visibilité distincte au travers.

Le long de la RD730, elles seront réalisées dans le respect du croquis de principe suivant :



Portails

Les portails seront d'une hauteur identique à la clôture et ancrés latéralement dans des massifs maçonnés. Ils auront une largeur libre. Ils seront implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques pour faciliter l'accès à la propriété.

Interdictions

Est proscrit l'usage de panneaux type brande ou « claustra » (panneau bois).

Est proscrit sur les clôtures en façade de voies :

- les clôtures en tôle ondulée,
- les plaques de fibrociment ou de matière plastique ou similaire,
- les murs bahuts surmontés d'éléments en ciment, en fer forgé ou en tube métallique ou similaire,

- d'une manière générale, les clôtures faussement «décoratives ».

Les plans et dessins des clôtures visibles de la voie publique devront être joints à la Demande de Permis de Construire du bâtiment ou devront faire l'objet de déclarations.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12-2 Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

12-3 Le nombre de place de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Pour les établissements commerciaux de plus de 200m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher affectée à ces activités.

12-4 Réserve minimale :

- Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé des surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison de transport et de service, pour celui des visiteurs, et des surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 D'une manière générale, les plantations existantes seront maintenues et les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre d'essence locale par 100 m² de terrain libre.

13-2 Le traitement des limites parcellaires répondra aux spécifications précisées dans l'article UX11 – clôtures.

13-3 Des écrans végétaux à feuillage persistant seront imposés pour masquer notamment les dépôts de matériaux et d'ordures, ainsi que la bordure la plus visible des aires de stationnement.

13-4 Pour les haies mono spécifiques, les essences thuyas et cyprès de Leyland sont proscrites.

13-5 Il sera planté d'une manière privilégiée des essences locales figurant en annexes du rapport de présentation.

13-7 Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque de telle sorte, notamment à être non visible depuis la voie publique, ni depuis les parcelles voisines.

13-8 Chaque opération d'aménagement devra comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté en pleine terre, représentant 20% au moins de la surface de l'opération.

13-9 Les bandes non urbanisées le long des voies et emprises publiques devront être aménagées. Cet aménagement devra être décrit dans le dossier de demande d'autorisation.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UX 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UX 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

L'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas aux dispositions du présent règlement de la zone 1AU.

Rappel article R.151.21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2-1 Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre sauf pour les piscines.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur.
- c) Les constructions à usage de commerces, de bureaux, d'artisanat, d'hôtellerie et d'équipement d'intérêt collectif ne sont autorisées que dès lors qu'elles sont intégrées dans une opération à vocation principale d'habitat de plus de 10 logements.

Par ailleurs, à condition que :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation),
- l'opération d'aménagement concernant le secteur de :
 - « Pièces du Chapitre » porte sur la totalité de la zone 1AU correspondante,
 - « Pièces du Bourg » porte sur la totalité de la zone 1AU correspondante,

- « Le Bourg Nord-Ouest » porte sur une surface minimum de 2 000 m² ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 2 000 m².

Sont admises :

Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'annexe,
- d'équipements d'intérêt collectif,
- d'hébergement hôtelier,
- de commerces et de bureau.

Et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 ACCES

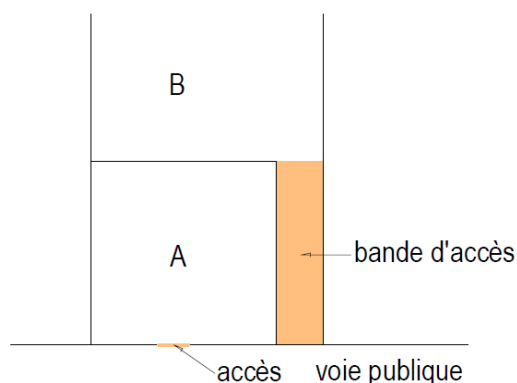
Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). Dans le cas d'un porche, la hauteur de celui-ci ne doit pas être inférieure à 3m50.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un seul terrain à bâtir situé en retrait de l'espace public ne pouvant accueillir plus de 1 logement. La longueur de cette bande d'accès ne peut excéder **70 mètres**.

La bande d'accès n'est pas ouverte à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert, cette bande d'accès présentera une largeur d'emprise minimale de **4 mètres**.

Illustration :



Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ; les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m de largeur

de chaussée, ne comporter ni virage inférieur à 11 m de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil¹⁰.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

3-2 VOIRIE (hors bande d'accès)

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile et de brancardage à la destination de la zone, etc.

L'ouverture d'une voie affectée à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir **plus de 10 logements** et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

3-3 ALLEES PIETONNES ET DEUX ROUES

Les allées piétonnes et deux roues en site propre doivent avoir une largeur d'emprise minimale de **3 mètres**.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les divers réseaux de desserte, y compris les extensions des réseaux existants, ainsi que le raccordement des constructions à ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales).

L'évacuation directe des eaux et matières, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

■ Eaux usées autres que domestiques :

¹⁰ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

URBAM, urbanistes qualifiées, MTD, ingénieurs écologues et Laura HILS, paysagiste d.p.l.g.

Z:\01 - AFFAIRES URBANISME réglementaire\0000 - MS PLU GREZAC\3 - MODIFICATION SIMPLIFIEE\PIECE 2.2 REGLEMENT_MODIFIE.docx

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé Publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil¹¹ (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères ouvertes.

Les éventuels débits de surverse seront limités au ruissellement du terrain naturel avant toute construction ou aménagement.

4-3 ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

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

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Dans tous les cas, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

¹¹ « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

4-4 DECHETS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité ou à ciel ouvert) délimité par une clôture d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Sauf indications particulières portées sur le règlement graphique, les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et dans un souci d'insertion paysagère en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols, de courtoisie solaire, de sécurité et de performance énergétique.

6-2 Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ou le cas échéant en tenant compte des élargissements de voies futures prévues ; cependant, les portails seront implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques pour faciliter l'accès à la propriété.

6-3 Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

6-4 Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

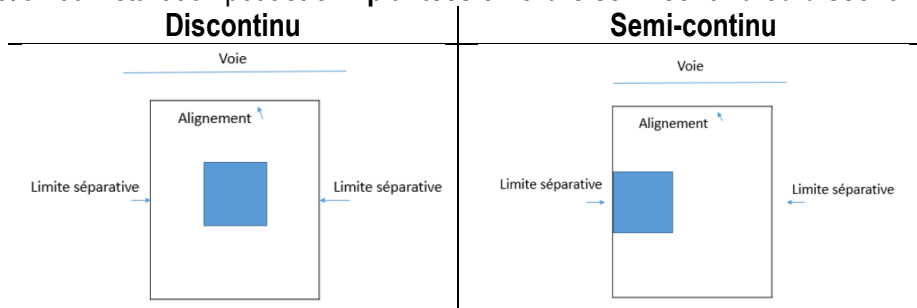
- pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique, la bande d'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m,
- pour respecter la végétation remarquable existante,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent,

Il n'est, par ailleurs, pas fixé de règle d'implantation pour les locaux poubelles.

6-5 *L'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas en zone 1AU.*

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Toute construction ou installation peut être implantées en ordre semi-continu ou discontinu.



Dans le cas de l'ordre **semi-continu**, les constructions ou installations doivent :

- par rapport à la limite séparative sur laquelle elles ne sont pas implantées, être implantées à **3 mètres minimum**,
- par rapport à la limite séparative sur laquelle elles sont implantées, dans une bande d'épaisseur de 6 mètres minimum par rapport à la limite séparative, respecter une hauteur maximale au faitage de 6 m (rez-de-chaussée uniquement) et n'être qu'à usage d'annexe.

7-2 Dans tous les cas, les constructions établies en limite de propriété ne devront pas excéder une longueur de **12m d'un seul tenant, le long de ladite limite**.

7-3 Implantation des piscines :

Dans tous les cas, les bassins des piscines et leurs seuls locaux techniques pourront s'implanter à une distance minimale qui est fixée à **2 mètres de toutes limites séparatives**, sur toute la profondeur de la parcelle.

7-4 L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7-5 Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

7-6 *L'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas en zone 1AU.*

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation devra présenter **une emprise au sol minimal de 60 m²**.

9-2 L'emprise au sol maximale est fixée à **50% de la surface de l'unité foncière du projet**.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

10-2 Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

10-3 Hauteur absolue

D'une façon générale, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le bâti environnant. Dans tous les cas cette hauteur ne pourra excéder **8 mètres mesurée au point le plus haut à la verticale de la limite**.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel au point le plus haut à la verticale de la limite.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

10-4 Hauteur relative

Dans les voies de largeur inférieure à 6 m, la hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée du retrait éventuel de l'implantation par rapport à l'alignement.

10-5 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent,
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

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. L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par **une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades**.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et encouragées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, abris de jardin, etc...doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

11-2 Règles

L'isolation par l'extérieur est autorisée dans cette zone.

A. Construction neuve

Toute construction maçonnée doit être enduite à l'exception des constructions en pierre de taille.

Les enduits des murs extérieurs doivent être du ton de la pierre locale et s'harmoniser obligatoirement avec les coloris

dominants du voisinage bâti. Cependant l'aspect « bardage bois » est autorisé dès lors que la surface concernée représente au maximum 1/3 de la surface totale de la façade de la construction concernée.

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

■ **Adaptation au sol**

L'orientation des maisons et leur implantation sur la parcelle doivent respecter un principe d'ouverture au paysage afin de minimiser la production d'écrans végétaux

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La construction sera orientée suivant les lignes de force du relief ou de la voie d'accès à la parcelle, le faîtage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.

Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

Les parties d'habitation ou garages enterrés sont proscrits.

■ **Parements extérieurs**

Les teintes s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes et seront de la couleur de la pierre locale (Pierre de Saintonge) ou blanches. Cependant l'aspect « bardage bois » est autorisé dès lors que la surface concernée représente au maximum 1/3 de la surface totale de la façade de la construction concernée.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

■ **Façade**

Les façades seront plates, sans retrait, ni saillie.

Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture et sont proscrits pour la façade principale.

■ **Menuiseries**

Elles seront de forme simple et devront présenter une teinte mate et non vive. Le mélange de menuiseries extérieures de types différents sur de même façade est à proscrire. Il en est de même pour les fermetures. Les couleurs (lasures exclues), devront être choisies parmi les couleurs traditionnelles saintongeaises (cf. guide annexé au rapport de présentation).

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.

■ **Maçonneries**

Les plates-formes des constructions seront de préférence implantées à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie communale en bord de propriété, étant donné la forte perméabilité de la plupart des terrains.

■ **Toitures**

Les couvertures auront **une pente comprise entre 25 et 33 %**. Les toitures-terrasses sont cependant autorisées dès lors que leur surface ne représente pas plus de 1/3 de l'emprise au sol totale de la construction.

Les toitures ne comporteront aucun débordement en pignon.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles à emboîtement d'aspect similaire ; elles seront

URBAM, urbanistes qualifiées, MTD, ingénieurs écologues et Laura HILS, paysagiste d.p.l.g.

Z:\01 - AFFAIRES UR\Urbanisme réglementaire\0000 - MS PLU GREZAC\3 - MODIFICATION SIMPLIFIEE\PIECE 2.2 REGLEMENT_MODIFIE.docx

de teinte rosée charentais, de préférence mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées.

Seuls les bâtiments d'une hauteur à l'égout inférieure à 3,50 mètres et d'une surface de plancher inférieure à 12 m² peuvent comporter une toiture à une seule pente.

A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire.

Le lambrissage est proscrit.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accolle sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

▪ **Percements**

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.

▪ **Sous-sols**

Ils sont en général déconseillés étant donné la présence prédominante d'argile à fort taux de dessiccation et de retenues d'eaux variables.

A défaut, ils seront enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

▪ **Piscines**

La couverture hors sol, visible depuis la voie publique, sera dissimulée par un rideau végétal et devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

B. Travaux concernant un agrandissement / une extension

L'extension se fera par une forme simple : carrée ou rectangulaire et ne sera en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine.

La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la maison d'origine (soit un prolongement strict, sans solin).

Le matériau de couverture aura également le même aspect.

C. Travaux concernant le changement de destination d'un bâtiment

Il s'agit de :

- Ne pas gommer la fonction première du bâtiment mais composer un aménagement respectueux de celui-ci.
- Garder la forme des bâtiments ; ne pas changer le plan, le volume doit rester inchangé.
- Dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, proscrire la construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire...).

L'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé, bardage existant à conserver...

Dans le cas de percement ou d'agrandissement de nouvelles ouvertures, il est nécessaire de rechercher l'équilibre des masses de la façade.

Les ouvertures devront être dessinées pour s'intégrer harmonieusement au bâtiment. Dans le cas de bâtiment en bardage bois, les volets doivent s'intégrer parfaitement en reprenant la trame du bardage.

D. Les clôtures

Les clôtures seront minérales ou végétales ; elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

▪ Clôtures minérales

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit de pierres apparentes, soit enduites. Les enduits seront du ton de la pierre locale.

La hauteur totale des clôtures minérales est limitée à **1,50 m en façade sur voie, et à 2 m sur toutes autres limites**. Dans le cas d'une clôture édifiée sur une propriété située à la rencontre de deux voies, la hauteur totale est limitée à 1 m sur une longueur de 10 m de part et d'autre de l'angle de la voie. Cette dernière partie peut être remontée sur 0,50 m par un grillage s'il permet une visibilité distincte au travers.

▪ Clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété par un grillage ou par un mur bahut dont la hauteur totale de l'ensemble est limitée à **1,50 m en façade sur voie, et à 2 m sur toutes autres limites**.

Dans le cas d'une clôture édifiée sur une propriété située à la rencontre de deux voies, la hauteur totale est limitée à 1 m sur une longueur de 10 m de part et d'autre de l'angle de la voie, le grillage pouvant atteindre 1,50 m s'il permet une visibilité distincte au travers.

▪ Portails

Les portails seront d'une hauteur identique à la clôture et ancrés latéralement dans des massifs maçonnés. Ils auront une largeur libre. Les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

▪ Compteurs

Les compteurs seront obligatoirement encastrés dans les clôtures, et accessibles librement depuis le Domaine Public.

▪ Interdictions

Est proscrit l'usage de panneaux type brande ou « claustra » (panneau bois).

Est proscrit sur les clôtures en façade de voies :

- les clôtures aspect tôle ondulée,
- les plaques aspect fibrociment ou de matière plastique ou similaire,
- les murs bahuts surmontés d'éléments en ciment, en fer forgé ou en tube métallique ou similaire,
- d'une manière générale, les clôtures faussement « décoratives ».

Les plans et dessins des clôtures visibles de la voie publique devront être joints à la Demande de Permis de Construire du bâtiment ou devront faire l'objet de déclarations.

Les clôtures peuvent être supprimées pourvu que la sécurité, la propreté et la bonne tenue des lieux soient assurées.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

12-1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **pour les constructions à usage d'habitation individuelle** : 2 places de stationnement par logement créé dont une non couverte,
- **pour les autres constructions et établissements** : les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet, avec au minimum une place par 50m² de surface de plancher créée.

12-2 Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

12-3 A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

12-4 De plus, en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

12-5 En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 200 m de la construction principale, de localisation agréée par la municipalité, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places de stationnements.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Chaque opération d'aménagement et groupe d'habitations de plus de 3 logements devra comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun, représentant 10% au moins de la surface de l'opération.

13-2 En limite de zone agricole A ou naturelle N, une haie d'essences locales d'épaisseur minimale de 3 mètres devra être plantée sur la totalité de la limite concernée.

13-3 Il devra être prévu pour tout projet la plantation d'au moins deux arbres de haute tige, d'une hauteur minimum de 2 mètres, par 100 m² de terrain hors construction.

13-4 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à autorisation.

13-5 Les demandes de permis de construire devront faire apparaître le boisement existant, les abattages et les plantations prévues.

13-6 Concernant les zones de stationnement, le ratio d'un arbre à planter pour 50 m² de stationnement devra être respecté.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

URBAM, urbanistes qualifiées, MTD, ingénieurs écologues et Laura HILS, paysagiste d.p.l.g.

Z:\01 - AFFAIRES UR\Urbanisme réglementaire\0000 - MS PLU GREZAC\3 - MODIFICATION SIMPLIFIEE\PIECE 2.2 REGLEMENT_MODIFIE.docx

16-1 Non réglementé.

ZONE 1AUx

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'habitat,
 - aux activités culturelles et cultuelles,
 - à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles prévues à l'article 1AUx2.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- e) Les zones de stationnements collectifs de caravanes en plein air.
- f) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- g) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- h) Les Habitations Légères de Loisirs à l'exception de celles prévues à l'article 1AUx2.

ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre sauf pour les piscines.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur.

Par ailleurs, à condition :

- **de faire l'objet d'une opération d'ensemble (dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation),**
- **que l'opération d'aménagement porte sur une surface minimum de 5 ha ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 5 ha,**

sont autorisées les constructions destinées :

- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- au commerce,
- à une vocation hôtelière,
- aux équipements d'intérêt collectif,
- à vocation d'entrepôt,
- au bureau,

ainsi que, les Habitations Légères de Loisirs dès lors qu'elles sont présentées en exposition-vente et les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière uniquement lorsqu'il s'agit de hangars de stockage de matériel agricole ou forestier.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUx 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3-1 ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil¹².

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

Tout accès direct est interdit sur la RD 730.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement; les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m de largeur de chaussée, ne comporter ni virage inférieur à 11 m de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

3-2 VOIRIE (hors bande d'accès)

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

L'ouverture d'une voie motorisée sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour ou d'une courbe.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité de manière à ce que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour. Ces voies devront permettre d'éventuelles extensions futures sur la zone.

Les unités foncières ne doivent avoir qu'un seul accès sur la voirie publique.

L'ouverture d'une voie affectée à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

¹² « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

URBAM, urbanistes qualifiées, MTD, ingénieurs écologues et Laura HILS, paysagiste d.p.l.g.

Z:\01 - AFFAIRES URbanisme réglementaire\0000 - MS PLU GREZAC\3 - MODIFICATION SIMPLIFIEE\PIECE 2.2 REGLEMENT_MODIFIE.docx

3-3 ALLEES PIETONNES ET DEUX ROUES

Les allées piétonnes et deux roues en site propre doivent avoir une largeur d'emprise minimale de **3 mètres**.

ARTICLE 1AUx 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les divers réseaux de desserte, y compris les extensions des réseaux existants, ainsi que le raccordement des constructions à ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 ASSAINISSEMENT

▪ **Eaux usées**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Le raccordement des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires, notamment des chantiers de constructions, sur le réseau public d'assainissement est subordonné à un traitement et à l'accord du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les eaux usées industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les caractéristiques du dispositif de prétraitement seront définies par une étude préalable.

▪ **Eaux pluviales**

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projet immobilier, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration maximale sur le site des eaux de pluies provenant des toitures et de la voirie créées. L'absorption à la parcelle sera assurée par des aménagements d'ouvrages destinés à la rétention ou à l'infiltration in situ et à la régulation des eaux pluviales à la parcelle.

Les fossés existants à ciel ouvert avant l'aménagement seront maintenus sans modification.

Afin de maîtriser les eaux pluviales, les altimétries des plateformes de voirie et de bâtiment devront être calées à l'aide d'une étude hydrogéologique qui définira la hauteur de la nappe et le flux des eaux pluviales. L'ensemble des détails de fonctionnement du système hydrauliques choisi, accompagné des notes de calculs associées, devront être intégrés à toute demande d'urbanisme.

4-3 ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion, télévision ou NTIC devront être réalisés de façon systématique en souterrain en zone UX.

Par ailleurs, les installations d'émission-réception des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront être groupées sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible. Les antennes collectives sont autorisées.

Dans tous les cas, les réseaux seront obligatoirement en souterrain, y compris les extensions de réseaux existants.

ARTICLE 1AUx 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE 1AUx 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Toute construction ou installation devra respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- **30 m** par rapport à la limite parcellaire donnant en façade de la RD730,
- **10 m**, sans jamais excéder 15 m, par rapport à la limite parcellaire donnant en façade des autres voies existantes, modifiées ou à créer, hors chemin rural,
- **4 m**, sans jamais excéder 15 m, par rapport à la limite parcellaire donnant en façade des chemins ruraux.

6-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent PLU,
- pour respecter la végétation remarquable existante,
- pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUx 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale **4 mètres**.

7-2 Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUx 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Dans l'ensemble de la zone UX, deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de pièces habitables (ateliers et bureaux sont assimilés à des pièces habitables). En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

8-2 Toutefois, une distance moins importante peut être admise, pour la reconstruction ou l'aménagement - strictement sur les emprises anciennes - de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.

ARTICLE 1AUx 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 L'emprise au sol maximale autorisée des constructions est fixée à **60 % de l'unité foncière du projet**.

ARTICLE 1AUx 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **9 mètres**. La hauteur de toute construction doit être mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment.

10-2 Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU, ainsi qu'aux équipements techniques ponctuels (cheminée et autres superstructures, dispositif de climatisation, ...)

ARTICLE 1AUx 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

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.

11-2 Règles

L'isolation par l'extérieur est autorisée dans cette zone.

▪ Tenue des parcelles

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté de l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée.

▪ Aspect des constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs.

En dehors des bardages bois et métalliques, la palette des couleurs des façades, des peintures et des autres éléments extérieurs ne doit pas excéder trois teintes : teintes pierre locale, sable, ocre et blanc cassé.

Les demandes de permis de construire doivent comporter une indication des teintes choisies ; il en est de même pour les installations techniques devant rester à l'air libre.

Seuls les bâtiments d'une hauteur à l'égout inférieure à 3,50 mètres peuvent comporter une toiture à une seule pente.

▪ Altimétrie des constructions

Le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du trottoir. Une côte supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, eaux usées et eaux vannes vers l'égout le nécessite. Cette côte sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

▪ Aires de stockage

Les aires de dépôts et de stockage extérieur devront être occultées à la vue. Pour cela, elles seront :

- soit disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis brise-vue,
- soit elles feront l'objet d'enclos maçonnés ou paysagés spécifiques,

- soit elles seront disposées à l'arrière des bâtiments.

Toute installation de stockage de type container doit être intégrée dans un bâtiment

▪ **Locaux techniques et ouvrages annexes**

Les coffrets techniques, compteurs, boîtes à lettres doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

Les locaux techniques devront être sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Tout aménagement de parcelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain de l'opération.

▪ **Enseignes**

Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé. Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement du volume de bâtiment. Devront être clairement mentionnés la forme, la matière, les couleurs, les éléments lumineux qui la composent, ainsi que son implantation précise.

Les demandes d'autorisation d'enseignes et de permis de construire devront être déposées en même temps. Ultérieurement, toute installation de nouvelle enseigne devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Elles devront être intégrées à la façade sans excéder la hauteur du faitage.

▪ **Clôtures**

Les clôtures seront minérales ou végétales ; elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Clôtures minérales

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit de pierres apparentes, soit enduites. Les enduits seront de ton de la pierre locale.

La hauteur totale des clôtures minérales est limitée à 1,50 m en façade sur voie, et à 2 m sur toutes autres limites.

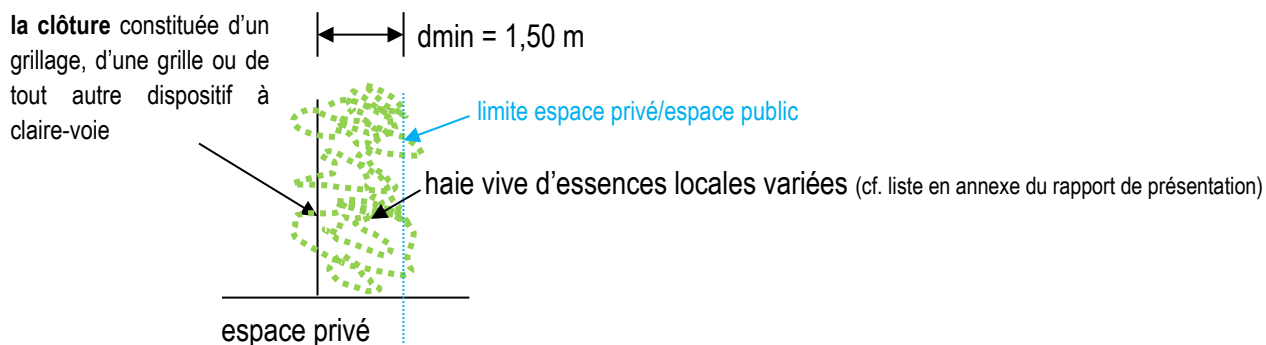
Dans le cas d'une clôture édifiée sur une propriété située à la rencontre de deux voies, la hauteur totale est limitée à 1 m sur une longueur de 10 m de part et d'autre de l'angle de la voie. Cette dernière partie peut être remontée sur 0,50 m par un grillage s'il permet une visibilité distincte au travers.

Clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété par un grillage ou par un mur bahut dont la hauteur totale de l'ensemble est limitée à 1,50 m en façade sur voie, et à 2 m sur toutes autres limites.

Dans le cas d'une clôture édifiée sur une propriété située à la rencontre de deux voies, la hauteur totale est limitée à 1 m sur une longueur de 10 m de part et d'autre de l'angle de la voie, le grillage pouvant atteindre 1,50 m s'il permet une visibilité distincte au travers.

Le long de la RD730, elles seront réalisées dans le respect du croquis de principe suivant :



Portails

Les portails seront d'une hauteur identique à la clôture et ancrés latéralement dans des massifs maçonnés. Ils auront une largeur libre. Ils seront implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques pour faciliter l'accès à la propriété.

Interdictions

Est proscrit l'usage de panneaux type brande ou « claustra » (panneau bois).

Est proscrit sur les clôtures en façade de voies :

- les clôtures en tôle ondulée,
- les plaques de fibrociment ou de matière plastique ou similaire,
- les murs bahuts surmontés d'éléments en ciment, en fer forgé ou en tube métallique ou similaire,
- d'une manière générale, les clôtures faussement « décoratives ».

Les plans et dessins des clôtures visibles de la voie publique devront être joints à la Demande de Permis de Construire du bâtiment ou devront faire l'objet de déclarations.

ARTICLE 1AUx 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12-2 Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

12-3 Le nombre de place de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Pour les établissements commerciaux de plus de 200m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher affectée à ces activités.

12-4 Réserve minimale :

- Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé des surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison de transport et de service, pour celui des visiteurs, et des surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE 1AUx 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 D'une manière générale, les plantations existantes seront maintenues et les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre d'essence locale par 100 m² de terrain libre.

13-2 Le traitement des limites parcellaires répondra aux spécifications précisées dans l'article UX11 – clôtures.

13-3 Des écrans végétaux à feuillage persistant seront imposés pour masquer notamment les dépôts de matériaux et d'ordures, ainsi que la bordure la plus visible des aires de stationnement.

13-4 Pour les haies mono spécifiques, les essences thuyas et cyprès de Leyland sont proscrites.

13-5 Il sera planté d'une manière privilégiée des essences locales figurant en annexes du rapport de présentation.

13-7 Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque de telle sorte, notamment à être non visible depuis la voie publique, ni depuis les parcelles voisines.

13-8 Chaque opération d'aménagement devra comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté en pleine terre, représentant 20% au moins de la surface de l'opération.

13-9 Les bandes non urbanisées le long des voies et emprises publiques devront être aménagées. Cet aménagement devra être décrit dans le dossier de demande d'autorisation.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 1AUx 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE 1AUx 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE 1AUx 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone A.

Cette zone est , de plus, concernée par un secteur d'exploitation de carrières de calcaire.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Ap, toute occupation ou utilisation des sols est interdite.

En dehors du secteur Ap, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.
- b) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- c) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- d) Les éoliennes de plus de 12 mètres.
- e) Les constructions nouvelles destinées :
 - A l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'artisanat,
 - au commerce,
 - à la fonction de bureau,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'hôtellerie,
- f) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les abris pour les animaux.

En secteur Ae, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous conditions à l'article A2.

En secteur de carrières de calcaire sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- d) Les constructions nouvelles destinées :
 - A l'industrie,
 - à l'artisanat,
 - au commerce,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'hôtellerie,
- e) Les Habitations Légères de Loisirs.
- f) Les abris pour les animaux

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

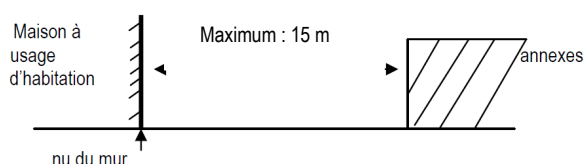
En dehors du secteur Ap, c'est-à-dire dans la zone A et son secteur Ae sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- d) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, **les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.**
- e) **la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial** en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- f) **les clôtures** nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

En outre, au sein du secteur Ae, sont également autorisées dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les installations, occupations et constructions destinées au commerce et aux services sous réserve qu'elles soient exclusivement dédiées à une activité de clinique vétérinaire équine.

En dehors des secteurs Ap, Ae et du secteur de carrière sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les **constructions nécessaires à l'exploitation agricole,**
- b) Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - Qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole exercée sur le site,
 - Que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée,
 - Que leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère.
- c) dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, **les extensions de bâtiments d'habitation existants**, dans la limite de 60 m² de surface de plancher de plus que la surface de plancher existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU, en une ou plusieurs fois,
- d) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, **les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes en zone A ou en zone urbaine (UA ou UB) limitrophe** sous conditions :
 - d'une implantation à proximité immédiate de l'habitation, ces annexes devant avoir un usage local accessoire de l'habitation de par leur fonctionnement : la distance maximale entre le nu des murs est de 15 m :



- de ne pas compromettre l'activité agricole en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocité.

En secteur de carrières de calcaire, sont de plus admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes : les constructions à usage d'entrepôt et de bureau dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'exploitation de carrières ou de gravières.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 ACCES

■ Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

■ Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de manière à ce que la distance de visibilité soit calculée en fonction de la vitesse de référence dans le secteur de l'accès, conformément aux recommandations du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

3-2 VOIRIE

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les réseaux y compris les extensions des réseaux existants, ainsi que le raccordement des constructions à ces réseaux hormis ceux liés à la gestion des eaux pluviales, doivent être réalisés en souterrain.

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau, dans des conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4-2 ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées domestiques

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement collectif situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Les études de sol ainsi que le Schéma Directeur d'Assainissement serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Pour précision, dans le secteur Ae, les eaux en provenance des espaces imperméabilisés tels que les aires de stockage et dépôt, les plateformes d'équarrissage... seront captées par un dispositif de traitement spécial. Les boues

et matières décantées seront obligatoirement recueillies dans des fosses étanches pour être ensuite évacuées vers des unités de traitement spécialisées.

■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

La conception des voiries et des surfaces destinées au stationnement devront aussi permettre de limiter les débits et la pollution des eaux par la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (parkings végétalisés ou drainant, accotements enherbés, chaussée drainante, chaussée réservoir...).

4-3 ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

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

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Dans toute la zone A et ses secteurs, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de :

- **25 m** de l'axe des Routes Départementales.
- **15 m** de l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.
- **15 m** des berges des cours d'eau (cours d'eau représenté par un trait continu sur la carte IGN)

6-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., sans aggravation,
- dans le cas de la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Dans la zone A, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **3 mètres**.

7-2 Dans le secteur Ae, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **5 mètres**.

7-3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant,
- dans le cas de la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Dans la zone A, si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de **4 mètres** au moins les uns des autres.

8-2 Dans le secteur Ae, si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance maximale de **50 mètres** les uns des autres (distance comptée horizontalement des points les proches des constructions).

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation, est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale de la construction, sans pouvoir dépasser 100 m².

9-2 L'emprise au sol des bâtiments annexes des habitations est limitée à 60 m², hors piscine, en une ou plusieurs fois.

9-3 L'emprise au sol des piscines (margelles non incluses) est limitée à 85 m².

9-4 *En secteur de carrière* l'emprise au sol total est limitée à 150 m².

9-5 Dans le secteur Ae, l'emprise au sol totale, de toutes les constructions (réalisées en une ou plusieurs fois) est limitée à 8000m².

9-6 Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale à l'égout est fixée à **6 mètres (R+1)** pour les bâtiments d'habitation. Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

10-2 Dans le cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

10-3 La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à **4 mètres**.

10-4 Dans le secteur Ae, la hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres au faitage ou au haut de l'acrotère**.

10-5 Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

10-6 Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

10-7 S'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le paysage.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

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.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et encouragées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, abris de jardin, etc...doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

11-2 Règles

1. Construction neuve à usage d'habitation hors secteur Ae :

L'isolation par l'extérieur est autorisée.

Toute construction maçonnée doit être enduite à l'exception des constructions en pierre de taille.

Les enduits des murs extérieurs doivent être de ton de la pierre locale et s'harmoniser obligatoirement avec les coloris dominants du voisinage bâti.

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

■ Adaptation au sol

L'orientation des maisons et leur implantation sur la parcelle doivent respecter un principe d'ouverture au paysage afin de minimiser la production d'écrans végétaux

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La construction sera orientée suivant les lignes de force du relief ou de la voie d'accès à la parcelle, le faitage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.

Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.
Les parties d'habitation ou garages enterrés sont proscrits.

▪ **Architecture contemporaine**

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés.

▪ **Architecture traditionnelle**

Parements extérieurs

Les teintes s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes et seront de la couleur de la pierre locale.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

Façade

Les façades seront plates, sans retrait, ni saillie.

Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture et sont proscrits pour la façade principale.

Menuiseries

Elles seront de forme simple et devront présenter une teinte mate et non vive. Le mélange de menuiseries extérieures de types différents sur de même façade est à proscrire. Il en est de même pour les fermetures. Les couleurs (lasures exclues), devront être choisies parmi les couleurs traditionnelles saintongeaises (cf. guide annexé au rapport de présentation).

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.

Maçonneries

Les plates-formes des constructions seront de préférences implantées à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie communale en bord de propriété, étant donné la forte perméabilité de la plupart des terrains.

Toitures

Les couvertures auront une pente comprise entre 25 et 37 %. Sur une même construction, les pentes de toit seront identiques.

Les toitures ne comporteront aucun débordement en pignon.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles à emboîtement d'aspect similaire ; elles seront de teinte rosée charentais, ou de préférence mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées.

Seuls les bâtiments d'une hauteur à l'égout inférieure à 3,50 mètres et d'une surface de plancher inférieure à 12 m² peuvent comporter une toiture à une seule pente.

A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire.

Le lambrissage est proscrit.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accolle sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Percements

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.

Sous-sols

Ils sont en général déconseillés étant donné la présence prédominante d'argile à fort taux de dessiccation et de retenues d'eaux variables.

A défaut, ils seront enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

Piscines

La couverture hors sol, visible depuis la voie publique, sera dissimulée par un rideau végétal et devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

▪ Les clôtures

Les clôtures seront minérales ou végétales ; elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Clôtures minérales

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit de pierres apparentes, soit enduites. Les enduits seront du ton de la pierre locale.

La hauteur totale des clôtures minérales est limitée à **1,50 m en façade sur voie, et à 2 m sur toutes autres limites.**

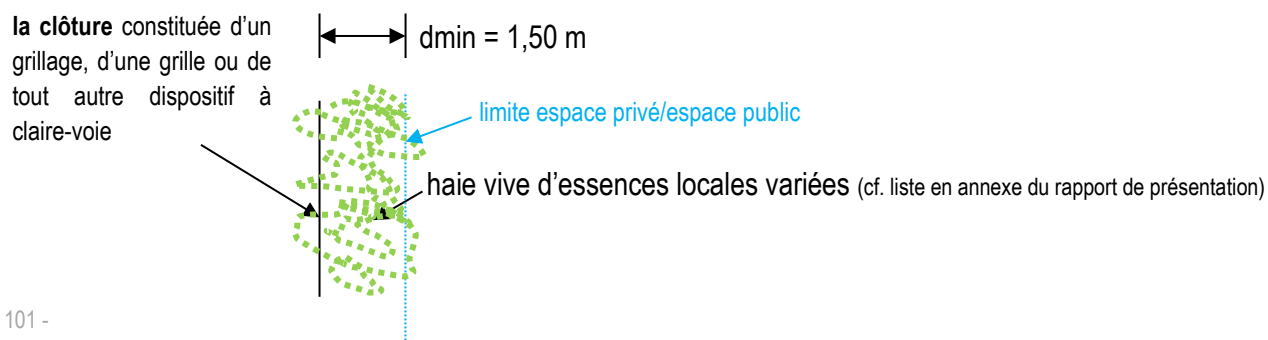
Dans le cas d'une clôture édifiée sur une propriété située à la rencontre de deux voies, la hauteur totale est limitée à 1 m sur une longueur de 10 m de part et d'autre de l'angle de la voie. Cette dernière partie peut être remontée sur 0,50 m par un grillage s'il permet une visibilité distincte au travers.

Clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété par un grillage ou par un mur bahut dont la hauteur totale de l'ensemble est limitée à **1,50 m en façade sur voie, et à 2 m sur toutes autres limites.**

Dans le cas d'une clôture édifiée sur une propriété située à la rencontre de deux voies, la hauteur totale est limitée à 1 m sur une longueur de 10 m de part et d'autre de l'angle de la voie, le grillage pouvant atteindre 1,50 m s'il permet une visibilité distincte au travers.

Le long de la RD17 et de la RD730, elles seront réalisées dans le respect du croquis de principe suivant :



2. Pour les autres constructions neuves hors secteur Ae :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés.

3. Travaux concernant le bâti ancien :

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à autorisation.

■ Parements extérieurs

Il s'agit de :

- Conserver tous les éléments en place qui sont en bon état (ne pas piquer l'enduit en totalité si seules quelques reprises sont nécessaires...).
- Lors de la réfection, la teinte et la texture du sable doivent se rapprocher de celles existantes.
- Restaurer les parties maçonnées avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux aérienne sans ciment...).
- Ne pas sabler la pierre, mais la gommer ou la brosser et la protéger soit avec un badigeon de chaux soit avec un produit hydrofuge compatible et non brillant.
- Enduire les maçonneries non destinées à rester apparentes : pierraille, briques non assisées...
- Mettre à nu les maçonneries de remplissage non construites pour être exposées, est de nature à porter atteinte à l'identité architecturale, stylistique et patrimoniale de l'immeuble.

L'enduit doit venir à fleur des pierres ou des pans de bois. Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement. Les baguettes d'angles sont à proscrire.

■ Charpente

Il s'agit de :

- Ne pas modifier les systèmes d'assemblage en place.
- Ne changer que les bois défectueux par des pièces de bois de même section et de même essence que celles existantes.

Les bouts de chevrons seront chanfreinés. Le voligeage apparent sera à claire-voie.

■ Menuiseries

Il s'agit de :

- Conserver les dimensions des baies d'origine et leurs emplacements.
- Pour les constructions postérieures à 1960, les menuiseries mises en place doivent être en relation avec l'époque des constructions.
- Refaire les volets à l'identique de l'existant : lames larges, irrégulières, et volets sans écharpe en « Z ».

■ Bardage

Il s'agit de :

- Remplacer les planches par des planches de même largeur et mise en place dans le même sens que celles d'origine.
- Harmoniser la teinte avec les bardages existants conservés.

■ Toitures

Il s'agit de :

- Conserver les pentes de toit d'origine,
- Mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants,
- Conserver les débords de toit larges et ne pas installer de bandeaux de rives.
- Conserver une forme de toiture relativement souple avec quelques ondulations légères, ne pas faire une toiture d'aspect neuf, tirée au cordeau. Pour cela il n'est pas nécessaire de recalibrer toutes les pièces de bois changées.
- S'il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves sur le dessus, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées sera réalisé.

4. Travaux concernant un agrandissement / une extension hors secteur Ae

Pour les constructions d'habitation, les extensions situées en façade principale sont proscrites.

L'extension se fera par une forme simple : carrée ou rectangulaire et ne sera en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine.

La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la maison d'origine (soit un prolongement strict, sans solin).

Le matériau de couverture sera aussi le même.

5. Constructions au sein du secteur Ae :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain.

▪ Toitures

A l'exception des toitures terrasses, les toitures des constructions seront comparables aux couvertures traditionnelles, c'est-à-dire principalement à deux pans avec une pente comprise entre 25 et 35%.

Les couvertures devront respecter l'aspect des toitures traditionnelles en tuiles romanes canal « à tiges de botte » de ton vieilli, rose charentais ou mélangé. Les couleurs brunes ou vives sans résonance locale sont prohibées.

A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire.

Pour les bâtiments annexes de connexions agricoles (hangar), les couvertures devront aussi respecter les pentes traditionnelles de 25 à 35% et les tons neutres locaux. Les bacs aciers seront néanmoins tolérés.

▪ Murs et façades

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en maçonnerie enduite (ton pierre), en moellons, en bardage bois ou en tôle peinte ou teintée dans la masse.

fibres ciment, ciment brut, béton désactivé seront tolérées notamment dans le cadre de projets de création architecturale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne pourront être laissés apparents.

Les produits dont la brillance est permanente seront déconseillés.

L'utilisation de couleurs vives ne pourra être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui devront dans tous les cas dominer.

▪ **Les menuiseries**

Elles seront de forme simple et devront présenter une teinte mate (non brillante et non vive).

Les ouvertures seront de proportions plus hautes que larges dans le respect des codes architecturaux locaux à l'exception des ouvertures à hauteur des boxes à chevaux.

▪ **Les dispositifs de production d'énergies renouvelables**

Les constructions nouvelles de plus de 500m² d'emprise au sol devront être équipées de procédé de production d'énergie renouvelable.

Les panneaux (photovoltaïques ou solaires) devront épouser la pente de la toiture (sauf en cas de toiture terrasse). Ils devront être regroupés en un seul et même champ sur la toiture du bâtiment, sous une forme géométrique simple pour être le plus discrets possible.

▪ **Les extensions**

Les extensions se feront par une forme simple : carrée ou rectangulaire et ne seront en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine.

6. Clôtures des constructions qui ne sont pas à usage d'habitation (clôtures sur rue et en limites séparatives) :

6-1 Dans la zone A, l'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété par un grillage ou par un mur bahut dont la hauteur totale de l'ensemble est limitée à **1,50 m**.

6-2 Dans le secteur Ae, les murs pleins sont interdits, les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage rigide de couleur foncée, d'une hauteur maximum de 1.80 m doublé ou non d'une haie vive champêtre d'essences locales.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

13-2 Dans le secteur Ae, 50% minimum du STECAL devront demeurer en espaces verts (espace d'agrément à dominante végétale, non dédié aux stationnements, ni aux bâtiments, ni à la voirie).

13-3 Dans le secteur Ae, les espaces à planter tels qu'affichés au plan de zonage, devront être plantés d'une haie vive champêtre d'essences locales ou d'un mail arboré. Ces espaces pourront également servir à la gestion des eaux.

13-4 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Dans ces espaces, tout défrichage est interdit. En outre, les coupes et les abattages sont soumis à autorisation.

13-5 Les dépôts de matériel doivent être masqués par une haie vive champêtre d'essences locales. Les citernes seront de préférence enterrées.

13-6 En application de l'article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme, les arbres repérés sur le document graphique (zonage) sont à conserver (cf annexe 1 du présent règlement). La suppression de tout ou partie de ces sujets pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre (raison sanitaire et sécuritaire). Dans ce cas, de nouveaux sujets de même essences devront être plantés au sein de la zone ou du secteur auxquels ils appartiennent.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé

TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur **Np**, toute occupation ou utilisation des sols est interdite.

En secteur **Ng**, toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception des installations à vocation de gardiennage des chevaux.

En dehors des secteurs **Np** et **Ng**, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

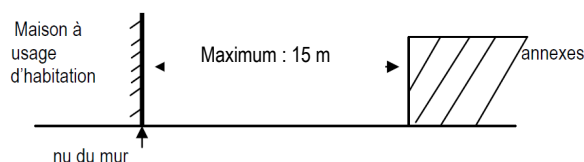
- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - l'habitat,
 - l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'artisanat,
 - au commerce,
 - à la fonction de bureau,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'hôtellerie,
 - à l'exploitation agricole,
- b) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- c) Les abris pour les animaux.
 - i) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.
 - j) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
 - k) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
 - l) Les Habitations Légères de Loisirs.
 - m) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En dehors des secteurs **Np**, sont autorisés sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve de leur insertion dans le site.
- b) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, **les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.**
- c) **la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial** en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) **les clôtures** nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- e) les serres, démontables, de **moins de 50 m² d'emprise au sol**,
 - a) dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, **les extensions de bâtiments d'habitation existants**, dans la limite de 60 m² de surface de plancher de plus que la surface de plancher existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU, en une ou plusieurs fois,
 - b) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, **les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes en zone A ou en zone urbaine (UA ou UB) limitrophe** sous conditions :

- d'une implantation à proximité immédiate de l'habitation, ces annexes devant avoir un usage local accessoire de l'habitation de par leur fonctionnement : la distance maximale entre le nu des murs est de 15 m :



- de ne pas compromettre l'activité agricole en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocité.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 ACCES

■ Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

■ Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de manière à ce que la distance de visibilité soit calculée en fonction de la vitesse de référence dans le secteur de l'accès, conformément aux recommandations du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

3-2 VOIRIE

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

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les réseaux, y compris les extensions des réseaux existants, ainsi que le raccordement des constructions à ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau, dans des conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4-2 ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement collectif situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Les études de sol ainsi que le Schéma Directeur d'Assainissement serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères ouvertes dans les zones vertes publiques ou de plantation à réaliser. Elles seront réceptionnées par la commune qui pourra en assurer l'entretien ultérieurement.

4-3 ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

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

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de :

- **25 m** de l'axe des Routes Départementales.
- **15 m** de l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.
- **15 m** des berges des cours d'eau (cours d'eau représenté par un trait continu sur la carte IGN).

6-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., sans aggravation,
- dans le cas de la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **3 mètres**. Cette distance est étendue à **10 mètres** pour les installations classées.

7-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant,
- dans le cas de la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de **4 mètres** au moins les uns des autres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 L'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 60 m², hors piscine, en une ou plusieurs fois.

9-2 L'emprise au sol des piscines (margelles non incluses) est limitée à 85 m².

9-3 Non réglementé dans les autres cas.

9-4 **En secteur Ng**, l'emprise au sol est limitée à 75 m² pour chaque secteur Ng.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale à l'égout est fixée à **6 mètres (R+1)** pour les bâtiments d'habitation. Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

10-2 La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à **4 mètres**.

10-3 En secteurs Ng, la hauteur maximale au faitage des constructions et installations autorisées est fixée à **2,50 mètres**.

10-4 Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

10-5 Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

10-6 S'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le paysage.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

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. L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et encouragées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, abris de jardin, etc...doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

11-2 Règles

1. Construction à usage d'habitation :

Toute construction maçonnée doit être enduite à l'exception des constructions en pierre de taille.

Les enduits des murs extérieurs doivent être de ton de la pierre locale et s'harmoniser obligatoirement avec les coloris dominants du voisinage bâti.

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

L'isolation par l'extérieur est autorisée.

▪ **Adaptation au sol**

L'orientation des maisons et leur implantation sur la parcelle doivent respecter un principe d'ouverture au paysage afin de minimiser la production d'écrans végétaux

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La construction sera orientée suivant les lignes de force du relief ou de la voie d'accès à la parcelle, le faitage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.

Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

Les parties d'habitation ou garages enterrés sont proscrits.

▪ **Architecture contemporaine**

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés.

▪ **Architecture traditionnelle**

Parements extérieurs

Les teintes s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes et seront de la couleur de la pierre locale.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

Façade

Les façades seront plates, sans retrait, ni saillie.

Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture et sont proscrits pour la façade principale.

Menuiseries

Elles seront de forme simple et devront présenter une teinte mate et non vive. Le mélange de menuiseries extérieures de types différents sur de même façade est à proscrire. Il en est de même pour les fermetures. Les couleurs (lasures exclues), devront être choisies parmi les couleurs traditionnelles saintongeaises (cf. guide annexé au rapport de présentation).

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.

Maçonneries

Les plates-formes des constructions seront de préférences implantées à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie communale en bord de propriété, étant donné la forte perméabilité de la plupart des terrains.

Toitures

Les couvertures auront une pente comprise entre 25 et 37 %. Sur une même construction, les pentes de toit seront identiques.

Les toitures ne comporteront aucun débordement en pignon.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles à emboîtement d'aspect similaire ; elles seront de teinte rosée charentais, ou de préférence mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées.

Seuls les bâtiments d'une hauteur à l'égout inférieure à 3,50 mètres et d'une surface de plancher inférieure à 12 m² peuvent comporter une toiture à une seule pente.

A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire.

Le lambrissage est proscrit.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accroche sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Percements

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.

Sous-sols

Ils sont en général déconseillés étant donné la présence prédominante d'argile à fort taux de dessiccation et de retenues d'eaux variables.

A défaut, ils seront enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

Piscines

La couverture hors sol, visible depuis la voie publique, sera dissimulée par un rideau végétal et devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

▪ **Les clôtures**

Les clôtures seront minérales ou végétales ; elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Clôtures minérales

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit de pierres apparentes, soit enduites. Les enduits seront du ton de la pierre locale.

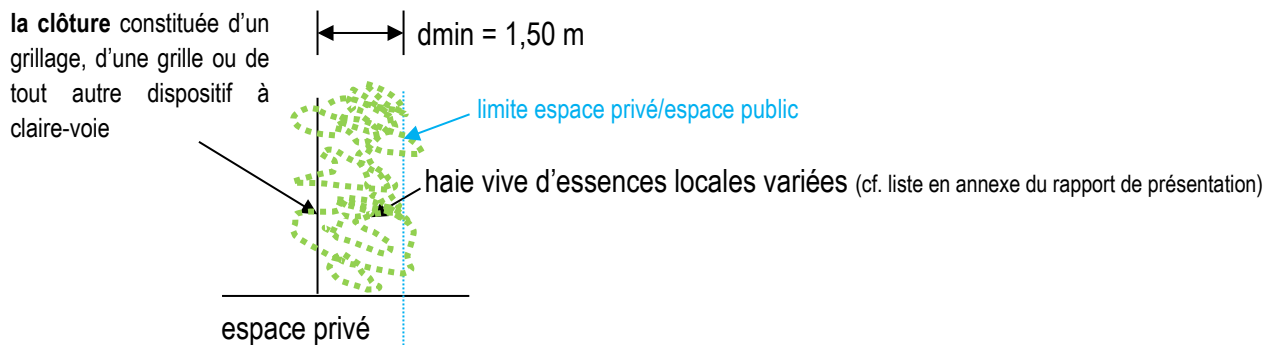
La hauteur totale des clôtures minérales est limitée à **1,50 m en façade sur voie, et à 2 m sur toutes autres limites**. Dans le cas d'une clôture édifiée sur une propriété située à la rencontre de deux voies, la hauteur totale est limitée à 1 m sur une longueur de 10 m de part et d'autre de l'angle de la voie. Cette dernière partie peut être remontée sur 0,50 m par un grillage s'il permet une visibilité distincte au travers.

Clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété par un grillage ou par un mur bahut dont la hauteur totale de l'ensemble est limitée à **1,50 m en façade sur voie, et à 2 m sur toutes autres limites**.

Dans le cas d'une clôture édifiée sur une propriété située à la rencontre de deux voies, la hauteur totale est limitée à 1 m sur une longueur de 10 m de part et d'autre de l'angle de la voie, le grillage pouvant atteindre 1,50 m s'il permet une visibilité distincte au travers.

Le long de la RD17 et de la RD730, elles seront réalisées dans le respect du croquis de principe suivant :



2. Pour les autres constructions neuves :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés.

3. Travaux concernant le bâti ancien :

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à autorisation.

■ Parements extérieurs

Il s'agit de :

- Conserver tous les éléments en place qui sont en bon état (ne pas piquer l'enduit en totalité si seules quelques reprises sont nécessaires...).
- Lors de la réfection, la teinte et la texture du sable doivent se rapprocher de celles existantes.
- Restaurer les parties maçonnées avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux aérienne sans ciment...).
- Ne pas sabler la pierre, mais la gommer ou la broser et la protéger soit avec un badigeon de chaux soit avec un produit hydrofuge compatible et non brillant.
- Enduire les maçonneries non destinées à rester apparentes : pierraille, briques non assisées...
- Mettre à nu les maçonneries de remplissage non construites pour être exposées, est de nature à porter atteinte à l'identité architecturale, stylistique et patrimoniale de l'immeuble.

L'enduit doit venir à fleur des pierres ou des pans de bois. Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement. Les baguettes d'angles sont à proscrire.

■ Charpente

Il s'agit de :

- Ne pas modifier les systèmes d'assemblage en place.
- Ne changer que les bois défectueux par des pièces de bois de même section et de même essence que celles existantes.

Les bouts de chevrons seront chanfreinés. Le voligeage apparent sera à claire-voie.

■ Menuiseries

Il s'agit de :

- Conserver les dimensions des baies d'origine et leurs emplacements.
- Pour les constructions postérieures à 1960, les menuiseries mises en place doivent être en relation avec l'époque des constructions.
- Refaire les volets à l'identique de l'existant : lames larges, irrégulières, et volets sans écharpe en « Z ».

▪ **Bardage**

Il s'agit de :

- Remplacer les planches par des planches de même largeur et mise en place dans le même sens que celles d'origine.
- Harmoniser la teinte avec les bardages existants conservés.

▪ **Toitures**

Il s'agit de :

- Conserver les pentes de toit d'origine,
- Mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants,
- Conserver les débords de toit larges et ne pas installer de bandeaux de rives.
- Conserver une forme de toiture relativement souple avec quelques ondulations légères, ne pas faire une toiture d'aspect neuf, tirée au cordeau. Pour cela il n'est pas nécessaire de recaler toutes les pièces de bois changées.
- S'il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves sur le dessus, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées sera réalisé.

4. Travaux concernant un agrandissement / une extension :

Les extensions situées en façade principale sont proscrites.

L'extension se fera par une forme simple : carrée ou rectangulaire et ne sera en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine.

La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la maison d'origine (soit un prolongement strict, sans solin).

Le matériau de couverture sera aussi le même.

5. Clôtures des constructions qui ne sont pas à usage d'habitation :

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété par un grillage ou par un mur bahut dont la hauteur totale de l'ensemble est limitée à **1,50 m**.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

13-2 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Dans ces espaces, tout défrichement est interdit. En outre, les coupes et les abattages sont soumis à autorisation.

13-3 Les dépôts de matériel doivent être masqués par une haie vive champêtre d'essences locales.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ANNEXES

Annexe 1 - Vestiges Archéologiques

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère de la Culture, Service Régional de l'Archéologie à POITIERS conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

Rappel de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Sites archéologiques : antiquités préhistoriques et historiques

N° d'ordre sur la carte ci-jointe	Lieu-dit	Références cadastrales (année, section, parcelles)	Nature des vestiges	Observations zonage proposé
1	Les Pièces de Genset	31a et b, 32, 33, 34, 27 et 1105	Cercles protohistoriques	
2	Le Grand Fief Les Benettes Chenegron Clos de Chenegron	64 à 68 a et b 4, 11 1, 3 43	Nécropole protohistorique	
3	Les Allards	32 à 35,37	Enceinte néolithique	
4	Verseble du Grand Chemin Les Combes de Cozes	622 à 626 618	Petite nécropole protohistorique	
5	Les Affermes Les Carreaux	938 à 946, 1227 975, 977 à 981, 1229, 1232	Cercles protohistoriques	
6	Au Chemin de Saujon	23,24	Cercles et enclos carrés protohistoriques	
7	Fief	540,541	Habitat protohistorique	
8	Les Grandes Pièces	4, 10, 11	Groupe fossés carrés protohistorique ou gallo-romain	
9	Le Coureau	30,599	Enclos protohistoriques	
10	Le Grand Fief	55 et 56	Enceinte protohistorique quadrangulaire	Prévenir pour tous travaux affectant le sous-sol
11	Les Sablons	3 a et b, 570	Habitat pré et protohistorique	

Etabli le 21 octobre 1987

URBAM, urbanistes qualifiées, MTD, ingénieurs écologues et Laura HILS, paysagiste d.p.l.g.

Z:\01 - AFFAIRES UN\Urbanisme réglementaire\000 - MS PLU GREZAC\3 - MODIFICATION SIMPLIFIEE\PIECE 2.2 REGLEMENT_MODIFIEE.docx

Annexe 1 bis - inventaire dupatrimoine au titre de l'article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme

Rappel de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121.1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

III-2 : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; »

Le règlement graphique du PLU de Grézac repère deux éléments : ★

Il s'agit de deux arbres remarquables sur le site du Coureau. Le règlement impose le maintien de ces arbres et n'autorisera leur arrachage que sous conditions, à savoir des raisons sanitaires et/ou sécuritaires.

Dans le cas d'un arrachage justifié, la plantation d'un arbre de même essence sera exigée.

- Un noyer : Parcelle 119



- Un pommier : Parcelle 112



Annexe 2 - Guide de référence pour l'architecture en Saintonge

La commune de Grézac souhaite à travers ce document,
guider les candidats à la rénovation,
à la réhabilitation et à la protection
du patrimoine bâti de qualité de la commune.

Ce document a été élaboré avec le concours du CAUE 17,
dont la première mission est de guider les communes,
les professionnels du bâtiment mais également
les particuliers vers une démarche de qualité
pour protéger et réhabiliter le patrimoine architectural
des communes du département de Charente-Maritime.

Ce document s'attache à conseiller,
guider, aider dans le choix de matériaux, de couleurs.....

En aucun cas il ne se substitue au règlement du
Plan Local d'Urbanisme applicable sur la commune de GREZAC.

SOMMAIRE

Page

<u>Chapitre 1 : Adapter l'existant à la vie actuelle.</u>	5
I - Typologie des constructions	5
II- Les matériaux contemporains	12
III - Isolation et confort thermique	14
IV - L'éclairage	16
V - L'aménagement des greniers,	19
<u>Chapitre 2 : Choix et technique de mise en œuvre des matériaux et des couleurs.</u>	20
I - Les façades et leurs pieds	20
II - Les murs	22
III - Les ouvertures	25
IV - Les menuiseries	26
V - Les toitures	27
VI - Les couleurs.	31
<u>Chapitre 3 : Les abords de sa maison.</u>	32
I -Les clôtures,	32
II - La végétation.	34

Le juste équilibre

Vous venez d'acheter une maison à la campagne, et vous voulez l'aménager.

Peut-être s'agit-il d'une vieille et imposante ferme saintongaise avec ses dépendances?

Ou bien d'une charmante maison de village ?.....

Peut-être vous êtes-vous décidé sur un « coup de cœur », à moins que vous n'ayez effectué une longue et méthodique prospection avant de choisir.

Sans doute aimez-vous avoir de l'espace et vous n'auriez peut-être pas pu vous offrir de telles surfaces habitables en construisant du neuf ?

Mais il est probable que vous soyez sensible au charme des vieilles pierres et des poutres patinées par les cuisines au feu de bois.....

Il vous faut maintenant entrer vos habitudes, votre mode de vie et vos meubles dans ces vieux murs, bâtis sans doute pour une famille rurale du siècle dernier.

Elle vivait sans confort moderne dans une ou deux pièces à peine chauffées par la cheminée, à proximité de ses nombreux animaux et du territoire de ses champs de culture.

La vie rurale se déroulait en grande partie dehors.

D'immenses dépendances renfermaient les récoltes et les réserves de fourrage qui permettaient aux hommes et à leurs troupeaux de tenir jusqu'à la récolte prochaine.

Il n'y a plus de récoltes à stocker, mais il va falloir ajouter chauffage, sanitaires, cuisine d'aujourd'hui équipée d'appareils électroménagers, nombreuses chambres, et par surcroît maîtriser entrées d'air et infiltration d'eau tout en laissant largement entrer la lumière.....

CHAPITRE 1 : ADAPTER L'EXISTANT A LA VIE ACTUELLE

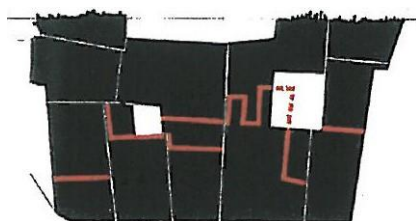
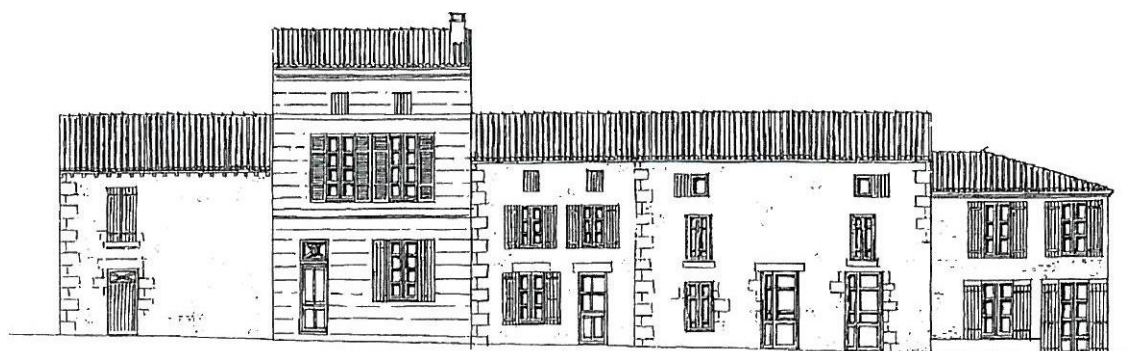
1 - TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

A / Le bâti des bourgs:

Les ensembles bâtis

Chaque construction s'adosse à sa voisine et constitue un ensemble bâti où les différentes époques et les différents styles demeurent parfaitement lisibles.

L'intérêt repose sur l'effet d'ensemble qui forme une unité générale dans laquelle chaque habitation est bien distincte.



Le parcellaire ancien (en rouge) demeure très visible de la rue : à l'intérieur. Les anciens tracés laissent préjuger de la présence de vestiges constructifs.

Références

- La rue constitue un ensemble issu de l'accumulation d'habitations à différentes périodes de l'histoire, parfois de chais ou de bâtisses à usage agricole.
- La faible largeur sur la rue conduit généralement à des bâtiments à étage à deux niveaux habitables qui peuvent être surmontés d'un grenier.
- La largeur de chaque maison sur la rue provient du découpage des parcelles dans leur longueur : un parcellaire étroit (de l'ordre de 5 à 6 mètres) est l'indice d'une origine très ancienne (médiévale) dans laquelle les constructions d'origine avaient leur pignon sur rue. Il reste peu de témoignages construits de cette période hormis dans certains gros bourgs. Des habitations plus récentes y ont été rebâties du XVII^{ème} au XIX^{ème} siècle.
- La variété de chaque construction et l'unité des ensembles ainsi formés sont précieuses : l'on peut y lire et comprendre l'histoire urbaine des bourgs.

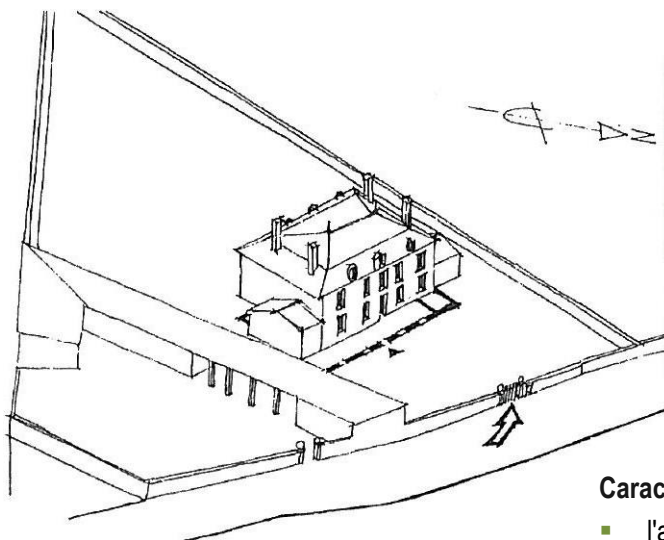
Caractères à préserver

L'observation des façades nous livre de précieux renseignements : l'époque de la construction. Sa destination, et la richesse ou la pauvreté des constructeurs. Façades de pierre de taille avec corniches et moulures, façades de moellons simplement enduites avec chevrons de toiture apparents :

- La diversité tient à ces petits détails qu'il convient de conserver.
- Les travaux d'aménagement de plusieurs rez-de-chaussée en commerces doivent respecter la trame des constructions : pas de vitrine générale, une vitrine par immeuble avec traitement architectural approprié.
- La surélévation ou la reconstruction respecteront les hauteurs générales constatées (maxima ou minima).
- Lorsqu'un même propriétaire réunit plusieurs immeubles, il s'attachera à différencier chacun et à en respecter l'originalité (détails, couleurs, matériaux).

Les maisons de maître

Habitation bourgeoise d'un riche propriétaire terrien isolée, ou logement d'un notable (médecin, notaire, négociant) en centre bourg, ces situations sur le territoire sont donc multiples. D'une facture majestueuse, elle se veut admirée pour son opulence mais à l'abri des regards indiscrets.

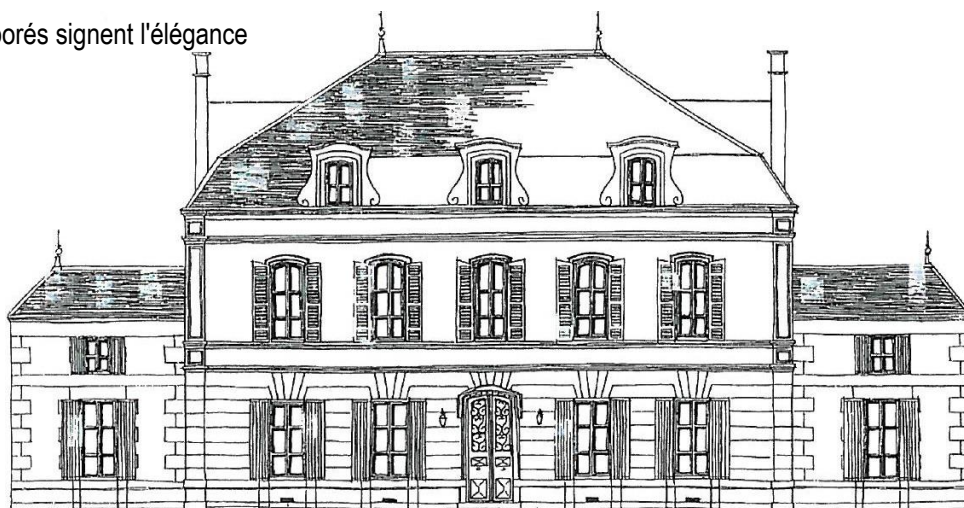


Références

- l'habitation s'implante perpendiculairement, ou parallèlement et en recul de la rue,
- un corps de bâti simple peut être parfois accompagné de deux ailes latérales,
- la façade principale Sud ou Est, est composée de trois ou cinq travées symétriques. Une double orientation de la maison implique un volume élargi et une symétrie traversante de part et d'autre du bâti.
- ses murs de clos sont très hauts, seul le portail ménage une transparence sur la propriété
- une grande cour intérieure pouvant aller jusqu'au jardin dégage l'espace autour de la maison
- ses dépendances constituées de hangars, de chais ou d'un pigeonnier, se situent en annexe de l'habitation dans un contexte agricole et plutôt dans le prolongement du clos dans un environnement plus urbain
- les détails architecturaux élaborés signent l'élégance de ces maisons.

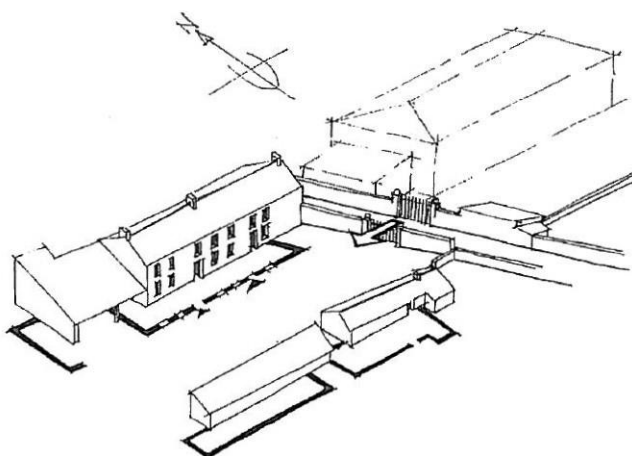
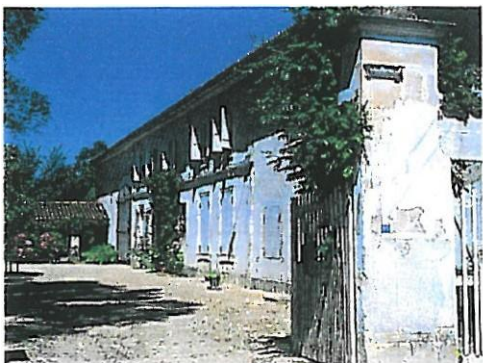
Caractères à préserver

- l'ampleur du bâti se suffit à elle-même sans recourir aux surélévations et extensions diverses.
- les ouvertures nombreuses donnent un éclairage optimal ne nécessitant pas de percements supplémentaires.
- les modénatures architecturales particulières (corniche, cheminée, épis de faîtage) sont à préserver en l'état initial.
- le caractère d'ensemble d'une telle propriété doit être conservé soit en gardant l'unité foncière en un seul lot, soit par une redistribution de l'habitation en plusieurs logements mais en respectant les éléments de composition de la maison. Dans ce dernier cas, l'espace végétal extérieur et les dépendances ne doivent pas être fragmentés ou divisés.
- les nombreuses dépendances seront mises à profit pour des utilisations divers (stationnements de véhicules pour les différents occupants, etc....).



La maison saintongaise

Ce type d'architecture se rencontre régulièrement sur l'ensemble du pays. Associée à un tissu urbain de centre bourg, c'est une petite propriété agricole ou viticole intimement liée au développement de l'espace public.

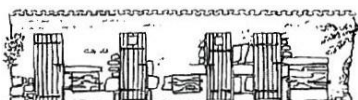


Références

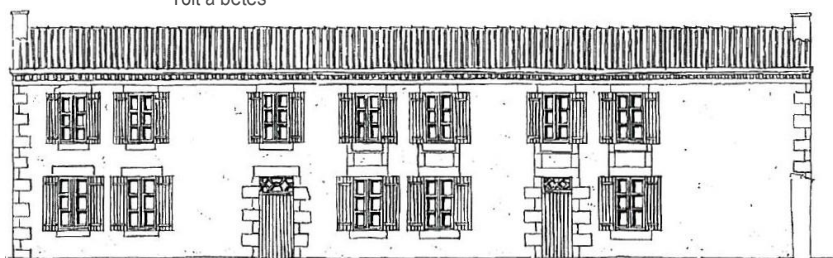
- implantée perpendiculairement à la rue, elle se compose d'un ou deux foyers.
- sa volumétrie est simple (hauteur : rez-de-chaussée + étage + parfois combles).
- la façade principale, bien ordonnancée, est orientée Sud ou Sud-Est avec des percements axés rez-de-chaussée/étage/comble.
- assez nombreuses, les fenêtres aux encadrements en pierre de taille, sont plus hautes que larges. L'ensemble permet un bon éclairage naturel du logement.
- entre l'habitation et les dépendances, une grande cour intérieure ceinte de murs de clos suffisamment hauts pour préserver l'intimité de l'espace privé. Elle avait un rôle fonctionnel dans ce cadre agricole.

Caractères à préserver

- l'organisation du volume et des proportions de cette maison ne supporterait pas une surélévation.
- possible extension sur la largeur de l'habitation côté Nord par de petits volumes.
- pour tout nouveau percement, respect du caractère existant de la façade principale (rapport hauteur/largeur et axe des ouvertures). Préférer des ouvertures sur le pignon et éviter celles en toiture.
- les éléments de détails architecturaux (modénatures de corniche, ...) sont à conserver à l'identique.
- les dépendances sont de possibles rangements pour le matériel extérieur (outils de jardin, vélo, etc. ...) voir un stationnement pour les véhicules si leur volume bâti le permet.
- diverses occupations ludiques peuvent prendre place dans la cour intérieure : jardin d'agrément, potager...



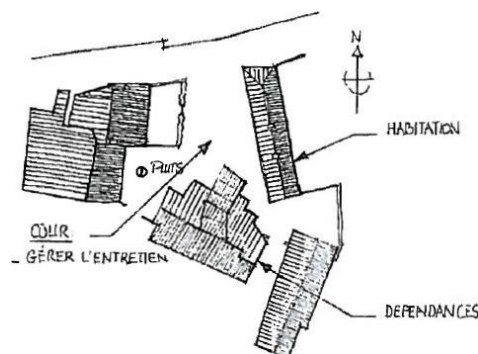
Toit à bêtes



QUERREUX

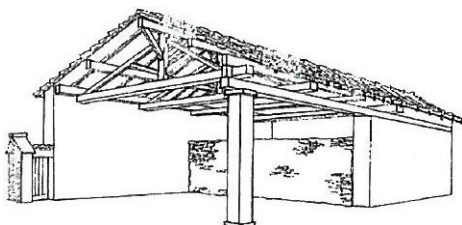
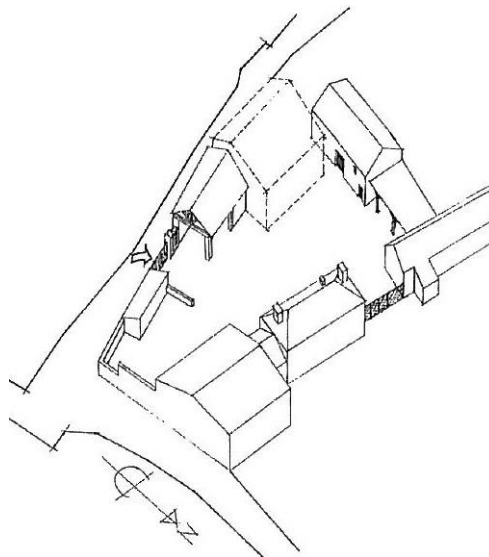
« Cour publique ou privée communautaire propre à l'économie agricole ».

Cet espace collectif forme un lien entre un groupe de constructions et le réseau des voies du village. Il accueille les éléments communs de la vie rurale tels que puits, four, pompe, bordé par les maisons et les dépendances. La maison saintongaise type se rencontre souvent sur ces espaces par analogie au système habitation avec cour devant.



Les propriétés à cour fermée

Cette ferme viticole de la fin du siècle dernier, particulière du vignoble cognaçais, fait partie d'une succession de propriétés à cours fermées formant des îlots typiques des villages de l'Est du pays. Le caractère intime et fermé de ces ensembles est à préserver, afin de susciter la curiosité et l'envie de faire vivre ce patrimoine.



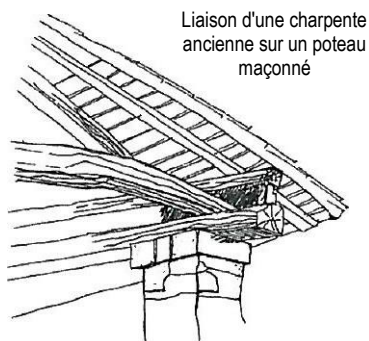
Hangar ouvert

Références

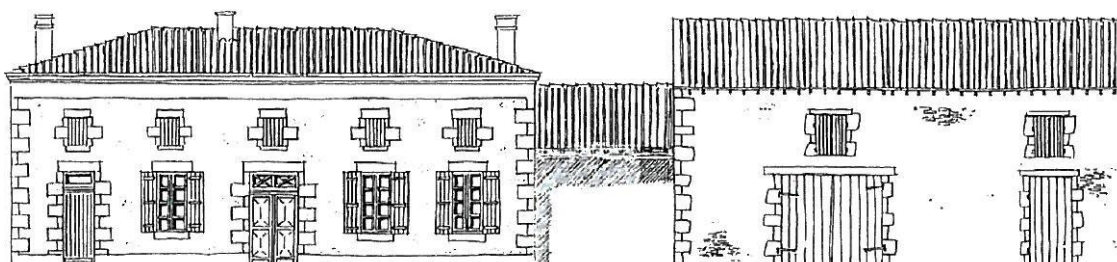
- ferme viticole occupée par une famille élargie
- une organisation générale refermée sur une grande cour fonctionnelle ceinturée par une succession de constructions prolongée par des murs de clos à l'alignement du domaine public
- un franchissement dessiné par un grand portail marque l'entrée de la propriété
- les volumes bâtis liés à l'activité sont imposants mais simples avec des maçonneries de moellons de belle qualité
- la maison ne représente qu'une petite partie de l'ensemble, sa façade orientée Sud développe une architecture plus élaborée : couverture à quatre pans, décor de façade et composition soignés.

Caractères à préserver

- faire revivre la propriété sans fractionner un ensemble architectural harmonieux
- réutiliser les bâtiments excentrés et ayant une possibilité de sortie sur la rue en logement annexe
- conserver le caractère plus noble de la façade de la maison, sa richesse et son organisation très symétrique
- prolonger le logement dans les combles et les bâtiments accolés (voiture, atelier, séjour) en évitant toute excroissance : les disponibilités sont suffisantes pour qui sait les organiser.



Liaison d'une charpente ancienne sur un poteau maçonné

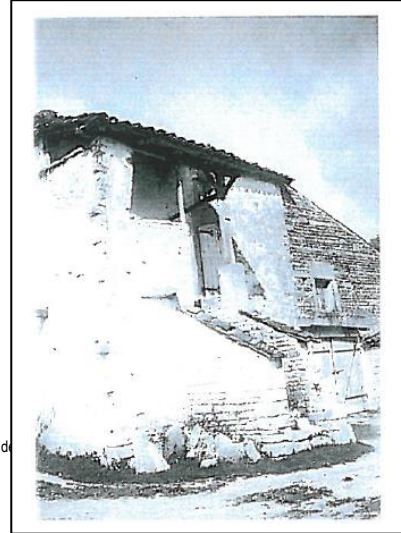
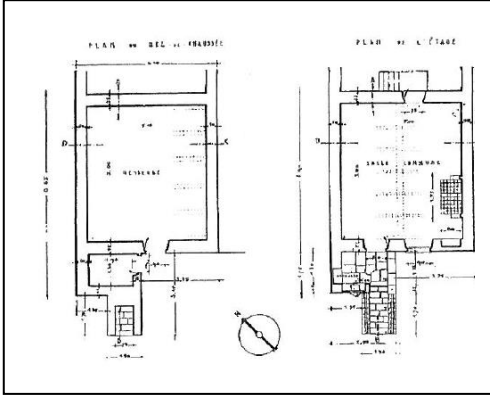


B / Le bâti rural

Les maisons de journaliers

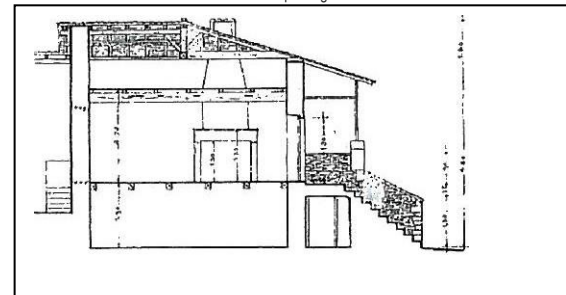
Constructions rurales anciennes dont la petite taille correspondait aux faibles ressources du seul foyer qui l'occupait. Ce sont souvent les plus anciennes habitations qui ont ainsi traversé les siècles et qu'il convient de conserver en tous points.

Les quelques maisons à escalier extérieur qui comportaient le logement à pièce unique à l'étage et une cave agricole au rez-de-chaussée sont les plus précieuses et les plus rares.



Maisons d

Coupe longitudinale A.8

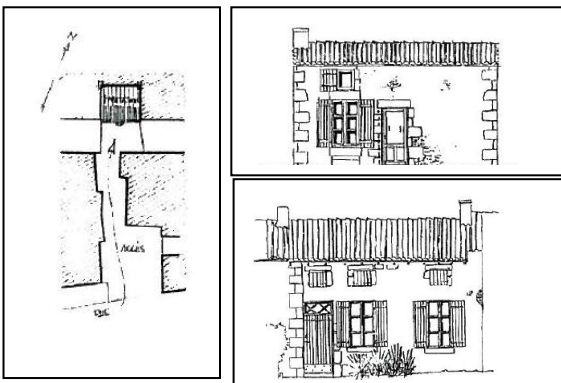


Références

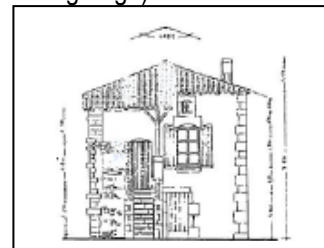
- Situé au cœur du tissu des villages, cet habitat traditionnel est enserré dans d'autres constructions ; il ne communique avec la rue que sur sa façade principale.
- Sur la maison à escalier extérieur la façade est complétée par un grand auvent qui recouvre le perron de pierre où se trouvait l'évier.
- La maçonnerie de moellons plus ou moins grossiers liés
- par quelques pierres de taille en entourage des ouvertures comportent souvent des éléments remarquables : pierre d'évier, cheminée, sculptures.
- Les ouvertures sont de petites dimensions ; créées selon les besoins, elles ne sont pas ordonnancées par une règle esthétique ou de construction.
- Les enduits et badigeons à la chaux au ras des pierres de taille lui donnent ce caractère simple et authentique si remarquable.
- De même les bois de charpente apparents sont grossiers.

Caractères à protéger

- Le volume général est à préserver : les extensions, surélévations et agrandissements ne peuvent s'effectuer que par la réunion de plusieurs maisons par l'intérieur des bâtiments
- les toits et auvents, les escaliers extérieurs, les détails d'architecture sont à conserver impérativement
- l'emploi des matériaux d'origine est nécessaire
- les ajouts d'éléments modernes (fenêtres de toits, volets roulants, percements de garage) sont bien sûr contre nature.



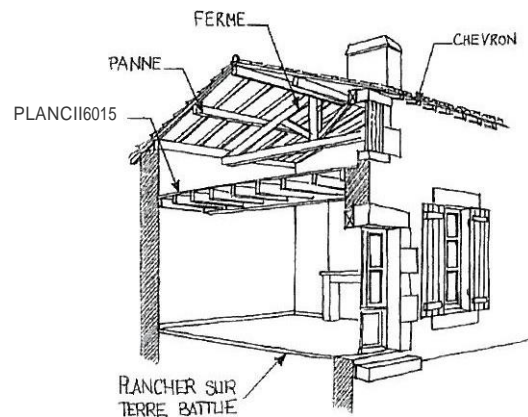
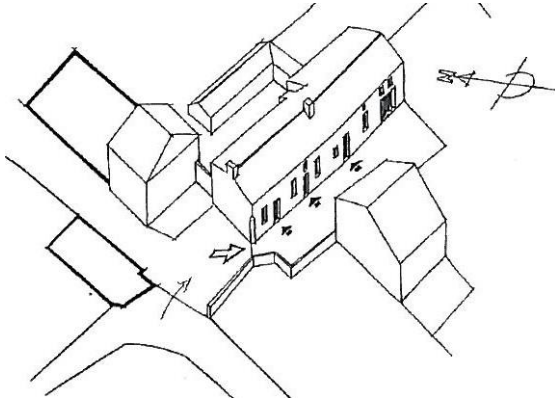
Maisons à escalier extérieur



La Longère

Implantée dans un tissu bâti de centre bourg, cette ferme de la deuxième moitié du 19^{ème} siècle est caractéristique des propriétés agricoles de moyenne importance, elle faisait vivre autrefois une famille élargie.

Son architecture est de facture modeste mais néanmoins organisée, compacte, répondant à des besoins bien identifiés.



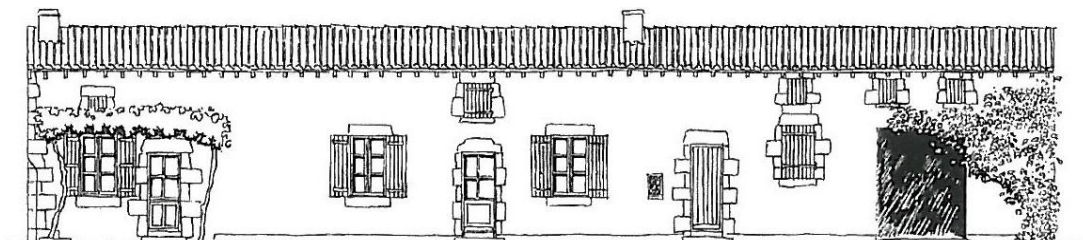
Références

- une ferme occupée par plusieurs foyers.
- une organisation compartimentée de l'habitat sur un parcellaire accessible latéralement détermine une longue cour devant la maison.
- une orientation dominante : Sud ou Sud-Est.
- la volumétrie est linéaire, une partie-des bâtiments d'exploitation prolonge l'habitation.
- le rythme et la hauteur des ouvertures ne sont pas réguliers ; ils répondent à la diversité des besoins.
- le caractère architectural est rustique.



Caractères à préserver

- adapter le bâti existant à la nouvelle occupation et non l'inverse.
- la cour devient jardin : équilibrer les surfaces minérales et les aires plantées sans encombrer cet espace.
- retrouver la place de la voiture dans les bâtiments annexes.
- réorganiser la maison en annexant le hangar en pièce de vie, les grands portails apportent la source de lumière nécessaire aux besoins contemporains.
- conserver la diversité des ouvertures de la façade.
- préserver la sobriété des matériaux de façade.
- ne pas modifier l'épannelage de la maison, trouver des solutions techniques intérieures par l'aménagement du comble ou des volumes existants.
- conserver le petit patrimoine témoin de l'histoire en le mettant en scène dans l'aménagement du jardin.



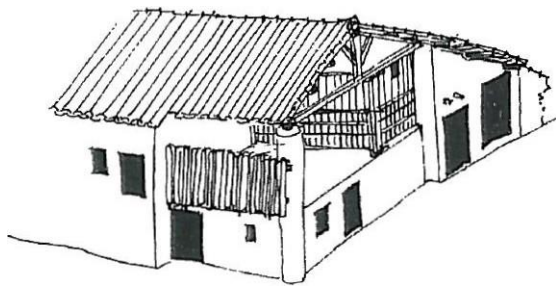
Les dépendances agricoles

En continuité ou détachés de l'habitation, les bâtiments d'exploitation sont à l'échelle de la propriété, ils renseignent sur l'histoire de l'habitat et marquent fortement l'identité architecturale de la propriété.

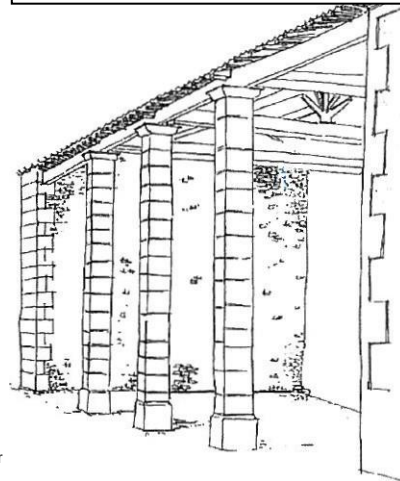
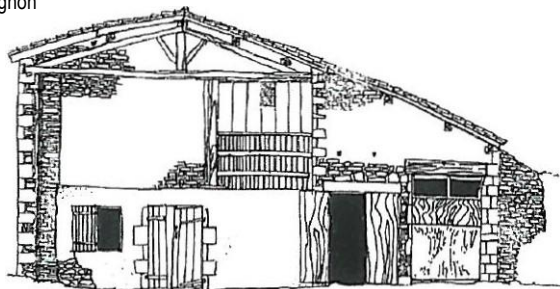
Pour conserver la trace d'un passé et d'une économie du pays en partie révolus, ces dépendances sont à restaurer pour les besoins d'aujourd'hui.

Références

- Les chais font partie de grands ensembles viticoles : détachés de l'habitation, grands volumes compacts et hauts, ouverts par de grands portails aux linteaux généralement cintrés ; la maçonnerie de moellons ou pierre de taille est soignée.
- Les granges ; volume fermé et étendu se prolongeant par des longs pans de toit, percé de petites ouvertures pour rentrer les récoltes ; les maçonneries de moellons sont brutes souvent à joint sec.
- Les hangars ; propres à la région, ces volumes imposants viennent en continuité des dépendances de grande hauteur. Largement ouverts sur une ou deux façades, leur charpente est soutenue par des piliers maçonnés, en pierre de taille ou en moellons (section ronde).



Granges à pignon



Hangar

Caractères à préserver

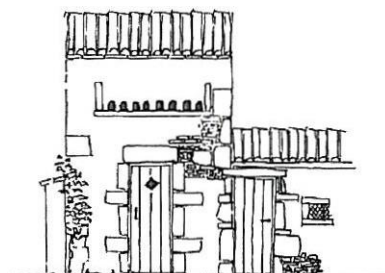
- conserver cette richesse de matériaux rustiques et de formes complexes sans transformer les façades en copiant celles des maisons
- respecter les mises en œuvre simples faites de la main de l'homme, ne pas utiliser des matériaux contemporains trop rigides.

Leur restauration permet souvent :

- de trouver la place de la voiture
- de grands volumes où des nouveaux modes d'habiter sont possibles.



Chais



II - LES MATERIAUX CONTEMPORAINS

Les matériaux utilisés dans la construction traditionnelle étaient issus du sous-sol et d'un savoir-faire, ils ont façonné le paysage bâti, toute intrusion de matières nouvelles doit se faire avec beaucoup de discrétion pour ne pas rompre la délicatesse des mises en œuvre d'origine.

Certains matériaux ou éléments préfabriqués sont à éviter car trop différents des matières et couleurs traditionnelles, cependant certains composites peuvent s'inscrire dans un projet à condition qu'il y ait une véritable composition architecturale.

Le PVC : industrialisées, les menuiseries présentent l'inconvénient de réduire la surface d'éclairément, les largeurs de profilés sont trop importantes, quant aux volets et les clôtures ils manquent d'épaisseur et de relief.

De plus, ce matériau n'est pas exempt de vieillissement.

- si les efforts des fabricants permettent aujourd'hui d'envisager des fenêtres en PVC, les volets doivent quant à eux rester en bois et de facture traditionnelle
- proscrire les volets roulants

La lasure : elle protège et décore la surface du bois, transparente ou opaque, elle ne présente pas l'épaisseur d'une peinture, elle n'accroche pas la lumière.

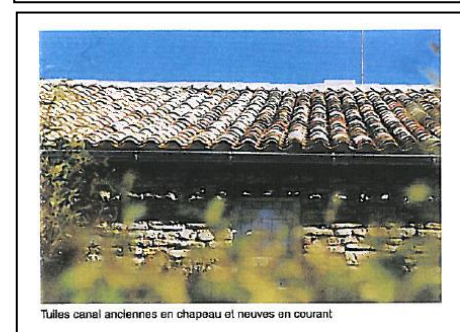
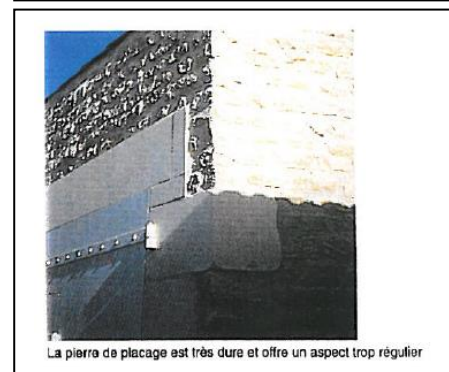
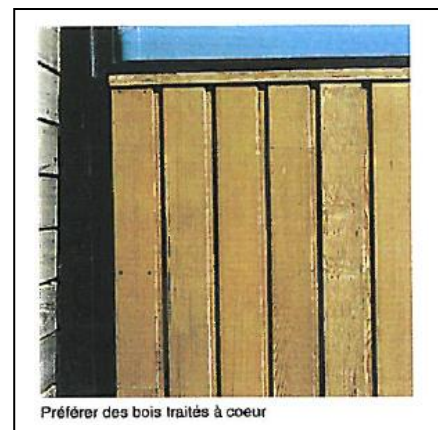
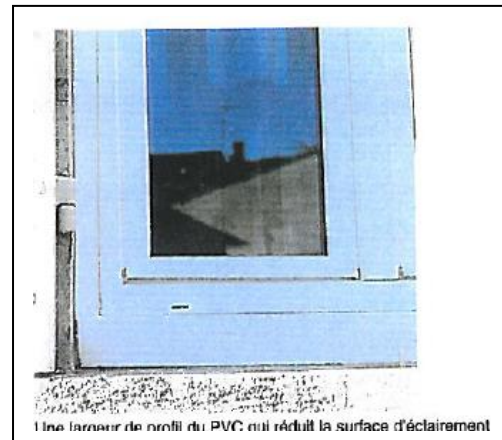
Les matériaux de couverture de substitution : les tuiles en béton n'ont pas les mêmes dimensions que les tuiles anciennes, de plus leur vieillissement est très différent, elles sont à éviter.

Il est préférable de couvrir avec des tuiles, même industrielles que les fabricants sont aujourd'hui en mesure de livrer avec un choix de couleur respectueux du contexte. Les autres types de matériaux tels que plaque ondulée, bac acier sont à proscrire.

La pierre de placage : l'utilisation de placage est à réserver en dernier recours, son aspect scié est souvent trop régulier pour s'intégrer sur des façades que le temps a patinées et usées.

Les vérandas : Le recours à ces extensions vitrées pour créer des pièces de vie lumineuses peuvent être tolérées à condition qu'elles s'inscrivent dans l'architecture de la maison, que les matériaux, les couleurs et le volume ne rompent pas avec l'harmonie et la composition des façades, notamment celles vues du domaine public.

- éviter donc toute solution préfabriquée, s'adapter à la typologie de la maison.





*Tous les matériaux étaient tirés du sol environnant : terre cuite des tuiles, moellons de calcaire liés au mortier de chaux et sable, bois des forêts saintongeaises.
La végétation locale, ici une rose trémière, habille et égale les abords.*

Le choix de matériaux anciens

Tirés du sol environnant, la pierre, le sable, le bois et l'argile façonnent l'habitat traditionnel saintongeais.

Cette liste de matériaux est courte et le meilleur moyen de conserver son caractère à une maison rurale est de les utiliser (ou de chercher d'autres matériaux qui leurs soient ressemblants) avec les même techniques de pose qu'autrefois.

Il est possible de greffer un projet contemporain sur un bâti ancien, mais c'est un exercice d'architecture difficile à réussir, et pour lequel il n'existe pas de recettes ou de conseils qui puissent entrer dans le cadre de ce document. Nous évoquons ici le cas plus courant de l'adaptation d'un habitat ancien pour une famille d'aujourd'hui, en lui conservant les éléments qui lui donnent son charme et l'intègrent dans le paysage environnant.

L'habitat rural se caractérise par sa très grande simplicité et son caractère fonctionnel. Sa spécificité régionale lui est donnée par les matériaux qui la composent et la manière de les mettre en œuvre. Pourtant, il y a peu de temps encore, il était devenu presque impossible de trouver un maçon capable de faire un enduit à la chaux aérienne ou de poser correctement des carreaux de sol en terre cuite. Ce n'est plus le cas aujourd'hui :

en cherchant un peu, on peut trouver tous les éléments nécessaires pour restituer à un bâtiment rural son aspect d'origine, ainsi que des artisans capables de mettre en œuvre ces matériaux. Mais il est vraiment nécessaire de s'assurer de leur expérience dans ce domaine avant d'avoir recours à leurs services.

En effet un bâtiment rural, rénové avec les techniques et les matériaux adaptés, donnera un meilleur résultat pour un coût équivalent et préservera l'identité d'ensemble d'un village.

III - ISOLATION ET CONFORT THERMIQUE

Les maisons rurales traditionnelles avaient pour tout chauffage le feu de bois dans la cheminée. Aujourd'hui toute rénovation passe par l'installation d'un chauffage central. Mais chauffer coûte cher ; les économies réalisées grâce à une bonne isolation sont un facteur important à prendre en compte dans les travaux.

Pour une bonne efficacité, l'isolation est à effectuer dans l'ordre de priorité suivant :

- combles
- calfeutrement des ouvertures
- isolation du sol
- isolation des murs
- pose de doubles vitrages

Les combles

- s'ils sont habitables, on pourra calfeutrer entre les chevrons pour perdre le moins de hauteur possible sous le toit, bien que l'isolation soit moins efficace que si elle passe en continu sous le chevronnage.
- s'ils ne sont pas habitables, on peut dérouler directement sur le plancher du comble de la laine de verre ou de roche; on peut aussi déverser des granulats légers et isolants entre les solives s'il y a un plafond en-dessous et si l'on veut conserver au comble un plancher accessible.

Les ouvertures

En rénovation d'habitat ancien, il faut autant que possible conserver les huisseries. Comme souvent elles ne sont pas du tout étanches, on peut les faire calfeutrer (avec des mousses expansées) et, si elles sont trop abîmées, les faire refaire du même modèle tout en améliorant l'étanchéité sur le pourtour et surtout au niveau de l'appui. Cependant, il faut éviter les menuiseries étanches qui ont été conçues pour être installées avec une VMC (ventilation mécanique contrôlée). On risquerait de provoquer des problèmes de condensation d'humidité intérieure qui n'existaient pas auparavant. Les doubles vitrages ne sont pas vraiment nécessaires dans nos régions au climat doux même en hiver.

Les murs

Souvent épais, surtout ceux en moellons, les murs des maisons rurales ne sont que la quatrième cause de déperdition de chaleur par ordre d'importance. Pourtant, doubler le mur est souvent le premier travail effectué par les acheteurs de vieilles maisons. Il faut y voir sans doute un manque d'information, peut-être aussi le désir de « rendre propre », en cachant les vieux murs, souvent humides et bosselés.

Il est pourtant préférable de leur conserver leur surface « vivante » et qui raconte les pierres sous-jacentes aux nombreuses couches de chaux. On peut traiter l'humidité par divers moyens et en tous cas assainir les murs, par un drainage extérieur par exemple... mais enfermer l'humidité derrière une cloison n'est pas une bonne solution et peut entraîner des résurgences d'humidité à des endroits imprévus. Mieux vaut s'abstenir si l'on peut, afin de conserver l'aspect original des murs de pierres, les murs extérieurs en pierre de taille par contre sont souvent peu épais (25 à 30 cm) et il peut être nécessaire de les isoler et doubler.

L'isolation par l'extérieur est à proscrire, puisqu'elle change complètement tout l'aspect d'un bâtiment.

Les murs intérieurs peuvent être simplement chaulés ou peints sur un enduit réparé.

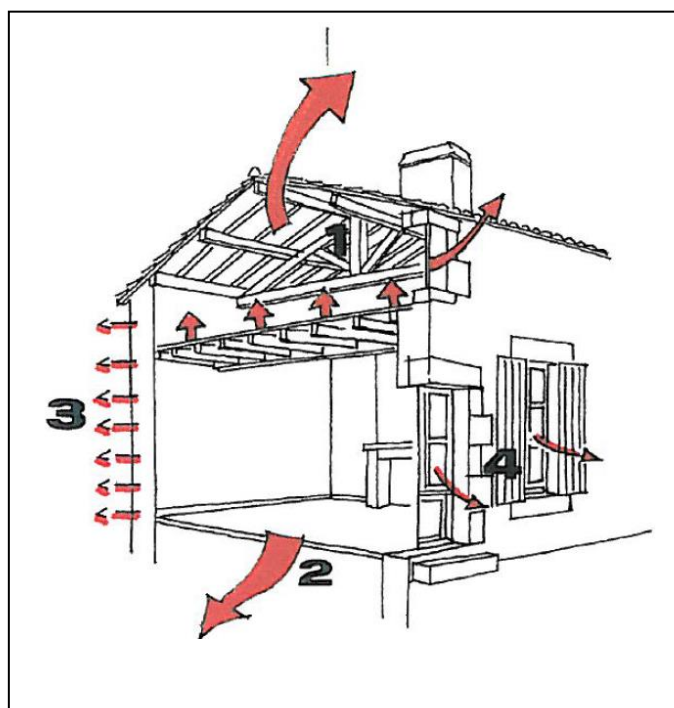
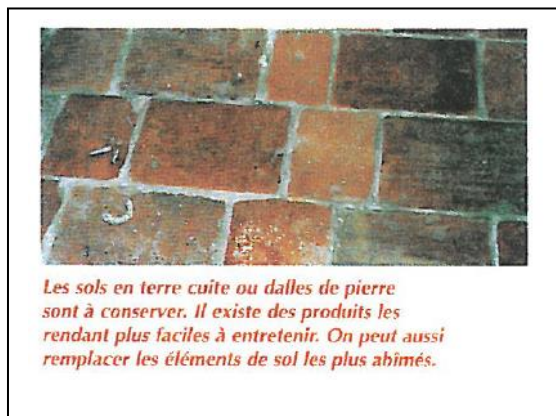
La chaux assainit et protège le mur au moindre coût. C'est l'aspect le plus ancien et traditionnel des intérieurs ruraux. L'aspect « ondulé » ou « bosselé » du mur doit être conservé. Il faut également se garder des abus de pierre apparente à l'intérieur : combien de murs en pauvres moellons mal taillés se sont trouvés mis à nu par souci « d'authenticité » et mode du rustique !

Les sols

Déposer avec soin en vue de réemploi les dallages en pierre ou carrelages en terre cuite avant de placer sur le sol le polyane, l'isolant et de couler une chape de béton ou de mortier maigre qui servira de support à la repose.

On peut aussi profiter de l'opération pour créer un vide sanitaire. L'isolation du sol est une opération assez lourde, mais qui permettra souvent dans le cadre d'un programme de travaux cohérent de passer des canalisations, des gaines électriques, parfois un chauffage par le sol.

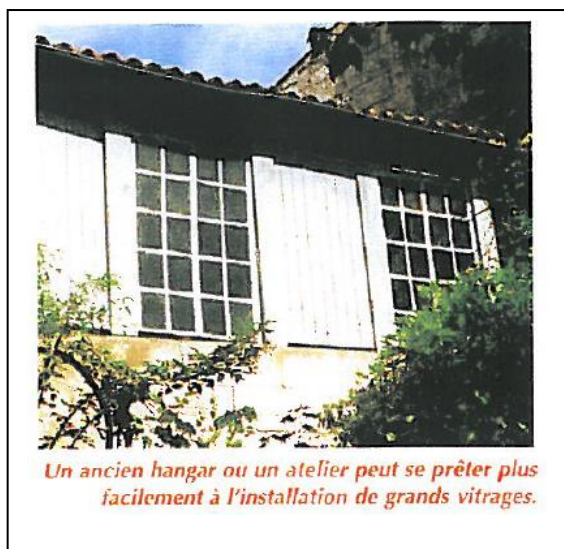
Il faudra ensuite reposer les matériaux d'origine dont, souvent, une partie aura été cassée à la dépose. On peut se procurer aujourd'hui des carreaux de terre cuite fabriqués à la demande, ou des dalles de pierre, à des prix raisonnables. On peut aussi acheter des matériaux anciens à des revendeurs spécialisés.



Malgré une bonne volonté et sous prétexte d'économie, d'évolution technique, de nombreuses erreurs sont commises, l'efficacité d'une bonne isolation réside dans un choix de priorités à évaluer en amont des travaux.

Par ordre d'intérêt d'économie d'énergie :

- calfeutrer les combles, les plafonds et ouvertures, sources de grande déperdition
- étancher les ouvertures, notamment le pourtour et l'appui ; attention aux menuiseries modernes trop étanches qui risquent de provoquer une condensation intérieure s'il n'y a pas de V.M.C.
- assainir et isoler les sols, poser un film contre l'humidité, un isolant et une dalle support du sol fini
- laisser respirer les murs ; en dernier lieu, procéder au doublage en prenant garde aux risques d'enfermer l'humidité source de salpêtre : assainir les pieds de façade par des solutions extérieures (drainage) ; conserver le caractère authentique des murs intérieurs, enduit chaulé ou peinture après ragréage.



IV - L'ECLAIRAGE

Les constructeurs des maisons rurales des villages anciens pratiquaient de petites ouvertures pour se prémunir contre le froid, lorsque leur seul moyen de chauffage était le feu dans la cheminée. Aujourd'hui, l'on aime avoir beaucoup de lumière dans les pièces d'habitation.

Plus l'habitat est ancien, moins les percements sont larges.

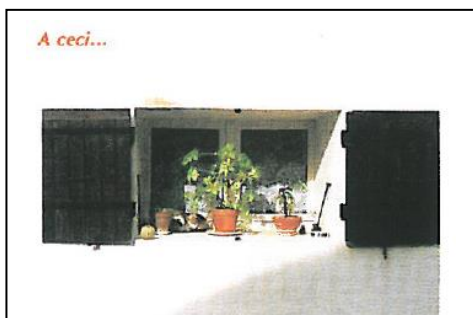
Dans les années 1960/1970 on s'est souvent contenté d'élargir les fenêtres existantes, avec un encadrement en béton, sans souci d'harmonie. Il est difficile d'intégrer une grande baie vitrée dans une façade de maison ancienne. Pour réussir cet exercice, la baie ne doit pas apparaître comme un trou dans le mur, aux dimensions mal proportionnées, mais comme un pan vitré.

*Un pan de mur
entier a été
ouvert et vitré*



Equilibrer les ouvertures est un exercice difficile qui nécessite l'intervention d'un professionnel compétent.





On peut choisir d'installer la pièce à vivre dans une grange dont les vastes proportions et la façade avec piliers de bois ou de pierre se prêtent avec souplesse à de nombreuses possibilités de compositions associant le bois, la pierre, le verre...

Pourquoi ne pas raisonnablement décider de s'adapter aux lieux où l'on a choisi de vivre, et accepter un peu moins de luminosité que l'on en souhaiterait, avec en contrepartie la conservation d'une ambiance authentiquement rurale ?

Les percements nouveaux seront alors rares et de mêmes dimensions que ceux d'origine.





Traditionnellement, les maisons Saintongeaises étaient percées de nombreuses ouvertures mais de dimensions relativement petites, elles étaient le reflet d'un mode d'habiter qui aujourd'hui paraît dépassé.

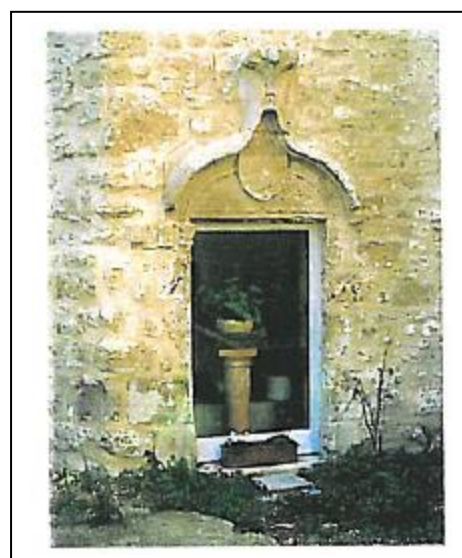
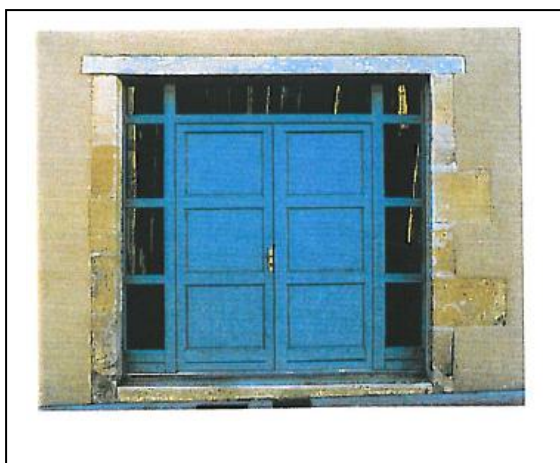
Les besoins en lumière ont évolué, il faut donc trouver de bons compromis dans le respect et l'harmonie des façades.

→ réinvestir les grands volumes tels que grange, chais pour profiter des grandes ouvertures

→ ne pas modifier la composition des percements des façades, préférer s'organiser en pignon, ou en façade arrière

→ dimensionner les percements nouveaux comme ceux d'origine, les proportions devant toujours être verticales pour éclairer en profondeur

→ éviter les pavés de verre fort disgracieux



V - L'AMENAGEMENT DES GRENIERS

En Saintonge les toits à faible pente (25 à 30 %) n'autorisent pas de grands combles. Les étages-greniers de faibles hauteurs éclairées de petites ouvertures sont les plus fréquents.

Les projets d'aménagement comportent souvent les « pièces à vivre » au rez-de-chaussée et les chambres à l'étage.

Les chiens-assis et autres lucarnes ne sont pas de mise, les châssis vitrés en toiture sont peu esthétiques et leur nombre ne peut qu'être limité. Il faut souvent beaucoup d'ingéniosité pour utiliser au mieux l'espace existant et en tirer des chambres sous charpente qui peuvent avoir beaucoup de charme, même s'il faut se baisser pour passer par endroits...

Reste le problème de l'éclairage qui n'a pas de réponse-type. On peut créer quelques fenêtres supplémentaires qui restent souvent insuffisantes.

Si l'on fait de gros remaniements, une surélévation du mur de façade est possible mais délicate car il ne faut pas en fausser les proportions et le raccord des parties neuves et anciennes doit être invisible.

Mais peut-être une réflexion préalable aurait-elle permis de s'apercevoir que les chambres auraient été aussi bien installées, et à moindre frais, dans une aile de dépendances contiguë au bâtiment d'habitation ?



Les murs blancs contribuent à éclairer cette chambre en soupente et mettent les poutres anciennes en valeur



Toiture à faible pente et grenier bas sont courants dans notre région.

CHAPITRE 2 CHOIX ET TECHNIQUE DE MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX ET DES COULEURS

Les façades

L'architecture saintongeaise s'est faite sur des traditions et techniques qui sont issues de pratiques et des ressources naturelles locales, comme l'ensemble des architectures traditionnelles régionales.

Les moellons

Posés à sec ou à joints affleurant au mortier de chaux et sable, ils sont réservés aux bâtiments d'exploitation et servitudes, voir certains pignons de maisons ; cette mise en œuvre laisse respirer la construction.

Les aspects peuvent aller de l'assemblage de pierres très irrégulières (tout venant) à des pierres taillées posées en lits serrés.

→ respecter la mise en œuvre d'origine, restaurer les joints avec des mortiers de chaux et de sable, proscrire les liants hydrauliques

→ prendre soin de la fragilité de ces murs, protéger le chaperon et rejointoyer pour les conserver, si leur état est médiocre, faire un enduit à fleur de moellons

Les moellons enduits

Les murs des maisons sont pour la plupart constitués d'une maçonnerie de moellons protégée par un enduit à la chaux. Les encadrements des baies, les chaînages d'angles et les détails tels que corniches, bandeaux sont eux en pierre de taille.

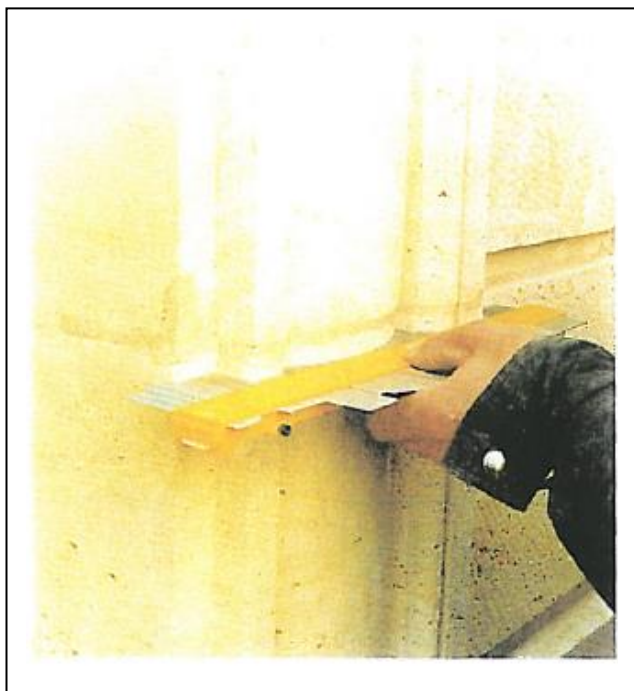
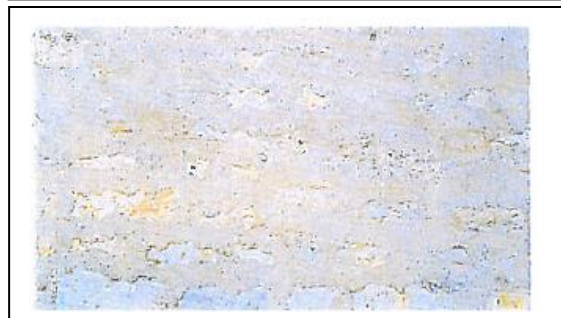
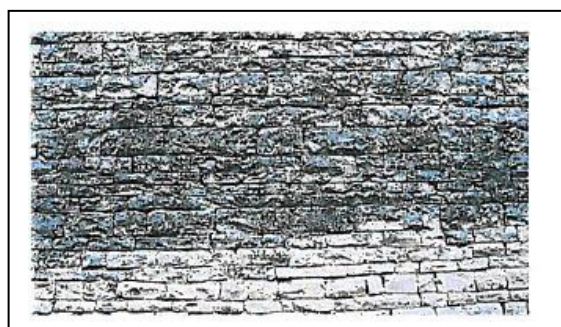
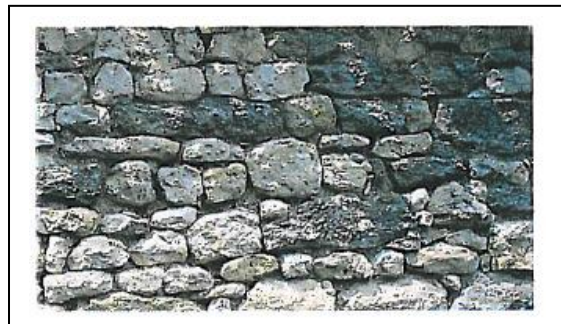
L'enduit de chaux grasse assez mince vient affleurer la pierre de taille sans jamais la recouvrir.

→ nettoyer à l'eau douce les enduits existants

→ conserver enduit ses murs qui protègent naturellement la maçonnerie et marquent l'identité des façades charentaises

→ les enduits sont composés de chaux et de sable non tamisé, le mortier est riche en liant ; des préparations prêtes à l'emploi sont tolérables si elles sont talochées pour retrouver la patine d'autrefois

- ne pas mettre à nu des moellons enduits



La pierre de taille

Cette pierre calcaire de couleur presque blanche se retrouve sur les maisons bourgeoises, elle est posée à joints très minces en parement de 20 à 30 cm d'épaisseur, l'intérieur des murs est réalisé en moellons.

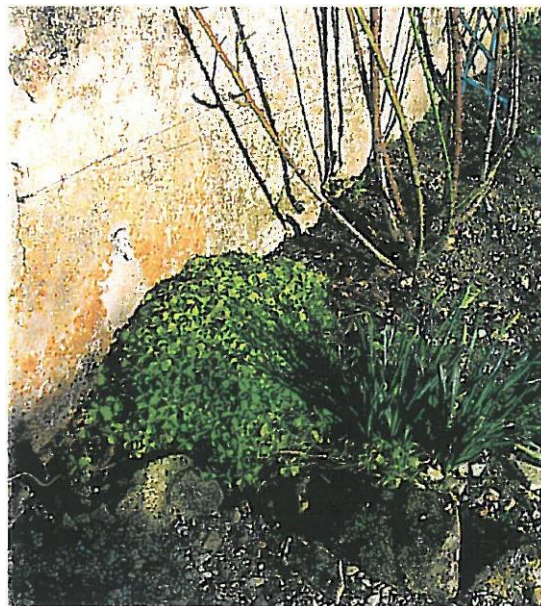
- nettoyage : sablage, chemin de fer sont à proscrire, conserver le calcin qui protège la pierre en s'épaississant avec les années
- préférer des procédés doux, lavage à l'eau sous pression
- le remplacement de pierre abîmée est à faire en dernier recours, la pose identique à l'existant

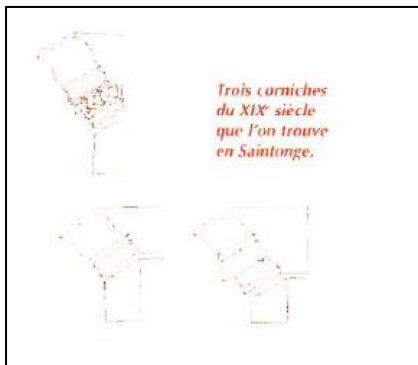
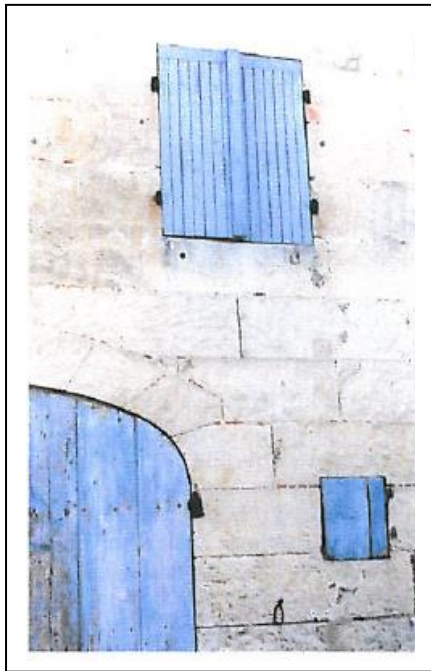
Les pieds de façades

Ils accompagnent la construction et soulignent son appui sur le sol de la rue ou de la cour. Cette disposition prévue pour assainir les maçonneries, constitue une transition délicate avec l'intérieur de la maison.

Les pieds de façade : traitement des sols en limite de murs.

- dalles posées à plat au niveau de la rue ou de la cour
 - pierres debout posées sur champs et formant un caniveau
 - plate-bande enherbée accueillant des fleurs vivaces
- ne pas remplacer ces dispositifs par des trottoirs ou des surfaces modernes et étanches



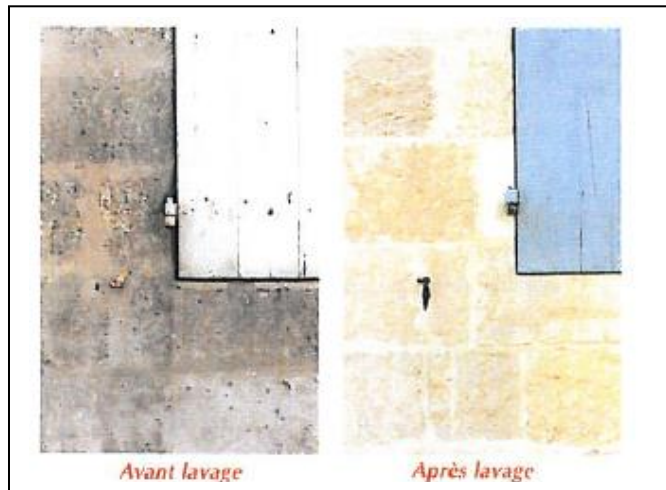


II- LES MURS

La pierre de taille

Abondante et peu coûteuse en Saintonge, elle fut utilisée de manière courante dès la fin du XIX^e siècle, lorsque le débit par sciage mécanique permit une production beaucoup plus importante qu'auparavant.

Avec le temps, une croûte dure et protectrice de la pierre se forme au contact de l'air: le calcin. Tout nettoyage doit conserver ce calcin. Le sablage des pierres est donc à proscrire car il abîme la pierre et la rend plus fragile; il faut lui préférer un lavage à l'eau sous pression modérée ou faible, accompagné d'un brossage à la brosse douce (la brosse métallique ne doit pas être utilisée). Si la pierre avait été peinte, on peut utiliser avec pré- caution des dissolvants chimiques sous contrôle d'un professionnel.

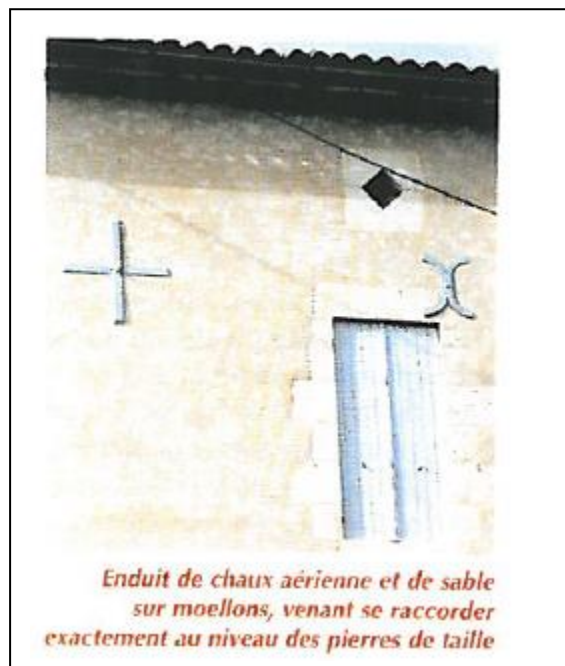


Lorsque le mur comporte des pierres malades et très dégradées, on peut envisager de les changer par des pierres de même dimension, dureté, couleur et grain, si possible de même provenance (solution chère). On peut aussi purger la pierre (gratter ce qui est pulvérulent) et la recharger avec un mortier spécial reproduisant la texture de la pierre en dessinant des joints dans le mortier encore humide. Une fois le produit sec, on remplira les faux joints avec un mortier identique à celui du reste du mur. Ce procédé peut donner de très bons résultats et il est plus économique. Mais à la longue le vieillissement n'est pas homogène et des différences de teinte peuvent apparaître entre vraies et fausses pierres.





Ces moellons doivent être recouverts d'enduit.



Enduit de chaux aérienne et de sable sur moellons, venant se raccorder exactement au niveau des pierres de taille



Un enduit de ciment empêche le mur de respirer, il enferme l'humidité à l'intérieur et il ne supporte aucune déformation du mur sans se fissurer.

Le moellon

Les murs en moellons se rencontrent partout. Moins chers que la pierre de taille, ils furent toujours le matériau principal des murs des dépendances, et dans ce cas, ils étaient parfois destinés à rester apparents.

La taille était alors plus soignée avec des lits bien appareillés.

Pour les habitations, ils étaient enduits, notamment en façade principale. A partir du début du siècle environ, les éléments en pierre de taille de la façade, bandeaux, corniches, chaînages d'angle et encadrements avaient leur surface extérieure en léger débord par rapport à la surface du mur en moellons pour tenir compte de l'épaisseur de l'enduit.

Dans ce cas les moellons faits pour être recouverts sont des pierres de médiocre qualité qu'il faut toujours enduire.

Les enduits

On sait maintenant qu'un enduit de ciment empêche les murs de respirer, qu'il enferme l'humidité à l'intérieur et qu'il ne supporte aucune déformation du mur sans se fissurer. Les enduits "monocouche" vendus tout prêts en sacs, couramment utilisés pour les pavillons neufs ne conviennent pas non plus; ils présentent le même type d'inconvénient, et leurs teintes sont trop uniformes.

Il est préférable sur de vieux murs d'utiliser la chaux grasse, matériau économique et facile à utiliser.

L'enduit traditionnel à base de chaux et de sable fait prise lentement, reste souple longtemps ce qui évite les fissures, et laisse « respirer » le mur. On peut y ajouter un peu de chaux hydraulique (environ 5%) pour une meilleure prise au départ.

La chaux grasse, ou chaux aérienne, ne fait prise qu'au contact de l'air (par opposition à la chaux hydraulique qui est blanche également mais possède la rigidité et l'imperméabilité du ciment). On la trouve maintenant toute préparée en sac sous le nom de CAEB (chaux aérienne éteinte pour le bâtiment). On peut aussi l'obtenir par extinction de chaux vive, mais cette opération qui peut être dangereuse, nécessite un « coup de main ». Elle doit être effectuée par un artisan compétent et au moins quinze jours avant le début des travaux.



Avant de commencer tout enduit, il est indispensable de faire faire plusieurs échantillons et de les laisser sécher plusieurs jours. Il faut obtenir un échantillon pleinement satisfaisant avant de commencer le travail.

C'est le sable qui donnera sa couleur au mortier. Pour le choisir, on observera les maisons du village afin d'obtenir une teinte assortie. Le rejointoiement se fera avec le même mortier. L'aspect final du mur pourra être à « têtes de moellons vus » ou un enduit taloché fin.

L'enduit doit suivre la surface du mur et le maçon ne doit pas tenter de rendre le mur parfaitement plan. Les baguettes d'angle couramment utilisées en construction neuve sont à proscrire et la surface de l'enduit doit toujours venir se raccorder "en mourant" sans décalage de niveau sur les chaînages d'angle et les encadrements des ouvertures.



*Enduit
: " tête de
moellons
vues ".*



*L'enduit
aurait du
recouvrir les
moellons et
se raccorder
exactement
au niveau des
encadrements
en pierre
de taille.*

Les badigeons

Les badigeons de chaux étaient fort utilisés autrefois. En complément d'un enduit à la chaux grasse, sur une façade en pierre de taille abîmée ou en matériaux composites, le badigeon de chaux est un moyen économique et traditionnel de redonner une unité à la façade.



On peut colorer le badigeon avec des pigments afin d'obtenir des effets décoratifs et esthétiques. Avant toute application d'enduit ou de badigeon il est important d'effectuer des échantillons et de prendre le temps de les laisser sécher avant de faire un choix définitif.



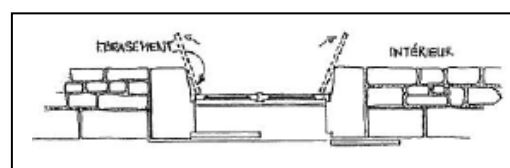
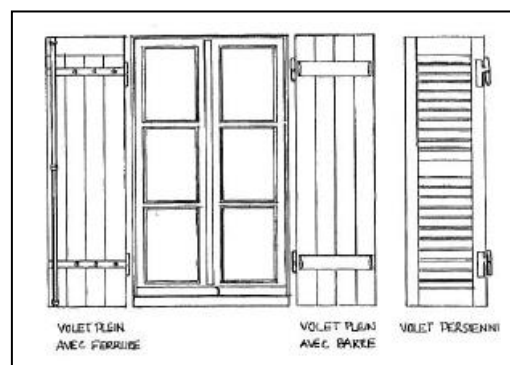
III - LES OUVERTURES

Les ouvertures s'inscrivent dans le style très ordonné des façades des maisons. Leur composition et leurs dimensions verticales rythment ces volumes simples et marquent l'image sobre de cet habitat saintongeais.

Les encadrements en pierre de taille détournent l'ouverture sans relief, affleurant l'enduit ou le moellon.

- les linteaux sont généralement monolithes, parfois décomposés pour les baies de grande largeur (linteau à claveau, droit ou cintré)
- les appuis ne sont pas ou peu saillants

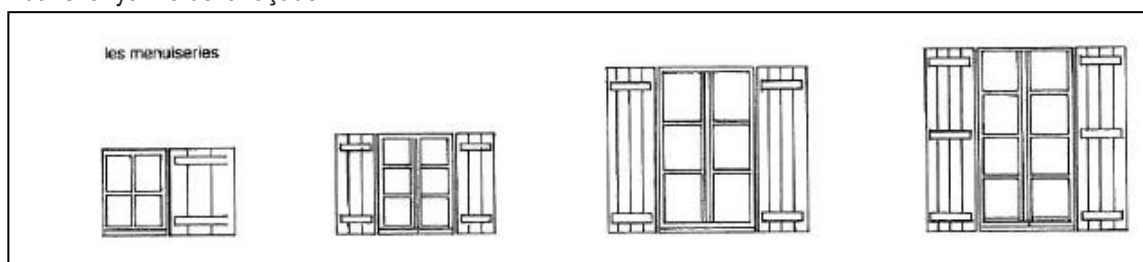
- conserver les proportions des pierres posées en panneresse, boutisse et appui
- éviter les matériaux intrus (appui et linteau en béton)



Les menuiseries en bois peintes, de proportions nettement plus hautes que larges, sont dimensionnées selon leur position dans la façade et la typologie de la construction.

Les huisseries sont posées à 20 cm en retrait du nu extérieur du mur, définissant un ébrasement pour une bonne répartition intérieure de la lumière. Le vitrage est recoupé en 4, 6, ou 8 carreaux selon la dimension de la baie, la proportion restant rectangulaire.

- conserver la composition et la proportion de ces fenêtres, de nouvelles ouvertures peuvent être tolérées si elles s'inscrivent dans le rythme de la façade



Les volets sont en bois peints et pleins avec ferrures peintes ou barres hautes et basses, mais sans écharpe. Sur les maisons de ville et de maître, les volets peuvent être persiennes.

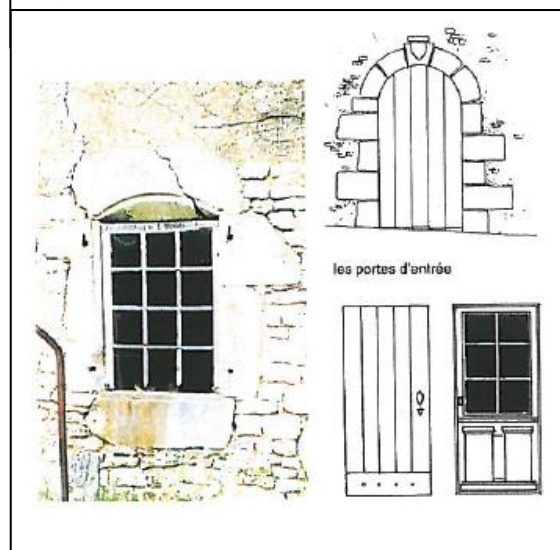
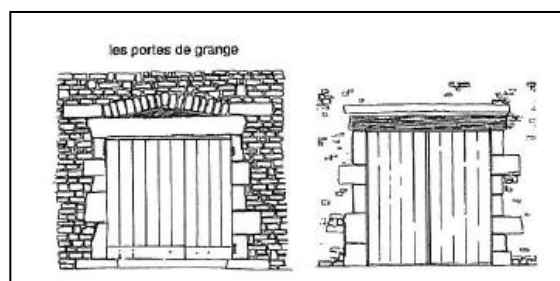
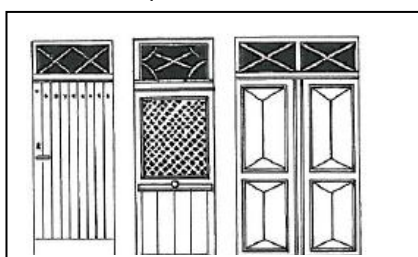
- conserver les caractéristiques d'origine, éviter les systèmes contemporains

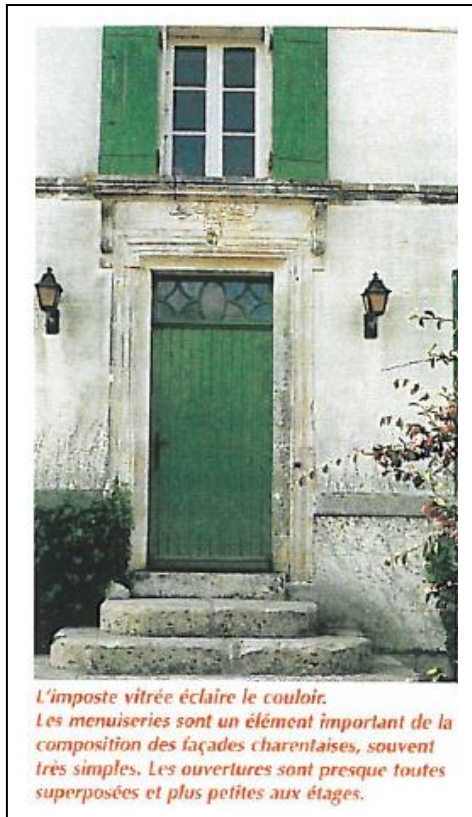
Les portes :

- d'entrée - pleine
- pleine avec imposte vitrée
- vitrée avec une ferronnerie (19^{ème} s.)

Elles mettent en valeur l'accès principal, et sont toujours peintes de la même couleur que les volets.

- utilitaires, de chais, granges ou servitudes : pleines à lames verticales larges, elles sont de même couleur que les fermetures de la maison ou bien différenciées par une teinte sombre





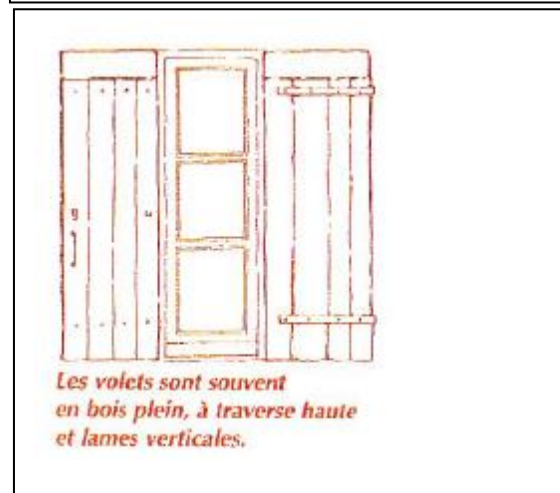
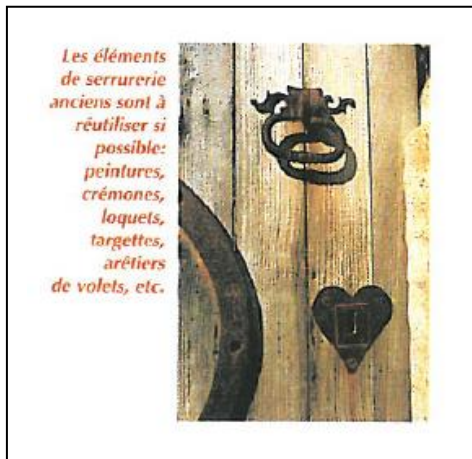
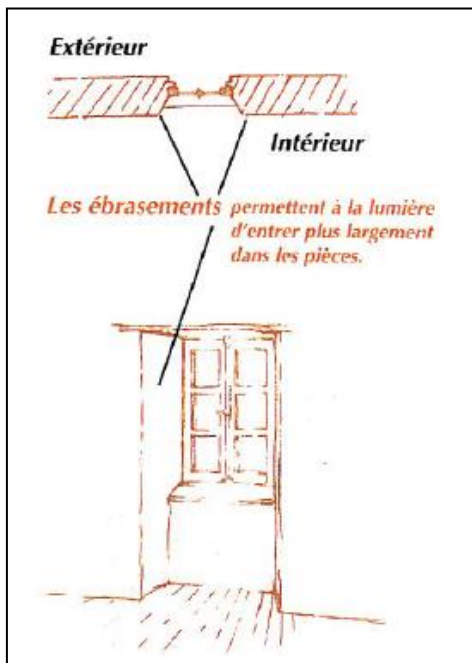
IV - LES MENUISERIES

On aura intérêt à maintenir le style des menuiseries en bois existantes: les ouvertures sont plus hautes que larges pour bien éclairer le fond des pièces et limiter en largeur la portée des linteaux. Les proportions habituelles sont 2 /3 ou 3 /4 (largeur/hauteur), ce qui correspond pour les fenêtres à trois ou quatre carreaux par battant. Les huisseries sont posées en retrait de 15 à 25 centimètres en renforcement dans l'épaisseur du mur par rapport à l'extérieur. Les volets et les portes sont fabriqués très simplement en bois plein à lames verticales.

La porte d'entrée est souvent surmontée d'une imposte vitrée qui éclaire le couloir.

Les portails devraient être réalisés également en bois peint. Les menuiseries en PVC sont à proscrire; des volets en plastique suffisent à dénaturer complètement une maison rurale. C'est le souci du détail bien fait qui conservera son authenticité à l'ensemble.

Il faut également savoir que conserver des portes et des volets en bois plein est une mesure d'économie, le bois étant un matériau extrêmement isolant.



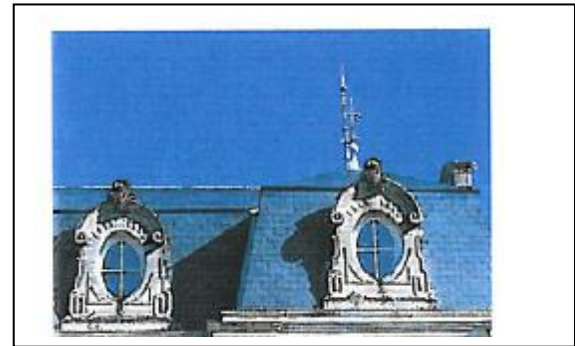
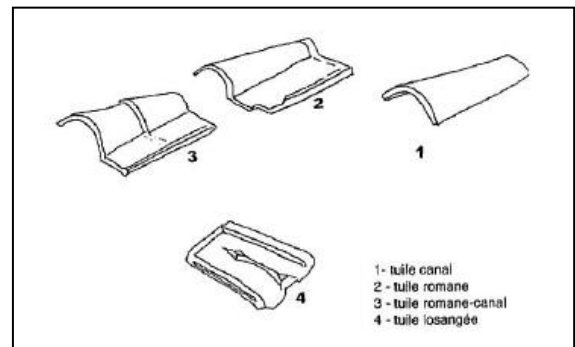
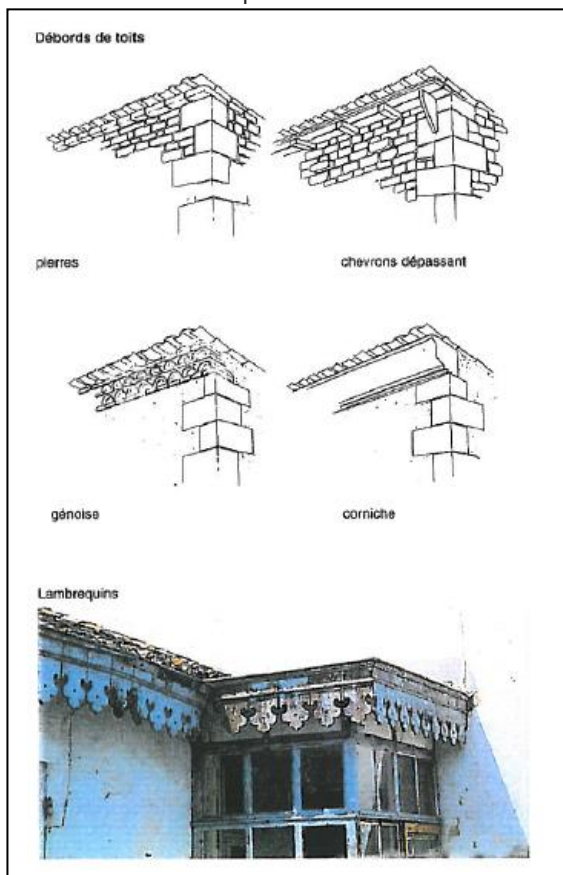
V - Les toitures

Les charpentes :

- en bois assemblés, constituées de fermes
- en pannes traversantes .entre murs porteurs
- recalcr la charpente s'il y a déformation, conserver les fermes anciennes qui donnent une souplesse visuelle à la couverture
- pour aménager les combles, préférer retrousser les entrants plutôt que de surélever la couverture en bouleversant les proportions de la maison

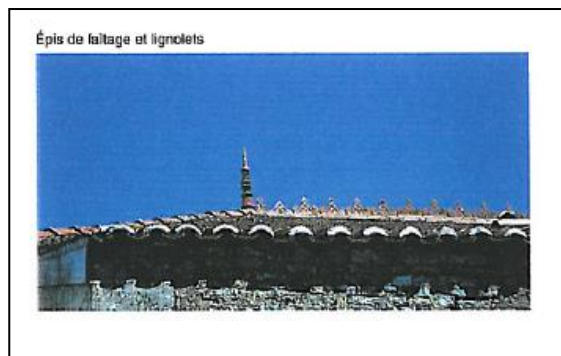
Trois types de couvertures :

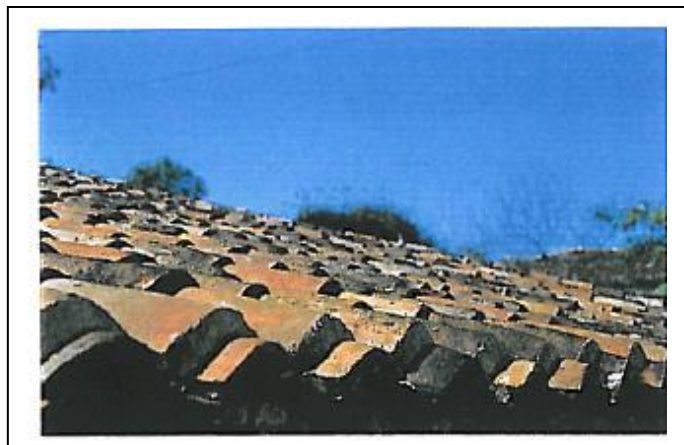
- en tuile «canal», la plus usitée sur l'habitat traditionnel rural, sur des pentes variant de 25 à 30 %
- en tuile mécanique «losangée», pentes de 30 à 40 %, utilisée sur les constructions de la 1ère moitié du XXème s.
- en ardoise, avec des pentes supérieures à 40%, réservée à des maisons de maître à la volumétrie cossue
- conserver les matériaux d'origine, pour préserver l'identité de la construction
- restaurer avec des matériaux de réemploi et compléter par des neufs mais posés si possible en sous face (ex: tuiles canal à crochets en courants) afin de conserver la patine de la couverture



Les égouts de toit :

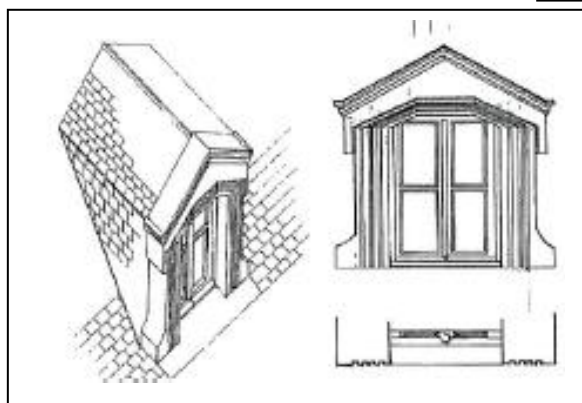
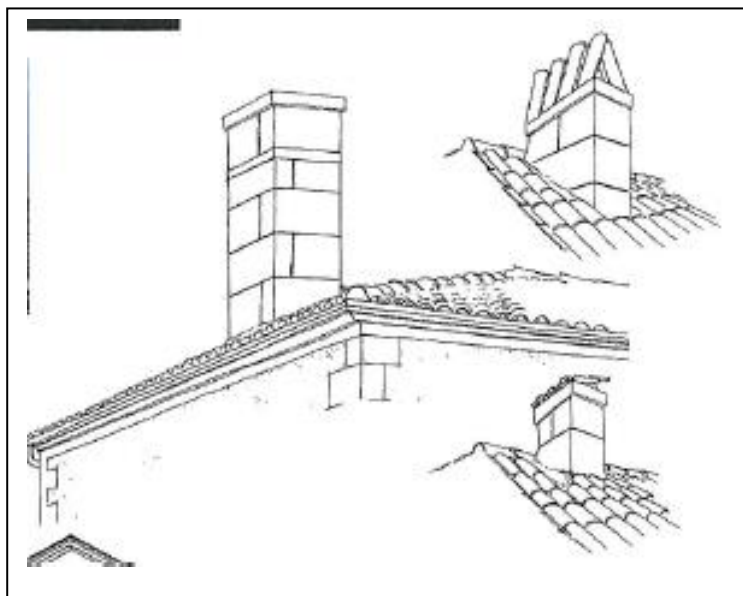
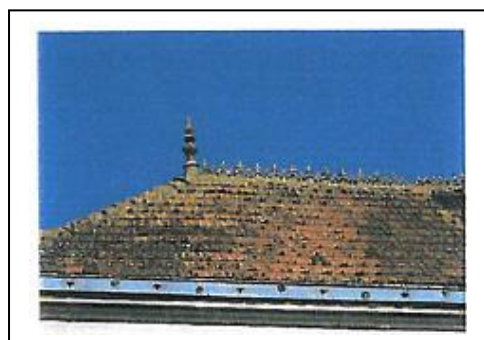
- sur les murs pignons, les rives sont dites saintongeaises, la dernière tuile scellée qui fait office de goutte d'eau s'appuie sur une corniche en pierre, une génoise, un lit de pierre plate ou un débord de toit à chevrons dépassants
- les gouttières n'existent pas dans l'habitat ancien, sauf quelques dalles nantaises en zinc
- les faitages en tuiles canal sont scellés, sur les toits d'ardoises ils peuvent se terminer par un lignolet ou une crête en terre cuite
- conserver les mises en œuvre anciennes qui protègent et résistent aux intempéries
- conserver les détails architecturaux tels que bavettes, planches de rives, épis de faitage qui ont leur utilité et marquent l'identité de la maison
- éviter les dalles en PVC, préférer du zinc, en chéneau caché





Les cheminées;

- positionnées au plus proche du faîtage et jamais en pignon
 - assez massives, en pierre de taille ou enduites
 - couronnées par des tuiles creuses accolées (debout ou à plat) ou encore par des mitres ; elles peuvent aussi se terminer par un simple couronnement en saillie
- éviter les dallettes en béton
 - attention aux proportions trop minces des souches de cheminée neuves



Les ouvertures de toit :

«Châssis tabatière» pour ventiler ou éclairer des locaux annexes

- les lucarnes de façade sont assez rares, elles se retrouvent sur certaines maisons de maître ou en ville, elles éclairent les chambres sous combles
- l'aménagement de certains combles nécessite des percements en couverture, placer ces châssis sur les pans de toit non vus du domaine public et sur les façades secondaires, rester sur des dimensions raisonnables (maximum 55x98)



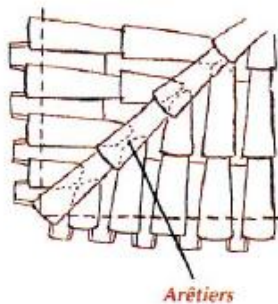


La couverture sera refaite en tuiles canal. Il est intéressant de poser en courants des tuiles neuves de type " canal à crochet " (2), qui ne glissent pas, posées sur des linteaux horizontaux cloués sur le voilage. Pour les chapeaux on utilisera les "tiges de bottes" de récupération triées et complétées si nécessaire avec des tuiles neuves bien dispersées sur toute la surface du toit. La tuile " tige de botte " est le mode de couverture traditionnel. Tout le charme des vieux toits provient de la variété infinie des nuances des tuiles anciennes cuites au bois et des légères irrégularités de leurs formes.

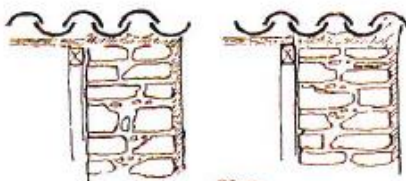


Le couvreur triait les tuiles - posait les

Une réparation peu discrète ! Il aurait fallu raccorder les charpentes et, après avoir largement découvert, poser les tuiles neuves en courant et vieilles tuiles en chapeau;



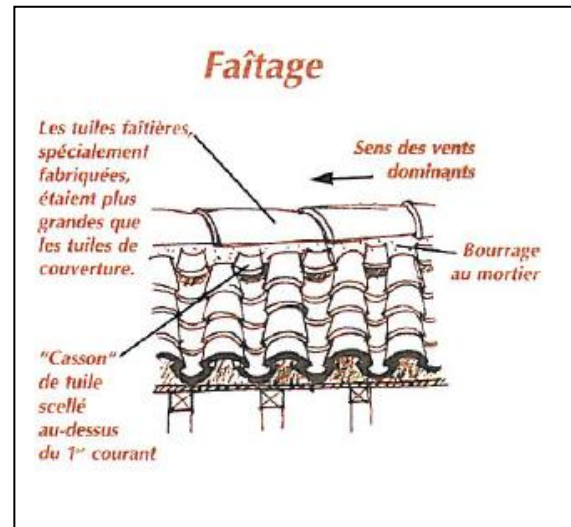
Arêtiers



Rives

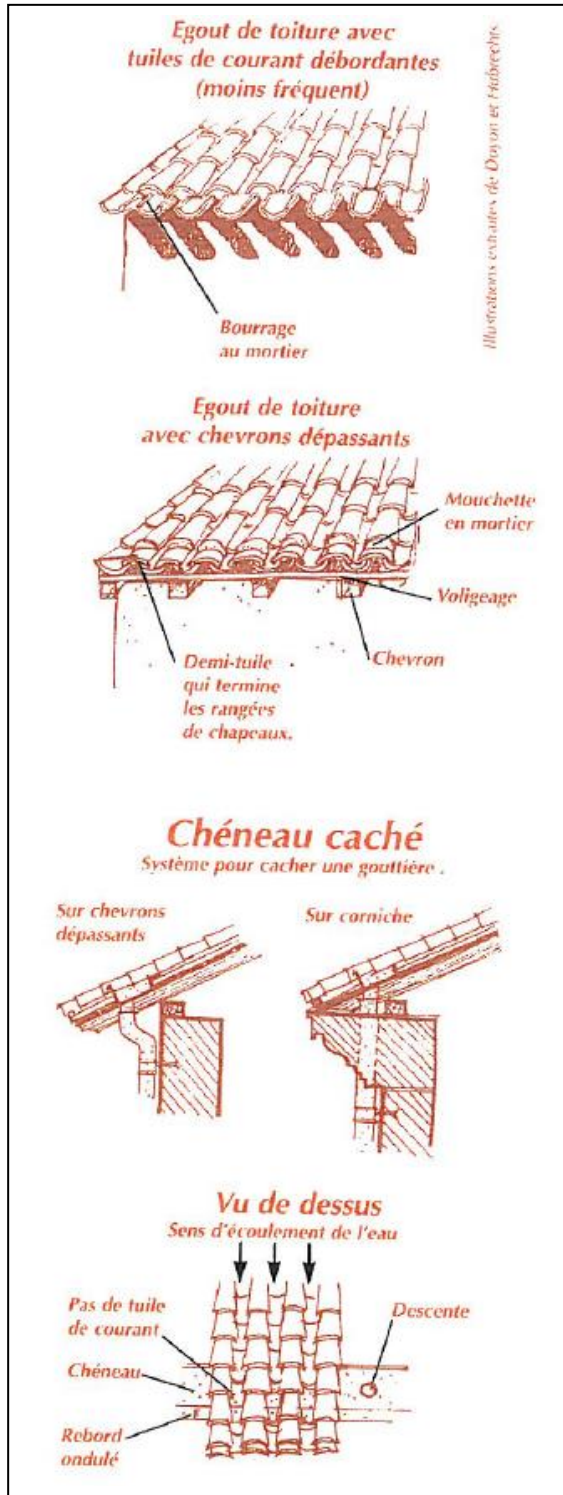
Les toitures saintongeaises ont une faible pente (de 25 à 30% environ) et sont couvertes de tuiles « canal », traditionnellement calées avec des « cassons » sur les voliges.

Il faut souvent commencer par recaler la charpente, affaissée par endroits ou la renforcer si elle se déforme. Mais il vaut mieux conserver au maximum les fermes anciennes qui donnent au toit un aspect moins raide que les charpentes neuves en bois scié. On pose souvent dessus des plaques ondulées spéciales recouvertes de tuiles seulement en chapeau ; mais l'aspect du toit est raide et cette technique qui n'est pas toujours plus économique est à déconseiller si la charpente n'est pas entièrement refaite ; attention aussi au traitement des rives et du faîtage.



S'il n'y a pas de tuiles anciennes réutilisables, on peut en acheter chez les récupérateurs de matériaux, et compléter avec des tuiles neuves. Aucune tuile produite en usine ne peut reproduire la variété de tons des tuiles anciennes. Pourtant, certains fabricants ont fait des efforts de recherche dans ce sens en teintant ou patinant leurs tuiles, et il existe encore des tuileries utilisant des modes de cuisson assez traditionnels à des prix compétitifs. Leurs tuiles sont bien nuancées, mais les délais de livraison sont souvent assez longs et il faut penser à passer commande à l'avance.

(2) de préférence aux riuiles à fond plat, ou aux tuiles à emboitement dites tuiles « Nstop » qui ne glissent pas non plus, mais ont un aspect différent des tuiles traditionnelles. Les tuiles romanes ou romanes-canal sont à réserver aux constructions neuves.

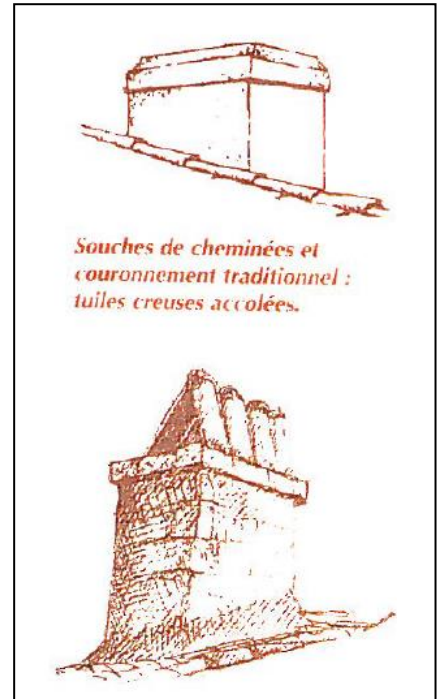


Illustrations extraites de Doyon et Habréchits

Les courants débordants éloignent l'eau du mur. Ils sont scellés. Il n'y a pas de bois apparent. Les rives avec les courants en large débord ne supportent pas les dalles pendantes. Si l'on souhaite les conserver, il est préférable d'établir un drainage au pied des murs. Ce dispositif, fréquent en Aunis et dans les îles, est remplacé en Saintonge par des rives scellées sur un léger débord de toiture soutenu par l'extrémité des chevrons.

Dans les autres cas, les tuiles sont scellées en débord au-dessus d'une corniche de pierre ou d'une génoise en tuiles.

L'installation d'une dalle en zinc est alors possible, bien que peu esthétique, et en tout cas préférable aux dalles en PVC ! Il existe une solution pour cacher les gouttières (voir croquis "chéneau caché", ci-contre).



Quant aux souches de cheminée, elles ont leur importance dans l'aspect général du toit ;

traditionnellement, leur couronnement est constitué de tuiles creuses accolées ou de mitrons de terre cuite (éviter les dallettes en béton), et leur enduit, s'il y a lieu, sera refait à l'identique avec des salins en mortier. Si l'on crée une souche neuve, il faut éviter l'écueil de la faire trop grêle, et le conduit ne doit jamais être en saillie sur le mur. Les conduits de cheminée sont toujours accolés à un mur porteur. La souche est généralement proche du faîtage, pour un bon tirage.



Éléments obligés à la rencontre des arêtiers, les épis de faîtage font partie du paysage charentais

VI -Les couleurs

Les couleurs du paysage bâti saintongeais sont issues d'une palette de teintes présentes dans l'environnement naturel du pays.

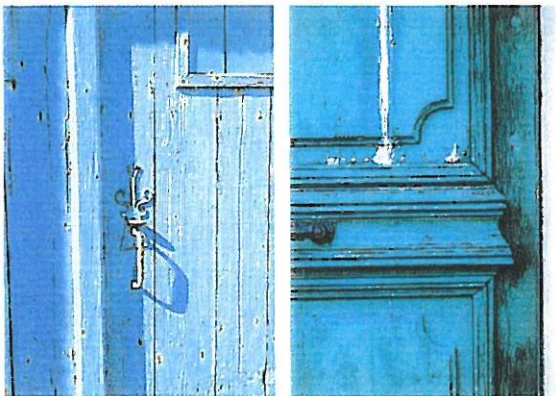
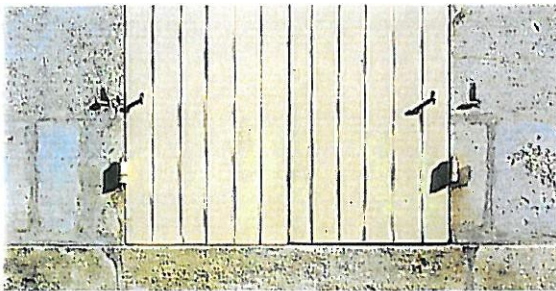
Les matériaux, tels que la pierre calcaire, les sables de carrières, l'ocre des terres argileuses et la terre cuite orangée des couvertures de tuiles constituent un ensemble de nuances subtiles et d'une grande sobriété sur lesquelles seules les menuiseries apportent parfois une note plus colorée.

La pierre : calcaire bioclastique et fossilifère du crétacé supérieur constitué de débris de coquilles, il est de couleur ocre due à des oxydes ferriques, il donne une couleur chaude aux moellons de construction.

Les enduits : issus de quelques carrières, les sables extraits sont de texture peu compacte, mélangés à la chaux grasse, ils constituent la base du mortier (riche en liant). L'enduit taloché sur les murs de moellons donnera une couleur blonde à ocre qui mettra en valeur la pâleur de la pierre de taille.

- Faire une planche d'essai sur le chantier avant de fixer son choix

Les badigeons : certaines façades recevront un badigeon de lait de chaux formant une fine pellicule presque transparente.



PROVENANCE DES MATÉRIAUX :

- Pierre:
- Carrières LAFON - Saint Agnant
 - Société ROCAMAT - Pons
 - Société CTS - Thénac
 - CTHS - Jonzac

- Les sables :
- Ets MERCIER «Cadeuil» - Sainte Gemme
 - Société CLION «Cadeuil» - La Gripperie
 - Sabliers Charentais - Dolus d'Oléron

Les menuiseries : la palette de couleurs est composée de gris, vert, beige, bleu, brun.

Les couleurs se déclinent en une multitude de nuances, qui restent néanmoins très claires, sans violence, elles s'harmonisent avec les teintes discrètes de la maçonnerie ; seules les ouvertures des dépendances sont traditionnellement de couleur plus sombre.

Les toitures : habituellement couvertes en tuiles, elles offrent une gamme de couleurs panachées par la patine du temps, les tonalités vont du rose clair à l'orangé plus soutenu.

De nombreuses carrières sont aujourd'hui fermées, il est donc parfois difficile de retrouver des matériaux de substitution ; se renseigner auprès des récupérateurs pour pallier aux besoins.



CHAPITRE 3 : LES ABORDS DE SA MAISON.

1- LES CLOTURES

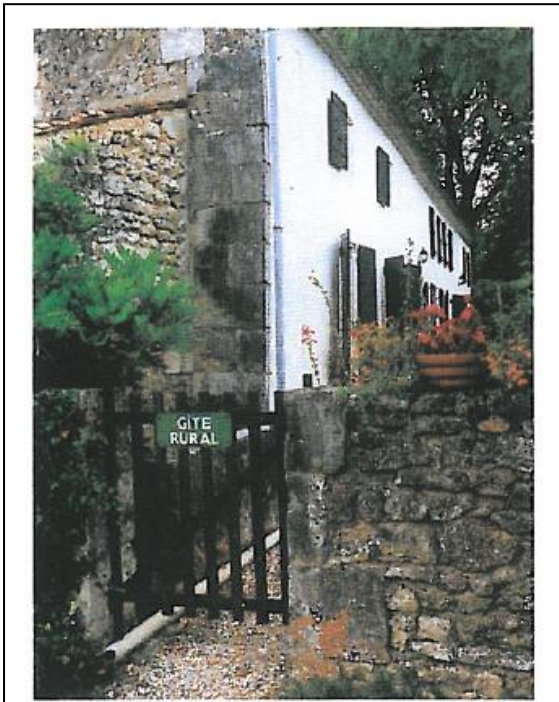


*Haute ou basse,
la clôture borde
l'espace privé.
C'est elle que
l'on aperçoit
souvent bien
avant la maison
d'habitation.
Les clôtures
doivent être
conservées au
même titre
que les
constructions.*

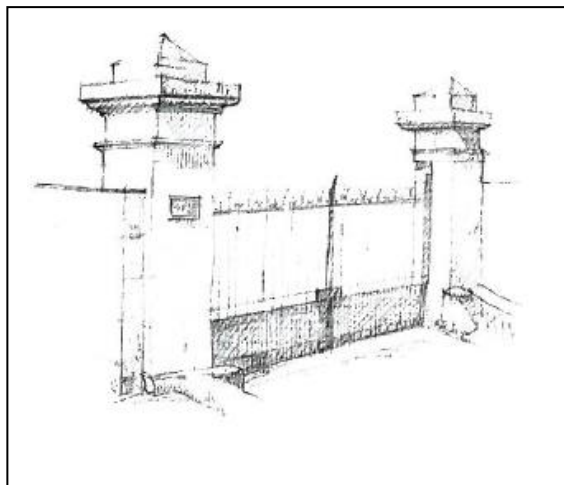
Qu'il s'agisse d'une maison de village ou d'une propriété isolée, la clôture est un élément important car c'est elle qui borde la rue et annonce la maison. Elle relie les volumes bâtis entre eux et sépare les espaces publics des espaces privés. Sa conservation joue un rôle important dans la qualité de l'environnement.



Les murs de clôture en moellons couronnés de tuiles ou en pierre de taille constituent parfois jusqu' aux deux tiers du linéaire des rues des villages saintongeais. Leur disparition ou leur remplacement par des matériaux inadaptés crée des dommages irrémédiables à la continuité de l'espace urbain, et comme le prix de construction d'un mur de pierre est relativement élevé, mieux vaut conserver ceux que l'on possède déjà.
Il est important de les inclure dans le programme des travaux.



Murs et piliers de pierre, petits portails de bois peint, ou plus importantes grilles de métal peint constituent les clôtures saintongeaises.



Les portails et portes d'entrée sont des grilles plus ou moins ouvragées, ou plus modestement en bois peint, encadrées de deux majestueux piliers aux couronnements moulurés. Les portails tous faits achetés en grande surface sont généralement trop bas par rapport aux piliers.

On peut également envisager des clôtures plus rustiques composées de haies vives d'espèces locales mélangées, doublées de grillage, avec des portails en bois très simples. Tout dépend du contexte... Rappel: Toute création ou modification de clôture est soumise au dépôt d'une Déclaration de Travaux.



En pleine campagne, dans un environnement «Vert», les haies végétales doublées ou non d'un grillage, forment la meilleure des clôtures, y compris du côté de la route.

Il est préférable d'employer des espèces locales qui s'intègrent dans le paysage environnant. Eviter en particulier les résineux (genre thuya ou cupressus). Ils poussent vite mais nécessitent rapidement un gros travail de taille. De couleur sombre, souvent coupés «au carré», on les a surnommés « le béton vert ». On trouve maintenant chez les pépiniéristes des espèces rustiques et champêtres qui, mélangées, donneront des haies variées peu sujettes aux maladies. Pour accélérer leur croissance, un système d'arrosage par goutteurs n'est pas très onéreux et vraiment efficace.

Une haie champêtre ne doit pas être taillée au carré. On peut discipliner une haie en conservant aux buissons leur forme naturelle.



II - LA VEGETATION



Peu de plantations, mais bien placées (ici, un huisson, un peu d'herbe, un grand arbre dans la cour) la simplicité est souvent à la base de la réussite.

Dans l'habitat rural traditionnel la végétation fait partie intégrante de tous les aménagements.

A propos des clôtures, on a déjà évoqué l'importance des haies et de leur composition et de leur taille. Mais ce dialogue minéral-végétal est constant dans l'habitat rural traditionnel et il est nécessaire de bien prendre conscience de cette complémentarité. Un aménagement sans végétation sera trop sec, mais il faut aussi savoir conserver le vaste espace sablé ou empierré d'une cour ou d'une allée.



L'environnement : le sol empierré, un "timbre" en pierre sur un peu d'herbe, quelques "passeroses" et quelques fleurs vivaces judicieusement placées, suffisent avec les deux tilleuls à créer un cadre accueillant et bien saintongeais.

Les haies champêtres : quelques unes des espèces traditionnellement rencontrées.

La plupart ont des fruits dont certains très décoratifs en hiver : églantiers et fusains d'Europe par exemple.

On peut y ajouter des plantes rustiques et bien fleuries.

Le laurier-tin a des feuilles persistantes et fleurit en hiver. Il existe des chèvre-feuilles à feuillage persistant à la floraison très abondante. Citons aussi le forsythia pour ses fleurs, le cotoneaster et le pyracantha pour leurs baies décoratives et nourrissantes pour les oiseaux.

L'aubépine ne peut être plantée qu'avec une autorisation de la Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt pour contrôler les risques de propagation du « feu bactérien », grave maladie de certains végétaux.



Eglantier



Fusain d'Europe



Troène



Epine-noire



Erable



Noisetier



Lilas



Laurier-tin



Chèvrefeuille

Illustrations de Roger Blanc "Flore-Pratique" - P.C.F.



Comme pour les haies, il est important d'utiliser des espèces locales pour conserver le caractère des lieux: un tilleul est préférable à un prunus, un laurier sauce à un cupressus...

Il ne faut pas forcément beaucoup de plantations ; il suffit qu'elles soient bien placées. Tout l'art du jardinier est là : penser les volumes, les couleurs, en relation avec l'architecture pour une mise en valeur mutuelle.

Sur la maison on plantait souvent une treille sur une façade bien exposée. Des fleurs vivaces, d'entretien facile et des séries de plantes en pot garnissaient souvent les pieds de murs et les abords immédiats de la maison d'habitation.



*Version plus sophistiquée :
glycine sur la façade,
plates-bandes de rosiers et de pieds d'alouette dont les couleurs sont mises en valeur sur le fond jaune du mur.*



Pied de mur garni d'anémones du Japon



Au pire du bâtiment, bordure de lavandes naines de lierre ponctuée de roses trémières



Tonnelle de chèvrefeuille! pour déjeuner à l'ombre en été



Un rosier habille' cette façade très simple.

Aux abords immédiats de la maison, il faut éviter de parsemer le terrain libre de plantes toutes différentes achetées en jardineries. A certains endroits bien choisis, préférer une plante grimpante ou une ou deux espèces de fleurs rustiques qui s'alignent avec les bâtiments.

Comme pour les bâtiments, en matière de jardin, il faut un plan d'ensemble établi après une analyse générale des espaces.

Posez-vous avant tout la question: comment est-ce que j'utilise réellement ou comment souhaiterai-je utiliser l'espace de mon jardin ? J'y fais de la chaise longue ? J'aime déjeuner dehors dès qu'il fait beau ? Les enfants aiment jouer au volley ? Il me faut un coin pour les légumes ? J'aime surtout avoir de belles fleurs à regarder par les fenêtres du salon? etc....

La réponse à ces questions conditionnera tout votre aménagement.

Avant de supprimer une végétation existante, s'interroger sur son rôle dans l'aspect de la maison et de ses abords. Ne jamais arracher pour «faire propre» sans une réflexion préalable.



jasmin et hortensias créent un cadre somptueux à cet escalier extérieur

Ici le figuier est indispensable pour adoucir l'ensemble très minéral de la cour et des bâtiments et apporter sa note complémentaire au rouge des toits et de.s menuiseries. Attention toutefois à ne pas le planter trop près des murs.



Beaucoup de réflexion et quelques concessions

Concilier dans les mêmes murs deux modes de vie si différents sans que l'aspect en pâtisse est une démarche à mener avec beaucoup de soin et de réflexion préalable.

En faire l'économie, c'est prendre le risque de perdre au passage tout ce qui vous avait attiré dans cette architecture rurale, témoin d'un mode de vie révolu.

Il ne s'agit pas de conserver tel quel mais de réfléchir avant d'agir, afin d'adopter le meilleur compromis possible entre la nécessaire modernisation des lieux et votre souhait de préserver le charme des bâtiments que vous avez acquis.