

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

COURCOURY

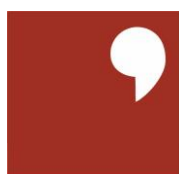
PIÈCE N° 4.2

RÈGLEMENT ÉCRIT

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	18 décembre 2014	12 novembre 2019	8 juin 2021

Vu pour être joint à la délibération du conseil communautaire en date du 8 juin 2021.

Le président,



URBAN HYMNS
6, rue du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE SAINTES**
4, rue Tombouctou- CS 90316
17108 SAINTES CEDEX



MAIRIE DE COURCOURS
15 bis, rue de la Liberté
17100 COURCOURS

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER	13
SECTION 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U ET SES SECTEURS.....	14
SOUS-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	14
SOUS-SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	17
SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	22
SECTION 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	25
SOUS-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	25
SOUS-SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	27
SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	30
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET FORESTIERES.....	32
SECTION 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	33
SOUS-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	33
SOUS-SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	35
SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	39
SECTION 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET SES SECTEURS	42
SOUS-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	42
SOUS-SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	45
SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	49
ANNEXE N° 1 - DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS POUVANT ETRE REGLEMENTEES PAR LES PLU	52
ANNEXE N° 2 - LEXIQUE D'URBANISME.....	54
ANNEXE N° 3 - REPERES SUR LES COULEURS DES CONSTRUCTIONS.....	60
ANNEXE N° 4 - REPERES SUR LES CARACTERISTIQUES DE LA MAISON TRADITIONNELLE SAINTONGEASE	62

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Courcoury. Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

Il est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et des articles R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction ultérieure à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et au décret du 28 décembre 2015. En outre, le règlement fait référence aux destinations et sous-destinations définies par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

1. Dispositions générales relatives au Code de l'Urbanisme

Demeurent applicables sur le territoire communal les articles L101-2 et L101-3 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue de l'ordonnance du 23 septembre 2015, ainsi que les articles L421-4 et L424-1 du Code de l'Urbanisme.

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme, à l'exception notamment des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU conformément aux termes de l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

- Conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Conformément à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. En application du décret du 3 juin 2004, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques seront transmis au service régional de l'archéologie pour instruction.
- Conformément à l'article R111-25 du Code de l'Urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.
- Conformément à l'article R111-26 du Code de l'Urbanisme, un permis ou une décision prise sur une déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

On rappellera que l'article L421-6 du Code de l'Urbanisme précise que le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité

publique. Selon le même article, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

Les dispositions des plans et règlements des lotissements de moins de 10 ans s'appliquent sur le territoire à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, dans les termes de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme. La liste desdits lotissements dont le règlement est en cours d'application, constitue une pièce annexée au présent PLU.

2. Autres législations et dispositions apparentées au Code de l'Urbanisme

Sur le territoire communal, sont applicables des Servitudes d'utilité Publique opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol, dans le cadre de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont annexées au PLU dans les termes des articles L151-43 et R151-51 du Code de l'Urbanisme.

S'appliquent également les dispositions concernant :

- Le Droit de Préemption Urbain défini par l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme (dont les documents de référence sur la commune sont annexés au présent PLU) ainsi que les zones de préemption départementales définies par l'article L215-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les Zones d'Aménagement Différé définies par l'article L212-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains définis par l'article L113-15 du Code de l'Urbanisme ;
- Si existantes, les dispositions relatives au classement des infrastructures de transports terrestres permettant de définir les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, dans les termes de l'article L571-10 du Code de l'Environnement.

Concernant la réglementation relative aux vestiges archéologiques, sont applicables les dispositions de l'article L531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat, l'article L531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites, ainsi que le décret du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Un arrêté préfectoral définit des zones de présomption de prescriptions d'archéologie préventive sur le territoire de la commune.

3. Dispositions applicables à certains travaux

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec ces règles. A défaut, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet à l'égard de ces règles.

ARTICLE 3 – DELIMITATION ET REGLEMENTATION DES ZONES U, AU, A ET N

1. Définition des zones U, AU, A et N et leurs secteurs

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est délimité en zones « urbaines » (U), en zones « à urbaniser » (AU), en zones « agricoles » (A) et en « zones naturelles et forestières » (N), dans les termes de l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme.

- Les zones urbaines dites « zones U » recouvrent les parties déjà urbanisées et autres parties de la commune où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Les zones à urbaniser dites « zones AU » recouvrent les parties de la commune à caractère non ou peu urbanisé, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.
- Les zones agricoles dites « zones A » recouvrent les parties de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N » recouvrent les parties de la commune, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones « urbaines » (U) et « à urbaniser » (AU) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet des sections 1 et 2 du titre II. Les zones « agricoles » (A) et les zones « naturelles et forestières » (N) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet des sections 1 et 2 du titre III. Ces zones comprennent différents secteurs auxquels sont attribués des règles particulières.

2. Termes des destinations et sous-destinations admises en zones U, AU, A et N

Dans les zones « urbaines » (U), zones « à urbaniser » (AU), zones « agricoles » (A) et en « zones naturelles et forestières » (N), définies par le PLU dans les termes de l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement se référera aux destinations et sous-destinations définies par les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme.

Celles-ci sont précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 figurant en annexe n° 1 du présent règlement, et définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le Règlement National d'Urbanisme et les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme.

Destinations définies par l'article R151-27	Sous-destinations définies par l'article R151-28
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière
Habitation	Logement, hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

3. Eléments particuliers de la partie graphique du règlement

En sus des zones définies par l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques illustrant le présent règlement comportent également :

- Au titre de l'article L151-41 et L151-42 du Code de l'Urbanisme, les « emplacements réservés » aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logements dans un but de mixité dans les zones « urbaines » (U) et « à urbaniser » (AU) ;
- Au titre des articles L113-1 et suivants et R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les emprises cadastrales inscrites comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer ;
- Au titre des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme, les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques

technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

- Au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones dites « agricoles » (A), et « naturelles et forestières » (N), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ;
- Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

ARTICLE 4 - PROTECTION DU PATRIMOINE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. Objectifs généraux défendus par les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

En vertu des articles L151-19, L151-23 du Code de l'Urbanisme, complétés par les articles R421-23 h) et R421-28 e), les éléments du patrimoine repérés sur les documents graphiques réglementaires du PLU sont visés par les dispositions suivantes :

- L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme énonce que « le règlement peut 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 architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ». A cet effet, l'identification des éléments de patrimoine architectural et urbain, ainsi que certains espaces libres intra-urbains (parcs, jardins, vergers...) par le règlement du PLU fera référence au contenu de cet article.
- L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme précise que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ». Par ailleurs, le règlement « peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ». Au titre de cet article, seront inventoriés et protégés les haies et structures bocagères parcourant la commune.
- L'article R421-23 h) précise les modalités d'application des dispositions législatives ci-dessus. Ainsi, doivent être précédés d'une déclaration préalable, « les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».
- L'article R421-28 e) précise également que 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 « identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 ».

2. Prescriptions relatives aux édifices identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les modalités de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme seront appliquées dans le but de préserver les caractéristiques du bâti ancien d'intérêt patrimonial identifié par le règlement.

Les travaux de démolition partielle, les travaux de modification de façade, ainsi que les travaux de restauration, agrandissement, surélévation et extension de constructions existantes devront être réalisés de façon à assurer le respect strict des caractéristiques architecturales originelles des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il est ainsi interdit de détruire un élément identifié par le règlement au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, excepté dans le cas où le pétitionnaire envisage sa reconstruction à l'identique en un autre lieu de la commune, ou si l'édifice constitue un danger pour la sécurité publique. L'autorité compétente peut alors autoriser une telle opération, dès lors que ses conditions de mise en œuvre sont scrupuleusement décrites et respectées par le demandeur.

Par ailleurs, plusieurs prescriptions d'ordre général seront opposées en fonction des caractéristiques et de la valeur de l'édifice identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux de réfection/réhabilitation seront tenus de respecter strictement le volume, la pente, les ouvertures si existantes, les matériaux et éléments de modénature caractéristiques de l'état originel des couvertures.
- Les remplacements ou les compléments des façades constituées de pierres de taille ou de moellons seront réalisés dans le même matériau initial. Les pierres de taille ou moellons composant les façades des constructions, si apparentes, seront conservées dans leur aspect, sans être enduites, ni peintes, ni sablées. Le rejointoiement devra affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Le remplacement ou la restauration d'un enduit traditionnel existant devra être réalisé affleurant, sans surépaisseur, par l'emploi d'un matériau d'aspect proche de la pierre de pays.
- Les détails et modénatures des façades et des couvertures seront conservés et dans le cas d'une restauration, restitués dans leur état originel.
- Les pierres de taille ou moellons constituant les murs de clôture, si apparentes, seront conservées dans leur aspect. Le remplacement ou la restauration d'un enduit traditionnel existant devra être réalisé affleurant, sans surépaisseur, par l'emploi d'un matériau d'aspect proche de la pierre de pays.
- Les travaux portant sur les petits édifices tels que puits, timbres, lavoirs, murets, ou toute autre édifice relevant du petit patrimoine culturel agrémentant les paysages de la commune identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, viseront à restituer leur état originel par le respect des matériaux et techniques de construction employés à leur origine.

3. Prescriptions relatives aux espaces libres identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les espaces libres de parcs et jardins identifiés au titre de l'article L151-19 devront conserver leur aspect végétal, et ne devront faire l'objet d'aucune imperméabilisation par le revêtement du sol par un matériau non ou insuffisamment perméable à l'eau. La création de chemins d'accès carrossables sera tolérée dès lors que les matériaux employés s'inscrivent dans le site et ne nuisent pas excessivement à l'infiltration des eaux (mélanges terre-pierre, grave calcaire...).

Aucune construction nouvelle ne sera tolérée dans les espaces libres de parcs et jardins, **à l'exception des piscines non-couvertes et des abris de jardin de moins de 20 mètres² d'emprise au sol**, à raison d'un maximum de 2 abris de jardin par unité foncière.

Si existants, les murets anciens de clôture constitués de matériaux traditionnels devront être conservés dans leur état initial, en tant que composantes à part entière des espaces libres de parcs et jardins identifiés au titre de l'article L151-19. Les pierres de taille ou moellons constituant ces murs de clôture, si apparentes, seront conservées dans leur aspect. Le remplacement ou la restauration d'un enduit traditionnel existant devra être réalisé affleurant, sans surépaisseur, par l'emploi d'un matériau d'aspect proche de la pierre de pays.

5. Prescriptions relatives aux végétaux identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23

Le règlement du PLU opère l'identification d'éléments végétaux linéaires ou ponctuels au double titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, au regard de la nature des objectifs poursuivis par ces derniers. Ces éléments sont ainsi protégés autant pour des motifs d'ordre paysager que de préservation des continuités écologiques.

L'arrachage des éléments végétaux ponctuels ou linéaires identifiés au titre des dits articles donnera lieu à l'exigence d'une déclaration préalable, avant le premier mètre² de végétation arrachée.

Celle-ci ne pourra donner lieu à une suite favorable que dans la mesure des justifications suivantes : mauvais état sanitaire et danger pour la sécurité publique, gêne relative à la sécurité routière, entrave à l'exécution de travaux relatifs à l'assainissement des eaux usées ou à la viabilisation par les réseaux.

La réduction partielle d'un alignement végétal (haie bocagère) pourra être autorisée pour la création d'un accès à une propriété foncière rendu indispensable, ou pour l'aménagement d'une voirie ouverte à la circulation, à condition que ce type d'intervention soit le plus limité possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées par cette prescription.

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau, les effets réglementaires du PLU s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau dès lors qu'ils sont longés par des linéaires végétaux.

6. Espaces boisés à conserver ou à créer selon l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

Les défrichements sont interdits de plein droit sur les unités foncières couvertes par des « espaces boisés classés » figurant sur les documents graphiques et institués au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, les travaux sylvicoles (coupes de bois suivies de replantations) et d'équipements forestiers (voiries forestières, pistes et ouvrages de prévention et de lutte contre les feux de forêt...) ne constituent pas une opération de défrichement.

Ces travaux, indispensables pour assurer une gestion forestière, ne modifient pas l'affectation forestière du sol et sont donc autorisés. Les coupes et abattages d'arbres dans les unités foncières couvertes par des « espaces boisés classés » sont néanmoins soumis à déclaration préalable auprès de l'autorité responsable du PLU.

ARTICLE 5 – PREVENTION DES RISQUES MAJEURS

1. Prévention du risque d'inondation

Le territoire de la commune de Courcoury est concerné par un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2009. Ce document, directement opposable aux autorisations d'occupation du sol, est **annexé au Plan Local d'Urbanisme**.

Ses règles sont applicables parallèlement au présent règlement écrit du PLU. Indépendamment des prescriptions édictées par le PPRI, les projets de construction restent donc assujettis aux dispositions prévues dans le règlement du présent PLU.

Le PPRI dispose d'un règlement écrit et graphique, lequel définit la réglementation applicable aux projets nouveaux et aux biens et activités existants dans les deux zones soumises à l'aléa inondation par débordement direct du fleuve Charente, **à savoir la zone rouge R1 et la zone bleue B**. Ces zones sont figurées dans la partie graphique du règlement du PPRI, ainsi que dans la partie graphique du présent règlement du PLU. Dans celles-ci, les objectifs réglementaires poursuivis sont les suivants :

- **En zone rouge R1, l'inconstructibilité est la règle générale.** Sont toutefois admis sous conditions, certaines constructions, certains travaux d'extension limitée, d'aménagement et certains ouvrages techniques et d'infrastructures, ainsi que les constructions nécessitant la proximité immédiate de l'eau.
- **En zone bleue B, La constructibilité sous conditions est la règle générale,** dans les termes retenus par le règlement écrit de la zone.

1. Prévention du risque relatif à la rupture de canalisations de transport de gaz à haute-pression

Le territoire de la commune de Courcoury est concerné par le passage d'une infrastructure de transport de gaz à haute-pression, laquelle génère plusieurs servitudes d'utilité publique. Au regard du risque encouru par les biens et les personnes du fait de la présence de cette infrastructure, la partie graphique du présent règlement représente la zone de dangers la plus large autour de son axe, en référence aux articles R111-2, R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur de cette zone de dangers, s'appliquent les dispositions des servitudes d'utilité publique ayant cours sur le territoire, et annexées au dossier de PLU. Elles font notamment référence à l'article R555-30 du Code de l'Environnement.

ARTICLE 6 – CONTENU DU REGLEMENT ECRIT

Le présent règlement du PLU de la commune est organisé en deux chapitres contenant respectivement deux sections, correspondant aux zones dont la définition est précisée aux articles R151-17 et suivants du Code de l'Urbanisme. Chaque section comporte trois sous-sections, dites « destination des constructions, usages des sols et natures d'activité », « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et enfin, « équipement et réseaux ».

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La sous-section 1 est constituée d'un article réglementaire qui fixe les usages des sols et les destinations des constructions, se trouvant autorisées, interdites, ou sujettes à certaines limitations. Pour rappel, les destinations des constructions sont régies par l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme, tandis que les sous-destinations sont précisées par l'article R151-28 du même code. Les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisées par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en date du 10 novembre 2016.

Par cet article, pour des raisons de sécurité ou salubrité, ou de cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement peut **interdire certains usages et affectations des sols ainsi que certaines activités ou certaines destinations ou sous-destinations** dans le respect de la vocation générale de la zone (article R151-30 du Code de l'Urbanisme).

Le règlement peut également soumettre à « conditions particulières » certaines activités définies par ses soins, ainsi que les constructions associées à certaines destinations ou sous-destinations. Ces dispositions concernent aussi bien les constructions que leurs extensions.

Quant aux changements de destination des constructions existants, il convient de rappeler que le contrôle de ces opérations ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R151-28 (article R151-35 du Code de l'Urbanisme).

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La sous-section 2 est constituée par plusieurs articles dont les dispositions réglementaires portent sur les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, s'imposant aux constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées dans la zone.

Ces dispositions réglementaires portent sur la volumétrie et l'implantation des constructions, ainsi que leur hauteur. Celles-ci peuvent prévoir, pour des raisons de cohérence urbaine, architecturale et paysagère, d'imposer certaines caractéristiques d'implantation sur le terrain d'assiette, et de fixer certaines limites en matière de hauteur et d'emprise.

Ces dispositions portent également sur la qualité architecturale et environnementale des constructions, s'agissant des règles régissant leur aspect extérieur. Elles permettent également d'aborder la qualité environnementale et paysagère des abords des constructions, par l'édition de prescriptions en matière de plantations, d'aménagement d'espaces non-imperméabilisés ou imposer des installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. Cette sous-section peut comprendre des règles relatives au stationnement des véhicules motorisés.

3. Equipements et réseaux

La sous-section 3 porter sur des dispositions réglementaires exprimées en matière de desserte des terrains d'assiette par les voies publiques ou privées, et de desserte des dits terrains par les réseaux. Ces dispositions réglementaires répondent notamment à des objectifs de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux. Ils peuvent se référer à des dispositions particulières du règlement, tels que les « emplacements réservés ».

ARTICLE 7 – CONFORMITÉ, ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS AU RÈGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un 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.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente dans la délivrance d'une autorisation de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

- **La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés** à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- **Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes en situation de handicap à un logement existant.** L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

SECTION 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U ET SES SECTEURS

SOUS-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE U1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016. Elles sont applicables aussi bien pour les constructions nouvelles que les extensions de constructions existantes, ou les changements de destination. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Tous usages, affectations des sols, constructions et activités ne correspondant pas aux destinations et leurs sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessous sont réputées interdites, à l'exception de celles qui sont mentionnées au paragraphe 2 de la présente sous-section.

Les zones soumises au risque d'inondation sont superposées à la zone U et ses secteurs. Dans ces zones, **il convient de se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur**, lequel est annexé au PLU (pièce n° 5.1).

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement les sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
Uac	Secteur mixte de centralité résidentielle, commerciale et de services	Habitation	Logement, hébergement	<p>En tous secteurs, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté - Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier - Le dépôt de déchets de toutes natures (ferailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...) - Les campings, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...) 	<p>La réalisation de tout projet est conditionnée par le respect des prescriptions émises par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent</p> <p>En tous secteurs, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec les destinations et sous-destinations non-soumises à interdictions, et que les dispositions nécessaires soient prises pour limiter toute présomption de pollution et/ou de nuisance à l'encontre du voisinage</p> <p>Les opérations relatives à l'extension, la réfection, l'adaptation et la mise aux normes des constructions liées à l'exploitation agricole, implantées antérieurement au PLU, sont autorisées sous réserve du respect du voisinage et de la réglementation en vigueur</p> <p>Toute autre activité économique pré-existante dans les secteurs antérieurement au PLU, dont la destination ou la sous-destination correspondante ne serait explicitement autorisée dans le règlement, peut faire l'objet de nouvelles constructions, extensions et annexes sous réserve du respect du voisinage</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées dans les secteurs, s'ils sont nécessaires à l'aménagement des espaces non-bâtis, à la recherche archéologique ou à tout équipement de viabilisation, sous réserve que ces opérations ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement</p> <p>Les mobil-homes et caravanes sont admis à titre d'habitat temporaire lors de la mise en exécution d'une autorisation de construire, dans sa limite de validité</p>
		Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public		
Ua Ub	Secteurs d'habitat à vocation mixte et principalement résidentielle	Habitation	Logement, hébergement	<p>En tous secteurs, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté - Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier - Le dépôt de déchets de toutes natures (ferailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...) - Les campings, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...) 	<p>La réalisation de tout projet est conditionnée par le respect des prescriptions émises par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent</p> <p>En tous secteurs, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec les destinations et sous-destinations non-soumises à interdictions, et que les dispositions nécessaires soient prises pour limiter toute présomption de pollution et/ou de nuisance à l'encontre du voisinage</p> <p>Les opérations relatives à l'extension, la réfection, l'adaptation et la mise aux normes des constructions liées à l'exploitation agricole, implantées antérieurement au PLU, sont autorisées sous réserve du respect du voisinage et de la réglementation en vigueur</p> <p>Toute autre activité économique pré-existante dans les secteurs antérieurement au PLU, dont la destination ou la sous-destination correspondante ne serait explicitement autorisée dans le règlement, peut faire l'objet de nouvelles constructions, extensions et annexes sous réserve du respect du voisinage</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées dans les secteurs, s'ils sont nécessaires à l'aménagement des espaces non-bâtis, à la recherche archéologique ou à tout équipement de viabilisation, sous réserve que ces opérations ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement</p> <p>Les mobil-homes et caravanes sont admis à titre d'habitat temporaire lors de la mise en exécution d'une autorisation de construire, dans sa limite de validité</p>
		Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier et touristique		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public		

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement les sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
Ue	Secteur à vocation de services collectifs et d'équipements	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public	<p>En tous secteurs, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté - Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier - Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...) - Les campings, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...) 	<p>La réalisation de tout projet est conditionnée par le respect des prescriptions émises par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent</p> <p>En tous secteurs, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec les destinations et sous-destinations non-soumises à interdictions, et que les dispositions nécessaires soient prises pour limiter toute présomption de pollution et/ou de nuisance à l'encontre du voisinage</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées dans les secteurs, s'ils sont nécessaires à l'aménagement des espaces non-bâtis, à la recherche archéologique ou à tout équipement de viabilisation, sous réserve que ces opérations ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement</p> <p>Les mobil-homes et caravanes sont admis à titre d'habitat temporaire lors de la mise en exécution d'une autorisation de construire, dans sa limite de validité</p>

SOUS-SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles exprimées dans le présent article excluent tout effet normatif sur les équipements, réseaux et ouvrages techniques d'intérêt collectif correspondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

1. Conditions de hauteur

La hauteur des constructions est calculée en considération du niveau du terrain naturel, avant tous travaux d'affouillements ou d'exhaussement liés à l'exécution de l'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'un terrain en pente, les cotes moyennes du terrain d'assiette de la construction seront prises pour référence. Le règlement précise lorsque cette hauteur se réfère à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage.

- **En secteurs Ua, Uac et Ub**, la hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder **6,50 mètres**, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau.
- **En secteur Ue**, la hauteur des constructions principales et des annexes ne peut excéder **9 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En tous secteurs, la hauteur des constructions annexes des constructions à destination de l'habitation ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage ou au point le plus haut.

Des normes de hauteur pourront alternativement être admises pour les constructions principales, à savoir :

- Le faîtage de la nouvelle construction peut s'aligner sur celui d'une construction de plus grande hauteur, mitoyenne ou implantée sur une unité foncière adjacente.
- Selon la topographie du terrain d'assiette, il pourra être imposé une implantation du plancher bas de la construction à un niveau égal ou supérieur à celui des voies et emprises ouvertes à la circulation. Dans ce cas, la hauteur de la construction sera déterminée à partir de ce niveau.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs définies ci-contre peuvent faire l'objet de travaux de réfection/réhabilitation ou d'extension en conservant leur hauteur actuelle.
- La hauteur de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité et/ou fonction autorisée dans la zone (cheminées, antennes, autres petites superstructures...), n'est pas réglementée, de même que la hauteur des équipements et réseaux correspondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. Conditions d'implantation des construction par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Les règles d'implantation des constructions au regard des voies, emprises publiques, chemins ruraux ou toute limite s'y substituant sont **appliquées au nu de tout ou partie du mur de la façade principale ou au mur-pignon**. Elles sont interprétées au regard de la voie réputée principale ou à défaut, au regard du voisinage urbain.

- **En secteurs Ua et Uac**, les constructions, les extensions de constructions, leurs annexes de plus de 50 mètres² et leurs murs de clôture doivent être implantées **à l'alignement** des voies et emprises ouvertes à la circulation.
- **En secteur Ub**, les constructions, les extensions de constructions et leurs annexes de plus de 50 mètres² doivent être implantées **dans une bande de 0 à 6 mètres** vis-à-vis de l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation.

- **En secteur Ue**, les constructions, les extensions de constructions et leurs annexes pourront s'implanter librement sur leur terrain d'assiette sous réserve que cette implantation ne porte atteinte à la sécurité publique.

3. Conditions d'implantation au regard des limites séparatives

Les règles d'implantation sont appliquées en référence **à la partie la plus avancée de la construction**.

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions principales pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou s'implanter en retrait de ces limites **dès lors que ce dernier soit au moins égal à 2 mètres**.

4. Règles alternatives en matière d'implantation des constructions sur le terrain d'assiette

Des normes d'implantation pourront alternativement être admises pour les constructions principales, à savoir :

- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-contre, seront tolérées.
- Une construction nouvelle pourra s'implanter en retrait des voies et emprises publiques lorsqu'une construction présente sur une unité foncière immédiatement voisine est également implantée en retrait. La distance d'implantation pour la construction nouvelle sera alors comprise entre **0 et 6 mètres**.
- Les obligations d'implantation mesurée à partir des voies et emprises ouvertes à la circulation pourront être levées lorsque l'unité foncière accueillant la construction présente une configuration atypique ou complexe (parcelles de second rang, d'angle ou en cœur d'îlot...).
- Les annexes inférieures à 20 mètres² d'emprise au sol pourront s'implanter librement sur l'unité foncière sous réserve que leur implantation ne porte préjudice aux unités foncières voisines, tandis que les bassins de piscines seront obligatoirement implantés en retrait d'un minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Il pourra être imposé le retrait des portails créés dans les clôtures vis-à-vis des voies et emprises publiques lorsqu'il est constaté un risque pour la sécurité publique.
- Les obligations d'alignement mesurées à partir des voies et emprises ouvertes à la circulation pourront être levées lorsque l'implantation des installations d'assainissement non-collectif sont contraintes par la topographie du terrain d'assiette, sous réserve de justifications techniques (nécessité de mettre en place une poste de relevage d'eau usées, nécessité de maintenir un accès au système d'assainissement pour son entretien ou d'éventuels travaux).
- En cas de réhabilitation et/ou d'une mise aux normes d'une construction existante, l'implantation du dispositif d'assainissement non-collectif peut s'opérer, pour des raisons techniques ou au regard de la configuration du terrain d'assiette, dans une zone différente de la zone d'implantation de la construction. Cette règle ne s'applique pas pour les nouvelles constructions principales d'habitation.

ARTICLE U3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Obligations en matière d'adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain d'assiette en limitant au maximum les remblais et excavations, sauf en cas d'impératif de sécurité publique, de viabilisation du terrain par les réseaux ou de gestion des écoulements pluviaux.

2. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs équipements liés aux énergies renouvelables.

Les annexes pourront adopter des matériaux différents de la construction principale. Toutefois, lorsque les annexes sont recouvertes d'enduits, ceux-ci auront le même aspect que la construction principale.

Par ailleurs, sur tous murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit sera strictement interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction des constructions relevant des styles architecturaux contemporains ou d'une architecture dite « de création », de l'habitat « bioclimatique » ou des constructions faisant usage de matériaux à haute performance écologique et/ou énergétique, dès lors que ces choix sont justifiés et tiennent compte du caractère des lieux environnants.

- **Obligations portant sur la réfection des constructions anciennes, antérieures à 1950**

Le règlement doit être interprété dans l'objectif de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel, des villages et des hameaux anciens de la commune. Les constructions sont réputées « anciennes » au regard de la globalité de leur aspect extérieur.

- a) Les travaux de réfection des constructions existantes doivent s'inscrire dans le respect de leurs caractéristiques architecturales originelles (ordonnancement des ouvertures, pentes de toitures, aspect des couvertures, éléments de modénature...). Tout apport constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La réfection des couvertures doit être réalisée dans le respect de leur aspect d'origine et de leurs ouvertures si existantes (chiens assis...). L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.
- c) La réfection des façades doit être réalisée dans le respect de leur aspect d'origine. Les façades en pierre de taille doivent être laissées apparentes. Les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect initial. La réfection des enduits existants sera réalisée dans le respect des teintes de la pierre de pays. L'aspect des enduits doit être lisse, taloché ou brossé.
- d) **En secteurs Ua et Uac**, les fenêtres nouvelles créées en façade sur rue doivent être plus hautes que larges, excepté si les menuiseries existantes ne présentent pas cette caractéristique. Elles doivent respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes de la construction. Les volets battants façade sur rue seront conservés ou remplacés à l'identique. **En tous secteurs**, l'aspect des baies et des menuiseries ne devra pas être brillant. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e) L'ensemble des détails et modénatures existants sur la construction doit être conservé et mis en valeur à l'occasion de tous travaux de réfection (corniches, encadrements...).

Ces règles s'appliqueront également aux installations commerciales, artisanales et aux équipements publics.

En secteur Uac, tout nouveau local d'activité doit faire partie intégrante de la construction qui l'abrite. Lorsque le commerce occupe plusieurs constructions contiguës, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles. Les enseignes, si existantes, doivent être intégrées discrètement aux façades de la construction et contribuer à sa mise en valeur.

- **Obligations relatives aux constructions nouvelles et postérieures à 1950 et/ou de style pavillonnaire**

- a) Par leur aspect et volume, les constructions nouvelles à destination de l'habitation doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales des maisons traditionnelles de pays (maisons « saintongeaises » ou « charentaises ») et ne pas faire référence à des styles architecturaux extérieurs au paysage local. Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits traditionnels.
- b) Les toitures des nouvelles constructions principales adopteront deux versants de pente identique, comprise entre 27 et 33 %. **En secteurs Ua et Uac**, les toitures à quatre pans sont uniquement autorisées pour les constructions à étage. **En tous secteurs**, les nouvelles couvertures devront s'apparenter aux couvertures des constructions traditionnelles de pays, par leur teinte et forme. Ces toitures seront en tuiles de type « roman » ou « canal », de teinte similaire aux couvertures

traditionnelles. L'habillage des gouttières par caisson sera prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit. Les toitures terrasses seront autorisées. Les toitures à un versant unique sont autorisées pour les annexes de 20 mètres² d'emprise maximale.

- c) **En secteurs Ua et Uac**, les ouvertures créées en façade sur rue devront s'accorder avec l'environnement existant, et être plus hautes que larges, sauf dans le cas de la recherche de performances énergétiques. **En tous secteurs**, l'aspect des baies et les menuiseries devra s'inscrire en harmonie avec le voisinage. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

Il est rappelé que les règles ci-dessus ne doivent pas entraîner une interdiction des constructions relevant des styles architecturaux contemporains ou d'une architecture dite « de création », de l'habitat « bioclimatique » ou des constructions faisant usage de matériaux à haute performance écologique et/ou énergétique, dès lors que ces choix sont justifiés et tiennent compte du caractère des lieux environnants.

- **Obligations relatives à la qualité et à l'intégration paysagère des clôtures**

Il n'est pas rendu obligatoire de clôturer une propriété foncière. Toutefois, si existantes, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions et clôtures implantées dans le voisinage. Elles ne doivent pas présenter de gêne significative pour la circulation et la sécurité publique. Les normes suivantes sont à retenir :

- **En secteurs Ua, Uac et Ub**, la hauteur maximale des clôtures (hors pilastres et autres éléments architecturaux particuliers au bâti ancien traditionnel) est définie à **1,6 mètre en façade sur rue, et à 2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en vue de prolonger un mur existant de plus grande hauteur.
- **En secteur Ue**, la hauteur maximale des nouvelles clôtures est définie à **2 mètres en façade sur rue et en limites séparatives**. Elle sera obligatoirement constituée d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'un écran de végétation constitué d'essences locales et adaptées au site.

Des normes de hauteur inférieures aux normes exprimées ci-dessus pourront être prescrites par l'autorité compétente dans le cas d'une suspicion d'atteinte aux conditions de circulation et/ou de gêne pour la sécurité publique, notamment lorsque la configuration des voiries adjacentes (virage, carrefour à défaut de visibilité...) induit un risque pour la sécurité routière.

En tous secteurs, toute nouvelle clôture implantée en façade sur rue sera constituée :

- Soit d'un mur réalisé dans le respect des matériaux et techniques traditionnelles de pays (moellons jointés, pierre de taille...);
- Soit d'un mur plein, réalisé en maçonnerie enduite et couronné d'un chaperon de pierre à tête arrondie. L'enduit sera obligatoirement de même ton que celui de l'habitation principale.
- Soit d'une murette basse comprise entre 0,6 mètre et 1,2 mètre de haut, surmontée d'une grille ou d'un grillage (mur-bahut ou mur de claire-voie). L'emploi sous forme de lisses, panneaux et palissades est autorisé sous réserve que la clôture contribue, par son aspect visuel, à la mise en valeur de l'espace public et de l'environnement.
- Soit d'une haie vive composée d'essences réputées non-invasives, adaptées aux caractéristiques du terrain naturel, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre. Les grillages de couleur vive sont interdits.

Les murs de clôture existants sur le terrain d'assiette, si réalisés en maçonnerie traditionnelle, devront être conservés ou réhabilités dans leur état d'origine. Leur rehaussement par des matériaux autres que traditionnels est interdit.

Dans les limites des zones inondables du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Charente et de la Seugne, les nouvelles clôtures en murs pleins sont interdites. Elles seront obligatoirement constituées de matériaux visant à assurer le libre écoulement des eaux sur le terrain d'assiette et ses terrains adjacents. Tous travaux portant sur la réfection des clôtures pleines existantes viseront à améliorer leur transparence hydraulique par les adaptations nécessaires (percées...).

Les clôtures situées au contact d'espaces à caractère agricoles et/ou naturels, ou en limites des secteurs de la zone U devront être obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre. Les panneaux grillagés rigides sont interdits. Le cas échéant, le pétitionnaire se pliera aux prescriptions représentées au sein de la partie graphique du règlement, ou en référence aux Orientations d'Aménagement et de Programmation si existantes.

ARTICLE U4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Surfaces non-imperméabilisées et/ou éco-aménageables

En tous secteurs, les terrains d'assiette de chaque opération de construction individuelle doivent conserver des espaces libres non-imperméabilisés de façon à permettre la mise en œuvre des dispositions particulières définies par la sous-section 3 du présent règlement, à savoir :

- La résorption des eaux de ruissellement sur le terrain d'assiette du projet ;
- Le respect des obligations légales et réglementaires relatives au bon assainissement des eaux usées.

2. Prescriptions relatives aux plantations nouvelles sur le terrain d'assiette

En tous secteurs, toute demande de permis de construire ou d'aménager donnera lieu à une description précise de la nature et de l'emplacement des éléments végétaux et autres éléments naturels préexistants. Il sera précisé les modifications apportées à ces éléments dans le cadre de l'exécution du projet.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement végétal de nature à mettre en valeur le paysage (enherbement, plantations...), incluant l'intégration des équipements de stockage des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées.

Les nouvelles plantations d'arbres de haute-tige et de haies réalisées sur les unités foncières seront composées d'essences variées, adaptées aux caractéristiques naturelles du site. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives sera proscrite.

Les nouvelles aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de moyenne ou haute tige pour 4 emplacements, répartis de manière à mettre en valeur l'environnement et les paysages, soit de façon groupée, soit isolément. Cette obligation ne sera pas imposée pour les aires de stationnement couvertes par des dispositifs de production énergétique.

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans les différents secteurs devront être masqués par un écran de végétation, dont les caractéristiques répondront aux règles précédentes.

ARTICLE U5 – STATIONNEMENT

Dans la zone U et ses secteurs, les règles ci-après seront imposées à l'encontre des nouvelles constructions suivantes :

1) Pour toute nouvelle construction individuelle de type habitation,

- En secteurs Ua et Uac, 1 place de stationnement sera exigée sur le terrain d'assiette ;
- En secteur Ub, 2 places de stationnement seront exigées sur le terrain d'assiette.

2) Pour tout groupe d'habitation créé à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'aménageur devra réaliser 1 place banalisée dans les espaces communs, pour 3 logements créés ;

3) Pour tout établissement destiné à l'hébergement, 1 place de stationnement sera créée par logement ou chambre ;

- 4) **Pour les constructions liées à des activités économiques et des équipements** de toutes natures, le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins de l'activité et au nombre d'emplois pouvant être envisagé.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans les différents secteurs, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et dans le respect des normes en vigueur concernant lesdites constructions.

Le nombre de places nécessaires pour chaque nouveau logement, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Le pétitionnaire satisfera aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, ou sur tout autre terrain situé à une distance pouvant aisément être parcourue à pied.

Il pourra être imposé, pour les constructions à destination d'habitat collectif et de bureaux, des stationnements pour les vélos par l'intermédiaire d'un local ou d'un emplacement couvert et sécurisé.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, des places de stationnement doivent être aménagées conformément à la nouvelle destination de la construction.

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Conditions de desserte du terrain d'assiette

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Obligations relatives aux voies de circulation nouvelles

Tout terrain d'assiette doit être desservi par une ou plusieurs voies ouvertes à la circulation répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent également répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics (collecte des déchets, défense extérieure contre l'incendie...).

L'ouverture d'une voie nouvelle ouverte à la circulation pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la sécurité publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des unités foncières et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics.

ARTICLE U7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même en l'existence d'une vanne fermée.

Le préfet de département doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

2. Assainissement des eaux usées

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales. En outre, les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau, qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le service public d'assainissement non-collectif. Le terrain devra disposer d'une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement non-collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol.

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saura être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

3. Gestion des eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre des dispositions du Code de l'Environnement. Pour tout nouveau projet d'aménagement et/ou de construction, les eaux pluviales doivent être **résorbées sur l'unité foncière** ou le terrain d'assiette du projet par des dispositifs appropriés, sans créer de nuisances sur les propriétés voisines.

Selon l'importance des flux, il conviendra de définir la nature des ouvrages ainsi que leur dimensionnement et leur implantation nécessaires au respect de cette disposition. Ces ouvrages devront favoriser en premier lieu la résorption naturelle des eaux par infiltration en alternative au rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau d'assainissement collectif existant est interdit.

En cas d'impossibilité technique de résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet (surface insuffisante, nature du sol, caractère du voisinage...), Les eaux pluviales pourront être rejetées au sein du réseau public si existant sous condition que :

- Ce réseau public le permette techniquement, et selon le respect d'un débit maximum défini par le gestionnaire de l'exutoire, et de telle sorte que l'écoulement des eaux soit assuré sans stagnation ;
- A condition que seul l'excès de ruissellement des eaux soit rejeté au réseau public existant, dès lors que toute autre solution susceptible de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux sur la parcelle ait été mise en œuvre, et que le débit de fuite du terrain naturel ne demeure pas aggravé par l'opération.

4. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements à ces réseaux devront être réalisés en souterrain ou alternativement, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

En outre, toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit quand ils existent, ou prévoir un raccordement ultérieur.

En matière de défense extérieure contre l'incendie, le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il ne répond pas aux exigences du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur.

La protection des biens et des personnes contre le risque d'incendie doit être assurée soit par l'intermédiaire d'un ouvrage public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par l'autorité compétente au regard de la nature du projet, soit par un nouveau dispositif propre à l'opération, conforme aux exigences de l'autorité compétente, lorsque le réseau public est insuffisant.

SECTION 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

SOUS-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AU1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016. Elles sont applicables aussi bien pour les constructions nouvelles que les extensions de constructions existantes, ou les changements de destination. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Tous usages, affectations des sols, constructions et activités ne correspondant pas aux destinations et leurs sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessous sont réputées interdites, à l'exception de celles qui sont mentionnées au paragraphe 2 de la présente sous-section.

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement les sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
AU	Zone mixtes ouvertes à l'urbanisation à vocation principale d'habitat	Habitation	Logement, hébergement	<p>Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté - Les hébergements hôteliers et touristiques ainsi que les cinémas - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs ainsi que tout autre équipement recevant du public - Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier - Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...) - Les campings, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...) 	<p>La réalisation de tout projet est conditionnée par le respect des prescriptions émises par les Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Les constructions nouvelles ne peuvent être autorisées que lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sur une surface minimale de 6 000 mètres², prévoyant l'équipement préalable du terrain d'assiette par les voies et réseaux, dans les termes retenus par l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Cette règle ne s'applique pas pour les entités de la zone AU dont la surface est inférieure à une valeur de 6 000 mètres²</p> <p>Le découpage des dites opérations devra, le cas échéant, se plier aux secteurs délimités par les Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Les annexes des constructions à destination d'habitation pourront être autorisées postérieurement à une opération d'aménagement d'ensemble</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées dans les secteurs, s'ils sont nécessaires à l'aménagement des espaces non-bâtis, à la recherche archéologique ou à tout équipement de viabilisation, sous réserve que ces opérations ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement</p> <p>Les mobil-homes et caravanes sont admis à titre d'habitat temporaire lors de la mise en exécution d'une autorisation de construire, dans sa limite de validité</p>
		Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

SOUS-SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles exprimées dans le présent article excluent tout effet normatif sur les équipements, réseaux et ouvrages techniques d'intérêt collectif correspondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

1. Conditions de hauteur

La hauteur des constructions est calculée en considération du niveau du terrain naturel, avant tous travaux d'affouillements ou d'exhaussement liés à l'exécution de l'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'un terrain en pente, les cotes moyennes du terrain d'assiette de la construction seront prises pour référence. Le règlement précise lorsque cette hauteur se réfère à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage.

- La hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder **6,50 mètres**, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau.
- La hauteur des constructions annexes des constructions à destination de l'habitation ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage ou au point le plus haut.

2. Obligations en matière de densité et d'emprise au sol des constructions

Le projet ne pourra être accepté que sous réserve de sa compatibilité avec le nombre de logements minimum prescrit par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le terrain d'assiette.

3. Conditions d'implantation des constructions sur le terrain d'assiette

Les règles d'implantation des constructions au regard des voies, emprises publiques, chemins ruraux ou toute limite s'y substituant sont appliquées **au nu du mur de la façade principale ou au mur-pignon**. Elles sont interprétées au regard de la voie réputée principale ou à défaut, au regard du voisinage urbain.

les constructions sur tout ou partie de l'une de leurs façades, les extensions de constructions et leurs annexes de plus de 20 mètres² doivent être implantées dans **une bande de 0 à 5 mètres** vis-à-vis de l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation, existantes ou projetées, sous réserve :

- De l'absence de prescriptions contraires par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- De la recherche de performances environnementales, lesquelles doivent être dûment justifiées.

Les constructions principales nouvelles pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou s'implanter en retrait de ces limites **dès lors que ce dernier soit au moins égal à 2 mètres**. Cette règle s'applique en référence à la partie la plus avancée de la construction principale.

Les annexes inférieures à 20 mètres² d'emprise au sol pourront s'implanter librement sur l'unité foncière sous réserve que leur implantation ne porte préjudice aux unités foncières voisines

Les bassins de piscines seront obligatoirement implantés en retrait d'un minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

1. Obligations en matière d'adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain d'assiette en limitant au maximum les remblais et excavations, sauf en cas d'impératif de sécurité publique, de viabilisation du terrain par les réseaux ou de gestion des écoulements pluviaux.

2. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs équipements liés aux énergies renouvelables.

Les annexes pourront adopter des matériaux différents de la construction principale. Toutefois, lorsque les annexes sont recouvertes d'enduits, ceux-ci auront le même aspect que la construction principale. Par ailleurs, sur tous murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit sera strictement interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction des constructions relevant des styles architecturaux contemporains ou d'une architecture dite « de création », de l'habitat « bioclimatique » ou des constructions faisant usage de matériaux à haute performance écologique et/ou énergétique, dès lors que ces choix sont justifiés et tiennent compte du caractère des lieux environnants.

- Obligations portant sur les constructions nouvelles

- a) Par leur aspect et volume, les constructions nouvelles à destination de l'habitation doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales des maisons traditionnelles de pays (maisons « saintongeaises » ou « charentaises ») et ne pas faire référence à des styles architecturaux extérieurs au paysage local. Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits traditionnels.
- b) Les toitures des nouvelles constructions adopteront deux versants de pente identique, comprise entre 27 et 33 %. Les nouvelles couvertures devront s'apparenter aux couvertures des constructions traditionnelles de pays, par leur teinte et forme. Ces toitures seront en tuiles de type « roman » ou « canal », de teinte similaire aux couvertures traditionnelles. L'habillage des gouttières par caisson sera prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit. Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à un versant unique sont autorisées pour les annexes de 20 mètres² d'emprise maximale.
- c) L'aspect des baies et les menuiseries ne devra pas être brillant. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

- Obligations relatives à la qualité et à l'intégration paysagère des clôtures

Il n'est pas rendu obligatoire de clôturer une propriété foncière. Toutefois, si existantes, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions et clôtures implantées dans le voisinage.

La hauteur maximale des clôtures (hors pilastres) est définie à **1,6 mètre en façade sur rue, et à 2 mètres en limites séparatives**. Toute nouvelle clôture implantée en façade sur rue sera constituée :

- Soit d'un mur réalisé dans le respect des matériaux et techniques traditionnelles de pays (moellons jointés, pierre de taille...);
- Soit d'un mur plein, réalisé en maçonnerie enduite, couronné d'un chaperon de pierre à tête arrondie. L'enduit sera obligatoirement de même ton que celui de l'habitation principale.
- Soit d'une murette basse comprise entre 0,6 mètre et 1,2 mètre de haut, surmontée d'une grille ou d'un grillage (mur-bahut ou mur de claire-voie). L'emploi sous forme de lisses, panneaux et palissades est

autorisé sous réserve que la clôture contribue, par son aspect visuel, à la mise en valeur de l'espace public et de l'environnement.

- Soit d'une haie vive composée d'essences réputées non-invasives, adaptées aux caractéristiques du terrain naturel, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre. Les grillages de couleur vive sont interdits.

Les clôtures situées au contact d'espaces à caractère agricoles et/ou naturels, ou en limites de zone devront être obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre. Les panneaux grillagés rigides sont interdits. Le cas échéant, le pétitionnaire se pliera aux prescriptions représentées au sein de la partie graphique du règlement, ou en référence aux Orientations d'Aménagement et de Programmation si existantes.

ARTICLE AU4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Espaces communs à l'intérieur des opérations d'aménagement d'ensemble

Selon les représentations graphiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'autorité compétente exigera la réalisation d'espaces communs par l'aménageur à l'échelle du terrain d'assiette de toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble. Selon leur nature, ces espaces communs pourront entrer dans le calcul des surfaces non-imperméabilisées et/ou éco-aménageables.

2. Surfaces non-imperméabilisées et/ou éco-aménageables

En tous secteurs, les terrains d'assiette de chaque opération de construction individuelle doivent conserver des espaces libres non-imperméabilisés de façon à permettre la mise en œuvre des dispositions particulières définies par la sous-section 3 du présent règlement, exprimés en matière de résorption des eaux de ruissellement.

3. Prescriptions relatives aux plantations nouvelles sur le terrain d'assiette

Outre le respect du contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le pétitionnaire devra **satisfaire à l'obligation, par le règlement et sa partie graphique, de réalisation d'espaces à planter au sens de l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme**. Ces espaces seront à réaliser dans le respect des principes énoncés ci-après. Les espaces à planter représentés sur la partie graphique du règlement sont constitués soit d'aires précisément délimitées à l'échelle du parcellaire, soit de bandes **d'une largeur minimale de 5 mètres**.

Les nouvelles plantations d'arbres de haute-tige et de haies réalisées sur les unités foncières ainsi qu'à l'échelle de l'opération seront composées d'essences variées, adaptées aux caractéristiques naturelles du site. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives sera proscrite. Les dépôts et stockages des activités autorisées dans les différents secteurs devront être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager (enherbement, plantations...), incluant l'intégration paysagère des équipements de stockage des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées.

Les nouvelles aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour quatre emplacements, répartis de manière à mettre en valeur l'environnement et les paysages, soit de façon groupée, soit isolément. Cette obligation ne sera pas imposée pour les aires de stationnement couvertes par des dispositifs de production énergétique.

ARTICLE AU5 – STATIONNEMENT

Dans la zone AU, les règles ci-après seront imposées à l'encontre des nouvelles constructions suivantes :

- 1) **Pour toute nouvelle construction individuelle de type habitation**, 2 places de stationnement sera exigée sur le terrain d'assiette ;
- 2) **Pour tout groupe d'habitation créé à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble**, l'aménageur devra réaliser 1 place banalisée dans les espaces communs, pour 3 logements créés ;

- 3) **Pour les constructions liées à des activités économiques et des équipements** de toutes natures, le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins de l'activité et au nombre d'emplois pouvant être envisagé.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans les différents secteurs, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et dans le respect des normes en vigueur concernant lesdites constructions.

Le nombre de places nécessaires pour chaque nouveau logement, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AU6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Obligations relatives aux voies de circulation nouvelles

Tout terrain d'assiette doit être desservi par une ou plusieurs voies ouvertes à la circulation répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent également répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics (collecte des déchets, défense extérieure contre l'incendie...).

L'ouverture d'une voie nouvelle ouverte à la circulation pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la sécurité publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des unités foncières et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. **Les impasses sont tolérées à titre temporaire, dans l'attente de l'achèvement de la ou des opérations prévues sur le terrain d'assiette.** Elles doivent alors répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics.

ARTICLE AU7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même en l'existence d'une vanne fermée.

Le préfet de département doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

2. Assainissement des eaux usées

Le projet ne pourra être accepté que dans la condition de la desserte immédiate du terrain d'assiette par le réseau d'assainissement collectif équipant les parties actuellement urbanisées avoisinantes. Ce dernier devra alors être équipé par ledit réseau au préalable de l'acceptation de toute nouvelle construction.

L'évacuation directe des eaux usées non-traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques au sein du réseau public d'assainissement devra être préalablement autorisée par le propriétaire du réseau, qui pourra exiger des prétraitements.

3. Gestion des eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre des dispositions du Code de l'Environnement. Pour tout nouveau projet d'aménagement et/ou de construction, les eaux pluviales doivent être **résorbées sur l'unité foncière** ou le terrain d'assiette du projet par des dispositifs appropriés, sans créer de nuisances sur les propriétés voisines.

Selon l'importance des flux, il conviendra de définir la nature des ouvrages ainsi que leur dimensionnement et implantation nécessaires au respect de cette disposition. Ces ouvrages devront favoriser en premier lieu la résorption naturelle des eaux par infiltration en alternative au rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau d'assainissement collectif existant est interdit.

En cas d'impossibilité technique de résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet (surface insuffisante, nature du sol, caractère du voisinage...), Les eaux pluviales pourront être rejetées au sein du réseau public si existant sous condition que :

- Ce réseau public le permette techniquement, et selon le respect d'un débit maximum défini par le gestionnaire de l'exutoire, et de telle sorte que l'écoulement des eaux soit assuré sans stagnation ;
- A condition que seul l'excès de ruissellement des eaux soit rejeté au réseau public existant, dès lors que toute autre solution susceptible de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux sur la parcelle ait été mise en œuvre, et que le débit de fuite du terrain naturel ne demeure pas aggravé par l'opération.

4. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements à ces réseaux devront être réalisés en souterrain ou alternativement, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

En outre, toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit quand ils existent, ou prévoir un raccordement ultérieur.

En matière de défense extérieure contre l'incendie, le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il ne répond pas aux exigences du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur.

La protection des biens et des personnes contre le risque d'incendie doit être assurée soit par l'intermédiaire d'un ouvrage public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par l'autorité compétente au regard de la nature du projet, soit par un nouveau dispositif propre à l'opération, conforme aux exigences de l'autorité compétente, lorsque le réseau public est insuffisant.

**TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES ET
NATURELLES ET FORESTIERES**

SECTION 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SOUS-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016. Elles sont applicables aussi bien pour les constructions nouvelles que les extensions de constructions existantes, ou les changements de destination. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Tous usages, affectations des sols, constructions et activités ne correspondant pas aux destinations et leurs sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessous sont réputées interdites, à l'exception de celles qui sont mentionnées au paragraphe 2 de la présente sous-section.

Les zones soumises au risque d'inondation sont superposées à la zone A. Dans ces zones, **il convient de se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur**, lequel est annexé au PLU (pièce n° 5.1).

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement les sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
A	La zone désigne les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p>Dans la zone A, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière - Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier - Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...) - Les campings, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...) 	<p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autorisés dans la zone doivent être liés à des impératifs de viabilisation primaire ou de desserte par les réseaux</p> <p>Toute nouvelle construction à usage d'habitation ne peut être autorisée que sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elle soit directement liée et nécessaire à l'exploitation agricole, sous réserve de justifications - Qu'elles soient implantées à proximité immédiate de cette dernière (moins de 100 mètres), et qu'elle participe, par sa conception, au bon fonctionnement de l'exploitation <p>Peuvent également être autorisées la réhabilitation de construction existante en vue de répondre à un objectif de diversification de l'exploitation agricole (locaux de transformation et/ou de vente de produits issus de l'exploitation), sous réserve que ces activités s'inscrivent en complément de l'exploitation agricole, qui doit demeurer l'activité principale du pétitionnaire</p> <p>Peuvent être autorisés les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</p> <p>Sont autorisés, dès lors qu'ils sont identifiés sur les documents graphiques, les changements de destination des constructions identifiées au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, en habitation ou en local d'hébergement touristique, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur</p> <p>Les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou forestière, à la réalisation de fouilles archéologiques et à la réalisation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p> <p>Les mobil-homes et caravanes sont admis à titre d'habitat temporaire lors de la mise en exécution d'une autorisation de construire, dans sa limite de validité</p>
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

SOUS-SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles exprimées dans le présent article excluent tout effet normatif sur les équipements, réseaux et ouvrages techniques d'intérêt collectif correspondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

1. Obligations en matière de densité et d'emprise au sol des constructions

En zone **A**, les règles suivantes d'emprise au sol sont à respecter, à savoir :

- **Les travaux d'extension des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement touristique**, réalisés en une ou plusieurs fois, ne devront pas créer **50 % d'emprise au sol supplémentaire** en référence à l'emprise au sol de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU, **dans une limite totale de 60 mètres² d'emprise**.
- **Les constructions annexes** des constructions principales d'habitation **n'excéderont pas 60 mètres²** d'emprise au sol au totale, créée en une ou plusieurs fois, et devront être implantées **à moins de 20 mètres** du point le plus éloigné de la construction principale existante.
- **Les piscines et leurs équipements techniques**, distingués des autres annexes par le présent règlement, sont autorisés à raison d'un bassin limité à 50 mètres² d'emprise, et devront être implantées **à moins de 25 mètres** du point le plus éloigné de la construction principale.

2. Conditions de hauteur

La hauteur des constructions est calculée en considération du niveau du terrain naturel, avant tous travaux d'affouillements ou d'exhaussement liés à l'exécution de l'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'un terrain en pente, les cotes moyennes du terrain d'assiette de la construction seront prises pour référence. Le règlement précise lorsque cette hauteur se réfère à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage.

- **En zone A, la hauteur des constructions à destination de l'exploitation agricole est limitée à 9 mètres** au faîtage ou au point le plus haut, à l'exception des installations techniques et de stockage de liquides (silos, cuves...) sous réserve de justification quant à leur nécessité et usage au sein de l'exploitation.
- La hauteur des **constructions principales à destination et usage d'habitation ou d'hébergement touristique**, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder **6,50 mètres**, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau.
- La hauteur des constructions annexes des constructions à destination de l'habitation ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage ou au point le plus haut.

Des normes de hauteur pourront alternativement être admises pour les constructions principales, à savoir :

- Le faîtage de la nouvelle construction peut s'aligner sur celui d'une construction de plus grande hauteur, mitoyenne ou implantée sur une unité foncière adjacente.
- Selon la topographie du terrain d'assiette, il pourra être imposé une implantation du plancher bas de la construction à un niveau égal ou supérieur à celui des voies et emprises ouvertes à la circulation. Dans ce cas, la hauteur de la construction sera déterminée à partir de ce niveau.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs définies ci-contre peuvent faire l'objet de travaux de réfection/réhabilitation ou d'extension en conservant leur hauteur actuelle.
- La hauteur de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité et/ou fonction autorisée dans la zone (cheminées, antennes, autres petites superstructures...), n'est pas

réglementée, de même que la hauteur des équipements et réseaux correspondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

3. Conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Les règles d'implantation des constructions au regard des voies, emprises publiques, chemins ruraux ou toute limite s'y substituant sont appliquées **au nu du mur de la façade principale ou au mur-pignon**. Elles sont interprétées au regard de la voie réputée principale ou à défaut, au regard du voisinage urbain.

Les constructions nouvelles, à l'exception de leurs extensions et leurs annexes, devront s'implanter :

- **En retrait minimum de 10 mètres** vis-à-vis de la limite d'emprise des routes départementales.
- **En retrait minimum de 6 mètres** vis-à-vis de la limite des autres voies et emprises existantes, ouvertes à la circulation.

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-contre, seront tolérées et leur implantation sera libre au regard des voies et emprises ouvertes à la circulation.

L'implantation des annexes sera libre au regard des voies et emprises ouvertes à la circulation, sous réserve qu'elles soient **distantes de 20 mètres maximum du point le plus proche de la construction principale**. Cette règle est de 25 mètres maximum en ce qui concerne les bassins des piscines.

4. Conditions d'implantation au regard des limites séparatives

Les règles d'implantation sont appliquées en référence **à la partie la plus avancée de la construction**.

Les constructions nouvelles, les extensions de constructions principales et leurs annexes pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou s'implanter en retrait de ces limites dès lors que ce dernier soit **au moins égal à 3 mètres**.

5. Règles alternatives en matière d'implantation des constructions sur le terrain d'assiette

Les règles d'implantation des nouvelles constructions et des extensions de constructions existantes devront être appliquées au regard de la législation et de la réglementation en vigueur, notamment celle qui concerne les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Des normes d'implantation différentes pourront alors être prescrites par l'autorité compétente en vue de répondre à ces exigences.

ARTICLE A3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Obligations en matière d'adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain d'assiette en limitant au maximum les remblais et excavations, sauf en cas d'impératif de sécurité publique, de viabilisation du terrain par les réseaux ou de gestion des écoulements pluviaux.

2. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs équipements liés aux énergies renouvelables.

Les annexes pourront adopter des matériaux différents de la construction principale. Toutefois, lorsque les annexes sont recouvertes d'enduits, ceux-ci auront le même aspect que la construction principale.

Par ailleurs, sur tous murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit sera strictement interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction des constructions relevant des styles architecturaux contemporains ou d'une architecture dite « de création », de l'habitat « bioclimatique » ou des constructions faisant usage de matériaux à haute performance écologique et/ou énergétique, dès lors que ces choix sont justifiés et tiennent compte du caractère des lieux environnants.

- **Obligations portant sur la réfection des constructions anciennes, antérieures à 1950**

Le règlement doit être interprété dans l'objectif de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel des villages et des hameaux anciens de la commune.

- a) Les travaux de réfection des constructions existantes doivent s'inscrire dans le respect de leurs caractéristiques architecturales originelles (ordonnancement des ouvertures, pentes de toitures, aspect des couvertures, éléments de modénature...). Tout apport constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La réfection des couvertures doit être réalisée dans le respect de leur aspect d'origine et de leurs ouvertures si existantes (chiens assis...). L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.
- c) La réfection des façades doit être réalisée dans le respect de leur aspect d'origine. Les façades en pierre de taille doivent être laissées apparentes. Les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect initial. La réfection des enduits existants sera réalisée dans le respect des teintes de la pierre de pays. L'aspect des enduits doit être lisse, taloché ou brossé.
- d) Les fenêtres nouvelles créées en façade sur rue doivent respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes de la construction. Les volets battants façade sur rue seront conservés ou remplacés à l'identique. L'aspect des baies et les menuiseries ne devra pas être vif et brillant. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e) L'ensemble des détails et modénatures existants sur la construction doit être conservé et mis en valeur à l'occasion de tous travaux de réfection (corniches, encadrements...).

- **Obligations relatives aux constructions nouvelles et postérieures à 1950 et/ou de style pavillonnaire**

- a) Par leur aspect et volume, les constructions nouvelles à destination de l'habitation doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales des maisons traditionnelles de pays (maisons « saintongeaises » ou « charentaises ») et ne pas faire référence à des styles architecturaux extérieurs au paysage local. Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits traditionnels.
- b) Les toitures des nouvelles constructions adopteront deux versants de pente identique, comprise entre 27 et 33 %. Les toitures à quatre pans sont uniquement autorisées pour les constructions à étage. Les nouvelles couvertures devront s'apparenter aux couvertures des constructions traditionnelles de pays, par leur teinte et forme. Ces toitures seront en tuiles de type « roman » ou « canal », de teinte similaire aux couvertures traditionnelles. L'habillage des gouttières par caisson sera prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit. Les toitures terrasses seront autorisées. Les toitures à un versant unique sont autorisées pour les annexes de 20 mètres² d'emprise maximale.
- c) Les fenêtres nouvelles créées en façade sur rue doivent respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes de la construction. L'aspect des baies et les menuiseries ne devra pas être vif et brillant. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

Pour rappel, les exigences réglementaires exprimées ci-dessus ne doivent pas entraîner une interdiction des constructions relevant des styles architecturaux contemporains ou d'une architecture dite « de création », de l'habitat « bioclimatique » ou des constructions faisant usage de matériaux à haute performance écologique et/ou énergétique, dès lors que ces choix sont justifiés et tiennent compte du caractère des lieux environnants.

- **Obligations portant sur les constructions à destination de l'exploitation agricole**

Le projet ne pourra être accepté que sous réserve de justifications particulières visant à son intégration satisfaisante au paysage et au caractère des lieux environnants. Il sera ainsi veillé à justifier le rôle quant au choix du site, de l'implantation, de la volumétrie et de l'aspect des constructions incluant leurs équipements techniques, ainsi que des plantations projetées dans l'intégration du projet à l'environnement.

Cette exigence d'intégration à l'environnement ne doit pas entraîner une interdiction des constructions faisant usage de matériaux à haute performance écologique et/ou énergétique, dès lors que ces choix sont justifiés et tiennent compte du caractère des lieux environnants.

- a) Les couvertures adopteront 2 versants, de pente comparable aux couvertures de l'habitat traditionnel environnant, soit autour de 30 % (marge de 5 %), sans rupture lorsqu'il est fait l'usage de matériaux de type tuile. Elles ne comporteront pas de décalage en-dessous ou au-dessus du volume principal. Les couvertures adopteront soit un aspect terre cuite naturelle, soit un ton sombre et mât. La couverture des toitures par des dispositifs de production énergétique est autorisée.
- b) Les matériaux à privilégier dans la réalisation des façades seront en maçonnerie enduite de ton proche de la pierre de pays, en moellons, en bardage bois ou en bardage métallique peint de tonalité sombre et/ou naturelle, empruntée aux lieux environnants. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

- **Obligations relatives à la qualité et à l'intégration paysagère des clôtures**

Les règles ci-après portent uniquement sur les clôtures qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.

Il n'est pas rendu obligatoire de clôturer une propriété foncière. Toutefois, si existantes, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions et clôtures implantées dans le voisinage.

La hauteur maximale des clôtures (hors pilastres) est définie à **1,6 mètre en façade sur rue, et à 2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en vue de prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs de clôture existants sur le terrain d'assiette, si réalisés en maçonnerie traditionnelle, devront être conservés ou réhabilités dans leur état d'origine. Leur rehaussement par des matériaux autres que traditionnels est interdit.

Des normes de hauteur inférieures aux normes exprimées ci-dessus pourront être prescrites par l'autorité compétente dans le cas d'une suspicion d'atteinte aux conditions de circulation et/ou de gêne pour la sécurité publique.

Dans les limites des zones inondables du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Charente et de la Seugne, les nouvelles clôtures en murs pleins sont interdites. Elles seront obligatoirement constituées de matériaux visant à assurer le libre écoulement des eaux sur le terrain d'assiette et ses terrains adjacents. Tous travaux portant sur la réfection des clôtures pleines existantes viseront à améliorer leur transparence hydraulique par les adaptations nécessaires (percées...).

Les clôtures situées au contact d'espaces à caractère agricoles et/ou naturels devront être obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre. Les panneaux grillagés rigides sont interdits. Les murs pleins sont interdits, quel que soit leurs matériaux de constitution. La reconstruction à l'identique des murs pleins en pierre de pays est autorisée.

ARTICLE A4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Surfaces non-imperméabilisées et/ou éco-aménageables

En tous secteurs, les terrains d'assiette de chaque opération de construction individuelle doivent conserver des espaces libres non-imperméabilisés de façon à permettre la mise en œuvre des dispositions particulières définies par la sous-section 3 du présent règlement, à savoir :

- La résorption des eaux de ruissellement sur le terrain d'assiette du projet ;
- Le respect des obligations légales et réglementaires relatives au bon assainissement des eaux usées.

2. Prescriptions relatives aux plantations nouvelles sur le terrain d'assiette

Toute demande de permis de construire ou d'aménager donnera lieu à une description précise de la nature et de l'emplacement des éléments végétaux et autres éléments naturels préexistants. Il sera précisé les modifications apportées à ces éléments dans le cadre de l'exécution du projet.

Les espaces libres de toute construction sur le terrain d'assiette doivent faire l'objet d'un traitement paysager (enherbement, plantations...), incluant l'intégration paysagère des équipements de stockage des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées.

Les nouvelles plantations d'arbres de haute-tige et de haies réalisées sur les unités foncières seront composées d'essences variées, adaptées aux caractéristiques naturelles du site. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives sur le terrain d'assiette sera proscrite.

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans les différents secteurs devront être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation, respectant les règles ci-dessus.

ARTICLE A5 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, et devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Conditions de desserte du terrain d'assiette

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Obligations relatives aux voies de circulation nouvelles

Tout terrain d'assiette doit être desservi par une ou plusieurs voies ouvertes à la circulation répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent également répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics (collecte des déchets, défense extérieure contre l'incendie...).

L'ouverture d'une voie nouvelle ouverte à la circulation pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la sécurité publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des unités foncières et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics.

ARTICLE A7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même en l'existence d'une vanne fermée. Le préfet de département doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

2. Assainissement des eaux usées

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales. En outre, les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau, qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le service public d'assainissement non-collectif. Le terrain devra disposer d'une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement non-collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol.

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saura être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

3. Gestion des eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre des dispositions du Code de l'Environnement. Pour tout nouveau projet d'aménagement et/ou de construction, les eaux pluviales doivent être **résorbées sur l'unité foncière ou le terrain d'assiette du projet** par des dispositifs appropriés, sans créer de nuisances sur les propriétés voisines.

Selon l'importance des flux, il conviendra de définir la nature des ouvrages ainsi que leur dimensionnement et implantation nécessaires au respect de cette disposition. Ces ouvrages devront favoriser en premier lieu la résorption

naturelle des eaux par infiltration en alternative au rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau d'assainissement collectif existant est interdit.

En cas d'impossibilité technique de résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet (surface insuffisante, nature du sol, caractère du voisinage...), Les eaux pluviales pourront être rejetées au sein du réseau public si existant sous condition que :

- Ce réseau public le permette techniquement, et selon le respect d'un débit maximum défini par le gestionnaire de l'exutoire, et de telle sorte que l'écoulement des eaux soit assuré sans stagnation ;
- A condition que seul l'excès de ruissellement des eaux soit rejeté au réseau public existant, dès lors que toute autre solution susceptible de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux sur la parcelle ait été mise en œuvre, et que le débit de fuite du terrain naturel ne demeure pas aggravé par l'opération.

4. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements à ces réseaux devront être réalisés en souterrain ou alternativement, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

En outre, toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit quand ils existent, ou prévoir un raccordement ultérieur.

En matière de défense extérieure contre l'incendie, le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il ne répond pas aux exigences du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur.

La protection des biens et des personnes contre le risque d'incendie doit être assurée soit par l'intermédiaire d'un ouvrage public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par l'autorité compétente au regard de la nature du projet, soit par un nouveau dispositif propre à l'opération, conforme aux exigences de l'autorité compétente, lorsque le réseau public est insuffisant.

SECTION 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET SES SECTEURS

SOUS-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016. Elles sont applicables aussi bien pour les constructions nouvelles que les extensions de constructions existantes, ou les changements de destination. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Tous usages, affectations des sols, constructions et activités ne correspondant pas aux destinations et leurs sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessous sont réputées interdites, à l'exception de celles qui sont mentionnées au paragraphe 2 de la présente sous-section.

Les zones soumises au risque d'inondation sont superposées à la zone N et ses secteurs. Dans ces zones, **il convient de se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur**, lequel est annexé au PLU (pièce n° 5.1).

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement les sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
N	La zone N désigne les secteurs à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et paysages, de l'exploitation de la forêt et de la nécessité de prévenir certains risques	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière	<p>Dans la zone N et ses différents secteurs, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière - Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier - Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...) - Les campings, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...) 	<p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autorisés dans la zone doivent être liés à des impératifs de viabilisation primaire ou de desserte par les réseaux</p> <p>Hors secteurs Ne et Np, peuvent être autorisés les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</p> <p>Sont également autorisés les changements de destination des constructions identifiées au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, en habitation ou en local d'hébergement touristique, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur</p> <p>Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve d'être inférieures à 30 mètres² d'emprise au sol</p> <p>Les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou forestière, et à la réalisation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p> <p>Les mobil-homes et caravanes sont admis à titre d'habitat temporaire lors de la mise en exécution d'une autorisation de construire, dans sa limite de validité</p>
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Ne	Le secteur Ne est destiné à l'accueil d'installations légères de loisirs dans le but de valoriser certains espaces naturels	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		<p>En secteur Ne uniquement, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations et équipements légers, réversibles, destinés à l'ouverture d'espaces naturels au public, sous réserve d'un nombre et emprise limités - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que leurs opérations liées (exhaussements, affouillements) sous réserve d'être liés à des impératifs de viabilisation primaire ou de desserte par les réseaux et de s'avérer indispensables - Les affouillements et exhaussements liés à toute autre opération d'intérêt public (fouilles archéologiques...)

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement les sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
Np	Le secteur a pour vocation de protéger les vallées de la Charente et de la Seugne	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<p>Dans la zone N et ses différents secteurs, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière - Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier - Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...) - Les campings, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...) 	<p>En secteur Np uniquement, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'exception de toute construction nouvelle, les aménagements destinés à l'accueil ou à l'information du public, les travaux d'intérêt public de type cheminements piétonniers, les aménagements visant à assurer la prévention et la lutte contre les risques et/ou la remise en état des continuités écologiques - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que leurs opérations liées (exhaussements, affouillements) sous réserve d'être liés à des impératifs de viabilisation primaire ou de desserte par les réseaux et de s'avérer indispensables

SOUS-SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles exprimées dans le présent article excluent tout effet normatif sur les équipements, réseaux et ouvrages techniques d'intérêt collectif correspondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

1. Obligations en matière de densité et d'emprise au sol des constructions

En zone N et ses secteurs, selon les destinations et leurs sous-destinations autorisées, les règles suivantes d'emprise au sol sont à respecter, à savoir :

- **Les travaux d'extension des constructions à usage d'habitation**, réalisés en une ou plusieurs fois, ne devront pas créer **50 % d'emprise au sol supplémentaire** en référence à l'emprise au sol de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU, **dans une limite totale de 60 mètres² d'emprise**.
- **Les constructions annexes** des constructions principales d'habitation **n'excéderont pas 60 mètres²** d'emprise au sol au totale, créée en une ou plusieurs fois, et devront être implantées **à moins de 20 mètres** du point le plus éloigné de la construction principale existante.
- **Les piscines et leurs équipements techniques**, distingués des autres annexes par le présent règlement, sont autorisés à raison d'un bassin limité à 50 mètres² d'emprise, et devront être implantées **à moins de 25 mètres** du point le plus éloigné de la construction principale.
- L'emprise au sol des constructions à destination de l'exploitation agricole doit être inférieure **à 30 mètres²**.

2. Conditions de hauteur

La hauteur des constructions est calculée en considération du niveau du terrain naturel, avant tous travaux d'affouillements ou d'exhaussement liés à l'exécution de l'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'un terrain en pente, les cotes moyennes du terrain d'assiette de la construction seront prises pour référence. Le règlement précise lorsque cette hauteur se réfère à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage.

- **La hauteur des constructions à destination de l'exploitation agricole est limitée à 4,50 mètres** au faîtage ou au point le plus haut.
- La hauteur des **constructions principales à destination et usage d'habitation**, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder **6,50 mètres**, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau.
- La hauteur des constructions annexes des constructions à destination de l'habitation ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage ou au point le plus haut.

Des normes de hauteur pourront alternativement être admises pour les constructions principales, à savoir :

- Le faîtage de la nouvelle construction peut s'aligner sur celui d'une construction de plus grande hauteur, mitoyenne ou implantée sur une unité foncière adjacente.
- Selon la topographie du terrain d'assiette, il pourra être imposé une implantation du plancher bas de la construction à un niveau égal ou supérieur à celui des voies et emprises ouvertes à la circulation. Dans ce cas, la hauteur de la construction sera déterminée à partir de ce niveau.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs définies ci-contre peuvent faire l'objet de travaux de réfection/réhabilitation ou d'extension en conservant leur hauteur actuelle.

- La hauteur de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité et/ou fonction autorisée dans la zone (cheminées, antennes, autres petites superstructures...), n'est pas réglementée, de même que la hauteur des équipements et réseaux correspondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

3. Conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Les règles d'implantation des constructions au regard des voies, emprises publiques, chemins ruraux ou toute limite s'y substituant sont appliquées **au nu du mur de la façade principale ou au mur-pignon**. Elles sont interprétées au regard de la voie réputée principale ou à défaut, au regard du voisinage urbain.

Les constructions nouvelles, à l'exception de leurs extensions et leurs annexes, devront s'implanter :

- **En retrait minimum de 10 mètres** vis-à-vis de la limite d'emprise des routes départementales.
- **En retrait minimum de 6 mètres** vis-à-vis de la limite des autres voies et emprises existantes, ouvertes à la circulation.

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-contre, seront tolérées et leur implantation sera libre au regard des voies et emprises ouvertes à la circulation.

L'implantation des annexes sera libre au regard des voies et emprises ouvertes à la circulation, sous réserve qu'elles soient **distantes de 20 mètres maximum du point le plus proche de la construction principale**. Cette règle est de 25 mètres en ce qui concerne les bassins des piscines.

3. Conditions d'implantation au regard des limites séparatives

Les règles d'implantation sont appliquées en référence **à la partie la plus avancée de la construction**.

Les constructions nouvelles, les extensions de constructions principales et leurs annexes pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou s'implanter en retrait de ces limites dès lors que ce dernier soit **au moins égal à 3 mètres**.

ARTICLE N3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Obligations en matière d'adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain d'assiette en limitant au maximum les remblais et excavations, sauf en cas d'impératif de sécurité publique, de viabilisation du terrain par les réseaux ou de gestion des écoulements pluviaux.

2. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs équipements liés aux énergies renouvelables.

Les annexes pourront adopter des matériaux différents de la construction principale. Toutefois, lorsque les annexes sont recouvertes d'enduits, ceux-ci auront le même aspect que la construction principale.

Par ailleurs, sur tous murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit sera strictement interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction des constructions relevant des styles architecturaux contemporains ou d'une architecture dite « de création », de l'habitat « bioclimatique » ou des constructions faisant usage de matériaux à haute performance écologique et/ou énergétique, dès lors que ces choix sont justifiés et tiennent compte du caractère des lieux environnants.

- **Obligations portant sur la réfection des constructions anciennes, antérieures à 1950**

Le règlement doit être interprété dans l'objectif de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel des villages et des hameaux anciens de la commune.

- a) Les travaux de réfection des constructions existantes doivent s'inscrire dans le respect de leurs caractéristiques architecturales originelles (ordonnancement des ouvertures, pentes de toitures, aspect des couvertures, éléments de modénature...). Tout apport constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La réfection des couvertures doit être réalisée dans le respect de leur aspect d'origine et de leurs ouvertures si existantes (chiens assis...). L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.
- c) La réfection des façades doit être réalisée dans le respect de leur aspect d'origine. Les façades en pierre de taille doivent être laissées apparentes. Les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect initial. La réfection des enduits existants sera réalisée dans le respect des teintes de la pierre de pays. L'aspect des enduits doit être lisse, taloché ou brossé.
- d) Les fenêtres nouvelles créées en façade sur rue doivent respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes de la construction. Les volets battants façade sur rue seront conservés ou remplacés à l'identique. L'aspect des baies et les menuiseries ne devra pas être vif et brillant. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e) L'ensemble des détails et modénatures existants sur la construction doit être conservé et mis en valeur à l'occasion de tous travaux de réfection (corniches, encadrements...).

- **Obligations sur les constructions nouvelles et postérieures à 1950 et/ou de style pavillonnaire**

- a) Par leur aspect et volume, les constructions nouvelles à destination de l'habitation doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales des maisons traditionnelles de pays (maisons « saintongeaises » ou « charentaises ») et ne pas faire référence à des styles architecturaux extérieurs au paysage local. Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits traditionnels.
- b) Les toitures des nouvelles constructions adopteront deux versants de pente identique, comprise entre 27 et 33 %. Les toitures à quatre pans sont uniquement autorisées pour les constructions à étage. Les nouvelles couvertures devront s'apparenter aux couvertures des constructions traditionnelles de pays, par leur teinte et forme. Ces toitures seront en tuiles de type « roman » ou « canal », de teinte similaire aux couvertures traditionnelles. L'habillage des gouttières par caisson sera prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit. Les toitures terrasses seront autorisées. Les toitures à un versant unique sont autorisées pour les annexes de 20 mètres² d'emprise maximale.
- c) Les fenêtres nouvelles créées en façade sur rue doivent respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes de la construction. L'aspect des baies et les menuiseries ne devra pas être vif et brillant. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

Pour rappel, les exigences réglementaires exprimées ci-dessus ne doivent pas entraîner une interdiction des constructions relevant des styles architecturaux contemporains ou d'une architecture dite « de création », de l'habitat « bioclimatique » ou des constructions faisant usage de matériaux à haute performance écologique et/ou énergétique, dès lors que ces choix sont justifiés et tiennent compte du caractère des lieux environnants.

- **Obligations portant sur les constructions à usage agricole ou forestier**

Le projet ne pourra être accepté que sous réserve de justifications particulières visant à son intégration satisfaisante au paysage et au caractère des lieux environnants. Il sera ainsi veillé à justifier le rôle quant au choix du site, de l'implantation, de la volumétrie et de l'aspect de la construction dans l'intégration du projet à l'environnement.

- **Obligations relatives à la qualité et à l'intégration paysagère des clôtures**

Les règles ci-après portent uniquement sur les clôtures qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.

Il n'est pas rendu obligatoire de clôturer une propriété foncière. Toutefois, si existantes, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions et clôtures implantées dans le voisinage.

La hauteur maximale des clôtures (hors pilastres) est définie à **1,6 mètre en façade sur rue, et à 2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en vue de prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs de clôture existants sur le terrain d'assiette, si réalisés en maçonnerie traditionnelle, devront être conservés ou réhabilités dans leur état d'origine. Leur rehaussement par des matériaux autres que traditionnels est interdit.

Des normes de hauteur inférieures aux normes exprimées ci-dessus pourront être prescrites par l'autorité compétente dans le cas d'une suspicion d'atteinte aux conditions de circulation et/ou de gêne pour la sécurité publique.

Dans les limites des zones inondables du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Charente et de la Seugne, les nouvelles clôtures en murs pleins sont interdites. Elles seront obligatoirement constituées de matériaux visant à assurer le libre écoulement des eaux sur le terrain d'assiette et ses terrains adjacents. Tous travaux portant sur la réfection des clôtures pleines existantes viseront à améliorer leur transparence hydraulique par les adaptations nécessaires (percées...).

Les clôtures situées au contact d'espaces à caractère agricoles et/ou naturels devront être obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre. Les panneaux grillagés rigides sont interdits. Les murs pleins sont interdits, quel que soit leurs matériaux de constitution.

ARTICLE N4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Surfaces non-imperméabilisées et/ou éco-aménageables

En tous secteurs, les terrains d'assiette de chaque opération de construction individuelle doivent conserver des espaces libres non-imperméabilisés de façon à permettre la mise en œuvre des dispositions particulières définies par la sous-section 3 du présent règlement, à savoir :

- La résorption des eaux de ruissellement sur le terrain d'assiette du projet ;
- Le respect des obligations légales et réglementaires relatives au bon assainissement des eaux usées.

2. Prescriptions relatives aux plantations nouvelles sur le terrain d'assiette

Toute demande de permis de construire ou d'aménager donnera lieu à une description précise de la nature et de l'emplacement des éléments végétaux et autres éléments naturels préexistants. Il sera précisé les modifications apportées à ces éléments dans le cadre de l'exécution du projet.

Les espaces libres de toute construction sur le terrain d'assiette doivent faire l'objet d'un traitement paysager (enherbement, plantations...), incluant l'intégration paysagère des équipements de stockage des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées.

Les nouvelles plantations d'arbres de haute-tige et de haies réalisées sur les unités foncières seront composées d'essences variées, adaptées aux caractéristiques naturelles du site. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives sur le terrain d'assiette sera proscrite.

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans les différents secteurs devront être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation, respectant les règles ci-dessus.

ARTICLE N5 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, et devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Conditions de desserte du terrain d'assiette

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Obligations relatives aux voies de circulation nouvelles

Tout terrain d'assiette doit être desservi par une ou plusieurs voies ouvertes à la circulation répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent également répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics (collecte des déchets, défense extérieure contre l'incendie...).

L'ouverture d'une voie nouvelle ouverte à la circulation pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la sécurité publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des unités foncières et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics.

ARTICLE N7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même en l'existence d'une vanne fermée.

Le préfet de département doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

2. Assainissement des eaux usées

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales. En outre, les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau, qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le service public d'assainissement non-collectif. Le terrain devra disposer d'une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement non-collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol.

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saura être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

3. Gestion des eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre des dispositions du Code de l'Environnement. Pour tout nouveau projet d'aménagement et/ou de construction, les eaux pluviales doivent être **résorbées sur l'unité foncière** ou le terrain d'assiette du projet par des dispositifs appropriés, sans créer de nuisances sur les propriétés voisines.

Selon l'importance des flux, il conviendra de définir la nature des ouvrages ainsi que leur dimensionnement et implantation nécessaires au respect de cette disposition. Ces ouvrages devront favoriser en premier lieu la résorption naturelle des eaux par infiltration en alternative au rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau d'assainissement collectif existant est interdit.

En cas d'impossibilité technique de résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet (surface insuffisante, nature du sol, caractère du voisinage...), Les eaux pluviales pourront être rejetées au sein du réseau public si existant sous condition que :

- Ce réseau public le permette techniquement, et selon le respect d'un débit maximum défini par le gestionnaire de l'exutoire, et de telle sorte que l'écoulement des eaux soit assuré sans stagnation ;
- A condition que seul l'excès de ruissellement des eaux soit rejeté au réseau public existant, dès lors que toute autre solution susceptible de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux sur la parcelle ait été mise en œuvre, et que le débit de fuite du terrain naturel ne demeure pas aggravé par l'opération.

4. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements à ces réseaux devront être réalisés en souterrain ou alternativement, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

En outre, toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit quand ils existent, ou prévoir un raccordement ultérieur.

En matière de défense extérieure contre l'incendie, le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il ne répond pas aux exigences du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur.

La protection des biens et des personnes contre le risque d'incendie doit être assurée soit par l'intermédiaire d'un ouvrage public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par l'autorité compétente au regard de la nature du projet, soit par un nouveau dispositif propre à l'opération, conforme aux exigences de l'autorité compétente, lorsque le réseau public est insuffisant.

ANNEXE N° 1

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS POUVANT ETRE REGLEMENTEES PAR LES PLU

La présente annexe a pour objet la définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le Règlement National d'Urbanisme et les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme ou les documents en tenant lieu, selon l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016.

Le dit arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme en application des articles R151-27, R151-28 et R151-29 du Code de l'Urbanisme. Son contenu est susceptible de faire l'objet d'évolutions.

1. Exploitation agricole et forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Habitation

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. Commerce et activité de service

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. Equipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ANNEXE N° 2

LEXIQUE D'URBANISME

La présente annexe n° 2 présente le lexique national d'urbanisme pris en référence au décret du 28 décembre 2015, complété par d'autres définitions lexicales par le présent règlement, comme prévu par le Code de l'Urbanisme.

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME RELATIF AU DÉCRET DU 28 DÉCEMBRE 2015

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

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

1. Annexe

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

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L101-2 du Code de l'Urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2. Bâtiment

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

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

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

3. Construction

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

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis,

cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition.

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

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

5. Emprise au sol

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

Cette définition reprend les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

6. Extension

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

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

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

7. Façade

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

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures...).

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

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites

inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du Code de l'Urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue. Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction.

Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

10. Limites séparatives

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

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.

11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

12. Voies ou emprises publiques

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

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

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...).

DÉFINITIONS COMPLÉTANT LE LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Accès

Correspond à l'espace de la parcelle donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

Acrotère

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillement/exhaussement

Action de creuser le sol. L'extraction de terre correspond à une action de creusement du sol. L'exhaussement est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à déclaration préalable si leur superficie est supérieure à 100 mètres² et leur hauteur ou profondeur excède 2 mètres.

Alignement

Limite entre le terrain d'assiette du projet, généralement intégré au domaine privé, et le domaine public. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté.

Architecture contemporaine/de création

L'architecture contemporaine et/ou de création correspond à des œuvres architecturales découlant d'un travail de conception et d'un parti-pris résultant de la liberté de création des professionnels de l'architecture. Elle s'oppose par définition à l'habitat standardisé.

Baie, ouverture

Toute percée pratiquée dans un mur ou une charpente qui, par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance et vasistas.

Bardage

Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique disposant généralement d'un isolant thermique intermédiaire avec la maçonnerie.

Camping

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes, habitées ou non.

Carrière

Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable au titre du Code de l'Environnement.

Changement d'affectation

Un changement d'affectation porte sur une partie d'un bâtiment dont la destination principale n'est pas modifiée (garage d'une maison individuelle transformé en pièce à vivre, combles aménagés dans un grenier...).

Changement de destination

Un changement de destination est effectif lorsque l'ensemble ou une partie importante du bâtiment change de destination, au regard des termes des R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme.

Chemins ruraux

En vertu de l'article L161-1 du Code de la Route, les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et soumis au Code Rural et de la Pêche Maritime.

Clôture

Une clôture vise à enclore un espace et séparer notamment des propriétés. Ne constitue pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales, les eaux de ruissellement et d'arrosage provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

Eaux usées

Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques ou non-domestiques (eau de processus industriel...).

Egout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

Enduit

Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques.

Energies renouvelables

Formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine. Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par différents facteurs naturels (exposition solaire, vent, énergie hydraulique...).

Équipements/locaux techniques

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique et assurant le fonctionnement régulier de l'aménagement, activité ou construction (transformateur électrique, postes d'adduction, dispositif de chauffage et/ou climatisation...)

Faîtage

Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Façade

Désigne chacune des faces extérieures d'un bâtiment (façade principale, façade postérieure, façades latérales).

Habitation légère de loisirs

Correspond à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (yourte, cabane...).

Logement/hébergement

Le logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (maisons individuelles, immeubles collectifs) à l'exclusion des hébergements. L'hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite...).

Lotissement

Ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur ait réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs, des travaux de viabilité et les raccordements aux réseaux publics élémentaires.

Modénature

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moultres) ou répétitif (modillons, bossages, caissons...).

Mur-bahut ou de claire-voie

Mur de faible hauteur surmonté d'un élément tel qu'une grille, un barreaudage ou des travées de clôture.

Opération d'aménagement d'ensemble

Opération d'aménagement organisant dans son ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

Performance énergétique

La performance énergétique d'un bâtiment est la quantité d'énergie qu'il consomme annuellement, eu égard à sa qualité, ses équipements énergétiques et son mode de fonctionnement. La notion de performance énergétique vise une exploitation annuelle optimisée des énergies consommées.

Ruine

Une construction ayant perdu tout ou partie de ses murs porteurs ainsi que tout ou partie de sa toiture peut être considéré comme une ruine, mais ce caractère doit être apprécié au cas-par-cas. La reconstruction d'un bâtiment qualifié de ruine est assimilée à une construction nouvelle.

Travaux de réhabilitation/restauration

Travaux d'amélioration ou de mise en conformité construction avec les normes en vigueur, n'altérant pas de façon majeure ses caractéristiques initiales. La réhabilitation peut inclure un changement de destination.

Travaux de rénovation

Travaux consistant à substituer tout ou partie d'une construction existante à une construction neuve.

Unité foncière

Ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

Terrain d'assiette

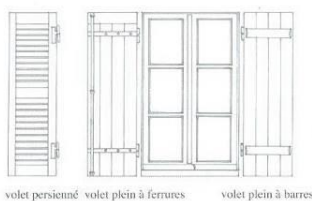
Le terrain d'assiette est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques, les voies et les autres unités foncières contiguës.

Toiture terrasse

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, se différenciant des toitures à pans.

REPERES SUR LES COULEURS DES CONSTRUCTIONS

La couleur
DANS LES OUVERTURES DE NOS MAISONS SAINTONGEAISES



volet persienné volet plein à ferrures volet plein à barres



Vue en plan



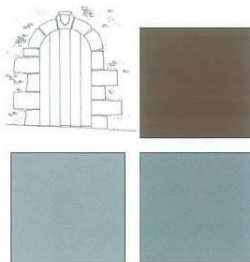
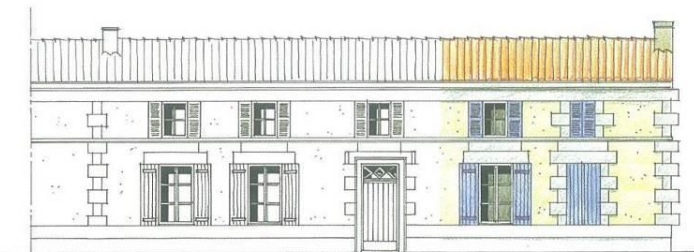
La couleur des ouvertures participe à l'élégance et la qualité des maisons traditionnelles Saintongeaises. Les façades offrent une grande simplicité de composition, elles sont rythmées par le jeu des percements soulignés par leur modénature en pierre de taille.

Les ouvertures se caractérisent par leur proportion, les fenêtres sont élégantes, de dimensions nettement verticales, dessinées par des vitrages de 6 ou 8 carreaux ; les menuiseries sont peintes en blanc, crème ou gris clair.

La nature des volets diffère selon le type d'architecture, deux modèles sont identifiables, pleins à lames verticales avec barres haute et basse ou persiennés. Ils sont en bois peints d'une couleur claire, parfois plus lumineuse, notamment sur les franges de la Gironde.

Les portes d'entrée sont généralement pleines, en planches de bois jointives pour les plus simples ou en panneaux menuisés pour les plus dessinées, leur grande hauteur permet une imposte vitrée parfois joliment ouvragée.

Les portes des bâtiments annexes sont pleines, en planches de bois verticales jointives, leurs dimensions s'adaptent aux besoins des locaux. Elles sont peintes de couleur sombre, les pentures sont de la même teinte.



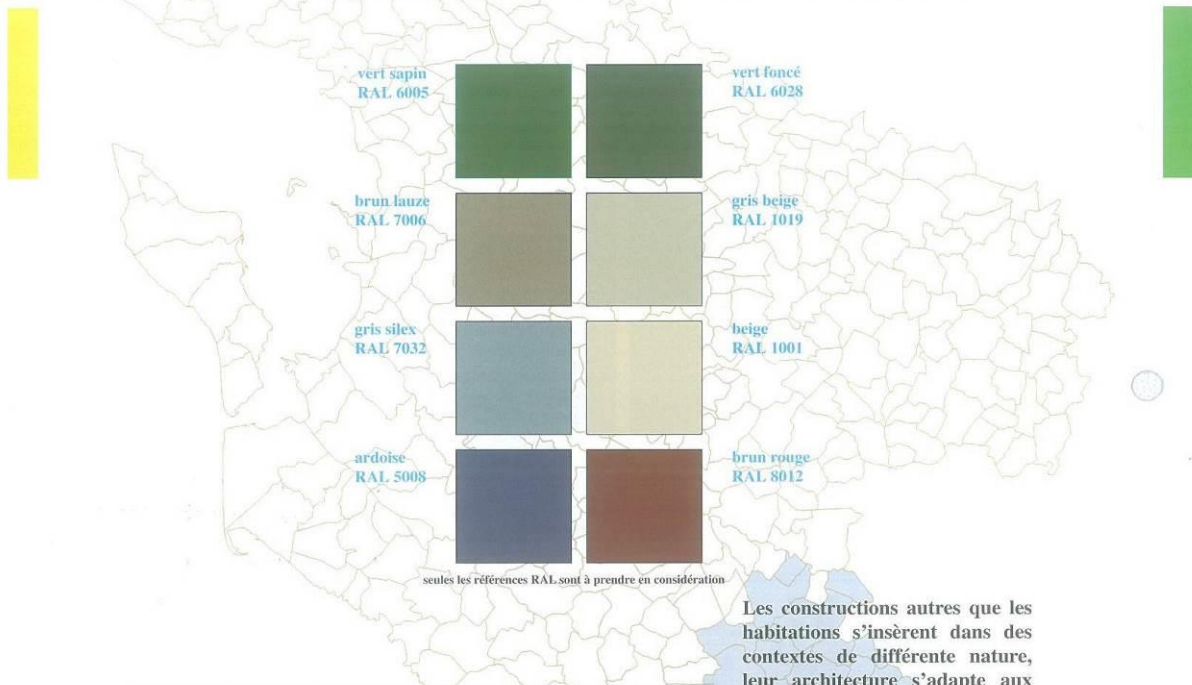
Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de la Charente Maritime
85, bld de la République
• 17076 La Rochelle cédex 9 • tél 05 46 317 190 •

Direction Départementale de l'Équipement
Service de l'Urbanisme et de l'Habitat
Champ de Mars, BP 506
• 17018 La Rochelle cédex • tél 05 46 00 17 17 •



La couleur

DANS LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET D'ACTIVITÉ



Les constructions autres que les habitations s'insèrent dans des contextes de différente nature, leur architecture s'adapte aux besoins de leur fonction, artisanat, agricole, d'élevage ou de commerce, cependant elles chercheront toujours à se fondre dans leur milieu.

Les matériaux à privilégier demeurent le bois, la maçonnerie enduite ou le moellon, des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leur qualité architecturale (vieillesse, teintes, aspect).

En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine.

En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.



Subdivision de Jonzac • Place de la gare BP 99 • 17053 JONZAC • tél 05 46 48 00 44 •
Subdivision de Mirambeau • RN 137 • 17150 MIRAMBEAU • tél 05 46 49 61 31 •
Subdivision de Montguyon • route de Libourne BP 16 St Martin d'Ary • 17270 MONTGUYON • tél 05 46 04 14 00 •
Subdivision de Pons • 18, rue Gabriel Perrier • 17800 PONS • tél 05 46 91 32 80 •
Subdivision de Saintes • 4, esplanade du 6e RI • 17100 SAINTES • tél 05 46 92 21 10 •



ANNEXE N° 4

REPERES SUR LES CARACTERISTIQUES DE LA MAISON TRADITIONNELLE SAINTONGEISE

Bon à savoir

Avant de commencer

On voit souvent de grandes et belles fermes s'écrouler, le bâtiment d'habitation étant seul conservé. Il faudrait toujours commencer par mettre les bâtiments hors d'eau (charpente / couverture) et réparer les murs de clôture de la cour ou du jardin. Une fois la qualité de l'ensemble des bâtiments préservée, on pourrait alors passer à l'aménagement intérieur.

Cela ne veut pas dire qu'il ne faut rien démolir, mais plutôt qu'il est nécessaire d'avoir dès le début un projet d'ensemble. Les travaux réalisés au coup par coup finissent d'ailleurs par coûter bien plus cher que prévu. Afin d'obtenir de meilleurs prix, il vaut mieux prévoir à l'avance l'ensemble des aménagements, quitte à les effectuer en plusieurs tranches.

Un aménagement d'habitat ancien est plus difficile à concevoir qu'un pavillon neuf et son coût est plus difficile à maîtriser.

La démarche

Dès le début de votre réflexion, vous pouvez utiliser les services de conseil que vous offre gratuitement le CAUE 17 ⁽¹⁾ ! Un architecte vous recevra et vous conseillera directement pour des problèmes simples; il pourra vous orienter si vous le souhaitez vers des professionnels compétents au stade de la conception et pour la réalisation.

Pour réaliser des transformations importantes, il va falloir construire un projet d'ensemble cohérent, en prévoir le coût afin de vérifier que vos désirs correspondent à vos possibilités financières.

Il y a une autorisation administrative à obtenir

pour tous les travaux comportant une modification de l'aspect extérieur; la règle est la même pour les constructions



neuves et anciennes. Les imprimés se retirent en Mairie ou à la subdivision de l'Equipement (DDE) la plus proche. Vous devrez déposer une demande de Permis de Construire si vous créez des surfaces nouvelles ou une Déclaration de Travaux si vous modifiez l'aspect existant comme par exemple une création d'ouverture, quelle que soit la façade concernée, ou la construction d'une clôture. Il est nécessaire d'attendre la réponse avant de commencer les travaux. Le délai maximum est de 1 à 3 mois selon les cas.

Il faudra ensuite consulter des entreprises, vérifier leurs devis en prix et en quantités, choisir les meilleures offres en fonction du prix, mais aussi de la qualité des prestations proposées.

La réalisation des travaux, la coordination des entreprises, la mise au point de tous les détails au cours du chantier, la vérification et le paiement des factures constitueront la phase finale.

Pour des travaux simples, vous pouvez faire cela par vous-même, mais faire appel à un professionnel compétent constitue presque toujours une économie s'il s'agit de gros travaux: temps gagné, économie sur les prix, qualité dans le temps des travaux réalisés sous surveillance d'un professionnel.

Le métier de maître d'œuvre ne s'improvise pas: ce sont les architectes et les agréés en architecture qui l'exercent principalement.

(1) Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de Charente-Maritime

Un mètre carré d'habitat rural bien aménagé coûte en moyenne au moins les deux tiers du prix d'une construction neuve. A ce coût, il faut ajouter le prix d'achat des bâtiments et du terrain.

Les maisons



Habitation en moellons, à étage-grenier bas, percée d'ouvertures petites et irrégulières.



Maison plus "riche" en pierre de taille, à façade plus décorée et bien ordonnée; la couverture est toujours en tulle canal.



Les pignons sont presque toujours aveugles



La façade principale orientée au sud, les dépendances sont accolées au nord sous un long pan de toit

Les dépendances

Les bâtiments de dépendances sont de formes et de tailles extrêmement variées, des plus vastes granges et hangars...



... jusqu'aux plus modestes toits à animaux



Les abords sont presque toujours ponctués d'éléments utiles à la vie rurale: puits, "timbres".



Les «à-côtés» qui font tout

Les bâtiments ruraux étaient construits au fur et à mesure des besoins et améliorés par les habitants au fil des ans. Leur charme provient de la multitude de ces petits détails, témoins de la vie de leurs occupants d'autrefois ou du goût et de la fantaisie des artisans qui les ont bâties.

On les remarque en regardant autour de soi. Les garder, c'est conserver sa personnalité à votre maison et éviter de la banaliser en les supprimant ou en remplaçant ces détails par des éléments standards.



"Balais" et escaliers extérieurs sont moins rares qu'on ne le croirait à l'abri des cours intérieures.



Arêtier de volet



Petit bac à eau.



Support d'angle de la couverture dit "jambe de cheûn"



Génoise



Corniche en pierre bien sculptée

Conduit de cheminée tordu



Trous de pigeonniers et pierre d'envol



Le regard au-dessus de l'évier permettait de surveiller la cour.



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.

Des matériaux issus du sol Saintongeais

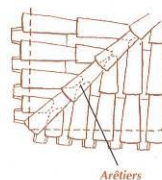
Tirés du sol environnant, la pierre, le sable, le bois et l'argile façonnent l'habitat traditionnel saintongeais. Cette liste de matériaux est courte et le meilleur moyen de conserver son caractère à une maison rurale est de les utiliser (ou de chercher d'autres matériaux qui leurs soient ressemblants) avec les mêmes 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.



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 liteaux horizontaux cloués sur le voligeage. 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.

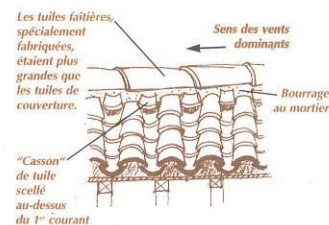


Les toits

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, affaïssée 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.

Faîtage

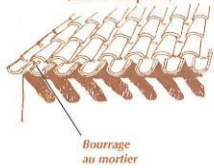


S'il n'y a pas de tuiles anciennes réutilisables, on peut en acheter chez les récupérateurs de matériaux, et compléter avec des tuiles neuves. Aucune tuile produite en usine ne peut reproduire la variété de tons des tuiles anciennes. Pourtant, certains fabricants ont fait des efforts de recherche dans 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 tuiles à fond plat, ou aux tuiles à emboîtement dites tuiles "stop" 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.

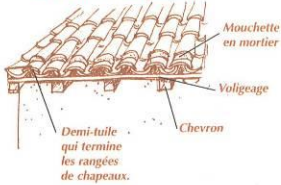
Illustrations extraites de Doyon et Habrains.

Egout de toiture avec tuiles de courant débordantes (moins fréquent)



Bourrage au mortier

Egout de toiture avec chevrons dépassants

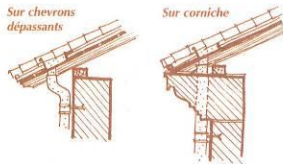


Mauchette en mortier

Voligeage

Demi-tuile qui termine les rangées de chapeaux.

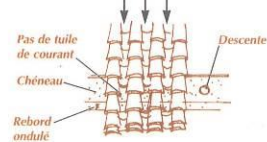
Chéneau caché
Système pour cacher une gouttière.



Sur chevrons dépassants

Sur corniche

Vu de dessus
Sens d'écoulement de l'eau



Pas de tuile de courant

Chéneau

Rebord ondulé

Descente

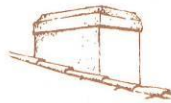
Éléments obligés à la rencontre des arêtières, les épis de faîtage font partie du paysage charentais



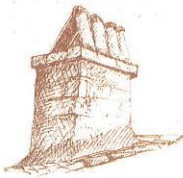
Les toits

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 solins 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.



Souches de cheminées et couronnement traditionnel : tuiles creuses accolées.



Les murs

La pierre de taille

Abondante et peu coûteuse en Saintonge, elle fut utilisée de manière courante dès la fin du XIXe 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 précaution des dissolvants chimiques sous contrôle d'un professionnel.



Trois corniches du XIXe siècle que l'on trouve en Saintonge.



Avant lavage

Après lavage



Devant l'impossibilité d'enlever le ciment sans arracher la pierre, de nettoyer la vieille peinture et de réparer les pierres pulvérisées, de taille ont remplacé les vraies partout où cela était nécessaire.



Il ne suffit pas de remplacer une pierre par n'importe quelle autre pierre pour obtenir un résultat beau et durable.



On voit souvent des pierres "malades" dans les vieux murs.



Les murs

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.



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.



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.



Enduit à "tête de moellons vus".

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 rejointoiment 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.



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.

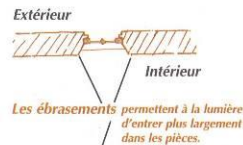


On peut colorer le badigeon avec des pigments afin d'obtenir des effets décoratifs et esthétiques. Avant toute application d'enduit ou de badigeon il est important d'effectuer des échantillons et de prendre le temps de les laisser sécher avant de faire un choix définitif.





*L'imposte vitrée éclaire le couloir.
Les menuiseries sont un élément important de la composition des façades charentaises, souvent très simples. Les ouvertures sont presque toutes superposées et plus petites aux étages.*



Les ébrasements permettent à la lumière d'entrer plus largement dans les pièces.



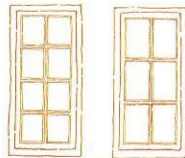
Les éléments de serrurerie anciens sont à réutiliser si possible: peintures, crémones, loquets, targettes, arêtiers de volets, etc.



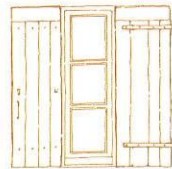
Les menuiseries

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.



Carrés ou rectangulaires, les caeneux ne sont jamais plus larges que hauts. La largeur d'une ouverture excède rarement un mètre.



Les volets sont souvent en bois plein, à traverse haute et lames verticales.

Les couleurs

On a beaucoup utilisé ces dernières années des lasures souvent dénommées "ton bois" mais n'ayant aucun rapport, même très lointain, avec la couleur d'un bois, qu'il soit neuf ou ancien. Il vaut mieux peindre le bois avec de vraies couleurs, y compris les ferrures qui ne doivent pas être peintes en noir. Une peinture bien faite se renouvelle beaucoup moins souvent qu'une lasure. On peut aussi laisser le bois tel quel en l'imprégnant d'un produit comme l'huile de lin qui le laissera acquérir la teinte naturelle du vieux bois tout en le protégeant. Les lasures dites "ton bois" nécessitent un entretien fréquent. Ces couleurs n'ont jamais été utilisées traditionnellement.



Les couleurs les plus vives se voyaient sur la partie maritime de la Saintonge.



La couleur, par contraste, fait chanter les pâles nuances des pierres.

De nombreuses nuances de gris et de bleu, parfois de vert, de brun, sont utilisées traditionnellement. Dans les villages, observer son environnement permet de choisir "sa couleur" en évitant monotonie ou discordance; en cas de doute, on peut consulter le CAUE.





Un ancien hangar ou un atelier peut se prêter plus facilement à l'installation de grands vitrages.

La lumière

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



CAUE 17 - Vienneque Gauthier, architecte.

Équilibrer les ouvertures est un exercice difficile qui nécessite l'intervention d'un professionnel compétent.



Ph. Marie, architecte DPLG - Bys-sur-Marne

A ceci...



... préférer cela



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.



Plus l'habitat est ancien, moins les percements sont larges. Ici, deux unités d'habitation sont accolées l'une à l'autre. Au dessus, les greniers, à gauche la porte de la grange.



Quelle belle salle de séjour lumineuse pourrait être installée dans l'espace de cette grange

La Chambre de Métiers de la Charente-Maritime et les artisans du Bâtiment



Le bâti ancien de la Charente-Maritime est important, notamment en Saintonge. Le marché de la restauration, de l'aménagement et de l'entretien y est soutenu. De ce fait, un grand nombre d'entreprises y interviennent, elles ont donc pour la plupart démontré leur savoir-faire.

Pourquoi faut-il faire appel, pour vos travaux sur votre patrimoine, à une entreprise locale? La réponse est simple : cette entreprise a une obligation de résultat, elle exerce dans un secteur limité où tout le monde se connaît, elle se doit de réaliser un travail de qualité si elle veut durer. Apparaissent alors des entreprises de bonne notoriété. Ces entrepreneurs, qui mettent en oeuvre des matériaux locaux naturels ou composés à partir de ceux-ci, possèdent une culture profonde, des techniques affirmées qu'ils puisent dans une solide tradition. Pour la plupart, les "anciens" leur ont transmis cette culture "patrimoine" sans oublier la notion essentielle : le métier. Ils sont ainsi les garants à la fois de la tradition et du travail de qualité.



Ils savent apporter au consommateur leur savoir-faire, montrer des références, montrer des ouvrages réalisés dans un environnement proche. Leur différence, c'est aussi leur expérience et leur professionnalisme. Ils ont bien compris que lors d'une restauration de patrimoine, le propriétaire préfère en face de lui un professionnel qui puisse lui apporter des conseils, lui inspirer confiance dans la réalisation de l'ouvrage.

La conscience d'un travail bien fait, durable et garanti, n'est-il pas le meilleur des arguments pour l'entrepreneur? Ainsi, les artisans du bâtiment de votre secteur, habitués à intervenir sur le bâti ancien qui, avec le concours de la Chambre de Métiers et des organisations professionnelles, se forment et s'adaptent en permanence, contribuent au perfectionnement de leur compagnon, sauront vous apporter pour vos travaux la qualité d'une production irréprochable.

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 double 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 double vitrages ne sont pas vraiment nécessaires dans nos régions au climat doux même en hiver.**

• Les sols

Déposer avec soin en vue de réemploi les dalles 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

L'isolation

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.

• 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 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 en terre cuite ou dalles de pierre sont à conserver. Il existe des produits les rendant plus faciles à entretenir. On peut aussi remplacer les éléments de sol les plus abîmés.



Les murs blancs contribuent à éclairer cette chambre en soulevant et mettent les poutres anciennes en valeur

Les greniers

En Saintonge les toits à faible pente (25 à 30 %) n'autorisent pas de grands combles. Les étages-greniers de faible hauteur éclairés 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 chassiss 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.

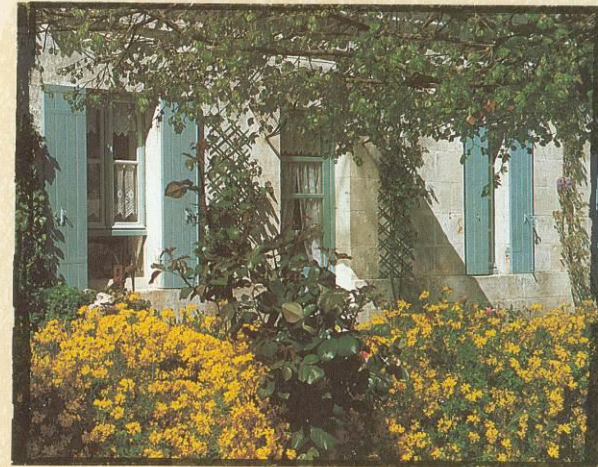
Si l'on fait de gros remaniements, une surélévation du mur de façade est possible mais délicate car il ne faut pas en fausser les proportions et le raccord des parties neuves et anciennes doit être invisible.

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 ?



Toiture à faible pente et grenier bas sont courants dans notre région.

Soigner les abords de la maison



La maison ne s'arrête pas au périmètre de ses quatre murs. L'environnement proche en est une composante essentielle. Des abords mal conçus ou négligés peuvent totalement défigurer la plus belle des demeures. C'est pourquoi vos efforts porteront en particulier sur les clôtures et la végétation. Un maître-mot devra vous guider : "simplicité".

Les clôtures



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.

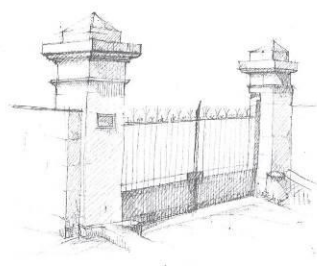
Qu'il s'agisse d'une maison de village ou d'une propriété isolée, la clôture est un élément important car c'est elle qui borde la rue et annonce la maison. Elle relie les volumes bâtis entre eux et sépare les espaces publics des espaces privés. Sa conservation joue un rôle important dans la qualité de 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 irréremédiables 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 tout 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 tuya 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.



La végétation



Peu de plantations, mais bien placées (ici, un buisson, 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



Troëne



Epine-noire



Erable



Noisetier



Lilas



Laurier-tin



Chèvrefeuille

Illustrations de Roger Ellac "Flore Pratique" - P.U.F.



Version rurale : une treille court sur la façade. Au pied des murs : fuschia, plantes aromatiques, belles de nuit, géraniums,....

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

La végétation



Au pied du bâtiment, bordure de lavandes naines et 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 jardinerie. 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 des menuiseries. Attention toutefois à ne pas le planter trop près des murs.

