

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

**SAINT-ANDRÉ-DE-LIDON**

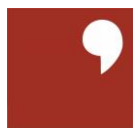
## PIECE N° 4.2

## RÈGLEMENT

|                   | Prescrit       | Arrêté         | Approuvé       |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|
| Révision générale | 05 / 12 / 2017 | 30 / 07 / 2019 | 20 / 02 / 2020 |

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du

*Le Maire,*



**URBAN HYMNS**  
6, rue du Marché  
17610 SAINT-SAUVANT



**MAIRIE DE SAINT-ANDRÉ-DE-LIDON**  
8, rue de la Seudre  
17260 SAINT-ANDRÉ-DE-LIDON



|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>   | <b>4</b>  |
| ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....  | 5         |
| ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE .....  | 5         |
| ARTICLE 3 – CONTENU DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU REGLEMENT .....  | 6         |
| ARTICLE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DE<br>L'ENVIRONNEMENT.....   | 7         |
| ARTICLE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE D'INONDATION ET AUX ZONES HUMIDES.....  | 7         |
| ARTICLE 6 – LOTISSEMENTS .....   | 9         |
| ARTICLE 7 – FORME DU REGLEMENT ECRIT .....   | 9         |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U ET SES SECTEURS .....</b>   | <b>11</b> |
| ARTICLE 1 - USAGE DES SOLS, DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, INTERDICTIONS ET<br>LIMITATIONS .....                                      | 11        |
| ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....   | 13        |
| ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....   | 15        |
| ARTICLE 4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET<br>ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....                          | 18        |
| ARTICLE 5 – STATIONNEMENT .....  | 18        |
| ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....  | 19        |
| ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX .....   | 20        |
| <b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A et N .....</b>  | <b>22</b> |
| ARTICLE 1 - USAGE DES SOLS, DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, INTERDICTIONS ET<br>LIMITATIONS .....                                      | 22        |
| ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....   | 26        |
| ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....   | 28        |
| ARTICLE 4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET<br>ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....                          | 30        |
| ARTICLE 5 – STATIONNEMENT .....  | 30        |
| ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....  | 31        |
| ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX .....   | 31        |
| <b>ANNEXE N° 1 - DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS<br/>POUVANT ETRE REGLEMENTEES PAR LES PLU .....</b> | <b>34</b> |
| <b>ANNEXE N° 2 - LEXIQUE D'URBANISME .....</b>   | <b>36</b> |
| <b>ANNEXE N° 3 - FICHES CONSEILS CAUE/DDTM .....</b>   | <b>41</b> |
| <b>ANNEXE N° 4 - LE GUIDE DE LA MAISON SAINTONGEISE .....</b>  | <b>43</b> |

# **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 Saint-André-de-Lidon**. Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

Le présent règlement 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.

Ce document fait notamment référence **aux nouvelles destinations et sous destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016, annexé au présent document.**

Lorsqu'une unité foncière est concernée par plusieurs zones ou secteurs, chaque partie de la construction, de l'installation ou de l'aménagement est soumise au règlement de la zone ou du secteur dans laquelle elle est située.

## ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

**Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :**

- a) Les articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- b) Les articles L421-4 et L424-1 du Code de l'Urbanisme ;
- c) **Les règles générales d'urbanisme** prévues aux articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme :
  - Article R111-2 concernant la salubrité et la sécurité publique : « Le 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 ».
  - Article R111-4 concernant la conservation et la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique : « *Le 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 n° 2004-490 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.
  - Article R111-26 concernant le respect de l'environnement : « *Le permis ou la décision prise sur la 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* ».
  - Article R111-27 concernant le respect du patrimoine urbain, naturel et historique : « *Le 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* ».
- d) Les servitudes d'utilité publique annexées au présent dossier de PLU dans le cadre d'application de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme.
- e) Les dispositions concernant :
  - **Le droit de préemption urbain** prévu par l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme ;
  - **Les zones d'aménagement différé** prévues par l'article L212-2 du Code de l'Urbanisme ;
  - **Les zones de préemption départementales** prévues par l'article L215-1 du Code de l'Urbanisme ;
  - **Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains** prévus par l'article L113-15 du Code de l'Urbanisme.

- f) L'article L111-15 du Code de l'Urbanisme relatif à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli, dans un délai de 10 ans, le présent PLU ne prévoyant pas d'interdiction de reconstruction sur le territoire communal.

### ARTICLE 3 – CONTENU DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 zones délimitées sur la partie graphique du présent règlement. Ces zones comprennent différents secteurs.

#### 1. La zone « urbaine » (U)

La zone urbaine « zone U », comprenant les secteurs Ua, Ub, Ue et Ux, est une zone où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle présente deux secteurs mixtes à dominante résidentielle, s'agissant des secteurs Ua et Ub et deux secteurs spécialisés à destination d'équipements collectifs (Ue) et d'activités économiques (Ux).

#### 2. La zone « agricole » (A)

La zone agricole « zone A » et son secteur Ap, recouvrent les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Le secteur Ap vise notamment à préserver les terrains agricoles d'intérêt paysager de toute urbanisation et de tout effet de mitage. En outre, la zone A comprend un secteur Ax destiné à une activité économique spécifique.

#### 3. La zone « naturelle et forestière » (N)

La zone naturelle et forestière « zone N » et ses secteurs Np, Ne et Nt, identifient des terrains de la commune, équipés 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 ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'inondation.

Le secteur Np consacre notamment le principe d'inconstructibilité sur la vallée de la Seudre alors que le secteur Ne correspond à un espace naturel dédié aux loisirs et le secteur Nt aux activités liées à l'hébergement touristique.

#### 4. Prescriptions surfaciques et ponctuelles du règlement

La partie graphique du règlement peut identifier, localiser, délimiter ou désigner :

- Au titre de l'article L151-41 et R151-42 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 sociale.
- Au titre des articles L113-1 et suivants et R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les terrains inscrits 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 soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. **En vertu de ces articles, le présent règlement du PLU délimite une zone d'aléa d'inondation correspondant aux vallées de la Seudre et ses affluents.**
- Au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones « agricole » et « naturelle ou forestière », **les constructions existantes 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, les quartiers, îlots, immeubles**, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, **les éléments de paysage, 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 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément identifié dans la pièce 4.3 du présent PLU, en application des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme et non-soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et/ou d'un permis de démolir dans les conditions prévues aux articles R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.

### 1. Prescriptions relatives aux édifices bâtis

Pour tous travaux, il convient de préserver les caractéristiques originelles du bâti ancien d'intérêt patrimonial identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

La démolition de tout édifice sera tolérée si l'état de ruine est constaté et si la démolition est le seul moyen de faire cesser cet état, ou si l'élément est source d'insécurité ou d'insalubrité publique.

Les surélévations, les écrêtements et l'isolation par l'extérieur sont interdits.

#### a) *Couvertures*

Le volume et la pente d'origine seront conservés et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel, y compris pour les accessoires de couverture et dans le respect des teintes d'origine.

#### b) *Maçonneries, façades*

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement devra affleurer le nu de la pierre, sans creux, ni saillie. Les remplacements ou les compléments seront réalisés en pierre de taille de pays.

Les murs en moellons devront demeurer soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient initialement. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. L'enduit sera affleurant, sans surépaisseur.

Les détails et modénatures des façades seront conservés.

### 2. Prescriptions relatives aux autres éléments de patrimoine bâti

Les travaux portant sur des éléments de patrimoine bâti (croix, puits, porches, piliers, murs...) devront restituer leur aspect initial connu en référence à tout document utile (photographies anciennes...).

### 3. Prescriptions relatives aux parcs et jardins

Les parcs et jardins d'intérêt paysager identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et conserver leur ambiance végétale. Aucune construction nouvelle d'habitation ne pourra y être autorisée.

**Les annexes sont autorisées** sous réserve qu'elles respectent les dispositions de la zone dans laquelle elles sont classées et qu'elles s'insèrent harmonieusement sans mettre en péril la qualité du jardin ou du parc et leur dominante végétale. Les aires de stationnement sont également autorisées sous réserve de leur insertion paysagère (préservation des arbres ou à défaut nouvelles plantations), de leur caractère perméable et réversible (retour possible à l'état naturel).

### 4. Prescriptions relatives à la préservation des haies, linéaires d'arbres et arbres isolés

Les haies et alignements végétaux identifiés par la partie graphique du règlement doivent être préservés. Leur dessouchage est interdit, sauf si leur état sanitaire (maladie...), ou un besoin soit d'ordre fonctionnel (besoin d'aménager un accès...), soit d'ordre sécuritaire (sécurité des biens ou des personnes, sécurité routière), le justifient.

## ARTICLE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE D'INONDATION ET AUX ZONES HUMIDES

### 1. Secteurs affectés par un risque d'inondation

La commune de Saint-André-de-Lidon est concernée par un atlas cartographique identifiant les zones inondables de la Seudre et ses affluents, réalisé par les services de l'Etat en Charente-Maritime. Cet atlas ne comporte pas de

dispositions réglementaires propres. Il est donc revenu au PLU la charge de déterminer les interdictions et les autorisations sous conditions, de nature à préserver les biens et les personnes du risque d'inondation.

**A cet effet, le présent règlement définit les prescriptions suivantes, applicables aux secteurs de la commune identifiés sur sa partie graphique en référence aux articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme.**

a) *Sont interdits (article R151-31 du Code de l'Urbanisme) :*

- **Les nouvelles constructions et leurs annexes à destination de l'habitation, et de l'exploitation agricole et forestière ;**
- Les campings, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...);
- Les affouillements et les exhaussements, à l'exception des opérations liées à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature ;
- Les clôtures pleines.

b) *Sont autorisées sous réserve des conditions suivantes (article R151-34 du Code de l'Urbanisme) :*

- Les constructions nouvelles à destination des équipements collectifs et de service public et leurs sous-destinations, sous réserve que toute disposition soit prise pour assurer la sécurité des personnes vis-à-vis du risque d'inondation ;
- Les abris de jardins, sous réserve d'une emprise maximale de 9 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol, de leur caractère démontable, et de leur bonne insertion dans le site ;
- Les piscines, sous réserve qu'elles soient conçues pour résister aux inondations, qu'elles ne gênent pas le libre écoulement des eaux et qu'elles fassent l'objet d'un repérage apte à identifier leur présence en cas d'inondation ;
- Les nouvelles aires de stationnement, sous réserve que le sol ne soit pas imperméabilisé ou que l'exploitant mette en œuvre des mesures compensatoires n'aggravant pas la situation antérieure ;
- Les clôtures, dès lors qu'elles sont constituées d'une haie doublée ou non d'un grillage, et qu'elles ne disposent d'aucun élément de nature à freiner le libre écoulement des eaux ;
- Les travaux portant sur l'adaptation d'ouvrages hydrauliques ainsi que tout aménagement nécessaire à la remise en état des continuités écologiques, à condition que ces travaux et aménagements n'aggravent pas l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation.

Tout équipement et ouvrage présentant une sensibilité à l'eau (distribution électrique...) devra faire l'objet des dispositions appropriées pour sa mise hors d'eau.

## **2. Secteurs au sein desquels sont identifiées des zones humides**

En référence au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Seudre, et en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, la partie graphique du règlement identifie des zones humides au sein desquels sont applicables des interdictions particulières. Ainsi, sont interdits :

- Toute construction nouvelle ou installation autre que liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;
- Toute opération de drainage et plus généralement, toute opération d'assèchement du sol ;
- Toute opération d'exhaussement (remblaiement) et/ou d'affouillement (déblaiement) du sol, ainsi que tout dépôt ou extraction de matériaux, quelles que soient l'épaisseur et la superficie ;
- Toute opération ou tout aménagement ayant pour effet l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.



## ARTICLE 6 – LOTISSEMENTS

Dans tout lotissement existant sur la commune, les articles du règlement s'appliquent individuellement à chaque lot dudit lotissement.

## ARTICLE 7 – FORME DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement est organisé en deux chapitres, correspondant respectivement à la zone « urbaine » (U) et ses secteurs, et aux zones « agricole » (A) et « naturelle et forestière (N) incluant leurs secteurs respectifs. Chaque chapitre est structuré en trois sections comme ci-dessous.

| SECTION   | ARTICLE     | CONTENU  |
|---|-------------|--|
| SECTION I<br>AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS                    | Article 1   | <p><b>La vocation de la zone, de ses secteurs et sous-secteurs</b> en référence aux destinations des constructions régies par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme, et aux sous-destinations de l'article R.151-28.</p> <p>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 annexé au présent règlement.</p> <p><b>Les interdictions</b> dans le cadre de l'application de l'article R.151-30 du Code de l'Urbanisme :</p> <p><i>« Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :</i></p> <p>1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;</p> <p>2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ».</p> <p><b>Les autorisations sous conditions</b> dans le cadre de l'application de l'article R.151-33 du Code de l'Urbanisme :</p> <p><i>« Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :</i></p> <p>1° Les types d'activités qu'il définit ;</p> <p>2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ».</p> |
|   | Article 1.1 | <b>Mixité fonctionnelle et sociale</b> dans le cadre de l'application des articles R.151-37 et 38 du Code de l'Urbanisme.  |
| SECTION II<br>QUALITE URBAINE,<br>ARCHITECTURALE,<br>ENVIRONNEMENTALE ET<br>PAYSAGERE | Article 2   | <b>La volumétrie et implantation des constructions</b> dans le cadre de l'application de l'article R.151-39 et R.151-40 du Code de l'Urbanisme.  |
|   | Article 3   | <b>La qualité urbaine et architecturale</b> dans le cadre de l'application de l'article R.151-41 et R.151-42 du Code de l'Urbanisme.   |
|   | Article 4   | <b>La qualité environnementale et paysagère des espaces non bâtis et abords des constructions</b> dans le cadre de l'application de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme.   |
|   | Article 5   | <b>Le stationnement</b> dans le cadre de l'application des articles R.151-44 et suivants du Code de l'Urbanisme.   |
| SECTION III<br>EQUIPEMENTS<br>ET RESEAUX  | Article 6   | <b>La desserte par les voies publiques et privées</b> dans le cadre de l'application des articles R.151-47 et R.151-48 du Code de l'Urbanisme.   |
|   | Article 7   | <b>Les réseaux</b> dans le cadre de l'application de l'article R.151-49 du Code de l'Urbanisme.  |

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES**  
**ZONES**

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U ET SES SECTEURS

### SECTION I

#### AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### ARTICLE 1 - USAGE DES SOLS, DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS

Les dispositions suivantes sont applicables aux opérations de construction nouvelle, extension, réhabilitation et changement de destination de constructions existantes.

Les nouvelles constructions à vocation d'activités et installations non-énumérés ci-dessus se verront appliquer les règles du présent règlement en référence à la destination et sous-destination, citées dans le présent article, qui s'en rapprocheront le plus.

Dans les secteurs exposés au risque d'inondation au titre des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme (se reporter à la partie graphique du présent règlement, pièce n° 4.1), il conviendra de se référer aux prescriptions définies à l'article 5 du titre 1 des dispositions générales.

La réalisation de tout projet est conditionnée par le respect des prescriptions émises par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

| LIBELLE  | VOCATION   | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES          |  | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES   |   |
|----------|--|---|--|--|---|
|          |  | DESTINATIONS  | DONT UNIQUEMENT LES SOUS-DESTINATIONS SUIVANTES  | INTERDICTIONS  | CONDITIONS ET LIMITATIONS   |
| Ua<br>Ub | Secteurs mixtes à vocation principale d'habitat            | 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"> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...), à l'exception des dépôts liés aux activités autorisées dans le secteur Ux</li> <li>- Les campings, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...)</li> </ul> | <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 la recherche archéologique ou à la création de tout équipement de viabilisation, sous réserve que ces opérations ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement</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, cinéma  |  |   |
|          |  | 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 |  |   |
| 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, équipements sportifs, autres équipements recevant du public                                | <p><b>En secteurs Ua et Ub :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les opérations relatives à l'extension, la réfection, l'adaptation et la mise aux normes des constructions liées à l'exploitation agricole, préexistant à la date d'approbation du PLU, sont autorisées sous réserve du respect du voisinage et de la réglementation en vigueur, notamment en matière d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement</li> <li>- Sont autorisées l'adaptation des constructions correspondant aux activités artisanales du secteur de la construction (destination « industrie ») lorsqu'elles préexistent à la date d'approbation du PLU</li> </ul>  |   |
| Ux       | Secteur à vocation de développement économique             | Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie, entrepôt  |  |   |
|          |  | Commerce et activités de services                     | Artisanat et commerce de détail  |  |   |
|          |  | Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  |  |   |
|          |  |   |  | <p><b>En secteur Ux,</b> les logements de fonction ou de gardiennage sont tolérés sous réserve qu'ils intègrent le volume de la construction principale et que leur surface de plancher <b>n'excède pas une emprise au sol de 50 mètres<sup>2</sup></b> et représente moins du quart de l'emprise au sol totale de la construction.</p>  |   |

## SECTION II

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 1. HAUTEUR

###### En secteurs Ua et Ub

Afin de préserver la morphologie du tissu urbain et d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions, la hauteur des constructions mesurées du **terrain naturel** avant aménagement **à l'égout du toit** ou au **bas de l'acrotère** ne peut excéder :

- **6 mètres** (rez-de-chaussée surmonté d'un étage) pour **les constructions principales** ;
- **4,50 mètres** pour **les annexes**.

###### En secteur Ux

Afin de préserver la morphologie du tissu urbain et d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions, la hauteur des constructions mesurées du terrain naturel avant aménagement jusqu'au faîtage ou au haut de l'acrotère **ne peut excéder 10 mètres**.

###### Dispositions alternatives en tous secteurs

Des normes de hauteur différentes des prescriptions précédentes peuvent être admises :

- a) Il n'est pas défini de norme de hauteur au sein du secteur Ue.
- b) Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux normes définies précédemment.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Dans le cas de changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière.
- f) Pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications, ainsi que toute autre opération nécessaire à la viabilisation primaire des terrains), qui ne sont soumis à aucune norme de hauteur.
- g) Pour les équipements techniques inhérents aux activités autorisées dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures).

##### 2. IMPLANTATION

###### 2.1 Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies et des emprises publiques

*Les normes d'implantation ci-dessous sont à interpréter au regard de la voie, emprise publique ou emprise ouverte à la circulation réputée principale.*

### **En secteur Ua**

Sauf indications particulières portées sur la partie graphique du règlement, les constructions principales, les extensions et les annexes (sous réserve des dispositions alternatives) doivent être implantées, pour tout ou partie au nu du mur de façade, soit :

- A l'alignement des voies et emprises publiques et/ou ouvertes à la circulation ;
- A l'alignement d'une construction principale implantée sur une parcelle adjacente, dans un souci d'insertion paysagère de la construction nouvelle au regard de l'environnement urbain.

### **En secteurs Ub et Ux**

Sauf indications particulières portées sur la partie graphique du règlement, les constructions principales, les extensions et les annexes (sous réserve des dispositions alternatives) doivent être implantées, pour tout ou partie au nu du mur de façade, soit :

- A l'alignement des voies et emprises publiques et/ou ouvertes à la circulation ;
- Dans le respect d'un **recul minimum de 3 mètres**, dans un souci d'insertion paysagère de la construction nouvelle au regard de l'environnement urbain.

### **Dispositions alternatives en tous secteurs**

Des normes d'implantation différentes des prescriptions précédentes peuvent être admises ou imposées :

- a) Il n'est pas défini de norme d'implantation au sein du secteur Ue.
- b) Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes. Il pourra en outre 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.
- c) Pour les piscines, qui devront respecter un recul minimum de 3 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques et/ou ouvertes à la circulation.
- d) L'implantation des annexes d'emprise au sol égale ou inférieure à 20 mètres<sup>2</sup> est libre sur l'unité foncière.
- e) Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, dont l'implantation sur le terrain d'assiette est libre sous réserve qu'il ne soit porté atteinte à la sécurité publique.
- f) En cas de configuration particulière de l'unité foncière, ne permettant pas l'implantation à l'alignement (parcelle de forme atypique, en cœur d'îlot, parcelle à l'angle de deux voies...), justifiant un retrait possible lorsqu'un alignement est imposé. Il pourra alors être imposé l'implantation d'un mur de clôture à l'alignement de la voie ou emprise publique et/ou ouverte à la circulation afin de sauvegarder le caractère de l'environnement urbain.
- g) Pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications, ainsi que toute autre opération nécessaire à la viabilisation primaire des terrains), qui ne sont soumis à aucune norme d'implantation.
- h) Pour l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel, sous réserve de justifications techniques particulières (contraintes de topographie...).

## **2.2 Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives**

### **En secteur Ua**

Les constructions nouvelles doivent être implantées au nu du mur de façade sur au moins une limite séparative.

### **En secteurs Ub et Ue**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul minimum de **3 mètres** vis-à-vis de celles-ci.

## **En secteur Ux**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul minimum de **4 mètres** vis-à-vis de celles-ci.

### **Dispositions alternatives en tous secteurs**

Des normes d'implantation différentes des prescriptions précédentes peuvent être admises ou imposées :

- a) Dans les secteurs Ua et Ub, pour les piscines (à couvertures amovibles et non couvertes) dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1,50 mètre vis-à-vis des limites séparatives.
- b) L'implantation d'annexes inférieures ou égales à 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol est libre sur l'unité foncière.
- c) Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans le prolongement de l'une de leurs façades, dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes.
- d) Pour l'isolation thermique par l'extérieur d'une construction existante, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 3 du présent chapitre.
- e) Des normes d'implantation différentes sont susceptibles d'être imposées dans le cadre de l'application de législations, réglementations et normes en vigueur, notamment afférentes aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- f) Pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications, ainsi que toute autre opération nécessaire à la viabilisation primaire des terrains), qui ne sont soumis à aucune norme d'implantation.

## **ARTICLE 3 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE**

**Les constructions nouvelles devront épouser au mieux le relief du terrain d'assiette**, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversements répétés de la topographie du site, sauf contrainte technique justifiée.

### **2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

**Les projets de construction, extension ou rénovation de constructions existantes** doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situés, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables. Les constructions nouvelles ne doivent pas faire référence à des styles architecturaux typiques d'autres régions.

**Les techniques de constructions relatives à l'architecture bioclimatique**, favorisant la réduction de la consommation énergétique des constructions nouvelles, seront encouragées sous réserve que celles-ci n'entraînent pas l'altération des caractéristiques des constructions d'architecture traditionnelle locale.

Il convient de se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à l'intégration des équipements de production énergétique aux constructions, pièce n° 3 du présent PLU.

Par ailleurs, pour tout projet de construction nouvelle à destination de l'habitation, le pétitionnaire est invité à se référer au « Guide de la maison saintongeaise », annexé au présent règlement.

En toutes circonstances, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse...) est interdit pour toute construction nouvelle, extension de constructions existantes et clôture nouvelle.

Les extensions et/ou les annexes recouvertes d'un enduit devront respecter la même teinte que la construction principale.

- **Constructions à destination de l'habitation**

*Les règles suivantes s'appliquent à toutes destinations autorisées dans les dits secteurs, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*

- a) Pour les opérations de réhabilitation ou d'adaptation de constructions principales existantes, l'aspect architectural d'origine du bâtiment devra être respecté (ordonnancement, pentes de toitures...). Tout élément constituant des pastiches ou imitations est interdit. Les extensions et/ou les annexes devront être traitées dans les mêmes matériaux que la construction principale existante (teintes tuiles/ enduits ...) à l'exception des abris de jardin.
- b) La rénovation des toitures de constructions principales existantes doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine (pente de toit, teinte de tuiles...). 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. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit.
- c) Les toitures des nouvelles constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme. Ces toitures sont en tuiles de type romane ou canal, dont l'aspect sera apparenté aux teintes traditionnelles locales. La pente est comprise entre 28 % et 30 %. Les tuiles de teinte sombre sont proscrites. Les ouvertures en toiture s'inscrivent obligatoirement dans la pente du toit.
- d) Les toitures terrasse pourront être admises uniquement sur de petites dimensions pour les annexes (abri de jardin...) ou extensions prolongeant la construction principale (patio...).
- e) Pour les constructions principales existantes ou à créer, les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels, à savoir des teintes claires et uniformes. Les bardages (bois, métallique...) sont proscrits, à l'exception des abris de jardin.
- f) Pour les constructions principales existantes ou à créer, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, sauf les portes de garage et les baies vitrées. La couleur des menuiseries doit être d'un ton neutre. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées. Il convient de se référer aux couleurs préconisées par la fiche CAUE annexée au présent règlement.
- g) Pour les constructions principales existantes ou à créer, les volets seront pleins et de couleurs neutres. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées. Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- h) Les extensions et/ou annexes créés devront être traitées dans les mêmes matériaux que la construction principale existante (teintes tuiles / enduits ...) à l'exception des abris de jardin.

- **Constructions répondant à des destinations économiques et d'équipements collectifs**

*Les règles suivantes s'appliquent à toutes destinations autorisées dans les dits secteurs, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*

- a) Les constructions nouvelles, à l'exception des éléments techniques, doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect. D'une manière générale, les volumes seront épurés et compacts, notamment pour favoriser la performance énergétique et faciliter leur insertion paysagère.
- b) Les toitures et façades ne doivent pas perturber la qualité du site. Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes.
- c) L'aspect des façades ne doit pas être brillant. Si les façades sont traitées en bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol. Si les façades sont maçonnées, les teintes employées seront proches des enduits locaux traditionnels, à savoir claires et uniformes.
- d) Tout élément de marque propre à une activité économique devra être intégré harmonieusement et de façon discrète aux façades de la construction.



### 3. CLOTURES

#### - Secteurs Ua et Ub

Les nouvelles clôtures devront s'inscrire en harmonie avec le caractère de la construction principale implantée sur l'unité foncière, et avec les constructions environnantes.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,50 mètre pour les clôtures maçonnées, à l'exception des pilastres ;
- 1,80 mètre pour les haies, lesquelles peuvent être doublées ou non d'un grillage.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et/ou traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les nouvelles clôtures seront constituées :

- a) Soit de murs à l'ancienne en pierre de pays.
- b) Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles ou d'un chaperon maçonné, et dont la teinte sera identique à celle de la construction principale sur l'unité foncière.
- c) Soit d'une murette de 0,60 mètre au minimum dont la teinte sera identique à celle de la construction principale sur l'unité foncière, surmontée d'une grille ou d'un grillage, le tout ne devant pas dépasser 1,80 mètres. Les matériaux sujets à vieillissement rapide seront proscrits.
- d) Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage dont les essences seront choisies en référence à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique correspondante.

Les nouvelles clôtures implantées en limite séparative, lorsque celles-ci jouxtent des espaces agricoles et/ou naturels, seront constituées d'une haie doublée ou non d'un grillage dont les essences seront choisies en référence à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique correspondante. Le grillage pourra être posé sur un mur de soubassement d'une hauteur maximum de 20 centimètres.

Il pourra en outre 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.

#### - Secteur Ux

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres à l'alignement des voies et emprises publiques et/ou ouvertes à la circulation et en limites séparatives.

Les nouvelles clôtures implantées en limite séparative, lorsque celles-ci jouxtent des espaces agricoles et/ou naturels, seront constituées d'une haie doublée ou non d'un grillage, et dont les essences seront choisies en référence à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique correspondante.

Le grillage pourra être posé sur un mur de soubassement d'une hauteur maximum de 20 centimètres.

Les murs maçonnés seront interdits, quelle que soit leur hauteur.

#### - Secteur Ue

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques et ouvertes à la circulation devront s'inscrire en harmonie avec le caractère du voisinage. Les murs existants en maçonnerie traditionnelle (pierre apparente ou enduite) seront conservés.

Les nouvelles clôtures implantées en limite séparative, lorsque celles-ci jouxtent des espaces agricoles et/ou naturels, seront constituées d'une haie doublée ou non d'un grillage, et dont les essences seront choisies en référence à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique correspondante.

Le grillage pourra être posé sur un mur de soubassement d'une hauteur maximum de 20 centimètres.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

## ARTICLE 4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1. SURFACES NON-IMPERMEABILISEES ET/OU ECO-AMENAGEABLES

Les terrains d'assiette de **toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble** doivent être aménagés en surface non-imperméabilisées **à raison de 10 % de leur surface**.

Les terrains d'assiette de **toute nouvelle opération individuelle** doivent être aménagés en surface non-imperméabilisées à raison de :

- 30 % de leur surface **en secteurs Ub et Ue** ;
- 10 % de leur surface **en secteur Ux**.

Ces normes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes et de changement de destination des constructions existantes, qui conservent leur volume initial, pour une reconstruction à l'identique après sinistre.

### 2. PRESCRIPTIONS VEGETALES ET PLANTATIONS NOUVELLES

**Il convient que le pétitionnaire se réfère à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative aux plantations, pièce n° 3 du présent PLU.**

Les espaces libres de toute construction ou de circulation (aire de stationnement, aire de jeux...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager par des plantations nouvelles. Ces derniers pourront inclure les systèmes de stockage des eaux de pluies et d'assainissement des eaux usées. Les espèces réputées invasives et allergisantes sont à proscrire.

Les arbres existants sur le terrain d'assiette doivent être préservés autant que possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement de plus 100 mètres<sup>2</sup> doivent être plantées de manière aléatoire ou par regroupement de plantations à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 6 emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette doit participer à la mise en valeur paysagère et fonctionnelle du site.

Les dépôts et stockages des activités autorisées en tous secteurs doivent être intégrés au sein de leur environnement. Les aires de dépôt ou de stockage doivent être implantées de façon à être non-visibles depuis le domaine public et les voies ouvertes à la circulation, sauf lorsque la configuration de l'unité foncière ne le permet pas.

En tous lieux, ces dépôts et stockages doivent être masqués par un dispositif intégré à l'environnement, constitué d'un écran de végétation ou d'une clôture opaque de type claustra.

## ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone U, **doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation**.

**Pour toutes constructions le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des usages, activités ou établissements autorisés dans le secteur.**

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes en situation de handicap pourront être imposées par l'autorité compétente.

En cas de constructions à destination d'habitat collectif et de bureaux, il conviendra de prévoir pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, accessible.

- **Secteur Ub**

| <b>Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles</b> |  |
|---|--|
| Maison individuelle   | 2 places par nouveau logement  |
| Groupe d'habitations (lotissement ou logements collectifs)  | - Pour les logements de type T4, T5 et plus, 2 places par logement et 1 place visiteur pour 3 logements créés<br>- Pour les logements de type T3, T2 et moins, 1 place par logement et 1 place visiteur pour 3 logements créés |
| Hébergements (maison de retraite, résidence spécialisée...)   | 1 place par chambre  |
| Etablissement hôtelier  | 1 place par chambre  |

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Ces normes ne s'appliqueront pas aux programmes de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en vertu de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme.

En cas de travaux sur des constructions existantes ou de changement de destination, le nombre de place exigible est égal à l'accroissement des besoins générés en prenant en compte les droits acquis. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à proximité de la construction.

- **Secteur Ux**

Tout nouveau projet d'aménagement et de construction doit tenir compte des besoins qu'il génère au regard du stationnement, notamment au regard du stationnement des véhicules lourds et du stationnement des véhicules des usagers du site (employés, clientèle...).

### **SECTION III**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

La constructibilité d'une unité foncière est conditionnée par l'existence d'un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Une construction ou activité peut être refusée si son accès à la voie publique et/ou ouverte à la circulation qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout accès nouveau doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique.

##### **2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, selon leur envergure et leur destination. La création d'une voie nouvelle peut être refusée lorsque son raccordement à une voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions, et à l'exception d'un caractère temporaire.

Les voies doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets...).

## ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

**Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination et son usage, nécessite l'alimentation en eau potable**, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par les ouvrages techniques appropriés.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'eau potable et sous réserve de la bonne qualité de l'eau prélevée, l'alimentation en eau par puits ou forage pourra être autorisée selon le respect de la législation et de la réglementation en vigueur.

### 2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

#### a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée 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 non-collectif. 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 individuel 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 demeurant 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 saurait 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.

#### b) Eaux pluviales

En toutes circonstances, le pétitionnaire devra se référer :

- Aux dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur la commune ;
- A l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la gestion des eaux pluviales (pièce n° 3 du présent PLU).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions nouvelles, voiries, aires de stationnement...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain d'assiette initial.

Les eaux de ruissellement pluvial générées par l'opération projetée doivent être résorbées sur le terrain d'assiette par infiltration naturelle, ou si nécessaire, par l'intermédiaire d'un ou plusieurs dispositifs favorisant cette infiltration, dimensionnés selon les caractéristiques du projet et son terrain d'assiette. Tout dispositif nécessaire à la résorption des eaux pluviales devra être aménagé de façon à participer à l'intégration paysagère du projet, et à la mise en valeur de l'eau dans les espaces publics ou communs, en fonction de l'envergure du projet.

En cas d'impossibilité d'une résorption totale des eaux pluviales sur le terrain d'assiette, un rejet régulé vers un exutoire adapté pourra être autorisé par l'autorité compétente.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

### **3. RESEAUX DIVERS, TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES**

La création, l'extension et le renforcement des réseaux divers (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que tous nouveaux raccordements, devront être réalisés par voie souterraine ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux numériques de très haut-débit lorsqu'ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à l'unité foncière à desservir. La réalisation des fourreaux nécessaires à la desserte du terrain d'assiette par lesdits réseaux doit être réalisée par voie souterraine.

### **4. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle doit répondre au 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.

## CHAPITRE 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N

### SECTION I

#### AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### ARTICLE 1 - USAGE DES SOLS, DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS

Les dispositions suivantes sont applicables aux opérations de construction nouvelle, extension, réhabilitation et changement de destination de constructions existantes.

Les nouvelles constructions à vocation d'activités et installations non-énumérés ci-dessus se verront appliquer les règles du présent règlement en référence à la destination et sous-destination, citées dans le présent article, qui s'en rapprocheront le plus.

Dans les secteurs exposés au risque d'inondation au titre des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme (se reporter à la partie graphique du présent règlement, pièce n° 4.1), il conviendra de se référer aux prescriptions définies à l'article 5 du titre 1 des dispositions générales.

| LIBELLE | VOCATION   | DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES                  |   | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES   |   |
|---------|--|--|---|--|---|
|         |  | DESTINATIONS   | DONT UNIQUEMENT LES SOUS-DESTINATIONS SUIVANTES                             | INTERDICTIONS  | CONDITIONS ET LIMITATIONS   |
| A       | Espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles | <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | 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"> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...)</li> <li>- Les campings, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...)</li> </ul> | <p>En zone A, hors secteur Ap, toute nouvelle construction à usage d'habitation peut être autorisée sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qu'elle soit directement liée et nécessaire à l'exploitation agricole, sous réserve de justifications</li> <li>- Qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants (moins de 100 mètres), et qu'elle participe, par leur conception, au bon fonctionnement de l'exploitation ainsi qu'à la qualité des environs</li> </ul> <p>En zone A, hors secteur Ap, sont également autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réhabilitation de constructions existantes 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</li> <li>- 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, et sous réserve du respect des limites d'emprise au sol énoncées à l'article 2</li> <li>- 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 et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et/ ou la qualité paysagère du site.</li> <li>- Les exhaussements et affouillements, 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</li> </ul> |
|         |  | <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |  |   |
| Ap      | Secteur désignant les espaces agricoles protégés pour leur intérêt paysager                          | <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole   | <p>Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles, sous réserve du respect des conditions et limitations ci-contre</p>  | <p>En secteur Ap, sont autorisés uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles constructions à destination de l'exploitation agricole, sous réserve du respect d'une emprise maximale de 20 mètres<sup>2</sup> au sol, à l'exception des locaux d'irrigation dont la surface d'emprise n'est pas réglementée</li> <li>- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que leurs opérations liées (exhaussements, affouillements) sous réserve de contraintes et exigences techniques justifiant leur présence indispensable dans le secteur</li> </ul>  |
|         |  | <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |  |   |
| Ax      | Secteur désignant un espace spécifique tenant compte d'une activité économique existante             | <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie, entrepôt   | <p>Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles, sous réserve du respect des conditions et limitations ci-contre</p>  | <p>En secteur Ax, sont autorisées uniquement les constructions à destination des activités existantes ou susmentionnées, sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 mètres<sup>2</sup>.</p>   |

| LIBELLE | VOCATION   | DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES                |  | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES   |   |
|---------|--|--|--|--|---|
|         |  | DESTINATIONS   | DONT UNIQUEMENT LES SOUS-DESTINATIONS SUIVANTES  | INTERDICTIONS  | CONDITIONS ET LIMITATIONS   |
| N       | Espaces 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 | <b>Exploitation agricole et forestière</b>                 | Exploitation agricole, exploitation forestière   | <p>Dans la zone N, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...)</li> <li>- Les campings, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...)</li> </ul> | <p>En zone N, hors secteurs, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> <li>- Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve d'une emprise maximale de 50 mètres<sup>2</sup> au sol et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> <li>- 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, et sous réserve du respect des limites d'emprise au sol énoncées à l'article 2</li> <li>- Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou à la remise en état du milieu naturel et des continuités écologiques</li> </ul> |
|         |  | <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b> | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  |  |   |
| Ne      | Secteur désignant les espaces naturels à vocation d'espaces publics et de loisirs  | <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b> | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public | Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles, sous réserve du respect des conditions et limitations ci-contre   | <p>En secteur Ne, sont autorisés uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations d'accueil du public, de sports et de loisirs de plein air sous condition du respect des dispositions prises au regard des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme, relatives au risque d'inondation</li> <li>- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que leurs opérations liées (exhaussements, affouillements) sous réserve qu'ils soient liés à la création, l'extension ou la réfection d'installations de traitement des eaux</li> <li>- Les autres locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de contraintes et exigences techniques justifiant leur présence indispensable dans le secteur</li> </ul>  |



| LIBELLE | VOCATION  | DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES                |   | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES                               |  |
|---------|---|--|---|--|--|
|         |   | DESTINATIONS   | DONT UNIQUEMENT LES SOUS-DESTINATIONS SUIVANTES                             | INTERDICTIONS  | CONDITIONS ET LIMITATIONS  |
| Nt      | Secteur désignant les sites destinés à accueillir des constructions et installations touristiques   | <b>Commerce et activités de service</b>                    | Hébergement hôtelier et touristique   | Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles, sous réserve du respect des conditions et limitations ci-contre | En secteur Nt, sont autorisés uniquement :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terrains de camping et habitations légères de loisirs, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur en matière d'hôtellerie de plein air, qu'il ne soit pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et du respect des dispositions de l'article 2</li> <li>- L'aménagement des constructions existantes dans le respect de leur aspect extérieur et de leurs qualités architecturales, ainsi que les piscines, sous réserve du respect des dispositions de l'article 2</li> <li>- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que leurs opérations liées (exhaussements, affouillements) sous réserve de contraintes techniques justifiant leur présence indispensable dans le secteur</li> </ul> |
|         |   | <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b> | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |  |  |
| Np      | Secteur désignant les espaces naturels à protéger en raison de leur richesse écologique et paysagère (vallée de la Seudre et ses affluents) | <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b> | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles, sous réserve du respect des conditions et limitations ci-contre | En secteur Np, sont autorisés uniquement :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations destinées à l'accueil ou à l'information du public, les aménagements destinés à favoriser l'accès aux espaces naturels par les piétons sous réserve d'être réalisés sans imperméabilisation du sol, les aménagements visant à assurer la prévention et la lutte contre les risques naturels et/ou la remise en état des continuités écologiques</li> <li>- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que leurs opérations liées (exhaussements, affouillements) sous réserve de contraintes techniques justifiant leur présence indispensable dans le secteur</li> </ul>  |

## SECTION II

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 1. EMPRISE AU SOL

###### En zones A et N

- a) **L'extension des constructions à usage d'habitation**, réalisée en une ou plusieurs fois, ne devra pas excéder **50 % d'emprise au sol supplémentaire** au regard de l'emprise de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU, **dans une limite maximale de 50 mètres<sup>2</sup>**.
- b) **Les annexes des constructions principales d'habitation**, créées en une ou plusieurs fois, n'excéderont pas un cumul de **50 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol**, et devront être implantées **à moins de 25 mètres** de la limite la plus proche de la construction principale existante.
- c) **Les piscines** ( à couvertures amovibles et non couvertes) **et leur local technique**, dont l'emprise n'entre pas dans le calcul de l'emprise autorisée des autres annexes, devront être implantés **à moins de 25 mètres** de la construction principale.

*Pour rappel :*

- *Sont autorisées en secteur Ap, les nouvelles constructions à destination de l'exploitation agricole, sous réserve d'une emprise au sol égale ou inférieure à **20 mètres<sup>2</sup>** à l'exception des locaux d'irrigation dont la surface d'emprise au sol n'est pas réglementée ;*
- *Sont autorisées en zone N, les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve d'une emprise maximale de **50 mètres<sup>2</sup>** au sol.*

###### En secteur Ax

Les constructions destinées aux activités existantes dans le secteur Ax, **ne devront pas dépasser 300 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.**

##### 2. HAUTEUR

###### En zone A et secteur Ax

###### a) Constructions à usage d'habitation et annexes

La hauteur des constructions nouvelles, mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est limitée à :

- **6 mètres** pour les **constructions principales** ;
- **4,50 mètres** pour les **annexes**.

###### b) Constructions à destination de l'exploitation agricole

La hauteur des constructions nouvelles, mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est limitée à **9 mètres**, à l'exception des silos et citernes contenant des liquides.

###### c) Constructions à destination des activités économiques existantes en secteur Ax

La hauteur des constructions, mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est limitée à **6 mètres**.

## **En zone N**

### **a) Constructions à usage d'habitation et annexes**

La hauteur des constructions nouvelles, mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est limitée à :

- **6 mètres** pour les **constructions principales** ;
- **4,50 mètres** pour les **annexes**.

### **b) Constructions à destination de l'exploitation agricole**

La hauteur des constructions nouvelles, mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est limitée à **4 mètres**, à l'exception de contraintes ou impératifs techniques (silos, citernes contenant des liquides...).

### **c) Constructions à destination de l'exploitation forestière**

La hauteur des constructions nouvelles, mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est limitée à **4 mètres**.

## **En secteur Ap**

La hauteur des constructions correspondant aux destinations autorisées dans le secteur, mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est limitée à **2,5 mètres**.

## **En secteurs Ne et Nt**

La hauteur des constructions correspondant aux destinations autorisées dans les secteurs, mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est limitée à **4 mètres**.

### **Dispositions alternatives en tous secteurs**

L'extension à la même hauteur de bâtiments existants, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sera admise.

Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications, ainsi que toute autre opération nécessaire à la viabilisation primaire des terrains), ne sont soumis à aucune norme de hauteur.

### 3. IMPLANTATION

Les constructions principales, les extensions et les annexes sont implantées, au nu du mur de façade, selon les dispositions et normes suivantes. Les normes d'implantation ci-dessous sont à interpréter au regard de la voie, emprise publique ou emprise ouverte à la circulation réputée principale.

Il est rappelé que les constructions principales à destination d'habitation et leurs annexes implantées sur une même propriété doivent être situées à moins de **25 mètres** de distance les unes par rapport aux autres.

| Destinations   | Règles d'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques/ouvertes à la circulation  | Règles d'implantation vis-à-vis des limites séparatives   |
|--|--|---|
| <b>Règles générales</b>  |  |   |
| <b>Exploitation agricole, exploitation forestière</b>                              | En retrait minimum de 5 mètres   | En retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction <b>sans pouvoir être inférieur à 3 mètres</b> |
| <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> | Implantation libre   |   |
| <b>Autres destinations</b>   | <b>A l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres</b>  | En limite séparative ou en retrait minimum de 3 mètres  |
| <b>Règles alternatives</b>   |  |   |
| <b>Toutes destinations</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour l'extension de constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, implantées différemment</li> <li>- Les bassins des piscines doivent s'implanter en retrait minimum de 3 mètres</li> </ul>  | - Les bassins des piscines doivent s'implanter en retrait minimum de 1,5 mètre                                      |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositifs d'assainissement individuel ne sont pas contraints par les règles générales, sous réserve de justifications techniques particulières (contraintes de topographie...).</li> <li>- L'implantation des annexes d'emprise au sol égale ou inférieure à 20 mètres<sup>2</sup> est libre</li> </ul> |   |

## ARTICLE 3 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE

Les constructions nouvelles devront épouser au mieux le relief du terrain d'assiette, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversements répétés de la topographie du site, sauf contrainte technique justifiée.

### 2. ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction, extension ou rénovation de constructions existantes doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables. Les constructions nouvelles ne doivent pas faire référence à des styles architecturaux typiques d'autres régions.

Les techniques de constructions relatives à l'architecture bioclimatique, favorisant la réduction de la consommation énergétique des constructions nouvelles, seront encouragées sous réserve que celles-ci n'entraînent pas l'altération des caractéristiques des constructions d'architecture traditionnelle locale.

Il convient de se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à l'intégration des équipements de production énergétique aux constructions, pièce n° 3 du présent PLU.

Par ailleurs, pour tout projet de construction nouvelle à destination de l'habitation, le pétitionnaire est invité à se référer au « Guide de la maison saintongeaise », annexé au présent règlement.

En toutes circonstances, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse...) est interdit pour toute construction nouvelle, extension de constructions existantes et clôture nouvelle.

Les extensions et/ou les annexes recouvertes d'un enduit devront respecter la même teinte que la construction principale.

- **Constructions à destination de l'habitation**

Les règles suivantes s'appliquent à toutes destinations autorisées dans les dits secteurs, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

- a) Pour les opérations de réhabilitation ou d'adaptation de constructions principales existantes, l'aspect architectural d'origine du bâtiment devra être respecté (ordonnancement, pentes de toitures...). Tout élément constituant des pastiches ou imitations est interdit. Les extensions et/ou les annexes devront être traités dans les mêmes matériaux que la construction principale existante (teintes tuiles/ enduits ...) à l'exception des abris de jardin.
  - b) La rénovation des toitures des constructions principales existantes doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine (pente de toit, teinte de tuiles...). 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. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit.
  - c) Les toitures des nouvelles constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme. Ces toitures sont en tuiles de type romane ou canal, dont l'aspect sera apparenté aux teintes traditionnelles locales. La pente est comprise entre 28 % et 30 %. Les tuiles de teinte sombre sont proscrites. Les ouvertures en toiture s'inscrivent obligatoirement dans la pente du toit.
  - d) Les toitures terrasse pourront être admises uniquement sur de petites dimensions pour les annexes (abri de jardin...) ou extensions prolongeant la construction principale (patio...).
  - e) Pour les constructions principales existantes ou à créer, les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels, à savoir des teintes claires et uniformes. Les bardages (bois, métallique...) sont proscrits, à l'exception des abris de jardin.
  - f) Pour les constructions principales existantes ou à créer, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, sauf les portes de garage et les baies vitrées. La couleur des menuiseries doit être d'un ton neutre. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées. Il convient de se référer aux couleurs préconisées par la fiche CAUE annexée au présent règlement.
  - g) Pour les constructions principales existantes ou à créer, les volets seront pleins et de couleurs neutres. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées. Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
  - h) Les extensions et/ou annexes créées devront être traités dans les mêmes matériaux que la construction principale existante (teintes tuiles / enduits ...) à l'exception des abris de jardin
- **Constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière (zone A) et des activités économiques existantes (secteur Ax)**

Les constructions doivent être harmonieusement intégrées à leur environnement proche et lointain, par leur volumétrie et l'aspect de leurs façades ainsi que leurs toitures (matériaux, teintes...).

- a) Les toitures à deux pans adopteront une pente comparable aux toitures des constructions d'architecture traditionnelle ou de pays. Les couvertures devront adopter, soit la couleur de la terre cuite lorsqu'elles sont constituées de tuiles de type roman ou canal, soit un ton mât dans le cas de l'usage de tout autre matériau.
- b) Les façades seront soit enduites selon des teintes proches des enduits locaux traditionnels, soit constituées en moellons de pierre de pays, soit constituées d'un bardage dont la teinte sera harmonieuse avec l'environnement. Les matériaux prévus pour être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

### 3. CLOTURES

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

Les nouvelles clôtures devront s'inscrire en harmonie avec le caractère de la construction principale implantée sur l'unité foncière, et avec les constructions environnantes.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,50 mètre pour les clôtures maçonnées, à l'exception des pilastres ;

- 1,80 mètre pour les haies, lesquelles peuvent être doublées ou non d'un grillage.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et/ou traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les nouvelles clôtures seront constituées :

- a) Soit de murs à l'ancienne en pierre de pays.
- b) Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles ou d'un chaperon maçonné, et dont la teinte sera identique à celle de la construction principale sur l'unité foncière.
- c) Soit d'une murette de 0,60 mètre au minimum dont la teinte sera identique à celle de la construction principale sur l'unité foncière, surmontée d'une grille ou d'un grillage, le tout ne devant pas dépasser 1,80 mètres. Les matériaux sujets à vieillissement rapide seront proscrits.
- d) Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage dont les essences seront choisies en référence à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique correspondante.

Les nouvelles clôtures implantées en limite séparative, lorsque celles-ci jouxtent des espaces agricoles et/ou naturels, seront constituées d'une haie doublée ou non d'un grillage dont les essences seront choisies en référence à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique correspondante.

Le grillage pourra être posé sur un mur de soubassement d'une hauteur maximum de 20 centimètres.

## ARTICLE 4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1. SURFACES NON-IMPERMEABILISEES ET/OU ECO-AMENAGEABLES

Les terrains d'assiette de **toute nouvelle opération individuelle** doivent être aménagés à raison de 30 % de leur surface.

Ces normes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes et de changement de destination des constructions existantes, qui conservent leur volume initial, pour une reconstruction à l'identique après sinistre.

### 2. PRESCRIPTIONS VEGETALES ET PLANTATIONS NOUVELLES

**Il convient que le pétitionnaire se réfère à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative aux plantations, pièce n° 3 du présent PLU.**

Les dépôts et stockages des activités autorisées en tous secteurs doivent être intégrés au sein de leur environnement. Les aires de dépôt ou de stockage doivent être implantées de façon à être non-visibles depuis le domaine public et les voies ouvertes à la circulation, sauf lorsque la configuration de l'unité foncière ne le permet pas.

En tous lieux, ces dépôts et stockages doivent être masqués par un dispositif intégré à l'environnement, constitué d'un écran de végétation ou alternativement, d'une clôture opaque de type claustra.

## ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

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

**Pour toutes constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités ou établissements autorisés dans les zones et leurs secteurs.**

| Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions d'habitation nouvelles |                               |
|---|-------------------------------|
| Maison individuelle   | 2 places par nouveau logement |
| Hébergement touristique (gîtes...)  | 1 place par hébergement       |

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

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

### **SECTION III**

#### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

La constructibilité d'une unité foncière est conditionnée par l'existence d'un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès nouveau doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique.

Une construction ou activité peut être refusée si son accès à la voie publique et/ou ouverte à la circulation qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

##### **2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, selon leur envergure et leur destination. La création d'une voie nouvelle peut être refusée lorsque son raccordement à une voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions, et à l'exception d'un caractère temporaire.

Les voies doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets...).

#### **ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

**Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination et son usage, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par les ouvrages techniques appropriés.**

Toutefois, en l'absence de réseau public d'eau potable et sous réserve de la bonne qualité de l'eau prélevée, l'alimentation en eau par puits ou forage pourra être autorisée selon le respect de la législation et de la réglementation en vigueur.

## 2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

### a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée 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 non-collectif. 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 individuel 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 demeurant 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 saurait 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.

### b) Eaux pluviales

En toutes circonstances, le pétitionnaire devra se référer :

- Aux dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur la commune ;
- A l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la gestion des eaux pluviales (pièce n° 3 du présent PLU).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions nouvelles, voiries, aires de stationnement...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain d'assiette initial.

Les eaux de ruissellement pluvial générées par l'opération projetée doivent être résorbées sur le terrain d'assiette par infiltration naturelle, ou si nécessaire, par l'intermédiaire d'un ou plusieurs dispositifs favorisant cette infiltration, dimensionnés selon les caractéristiques du projet et son terrain d'assiette. Tout dispositif nécessaire à la résorption des eaux pluviales devra être aménagé de façon à participer à l'intégration paysagère du projet, et à la mise en valeur de l'eau dans les espaces publics ou communs, en fonction de l'envergure du projet.

En cas d'impossibilité d'une résorption totale des eaux pluviales sur le terrain d'assiette, un rejet régulé vers un exutoire adapté pourra être autorisé par l'autorité compétente.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

## 5. RESEAUX DIVERS, TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES

La création, l'extension et le renforcement des réseaux divers (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que tous nouveaux raccordements, devront être réalisés par voie souterraine ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux numériques de très haut-débit lorsqu'ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à l'unité foncière à desservir. La réalisation des fourreaux nécessaires à la desserte du terrain d'assiette par lesdits réseaux doit être réalisée par voie souterraine.



## **6. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle doit répondre au 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

### 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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...).

### **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 mètres<sup>2</sup> 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, habités 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 à certaines dispositions du 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.

**Habitation légère de loisirs**

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

**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 de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux de télécommunication.

**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 (mouures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons...).

**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 comporter un changement de destination de la construction.

**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.

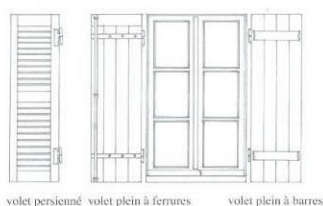
**Toiture terrasse**

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



### 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 Saintongaises. 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 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



seules les références RAL sont à prendre en considération



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 4604 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 •



# 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<sup>(1)</sup> ! 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'Équipement (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 agrées 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 tuiles 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.



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



Arêtier de volet



Corniche en pierre bien sculptée



Petit bac à eau.



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



Génoise



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.



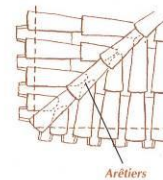
La couverture sera refaite en tuiles canal. Il est intéressant de poser en courants des tuiles neuves de type "canal à crochet" (2), qui ne glissent pas, posées sur des liteaux horizontaux cloués sur le voligeage. Pour les chapeaux on utilisera les "tiges de bottes" de récupération triées et complétées 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.



Le couvreur triait les tuiles ; posait les convexes en chapeau, les concaves en courant. Attention en les réutilisant !

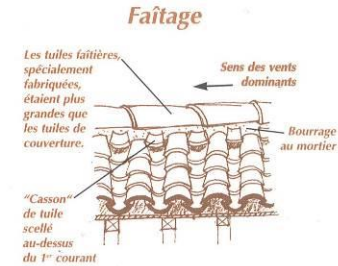


Une réparation peu discrète ! Il aurait fallu raccorder les charpentes et, après avoir largement découvert, poser les tuiles neuves en courant et vieilles tuiles en chapeau.



## Les toits

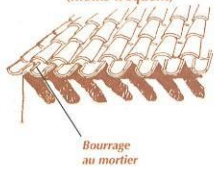
Les toitures saintongeaises ont une faible pente (de 25 à 30% environ) et sont couvertes de tuiles "canal", traditionnellement calées avec des "cassons" sur les voliges. Il faut souvent commencer par recaler la charpente, affaïssée par endroits ou la renforcer si elle se déforme. Mais il vaut mieux conserver 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.



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.

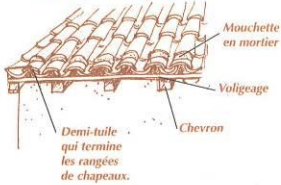
(2) de préférence aux tuiles à fond plat, ou aux tuiles à emboîtement dites tuiles "stop" qui ne glissent pas non plus, mais ont un aspect différent des tuiles traditionnelles. Les tuiles romanes ou romanes-canal sont à réserver aux constructions neuves.

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



Bourrage au mortier

Egout de toiture avec chevrons dépassants

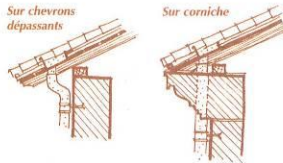


Mauchette en mortier

Voligeage

Demi-tuile qui termine les rangées de chapeaux.

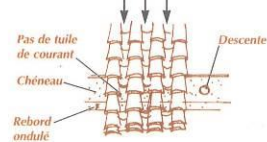
Chéneau caché  
Système pour cacher une gouttière.



Sur chevrons dépassants

Sur corniche

Vu de dessus  
Sens d'écoulement de l'eau



Pas de tuile de courant

Chéneau

Rebord ondulé

Descente

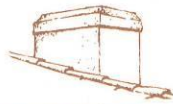
Éléments obligés à la rencontre des arêtiers, les épis de faîtage font partie du paysage charentais



## 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.

### Les enduits

On sait maintenant qu'un enduit de ciment empêche les murs de respirer, qu'il enferme l'humidité à l'intérieur et qu'il ne supporte aucune déformation du mur sans se fissurer. Les enduits "monocouche" vendus tout prêts en sacs, couramment utilisés pour les pavillons neufs ne conviennent pas non plus; ils présentent le même type d'inconvénient, et leurs teintes sont trop uniformes.

Il est préférable sur de vieux murs d'utiliser la chaux grasse, matériau économique et facile à utiliser.

L'enduit traditionnel à base de chaux et de sable fait prise lentement, reste souple longtemps ce qui évite les fissures, et laisse "respirer" le mur. On peut y ajouter un peu de chaux hydraulique (environ 5%) pour une meilleure prise au départ.

La chaux grasse, ou chaux aérienne, ne fait prise qu'au contact de l'air (par opposition à la chaux hydraulique qui est blanche également mais possède la rigidité et l'imperméabilité du ciment). On la trouve maintenant toute préparée en sac sous le nom de CAEB (chaux aérienne éteinte pour le bâtiment). On peut aussi l'obtenir par extinction de chaux vive, mais cette opération qui peut être dangereuse, nécessite un "coup de main". Elle doit être effectuée par un artisan compétent et au moins quinze jours avant le début des travaux.



Avant de commencer tout enduit, il est indispensable de faire faire plusieurs échantillons et de les laisser sécher plusieurs jours. Il faut obtenir un échantillon pleinement satisfaisant avant de commencer le travail.



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.

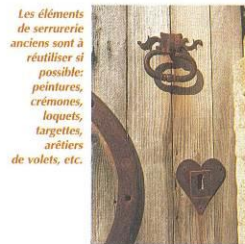
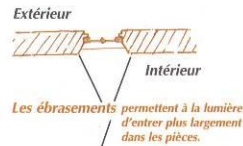


On peut colorer le badigeon avec des pigments afin d'obtenir des effets décoratifs et esthétiques. Avant toute application d'enduit ou de badigeon il est important d'effectuer des échantillons et de prendre le temps de les laisser sécher avant de faire un choix définitif.





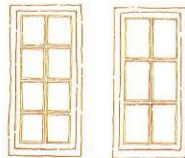
*L'imposte vitrée éclaire le couloir.  
Les menuiseries sont un élément important de la composition des façades charrentaises, souvent très simples. Les ouvertures sont presque toutes superposées et plus petites aux étages.*



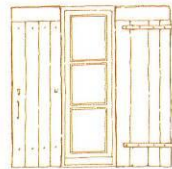
## Les menuiseries

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 caeaux 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.

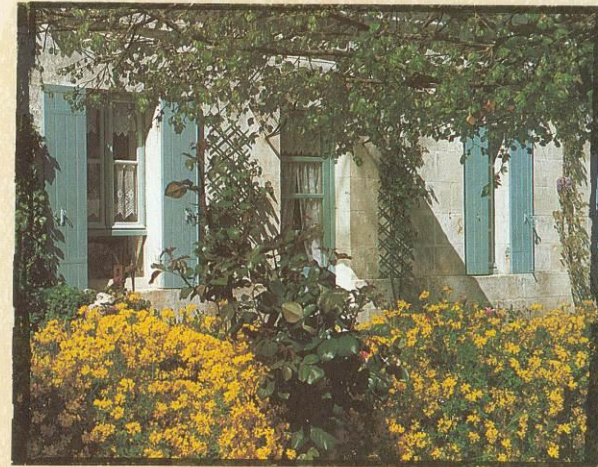
Si l'on fait de gros remaniements, une surélévation du mur de façade est possible mais délicate car il ne faut pas en fausser les proportions et le raccord des parties neuves et anciennes doit être invisible.

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.*

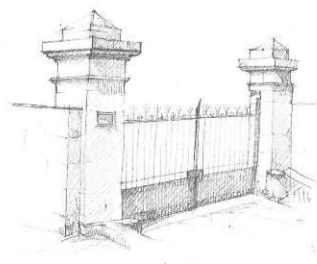
Qu'il s'agisse d'une maison de village ou d'une propriété isolée, la clôture est un élément important car c'est elle qui borde la rue et annonce la maison. Elle relie les volumes bâtis entre eux et sépare les espaces publics des espaces privés. Sa conservation joue un rôle important dans la qualité de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



*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 Illaire "Flore Pratique" P.U.F.



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



*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.*

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.



*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.*

