

# CHAPITRE 1

## ZONE AGRICOLE A

### SECTEUR Ap

La zone A correspond à la zone agricole protégée.

Elle comporte un secteur Ap, secteur agricole à forte valeur paysagère.

*Elle est couverte en partie par une trame hachurée bleu clair qui correspond à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion.*

#### **ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- les constructions et installations non liées aux activités agricoles
- les constructions et installations non liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- tout type de construction ou d'installations hormis les exceptions mentionnées à l'article 2

En outre sont interdits **dans le secteur Ap** :

- tout type de construction ou d'installations hormis les exceptions mentionnées à l'article 2

A l'intérieur des zones submersibles identifiées au plan de zonage par une trame bleu clair :

- toutes les constructions sont interdites

## **ARTICLE A2- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'exploitation concernée.

Dans le cas d'une installation nouvelle (nouveau siège agricole) : dans ce cas, la construction des bâtiments agricoles doit s'effectuer précédemment ou de manière concomitante à celle de la maison d'habitation.

Dans le cas où les bâtiments d'activité agricole existent déjà, toute nouvelle habitation ou logement de fonction doit être implanté à une distance maximale de 50 m des bâtiments agricoles exigeant la proximité immédiate de l'exploitant agricole.

- La construction de dépendances et de piscines dès lors qu'elles sont situées à proximité directe de l'habitation dont elles dépendent
- Les activités complémentaires à l'exploitation agricole existante liées au tourisme vert, l'ensemble des hébergements et équipements touristiques réalisés sur l'exploitation agricole s'ils s'intègrent dans l'activité de l'exploitation et se situent à moins de 50 m d'un corps de ferme.  
Des distances différentes aux distances de 50 m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons : de topographie, d'accès, de voisinage (incompatibilité entre un type d'exploitation et une résidence non occupée par un exploitant agricole) et de règlement sanitaire.
- les constructions et installations, affouillements et exhaussements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole
- les constructions techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- la réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement et d'une surface limitée à 20 m<sup>2</sup>.

En outre à l'intérieur de la zone submersible identifiée au plan de zonage par une trame bleu clair :

A condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux, en dessous de la côte de constructibilité (4,20 m NGF) et sous réserve de la mise hors d'eau des installations électriques :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

### **Dans le secteur Ap :**

Sont autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et à condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux :

- les constructions et installations, affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

*Rappel :*

*Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.*

*Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.*

## **ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1 – Accès :

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## 2 – Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1 – Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou abritant du personnel doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 – Assainissement :

#### Eaux usées :

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des Services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau public d'assainissement la superficie de la parcelle doit

permettre la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En dehors des hameaux, toute construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales
- 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 m au moins les uns des autres.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 m au faitage ou à l'acrotère.

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des

constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m au faîtage.

La hauteur n'est pas limitée pour les installations liées à l'agriculture ou à l'élevage et conditionnées par des impératifs techniques (silos par exemple).

### **ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire ou la déclaration de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

L'aspect architectural des nouvelles constructions doit être adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- . tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- . l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- . les talutages et mouvements de terre apparents.

#### 1 - Implantation :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

#### 2 – Matériaux

Sont interdits :

- . l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
- . tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,

Les bardages bois sont autorisés, sur des surfaces partielles.

Les matériaux utilisés ne doivent être pas brillants.

3 - Les enduits doivent être de teinte naturelle claire.

Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau. Le bardage de bois et parement de façade est autorisé.

#### 4 - Façades des bâtiments d'habitation :

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

- a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.
- b) les extensions, constructions annexes et abris couverts doivent être intégrés au bâtiment principal ou le prolonger.
- c) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, doivent être traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle isolée, la proportion des façades principales doit être telle que le rapport longueur/hauteur soit égal à 2/1 environ.

Les constructions doivent suivre de près les dénivellations et mouvements du sol naturel existant.

#### Façades des bâtiments agricoles :

Elles doivent être constituées soit :

- de murs enduits
- de murs recouverts de bardages bois
- de tôle laquée de teinte gris-vert ou brun.

#### 5 – Toitures

##### • Toitures des bâtiments d'habitation

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Les toitures des constructions neuves doivent :

- soit respecter les dispositions relatives aux formes, aux matériaux et aux couleurs ci-dessous,
- soit reprendre la forme, les matériaux et les couleurs de la toiture existants sur le bâtiment voisin, à condition d'y être adossées.

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

Les pentes doivent être comprises entre 20 et 35 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale.

Les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les chiens assis, les sheds, les flèches sont interdits.

L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les extensions doivent avoir leur couverture identique à celle des constructions principales.

Les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Les cheminées doivent être implantées près du faîtage.

Les matériaux des toitures des constructions doivent, par leur nature et leur mise en oeuvre, garder le caractère des constructions charentaises.

Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes soit de teinte brouillée claire, nuancée dans les beige, rose ou paille, soit de teinte uniforme claire : beige, rose ou paille.

Les plaques de toitures, moulées, imitant les tuiles, sont interdites.

- Les toitures des bâtiments agricoles :

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Les extensions doivent avoir leur couverture identique à celle des constructions principales.

Elles sont constituées soit de tuiles, pour le bâti ancien, ou de tôle laquée de

ton gris foncé ou vert foncé, pour le bâti neuf.

Les plaques de toitures, moulées, imitant les tuiles, sont interdites.

## 6 - Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

- Sur l'espace public :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,50 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants), soit en pierre de taille, soit enduit, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou en métal)
- soit de grillages doublés d'une haie végétale.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

- En limite séparative :

Soit de murs pleins de 1,50 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants) :

- soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou métal)
- soit de grillages doublés de haies vives

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples

et de caractère identique à celui du mur.

En outre à l'intérieur de la zone submersible : afin de faciliter la circulation des eaux, les clôtures constituées de murs et murets de soubassement sont interdites ; les clôtures en limites séparatives et en limite d'emprise publique devront être constituées de poteaux d'une section minimale de 5 cm et de grillage, éventuellement doublé d'une haie.

#### 7 - Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façades, sur cours ou jardins, vues de l'espace public, sont interdites.

La longueur de la véranda ne doit pas excéder 1/3 de la longueur du bâtiment principal.

8 - Les abris jardins doivent être constitués de murs enduits ton pierre ou éventuellement d'un bardage bois pour les structures verticales; leurs couvertures doivent être en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.

Les bardages en tôle sont interdits.

#### LES ESPACES LIBRES

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées à l'article 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin ou d'espaces plantés, de haies, etc.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont exigées pour la création et le renouvellement de plantations (voir

annexe au présent règlement).

La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence.

#### **ARTICLE A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle à l'article A12.

#### **ARTICLE A 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

La végétation d'arbres doit être maintenue.

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence, ou essence locale.

L'utilisation des conifères d'ornement (thuya, leyland) et du prunus laurocesarus est interdite.

#### **Les espaces verts protégés**

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus.

Les **espaces boisés classés**, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositifs de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.