

## Chapitre IX – Dispositions applicables en A, Am, AP

### Caractère de la zone

Zones et secteur agricole de protection des terres, des paysages et des sites d'exploitations agricoles

La zone **AP** correspond aux espaces agricoles inconstructibles, de protection des grands paysages et des proximités du rivage.

Le secteur **Am** est destiné au développement d'exploitations horticoles ou maraichères.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

En outre, **dans les cônes de vue identifiés au Document graphique**, sont interdits toute construction, installation, aménagement ou plantation susceptibles de masquer les vues ou d'en dégrader la qualité. Toutefois, sont admis les plantations d'arbres et d'arbustes destinés à limiter l'érosion de la falaise, à condition que la hauteur et/ou le volume à terme de ces plantations ne conduisent pas fermer entièrement le cône de vue (privilégier une majorité de plantations de taille basse ou moyenne).

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En **A et Am**, sont admis aux conditions précisées :

- Dans les espaces soumis aux risques naturels rappelées à l'article 5 des Dispositions générales, les constructions et installations sont admises à conditions de respecter les prescriptions particulières prévues indiquées dans ce même article.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont admises aux conditions suivantes :
  - dans le cas d'exploitations agricoles nouvelles, la réalisation des bâtiments d'activité agricole devra précéder ou coïncider avec la réalisation des locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation.
  - dans le cas d'habitations nouvelles, celles-ci sont admises à condition de se situer à proximité des structures bâties principales de l'exploitation, sauf contraintes sanitaires l'interdisant ou nécessités liées à l'exploitation agricole,
  - dans le secteur **Am**, à condition d'être nécessaires à l'activité horticole ou maraichère.
- Les constructions et installations nécessaires à une autre activité sont admises à condition que cette activité soit complémentaire et accessoire à l'activité agricole exercée de manière principale :
  - soit une activité qui constitue le prolongement de l'activité agricole de l'exploitation (transformation, conditionnement ou vente directe des produits ...),
  - soit une activité de diversification du revenu agricole liées à l'accueil touristique ou de loisirs, à condition d'être développées à l'intérieur du bâti existant, ou bien sur des terrains situés à moins de 50 mètres du siège d'exploitation, à l'exclusion de toute installation de résidence mobile de loisirs.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements, dans les cas suivants :
  - lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques, à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux,
  - lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux hydrauliques ou agricoles.

En **AP**, seuls sont admis les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte aux sites et à leur qualité paysagère.

### ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

#### 1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

#### 2 – Eaux usées

- Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions prévues à l'alinéa suivant. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

- Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement). Les dispositifs seront conçus et établis selon les prescriptions du Service public d'assainissement non collectif (SPANC). Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

#### 3 – Eaux pluviales

- Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) rappelé en annexe du dossier de PLU, les eaux pluviales issues des terrains aménagés doivent être :
  - . soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
  - . soit évacuées au caniveau, dans le réseau collectif d'assainissement existant et prévu à cet effet, ou dans un autre réseau désigné par le gestionnaire concerné. Dans ce cas, un volume de rétention permettant de limiter le débit de rejet à 3 litres / seconde / ha et un prétraitement pourront être imposés par le gestionnaire du réseau, selon le réseau concerné, la destination et la taille de l'opération.

- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Ces dispositifs sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

Non réglementé dans les autres cas.

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

##### **1/ Principe général :**

Dans le secteur AP, les constructions doivent être implantées en retrait de 15 m minimum par rapport à l'alignement des routes départementales.

Dans les autres cas en zones A, Am et AP, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

##### **2/ Dispositions particulières :**

Une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état, implantée à l'alignement ou avec un recul moindre. Dans ce cas, l'implantation en continuité ou avec un recul de moins de 10 mètres de tout ou partie de la construction neuve est admise.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en recul des limites séparatives.

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Hauteur maximale

La hauteur des constructions à destination d'habitation admises dans la zone ne peut excéder 8,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère, mesurés à partir du sol naturel. Le dépassement de cette hauteur est admis en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser la hauteur existante.

La hauteur des autres constructions sera déterminée en fonction des besoins liés à l'exploitation agricole, des nécessités de fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou des caractéristiques techniques propres à la construction concernée,

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Principes généraux de respect des qualités architecturales et urbaines :

#### ▪ Les travaux sur le bâti ancien d'intérêt architectural :

- Les travaux de restauration de façade, de modification ou d'extension réalisés sur le bâti ancien qui présente un intérêt architectural, du fait de son caractère traditionnel de ville ou bourg charentais, de sa composition ou des matériaux employés (notamment la pierre calcaire), doivent respecter le caractère originel du bâtiment.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

Les alinéas suivants pour les toitures, les façades et les ouvertures précisent les dispositions spécifiques applicables au bâti ancien d'intérêt architectural.

- En outre, les travaux qui affectent les éléments identifiés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions particulières définies à la pièce 3.2 du PLU.

#### ▪ Les travaux sur les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

Les projets doivent s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

### 2/ Implantations

Les constructions s'adaptent au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction sont limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel, sauf nécessité liée à la prise en compte du risque submersion.

### 3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

### 4/ Toitures

#### ▪ Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural :

- les toitures seront au minimum à deux pentes, comprises entre 28% et 33 %,
- le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite, de type tuile canal, canal-océane, romane-canal ou mécanique dite de Marseille.
- une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises,...), ou bien pour les parties de toitures non visibles depuis les voies publiques.

▪ Dispositions pour les autres constructions non agricoles :

– Toits en pente

Les toitures seront à deux pans minimum, avec une pente entre 28 % et 33 %, sauf le cas échéant :  
 - pour les éléments spécifiques de toitures (touvelles, chiens assis, brisis de toiture mansardée ... ,  
 - dans le cas de constructions annexes d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>.

– Toits à pente faible ou nulle

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués.

## 5/ Façades

▪ Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural :

- les murs en pierre calcaire doivent être laissés apparents ou bien enduits, de façon pleine ou à "pierres vues".
- les autres façades peuvent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (autre type de pierre ou moellons, brique, verre,...),
- les bardages d'aspect métallique ou plastique sont interdits.

▪ Dispositions pour les autres constructions

Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre ou moellons, brique, bois, verre,...),

## 6/ Ouvertures

Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural :

- les ouvertures vues depuis les voies et emprises publiques doivent être significativement plus hautes que larges (1,5 à 2 fois), à l'exception d'ouvertures ponctuelles du type oculus,
- les baies vitrées et vérandas des constructions à usage d'habitation et les coffres de volets roulants ne devront pas être en visibilité directe depuis les voies et emprises publiques,
- l'aménagement de façades commerciales, comportant des vitrines d'expositions, des éléments décoratifs ou publicitaires, est interdit dans la partie supérieure des constructions (partie située au dessus du niveau haut du rez-de-chaussée, ou bien délimitée par un bandeau ou corniche).

## 7/ Constructions et locaux annexes d'habitations

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, sauf pour les annexes non visibles depuis les voies et emprises publiques.

## 8/ Clôtures

Prescriptions pour l'ensemble des clôtures :

- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :  
 - est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,  
 - est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,
- **Dans la zone AP**, seules les clôtures constituées de haies bocagères privilégiant les essences locales sont autorisées:
- Les clôtures non végétales auront une hauteur totale maximale de 1,60 mètre, sauf nécessité liée à l'activité agricole.
- Les murs anciens en pierre devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.

### ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

### ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les règles suivantes s'appliquent aux terrains d'implantation bâtie :

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.
- Les haies plantées doivent associer plusieurs essences, avec au moins une essence caduque. Les haies plantées rectilignes et monospécifiques (de thuya, cyprès, laurier ...) sont interdites.
- Dans le cas de bâtiments agricoles de grand volume (un côté de plus de 25 mètres de longueur) visibles depuis les voies publiques ouvertes à la circulation, le constructeur devra veiller à l'intégration du bâtiment dans son environnement bâti et rural, de manière à ce que son impact visuel soit le plus atténué possible. Pour cela, il sera privilégié l'accompagnement du bâtiment de plantations d'arbres, dont l'échelle sera adaptée au volume de la construction.
- Les plantations pourront être soumises à des conditions particulières de localisation, notamment pour prendre en compte la situation du bâtiment au regard de la voie publique et des limites du hameau ou de l'ensemble bâti dans lequel il s'insère.
- **Dans les espaces compris dans les cônes de vue** indiqués au document graphique, les plantations de hautes tiges sont proscrites. Les plantations de faible développement pourront être autorisées à condition qu'elles ne créent pas un rideau opaque, dans le but de préserver des ouvertures sur l'estuaire de la Gironde et l'anse de Talmont.

### ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.