

# CHAPITRE 10

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.*

*Il convient de la protéger de l'urbanisation en raison du potentiel productif et naturel représenté par les espaces qu'elle recouvre : terres cultivables, mais aussi massifs forestiers et plantations.*

*Elle concerne une large part du territoire communal se situant dans la vallée de l'Anguienne, recouvrant les secteurs des Champs du Peux, des Terres de Frégeneuil et des Grands Champs de Saint-Marc.*

*Un secteur présente un risque d'inondation défini par l'atlas des zones inondables de l'Anguienne.*

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions ou installations non liées à une activité agricole**, à l'exception des constructions techniques ou installations nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif de toute nature.

**1.2. Le changement de destination**, à l'exception de ceux visés à l'article A2 et l'extension des constructions existantes dès lors qu'elle ne sont pas liées à une activité agricole.

**1.3. Les constructions nouvelles destinées** à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

**1.4. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation** à l'exception de celles visées à l'article A2 § 1.1..

**1.5. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**1.6. Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

**1.7. Les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tri sélectif, ainsi les déchetteries collectives.

**1.8. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation** sont interdits :

- les caves et les sous-sols,
- les affouillements, les exhaussements
- les clôtures pleines ainsi que les constructions nouvelles
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve qu'elle soit limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction existante, de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction existante.

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

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

**1.1. Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole**, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 150 m autour des bâtiments qui en constituent le siège.

**1.2. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées** pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

**1.3. Les affouillements et exhaussements du sol**, excepté dans le secteur inondable (article A1 § 1.8.), dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés à l'activité agricole et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

**1.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

### **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc...

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

### **3.2. Voirie**

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger. Les voies en impasse mesurant plus de 60 m de long sont interdites.

## **ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et **aux règlements de service de la COMAGA**, avec l'accord des gestionnaires concernés.

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

La compétence « eau potable » est assurée par la COMAGA.

Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'Eau.

Le service de l'Eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### **4.2. Eaux usées**

La compétence « eaux usées » est assurée par la COMAGA.

Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, en domaine public.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de la COMAGA peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de la COMAGA qui pourra exiger des pré traitements avant rejet au réseau public. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la COMAGA qui pourra exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

### **4.3. Eaux pluviales**

La compétence « eaux pluviales » est assurée par la COMAGA.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il sera préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- soit avec un débit limité, autorisé par le gestionnaire de l'exutoire,
- soit par infiltration (et dans ce cas, une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par les services techniques de la COMAGA avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement. L'étude devra démontrer que ce dispositif ne créera aucune nuisance aux propriétés riveraines).

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

#### **4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)**

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et opérations d'urbanisation.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

6.1. Toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec **un recul minimum de 10 mètres** à partir de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile.

6.2. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :**

- Imposer un recul supplémentaire, s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances.

- Autoriser une réduction ou la suppression de la marge de reculement aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. **Les constructions seront implantées en ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 5 m.

7.2. **Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :**

a) Pour des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, qui peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 6 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### **10.2. Normes de hauteur**

- a) La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres et le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus deux étages.
- b) Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation, de la reconstruction et de l'extension de bâtiments existants**, à condition de conserver la volumétrie existante.
- c) La hauteur d'une annexe ne pourra dépasser 4,5 m.

### **10.3. Dispositions particulières**

Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principe général**

« Le permis de construire 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 ». (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type charentais.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

**Les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...) sont**

autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

## 11.2. Constructions neuves

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
2. Les toitures doivent se composer de deux pans.
3. Les pentes des toitures doivent être comprises entre 25 et 30 %.
4. Les débords de toiture seront compris entre 0,50 m et 1 m.
5. Les éléments de toitures, notamment les lucarnes et les châssis, sont admis sous réserve qu'ils correspondent et respectent la typologie architecturale (proportions et matériaux) de l'environnement urbain proche.
6. Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles courbes de type tige botte, de tonalités mélangées.
7. Les ouvertures sur les façades vues du domaine public sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnelle. Sauf pour les baies vitrées, les ouvertures devront avoir une hauteur au moins supérieure de 25 centimètres à la largeur.
8. Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre (ton mastic à beige clair) et doivent respecter la tonalité générale du site environnant.
9. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.
10. Hors secteur inondable, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :
  - soit de murs à l'ancienne en moellon,
  - soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,2 m.
11. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).
12. Les rénovations, modifications ou extensions de constructions récentes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

## 11.3. Rénovation et aménagement des constructions existantes à usage d'habitation

1. Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.
2. En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :
  - soit maintenir la composition générale existante,
  - soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat charentais pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.
3. Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes, sauf pour les baies vitrées. De tons clairs, les menuiseries

comportent deux ouvrants à la française avec deux à quatre carreaux par ventail.

4. La rénovation de toiture doit être réalisée en tuiles courbes de type tige botte, de tonalités mélangées et employées en chapeau.

5. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis seront intégrés au toit.

6. La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellon enduits doivent conserver leur aspect,
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
- l'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement...),

7. La reprise, la surélévation ou prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

8. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

9. Hors secteur inondable, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,2 m. En secteur Ai, l'usage du mur bahut est interdit.

10. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

#### **11.4. Dispositions pour les bâtiments d'exploitation**

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

1. Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mâts.
2. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons.
3. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
4. L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée.

#### **11.5. Eléments divers**

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. La longueur de la véranda devra être inférieure d'un tiers à la longueur de la façade sur laquelle elle s'adosse.

**Les citernes à gaz ou à mazout** ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

**Les climatiseurs** ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière (voir annexe n°2).

## 11.6. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir annexes n°1 et n°2).

**Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE**, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

**L'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement :

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### 12.2. Normes

#### *a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :*

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
* longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
* dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m



**b) Nombre de places de stationnement automobile et de deux-roues**

<b>Habitations</b>	<b>- 2 places par logement</b>
--------------------	--------------------------------

**12.3. Les dispositions complémentaires**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

13.2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

13.3. Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

