

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Composition des zones agricoles :

- A** **Zone agricole**
- Dont :**
- Ai : Secteur inondable**

Descriptif des zones agricoles :

Les zones agricoles correspondent aux terres agricoles de la commune. Elles n'autorisent pas d'autre affectation, exceptés les équipements publics ou d'intérêt collectif. Leur réglementation est stricte et vouée uniquement à l'agriculture. Sont également autorisés les activités de diversification agricole de type agro-tourisme et centre équestres.

Aucun bâtiment ancien ne se situe en zone A.

Les zones agricoles comprennent des **secteurs Ai** situés en zone inondable et qui sont donc inconstructibles.

Rappel :

- Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 fixe la liste exhaustive des régimes de déclaration ou d'autorisation qui s'appliquent aux différents type de construction, installations et aménagement :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont **dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme** ;□□
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à **permis de construire**,□□
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.□□

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17

TRAVAUX, INSTALLATIONS□□ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :□□

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à **permis d'aménager** ;□
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Ces listes sont consultables sur le site : www.legifrance.gouv.fr à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme) sur toute la commune (décision prise après délibération du Conseil Municipal en date du 21 novembre 2007) sous réserve du maintien de cette décision municipale.

Plan Local d'Urbanisme de Saint Sever de Saintonge – Pièce n°5 Règlement – Dossier approuvé

- Les coupes ou abattages d'arbres situés dans les Espaces Boisés Classés et figurant dans les cas prévus à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés

- **Les carrières** constituent un mode d'occupation et d'utilisation du sol qui figure depuis le décret du 9 février 1994 à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

- **Un dossier de recommandations** est annexé au dossier de PLU. Sa consultation préalable à tous projet d'aménagement ou de construction neuve est recommandée.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et à titre de précision :

- Le stationnement isolé de plus de trois mois de caravanes (exceptées celles utilisées comme locaux de chantier pour des travaux temporaires concernant le secteur).
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les dépôts collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).
- Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés identifiés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones A, à l'exception des secteurs Ai :

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières mentionnées ci-après :

- Les constructions des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et leurs habitations ainsi que leurs aménagements, extensions et annexes à la triple condition :
 - d'être occupés par un exploitant agricole en activité.
 - d'être situés à proximité de l'exploitation ou des terres concernées,
 - d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Dans le cas de la création ou du transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation ou être concomitante.

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés uniquement à condition :
 - qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole,
 - ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques ou des travaux de voirie ou de tout autre équipement public ou d'intérêt collectif,
- Les ouvertures de carrières sont autorisées (ainsi que leurs équipements) sous réserve de ne pas présenter un risque ou une nuisance pour les habitations voisines.
- Les changements de destination de bâtiments agricoles sont autorisés à la condition qu'ils soient destinés à des exploitants agricoles en activité.
- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires aux réseaux et infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Ai uniquement :

Seules sont autorisées :

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux destinés à réduire le risque d'inondation dans les conditions prévues par le PPRI.
- Les fouilles archéologiques, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Tous travaux destinés à diminuer le risque d'inondation
- Les autorisations et occupations du sol nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectifs sous réserve qu'elles soient conformes au PPRI.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

Accès

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe du règlement).
- Lorsqu'un 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.

Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (par une seule manœuvre en marche arrière).

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

Article A 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

Eaux usées

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé (voir distances d'implantation en annexe du règlement.).
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel.

Eaux pluviales

- Les dispositions des articles **640 et 641 du Code Civil** restent applicables (voir annexe du règlement).
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- 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.

Télécommunication et électricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

Article A 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation.

Article A 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

- Toute construction nouvelle ne peut-être édifée à moins de :
 - 10 mètres de l'alignement des routes départementales.
 - et 5 mètres de l'alignement des autres voies.
- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles à usage d'habitation (autorisées sous conditions à l'article 2) situées aux abords mêmes des hameaux pourront également s'implanter soit :
 - à l'alignement (ou limite) des voies publiques et privées ainsi que des emprises publiques existantes ou à créer en façade ou en pignon, sauf en cas de problème de visibilité ou de sécurité.
 - ou au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions annexes (*les annexes sont définies en annexe du règlement*).

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 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 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les piscines,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les piscines,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle de limitation pour l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre (et notamment celles concernant les dispositifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales).

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux à l'emplacement de la construction en tout point.

Dans les secteurs Ai, la hauteur est comptée à partir de la côte de référence (voir règlement du PPRi).

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 5,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments agricoles, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 11 mètres au faîtage, excepté pour les appendices techniques (silos...) qui peuvent avoir une hauteur plus haute.
- La hauteur des garages isolés n'excédera pas 3,5 mètres à l'égout du toit.

Article A 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Rappels

- De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.
- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongais sont disponibles en mairie (**Guide de la maison saintongaise**). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.
- Conseils gratuits auprès du **C.A.U.E 17** (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90
- **Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation autorisées et leurs extensions

Implantation et accroche de la construction dans le terrain

L'implantation de la construction doit faire l'objet d'une réflexion préalable en privilégiant une implantation qui s'intègre à l'environnement local :

En secteur bâti : privilégier les implantations au nu des constructions voisines et les implantations en bordure ou proche de la voie afin de conforter le caractère urbain ou villageois.

En secteur naturel ou semi-dense : conserver au mieux les composantes naturelles du terrain permettant une meilleure intégration de la construction (arbres, haies).

Orientation par rapport au soleil : privilégier dans la mesure du possible une implantation bien orientée par rapport au soleil (pièces à vivre orientées au sud, sud-est).

Terrains en pente : en cas de terrains en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible.

Tertres, remblais, plateforme, sous-sols :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, excepté dans les secteurs très humides.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.
- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).

Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour seront interdits.
- Les petits volumes décrochés et arcades seront évités.
- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatique sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

Toiture

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité.
- Les toits à quatre pentes seront réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.
- Les souches de cheminées seront proches du faîtage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures seront dans leur majorité plus hautes que larges, excepté pour les ouvertures des combles qui pourront être de forme carrée. D'autres proportions seront acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, notamment en façade sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- Les volets et portes pleines en matière plastique sont autorisés mais non recommandés.

Couleurs

- Les menuiseries, les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris...
- Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Pour les portes et volets en matière plastique, le blanc est préférable.

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, de placage sont interdits.
- Les enduits seront de couleur ton pierre de pays et de finition "taloché lissé" ou "gratté fin".
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité. Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdits.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Clôtures (exceptés les portails)

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...). Il n'y a pas d'obligation de se clore.

- Les matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse).
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

*** Les clôtures sur rue**

Elles seront constituées soit :

- *D'une haie (voir article 13).*
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas 1 mètre de haut en continuité de secteur bâti uniquement. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés avec un enduit ton pierre de pays en harmonie avec la façade. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique et doublé d'une haie.
- D'un grillage discret (sans socle en parpaing, ni pilier en ciment visibles) confondu ou non dans une haie.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.

*** Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle**

Elles seront constituées soit :

- *D'une haie (voir article 13).*
- D'un grillage discret (sans socle en parpaing, ni pilier en ciment visibles) confondu ou non dans une haie.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.

Portails neufs (dont piliers)

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- Lorsque les portails sont implantés en retrait par rapport à la clôture, les retours jusqu'au portail doivent être traités comme la clôture.
- *Les portails en matériaux plastiques ne sont pas recommandés.*

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / Voir liste en annexe du règlement

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs (à l'exception des murs en pierre de pays) doivent être recouverts d'un enduit ton pierre de pays ou d'un bardage en bois.
- Pour les petits abris et locaux techniques de moins de 9m² de SHOB, les bardages métalliques sont autorisés.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.

Construction de bâtiments d'activité et d'équipements publics

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. 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.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre de pays. Une tolérance est apportée aux bâtiments d'élevage, qui pourront restés non enduits afin d'éviter les salissures des enduits.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

Article A 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

**Article A 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
– Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments boisés identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

Plantations existantes :

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :
 - Les vergers.
 - les haies et bosquets, et plus particulièrement ceux identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir application en annexe du règlement).

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe du règlement :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe du règlement :

- Les constructions neuves devront comprendre un minimum de plantations afin de permettre l'intégration des constructions dans leur environnement, sous forme :
- d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...) dans le jardin mais également entre la rue et la construction (pin parasol, tilleul, chêne).
 - d'arbres fruitiers,
 - de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

Espaces Boisés Classés

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe du règlement).

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article A 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas institué de COS.