

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des parties du secteur sont concernées par le risque de submersion défini dans l'Atlas des risques littoraux.

L'ensemble des programmes, projets, travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'occasionner un effet notable dommageable sur un ou plusieurs sites Natura 2000 doit faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences (article L.414-4 du code de l'environnement).

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les remblais de marais et zones humides, a fortiori à l'aide de déchets issu du secteur du BTP

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les maisons d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et à condition d'être implantées, soit à une distance maximale de 100 m à partir des bâtiments existants de l'exploitation, soit dans la continuité du bâti existant situé à proximité (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.

Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celles des bâtiments d'exploitation.

Les activités de diversification agro-touristiques réalisées dans le prolongement de l'activité agricole, l'activité de production agricole restant l'activité principale sous réserve :

- que l'activité ne génère pas d'effet négatif sur l'environnement (fréquentation, dérangement, ...);
- qu'elles soient réalisées dans des bâtiments traditionnels existants, sous réserve des possibilités d'extension ou bâtiments neufs construits en harmonie avec le bâti existant ;
- que l'assainissement soit réalisable.

Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m des zones U, AU et secteurs Nh.

Dans les parties du secteur concernées par la connaissance du risque de submersion et au regard du porter à connaissance complémentaire préfectoral concernant la détermination des cotes de submersion marine SCOT et PLU des communes riveraines de la Seudre en date du 22/06/2012, la constructibilité est soumise aux conditions suivantes :

- pour les terrains nus et bâtis situés à une cote inférieure à 4.50m NGF, l'inconstructibilité est la règle générale.
- pour les terrains nus ou bâtis situés à une cote supérieure ou égale à 4.50m NGF, la constructibilité est possible sous réserve de poser le plancher bas à une cote minimale de 4.90m NGF.

Article A 3 - VOIRIE ET ACCES

1. Accès :

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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.

Une autorisation d'urbanisme peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE A 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant un raccordement en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

En l'absence du réseau public, l'alimentation pourra être réalisée soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et entraînant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le règlement du service d'assainissement devra être respecté avec notamment la séparation des effluents domestiques et des eaux pluviales, et une convention de déversement des eaux usées sera souscrite auprès de l'entreprise délégataire (Compagnie des Eaux de Royan à l'heure d'établissement du présent règlement), avant le démarrage des travaux.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, et si la nature des rejets le permet, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Dans ce cas, le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété par un dispositif adapté, à la charge du propriétaire.

Le plan du dispositif sera joint à la demande de permis de construire ou d'aménager.

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

3. Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, le terrain d'assiette du projet doit avoir une superficie suffisante pour un bon fonctionnement de l'installation d'assainissement individuel dans le respect des normes et de la législation en vigueur. En outre le système de traitement devra être implanté à 5 m des habitations, 3 m des limites de la parcelle et des arbres et 35 m de tout puits destiné à la consommation humaine.

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

Toute construction ne peut être édifiée à moins de :

- 15 mètres de l'axe des chemins départementaux,
- 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

Les postes de transformation en cabine de superficie inférieure ou égale à 6 m² peuvent être implantés à l'alignement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites des forêts classées, espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

A défaut d'application de la règle générale ci-dessus, les postes de transformation en cabine de superficie inférieure ou égale à 6 m² seront implantés en limite séparative sur au moins une limite latérale ; des adaptations à la règle générale étant autorisées sur les autres limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8 m au faîtage ou à l'acrotère par rapport à la configuration naturelle du sol.

La hauteur n'est pas limitée pour les installations liées à l'agriculture ou à l'élevage si elle est conditionnée par des impératifs techniques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.