

# ZONE A

| Intitulé zonage | Nomenclature des zones et secteurs du PLUi |
|-----------------|--|
| A               | Zones agricoles                            |

**Préambule extrait du rapport de présentation :** *La zone A correspond aux zones à forte valeur agronomique.*

*La zone A permet la pérennité des activités et pratiques agricoles, ainsi que la diversification des activités agricoles.*

## SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### ARTICLE A 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

|  |  | Zone A |
|--|--|--------|
| destinations   | sous-destinations  |        |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole  | X      |
|  | Exploitation forestière  |        |
| <b>Habitation</b>  | Logement   | X      |
|  | Hébergement  |        |
| <b>Commerce et activité de service</b>                       | Artisanat et commerce de détail  |        |
|  | Restauration   |        |
|  | Commerce de gros   |        |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |        |
|  | Hébergement hôtelier   |        |
|  | Hébergement touristique  |        |
|  | Cinéma   |        |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |        |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés     | X      |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |        |
|  | Salles d'art et de spectacles  |        |
|  | Equipements sportifs   |        |
|  | Autres équipements recevant du public  |        |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  |        |
|  | Entrepôt   |        |
|  | Bureau   |        |
|  | Centre de congrès et d'exposition  |        |

---

## ARTICLE A 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

---

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article A 1, sont interdits :

- Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux ;
- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les résidences démontables ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...)
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.
- Les installations photovoltaïques à l'exception des installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie et L.111-28 du code de l'urbanisme.

---

## ARTICLE A 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

---

**Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :** les constructions **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles (bâtiments nécessaires à l'exploitation, diversification activité agricole, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, agrivoltaïsme ...etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (vente directe) sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Pour la destination « habitation » :** les extensions mesurées et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. **Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi.** Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

**Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :** les constructions nouvelles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE A 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### 1. Hauteur

**Pour la destination « exploitation agricole et forestière »** : la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

**Pour la destination « habitation »** : la hauteur maximale des annexes à l'habitation est fixée à 4.50 m et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal

**Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »** : la hauteur des constructions devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- De la **cohérence** avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement immédiat de la zone
- **De l'intégration paysagère**

#### 2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tout en veillant à :

- Ne pas dénaturer les **fronts bâtis** existants relevant d'une forme urbaine qualitative,
- Assurer la **sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

#### 3. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- en **stricte limite** séparative,
- ou en observant un **retrait de 2 mètres minimum** par rapport à la limite séparative.

#### 4. Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

##### Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :

- Sauf incapacité dûment justifiée par des impératifs techniques, de risques justifiés (AZI ou PPRI par exemple), d'enclavement ou de mise aux normes, les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole ou forestière devront être implantées **en continuité des bâtiments agricoles existants**, s'il y en a (à titre indicatif, est entendu par continuité, un écart n'excédant pas 100m).  
En revanche, si les bâtiments agricoles existants sont situés dans une zone à dominante d'habitat, l'implantation de nouveaux bâtiments peut être autorisée en discontinuité des bâtiments agricoles existants, de manière à ne pas créer de conflit d'usage, tout en veillant à ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière **à usage de logements nouveaux** (lorsqu'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole ou forestière) devront être **implantées au cœur de l'emprise** accueillant les constructions agricoles de l'exploitation agricole. En cas d'impossibilité, elles devront se situer **à moins de 50 m** des constructions agricoles, **aux points les plus proches des constructions.**

#### **Pour la destination « habitation » :**

- Les constructions nouvelles **à usage d'annexes à l'habitation** devront être implantées **à moins de 30 m** de l'habitation existante, y compris les piscines, mesuré aux points les plus proches des constructions.

#### **5. Emprise au sol des constructions**

#### **Pour la destination « exploitation agricole » :**

Les constructions agricoles à usage de commerce en vente directe sont autorisées dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **Pour la destination « habitation » :**

Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :

- qu'elles soient limitées à 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, pour la durée du PLUi et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
- ou bien, qu'elles soient limitées à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>, pour la durée du PLUi, et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas règlementée.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

#### **Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :**

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel elles s'inscrivent.

Des emprises au sol différentes peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels impératifs techniques
- De l'intégration paysagère

---

## **ARTICLE A 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement, ainsi qu'à la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente– Pays du Cognac.

---

## ARTICLE A 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

### SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.