

GRAND COGNAC

COMMUNE DE CHASSORS

(CHARENTE)

ELABORATION DU P.L.U.

REGLEMENT

P.L.U.	Prescrit	Débat P.A.D.D.	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	Le 18 juin 2010	Le 2 novembre 2017	Le 28 juin 2018	Le 26 juin 2019
Révision	Le	Le	Le	Le
Modification	Le	Le	Le	Le

Vu pour être annexé à la décision du conseil communautaire

En date de ce jour

Le Président de Grand Cognac ou son représentant

Etudié par :



V.TROQUEREAU-COAPI

7 ruelle de l'Hospice

17100 SAINTES

Tél : 06.07.06.23.17.

e-mail : v_troquereau@yahoo.fr



EAU-MEGA, Conseil en environnement

25, rue Ramuntcho,

BP 40 422,

17313 ROCHEFORT/MER

Tél. : 05 46 99 09 27

fax : 05 46 99 25 53

e-mail : environnement@eau-mega.fr

site internet : www.eau-mega.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....4

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....14

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U.....15

CHAPITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....27

CHAPITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX.....31

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....37

LA ZONE AU.....38

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....45

CHAPITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....46

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....57

CHAPITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....58

ANNEXES.....69

ANNEXE I: NUANCIER.....70

ANNEXE II: LISTE INDICATIVE DES ESSENCES CONSEILLÉES.....71

ANNEXE III : PRÉVENTION ARCHÉOLOGIQUE.....72

TITRE I : DISPOSITIONS
GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHASSORS.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en ZONES :

a) La zone Urbaine dite "zone U"

Correspondant « à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

b) La zone à Urbaniser dite "zone AU"

Correspondant à « une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation ».*

c) La zone Agricole dite "zone A"

Correspondant « à un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».*

d) La zone Naturelle et forestière dite "zone N"

Correspondant « aux terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*

* Extraits du Rapport de présentation du P.L.U. de CHASSORS.

Ces zones englobent des secteurs où des DISPOSITIONS PARTICULIÈRES s'appliquent :

- des **emplacements réservés**,
- des **zones archéologiques**,
- des secteurs à l'intérieur desquels **les clôtures sont soumises à déclaration préalable**,
- des **bâtiments agricoles pouvant changer de destination** une fois l'exploitation agricole ayant cessé son activité,
- des **éléments ayant un intérêt patrimonial ou paysager** (article L123-1-5-III-2°)
- des **éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique** (article L123-1-5-III-2°)
- des **Espaces Boisés à Créer**

- ...

ainsi que des SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.

ARTICLE 3- CLOTURES

- Conformément à l'article R 421-12, le Conseil Municipal a instauré l'obligation de déclaration préalable pour l'édification ou la modification de clôture sur l'ensemble de son territoire.

ARTICLE 4- CHARTE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

- Le Pays Ouest Charente-Pays du Cognac s'est doté d'une Charte paysagère et architecturale pour protéger et valoriser son patrimoine architectural et son cadre architectural et naturel.
- Sans valeur réglementaire, elle est un outil de connaissance, de référence mais aussi une véritable source d'idées et d'exemples en matière de gestion de l'espace et du paysage, de constructions et réhabilitations ou encore d'aménagement des espaces publics.
- Outre un diagnostic et les engagements pris au niveau du pays, elle propose une boîte à outils avec des fiches actions et des fiches sites-tests. L'ensemble des documents sont consultables sur le site du Pays Ouest Charente :
http://www.pays-ouest-charente.fr/index.php?id_page=94&id_site=1

ARTICLE 5- OUVRAGES DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

- Les ouvrages à haute et très haute tension de 63kV à 400kV relèvent de la destination « service public ou d'intérêt collectif ».
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées de manière générales en zone U, A et N, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50000V) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.
- Il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux (RET-GMR Poitou-Charente – Rue Aristide Bergès – 17187 PERIGNY Cedex) pour :
 - toute demande de coupe et d'abatage d'arbres ou de taillis
 - toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des lignes 90kV n°1 COGNAC-JARNAC et n°1 FLEAC-JARNAC.

ARTICLE 6- LEXIQUE

(En cas de divergence, les dispositions littérales priment sur les schémas explicatifs)

- **Accès :**
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

- **Adaptations mineures :**
Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme).

- **Affouillement et exhaussement :**
Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et dont la profondeur ou la hauteur dépasse 2m. Ceux agricoles concernent les affouillements et exhaussements supérieur à 10 m².

- **Alignement :** limite entre le domaine public et les propriétés riveraines. Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement » soit « en retrait par rapport à l'alignement. »

- **Aménagement d'une construction :**
Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

- **Annexe :**
Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....), complémentaire et liée à l'occupation de cette dernière.

- **Bâtiments sinistrés :**
Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

- **Changement de destination :**
Affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Par exemple, transformer un bâtiment agricole en logement.

- **Clôture :**
Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des

murs, des portes de clôture, grilles...

L'article R421-2 du code de l'urbanisme précise que sont dispensés de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- **Destination** : ce pour quoi une construction avait été conçue, réalisée ou transformée ou encore son utilisation effective. 9 destinations sont prévues par le Code de l'Urbanisme :

- Habitation: constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages ainsi que les constructions d'hébergement dans les résidences ou foyers avec services. Cette destination recouvre les maisons individuelles, les immeubles collectifs mais également les maisons de retraite...
- Hébergement hôtelier : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- Bureaux : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- Commerce : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle.
- Artisanat : constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou de services.
- Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette destination couvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

- Fonction d'entrepôts : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- Exploitation agricole et forestière :
Cela recouvre les constructions d'exploitation agricole destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. La notion d'exploitation agricole est définie par l'article L311-1 du code rural. Les activités exercées dans le prolongement de l'acte de production seront considérées comme agricole si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et proportionnées à la taille de celle-ci. Ces activités doivent rester accessoires à l'activité principale de l'exploitation

agricole.

Cette destination concerne également les constructions d'exploitation forestière qui recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- Services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public.

Cette destination comprend notamment les constructions d'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Elle comprend les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains ainsi que les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Cette destination englobe aussi les équipements d'intérêts collectif destinés à l'enseignement, à la petite enfance, les services hospitaliers, les services sociaux d'assistance ou d'orientation. Elle intègre les salles d'activités créatives, artistiques, de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Elle concerne aussi les stades, gymnases et les piscines ouvertes au public. Les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage rentrent également dans cette destination.

- **Dépôt et stockage de déchets:**

Cela correspond à l'accumulation à l'air libre de déchets, matériaux plus utilisables destinés à être évacués (ferrailles, véhicules hors d'usage ou accidentés, matériaux issus de démolition, végétaux coupés en grande quantité...). La nature des matériaux peut apporter des nuisances (visuelles, olfactives...) pour les riverains ou risque d'engendrer une pollution de l'environnement. Ils sont généralement réglementés aux articles 1 et 2 de chaque zone. Les dépôts de bois dans le cadre d'une exploitation forestière par exemple, ou de paille dans le cadre d'une exploitation agricole, ne rentrent pas dans ce cadre.

- **Emprise publique :**

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques : les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, les enceintes pénitentiaires...

- **Emprise au sol :**

L'emprise au sol, définition utilisée aux articles 9 des règlements de zone, correspond à la projection verticale du volume de toute construction soumise à autorisation d'urbanisme (permis de construction ou déclaration préalable), tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de

modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle se régit aux articles 9 en définissant un pourcentage par rapport à la surface de la parcelle à ne pas dépasser.

- **Espace libre :**

Les espaces libres sont les surfaces sur lesquelles ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

- **Extension :**

Construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès ou une contiguïté de volume. Les surélévations et dépendances constituent des extensions.

- **Façade :**

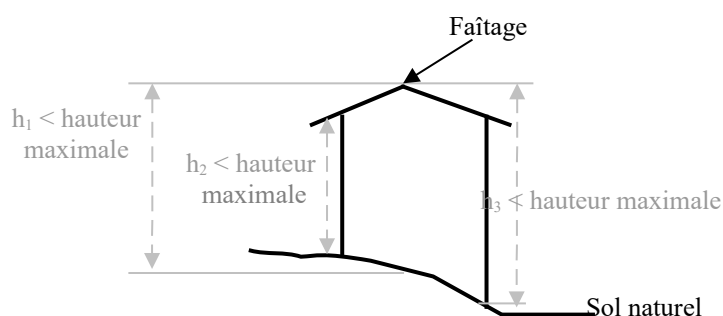
Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment : façade avant, arrière, ouest et est.

- **Hauteur maximale**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice, le plus haut étant le faîtage, et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

La hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments de superstructure indispensables et de faibles superficies telles que les souches de cheminée et de ventilation, les antennes et paratonnerres...

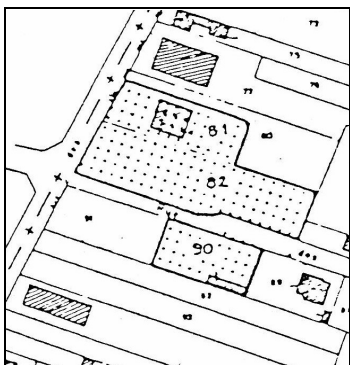


- **Limite séparative :**

Limite d'un terrain qui n'est pas riveraine d'une voie ou d'une emprise publique (entre deux propriétés privées). Elle correspond à une limite latérale ou à une limite de fond de parcelle.

- **Parcelle / terrain ou propriété foncière :**

- Une parcelle est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.
- Un terrain ou une propriété foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.



Extrait de plan cadastral

Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent au même propriétaire constituent 2 propriétés foncières au sens du droit des sols.

- **Place de stationnement :**

A titre indicatif, l'emprise d'une place de stationnement est évaluée à environ **15m²** dans le cas de maisons individuelles et à environ **25 m²** (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs usagers.

- **Surface plancher :**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à

l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone) :

- Voies : Il s'agit des voies ouvertes à la circulation quel que soit leur statut (publiques ou privées), donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...)

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : espace public qui ne peut être considéré comme une voie : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés....

- **Voie publique :**

Il s'agit d'une voie ouverte à la circulation terrestre publique (hors voie ferrée) et appartenant au domaine public de la collectivité (Etat, commune, département) qui en est le propriétaire.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par le ou les alignement(s). Elle se compose de la **plateforme** (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) **et de ses annexes** (accotements, trottoirs, fossés, talus).

- **Voie privée :**

Une voie privée se distingue de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est donc en générale une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux.

Pour être considérée comme **voie privée de desserte**, elle doit être utilisable par **plusieurs propriétés** et donc être **ouvertes au public** ; ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Cela concerne notamment les voies internes au terrain d'assiette des constructions autorisées.

- **Voie en impasse :**

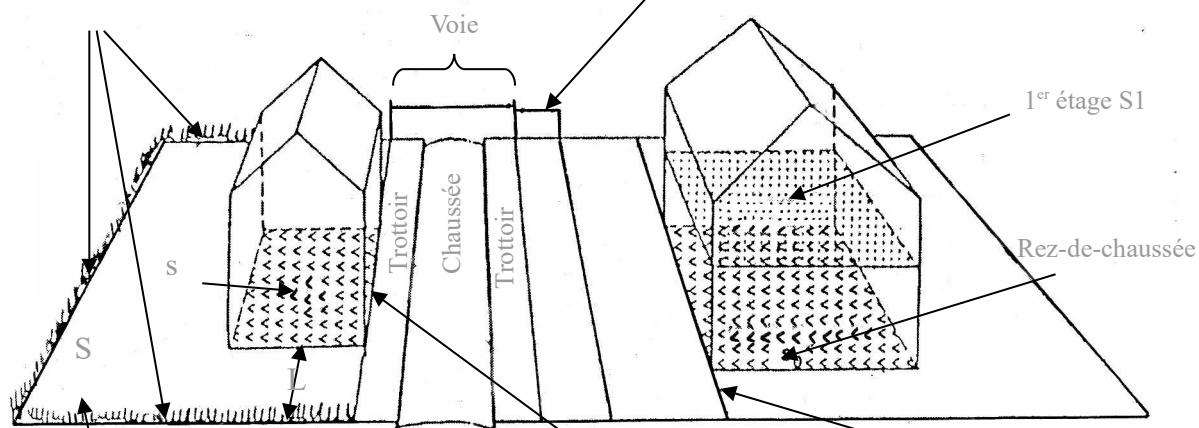
Elle ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie et dessert au moins 2 habitations. Leur partie terminale, ne débouchant sur aucune autre voie, peut être aménagée pour permettre de faire demi-tour aisément.

LIMITES SEPARATIVES :

Ce sont les limites d'une propriété autres que l'alignement

MARGE DE RECUL :

Retrait minimum imposé à toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voie

**MARGE D'ISOLEMENT (L) :**

Distance qui sépare toute construction des limites séparatives de la propriété

LARGEUR DE FACADE :

Largeur d'un terrain au droit d'une construction existante ou projetée

EMPRISE AU SOL (E) :

Surface au sol (projection verticale) qu'occupe une construction.

Elle s'exprime en pourcentage :

$$E = s/S \times 100$$

s : surface au sol occupée par la construction

S : surface du terrain

ALIGNEMENT :

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé.

TITRE II : DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX ZONES

URBAINES

« La **zone U** correspond à des **secteurs déjà urbanisés** et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **La zone U** : zone urbaine **destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat** (artisanat, commerces de proximité, services publics, d'intérêt collectif..., n'apportant pas de nuisances pour le voisinage...). En raison des caractéristiques spécifiques de CHASSORS, les exploitations agricoles présentes dans ce secteur pourront évoluer mais de manière maîtrisée afin de ne pas engendrer de conflits de voisinage. Afin d'estomper la rupture qui s'est accentuée ces dernières années entre le tissu urbain ancien et celui plus récent, la réglementation favorisera une urbanisation nouvelle en harmonie avec le tissu ancien.

La zone U regroupe ainsi le bourg et les principaux villages (Chassors, Guîtres, Luchac, Villeneuve, Le Buisson, Le Poteau, Bellejoie, Le Treuil, le Palin, Le Maine Blanc et l'urbanisation route de Nancas) composés d'un noyau ancien au bâti dense et d'extensions urbaines présentant un tissu plus lâche.

Secteur Ua : à l'intérieur de la zone urbaine, son ouverture à l'urbanisation devra se faire par le biais d'une ou plusieurs opérations d'ensemble compatible(s) avec les OAP.

Secteur Uj : à l'intérieur de la zone urbaine des secteurs de jardins ou d'anciens parcs ont été délimités en Uj afin de limiter leur constructibilité et préserver ainsi leur intérêt patrimonial.

- **La zone UE** : zone urbaine qui accueille des installations et constructions nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** : administratives, techniques, sportives, de loisirs et détente, éducatives, associatives, d'intérêt général...
- **La zone UX** : zone urbaine qui accueille des installations ou constructions **économiques** : artisanales, industrielles, commerciales, d'entrepôts ou de bureaux,... ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »*

Les règles de la zone **U** sont écrites dans le **chapitre I**.

Les règles de la zone **UE** sont écrites dans le **chapitre II**.

Les règles de la zone **UX** sont écrites dans le **chapitre III**.

* Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de CHASSORS

CHAPITRE I - Dispositions applicables à la zone U

CARACTERE DE LA ZONE

- « **La zone U** : zone urbaine destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (artisanat, commerces de proximité, services publics, et d'intérêt collectif..., n'apportant pas de nuisances pour le voisinage...). En raison des caractéristiques spécifiques de CHASSORS, les exploitations agricoles présentes dans ce secteur pourront évoluer mais de manière maîtrisée afin de ne pas engendrer de conflits de voisinage. Afin d'estomper la rupture qui s'est accentuée ces dernières années entre le tissu urbain ancien et celui plus récent, la réglementation favorisera une urbanisation nouvelle en harmonie avec le tissu ancien.

La zone U regroupe ainsi le bourg et les principaux villages (Chassors, Guîtres, Luchac, Villeneuve, Le Buisson, Le Poteau, Bellejoie, Le Treuil, le Palin, Le Maine Blanc et l'urbanisation route de Nanclas) composés d'un noyau ancien au bâti dense et d'extensions urbaines présentant un tissu plus lâche.

Secteur Ua : à l'intérieur de la zone urbaine, son ouverture à l'urbanisation devra se faire par le biais d'une ou plusieurs opérations d'ensemble compatible(s) avec les OAP.

Secteurs Uj : à l'intérieur de la zone urbaine des secteurs de jardins ou d'anciens parcs ont été délimités en Uj afin de limiter leur constructibilité et préserver ainsi leur intérêt patrimonial. »*

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de CHASSORS*

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article U2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Les installations et constructions ainsi que l'extension des constructions existantes :

- à usage industriel,
- d'entrepôt,
- classées soumises à autorisation,

1.3- Les installations et constructions agricoles, excepté celles qui satisfont aux conditions énoncées à l'article U2.

1.4- Les dépôts et stockages de déchets à l'air libre permanents (ferraille, véhicules accidentés ou hors d'usage etc.),

1.5- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.6- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public.

1.7- Les terrains de camping.

1.8- Le stationnement de caravanes ou d'habitations légères de loisir sur des terrains non bâtis.

En secteur Ua :

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article Ua 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Les installations et constructions ainsi que l'extension des constructions existantes :

- à usage industriel,
- d'entrepôt,
- classées,
- d'exploitations agricoles

1.3- Les constructions isolées, hors opération d'ensemble, excepté celles mentionnées à l'article Ua 2.

1.4- Les opérations d'ensemble qui ne sont pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur le secteur Ua, ou susceptibles de remettre en cause l'aménagement du reste de la zone.

1.5- Les dépôts et stockages de déchets à l'air libre permanents (ferraille, véhicules accidentés ou hors d'usage etc.),

1.6- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.7- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public.

1.8- Les terrains de camping.

1.9- Le stationnement de caravanes ou d'habitations légères de loisir sur des terrains non bâtis.

En secteur Uj:

1.1- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U2, secteur Uj.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les installations et constructions, classées (soumises à enregistrement ou déclaration) ou non, liées à des activités artisanales, commerciales, d'hébergements hôteliers ou de bureaux, et leurs extensions, à condition que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.2- Les installations et les constructions, classées ou non, d'exploitation agricole (stockage de matériel, chais, distilleries...) ainsi que leur extension à condition d'être en lien et à proximité d'une exploitation agricole déjà présente dans la zone et à condition d'être compatible avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage.

2.3- Les dépôts et stockages de déchets non permanents à l'air libre liés à une activité autorisée dans la zone à condition d'être non visibles depuis le domaine public.

En secteur Ua:

2.1- Les installations et constructions liées à des activités artisanales, commerciales, d'hébergements hôteliers ou de bureaux, et leurs extensions, à condition que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.2- Les installations et constructions et leur extension, lors d'opérations d'ensemble, sous réserve d'être compatibles avec les OAP définies et de ne pas remettre en cause l'aménagement du reste de la zone.

2.3- Les installations et constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif, même isolées hors opération d'ensemble, sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement d'ensemble de la zone.

2.4- Les dépôts et stockages de déchets non permanents à l'air libre liés à une activité autorisée dans la zone à condition d'être non visibles depuis le domaine public.

2.5- Tous travaux effectués sur un élément bâti ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, doivent être réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

En secteur Uj:

- les aires de jeux et équipements de jardin (tennis, piscines non couvertes, abris de jardin...) et les annexes liés à l'habitat (garages, ...), le total d'emprise au sol de ces installations et constructions ne devant pas dépasser 100m².
- Les accès véhicules et le stationnement, dans la limite des obligations d'aires de stationnement liées à l'unité foncière en application de l'article 12 et sous réserve du respect de l'article 9.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

• ACCES

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Aucun accès ne sera autorisée pour une nouvelle construction à usage d'habitat sur un chemin rural.

3.3- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Pour des raisons de sécurité, l'accès pourra être muni d'un sas avec portail en recul de 5m par rapport à l'alignement.

3.4- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.5- Les accès à la voie publique, des parcs de stationnement, des batteries de garages, des lotissements ou groupes d'habitations pourront être regroupés pour des raisons de sécurité.

3.6- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

• VOIRIE

3.7- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. Leur largeur utile ne devra pas être inférieure à 5m.

3.8- Les voies en impasse sont autorisées. A partir de 20m de linéaire, elles devront se terminer par une raquette de retournement permettant facilement aux engins de service et secours de faire demi-tour.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• EAU POTABLE

4.1- Toute construction à usage d'habitation, d'activité ou d'équipement public abritant du personnel ou recevant des visiteurs et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Le Préfet de Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

• ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.2- Toute installation ou construction nouvelle devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3- En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable. Le raccordement ultérieur au réseau public devra être possible et sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4- Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.6- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Tout projet et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, parkings, etc.) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales peuvent être rejetées au réseau public, s'il existe et si celui-ci le permet, avec un débit autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un pré-traitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

• AUTRES RESEAUX

4.7- L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.8- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.9- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble, torsadé ou courant, posé sur les façades.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION

6.1- Les installations et constructions neuves doivent être implantées selon les configurations suivantes :

- soit à l'alignement avec l'emprise publique,
- soit en recul. Dans ce cas, celui-ci ne pourra pas être supérieur à celui du voisin le plus reculé.

6.2- Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour les extensions des constructions existantes, dans le respect de la marge de recul de l'existant.
- Pour les constructions s'implantant au nu d'une construction qui existe, dans le respect de la marge de recul de l'existant.
- Les installations et constructions de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou les caractéristiques techniques l'impose (transformateur edf...)
- Les annexes pourront déroger à l'article 6.1 à condition d'être implantées à moins de 20m de la construction principale.
- Pour les ICPE, dont l'implantation devra prendre en compte le recul imposé par la réglementation en vigueur.

6.3- Les clôtures pourront être édifiées à l'alignement actuel ou futur lorsque des élargissements sont prévus. Pour des raisons de sécurité routière, les portails pourront être implantés en retrait facilitant l'accès à la propriété et le stationnement devant le portail.

En secteur Ua :

6.1- Les installations et constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou projeté de la rue,
- soit avec un retrait de la façade qui ne peut excéder 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

6.2- Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Les installations et constructions de service public ou d'intérêt collectif dont la nature

ou les caractéristiques techniques l'impose (transformateur edf...).

- Les annexes (piscine, garage, abris de jardin...) pourront déroger à l'article 6.1 à condition d'être implantées à moins de 20m de la construction principale.

6.3- Les clôtures pourront être édifiées à l'alignement actuel ou futur lorsque des élargissements sont prévus. Pour des raisons de sécurité routière, les portails pourront être implantés en retrait facilitant l'accès à la propriété et le stationnement devant le portail.

En secteur Uj :

6.1- Les installations et constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou projeté de la rue,
- soit avec un retrait de minimum de 2m

ARTICLES U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les installations et constructions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, 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 inférieur à 3m.

7.2- Toutefois, les piscines pourront déroger à cette règle et être implantées entre 1 m et 3 mètres de la limite séparative.

7.3- Les installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont la surface de plancher n'excède pas 20m², à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices) pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 m.

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

8.1- Néant.

En secteur Uj :

8.1- Les annexes à l'habitat devront être implantées à moins de 40m de l'habitation.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- En secteur Uj:

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30% de la surface de la parcelle, dans la limite de 80m².

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des installations, constructions et extensions est fixée à 9m.

TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE

- Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour l'aménagement, l'extension et la création de constructions ou installations agricoles lorsque son usage le nécessite, sans pouvoir dépasser 12m de haut.
- Pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

En secteur Uj:

10.1- La hauteur maximale des installations, constructions et extensions est fixée à 5m.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Il est conseillé de consulter la Charte Paysagère du Pays Ouest Charente accessible sur son site internet.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

- Restauration, aménagement et extensions des habitations à l'architecture traditionnelle

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra :

- soit maintenir la composition générale existante,
- soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts, de type granges ou hangars, avec alignements de piliers, il est souhaitable que la reconstruction de cette façade maintienne apparent ces éléments de structure.

▪ Toiture :

Les règles ci après ne s'appliquent pas aux vérandas.

- Les pentes, formes et matériaux originels seront respectés.
Les toitures d'aspect tuiles canal seront de plusieurs teintes nuancées : mélanges de 3 couleurs du rose au rouge pour donner un ton charentais.
- Les matériaux ondulés sont interdits.

▪ Ouvertures de toits :

Les fenêtres de toits doivent être intégrées de façon harmonieuse : affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de la façade.

Les chiens assis sont autorisés dans les toitures en ardoise à condition d'être intégrées harmonieusement à la toiture, posées dans l'axe des ouvertures de la façade.

▪ Façade :

- Les façades et parties de construction en pierre de taille :

La pierre sera laissée apparente, sans être enduite, ni peinte, ni sablée, afin de lui conserver son aspect de surface. Les joints seront réalisés à la chaux naturelle au nu des pierres, sans creux ni saillie.

- Les murs en moellons :

Afin de les protéger, ils seront enduits avec un enduit d'une couleur similaire ou plus foncée que celle des pierres. Ils seront affleurants, sans surépaisseur.

Seuls les bâtiments annexes, dépendances et clôtures pourront conserver des moellons apparents.

Les maçonneries pourront recevoir un badigeon de chaux.

Lors de ravalement, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

▪ Ouvertures :

Les baies sont de proportions verticales.

En cas de rénovation ou réaménagement de construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnement et de composition verticale. Le percement de nouvelles ouvertures dans une façade devra être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

Des linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade seront utilisés. L'utilisation de linteaux en béton brut est interdite.

▪ Menuiseries :

Les menuiseries seront refaites à l'identique pour les proportions, profils des montants et matériaux. Les menuiseries seront placées en retrait minimum de 0.20 cm par rapport au nu extérieur du mur.

Le dessin traditionnel des menuiseries sera respecté.

Les volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient à l'intérieur, non visibles depuis l'extérieur et que les volets soient conservés.

▪ Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les murs existants, en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver ainsi que les piliers encadrant les portails et portillons.

En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation sans dépasser 2m de haut. Elles seront constituées :

- soit par une haie vive d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe) en mélange. Elle pourra être doublée par un grillage sur poteaux (de préférence métalliques ou en bois). La hauteur totale ne pouvant excéder 2 m.
- soit par des grilles ou grillages sur un mur bahut d'une hauteur maximum voisine de 60 centimètres, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 m.
- soit par un mur plein enduit de 2 mètres de hauteur maximum.

Le portail doit rester simple avec l'emploi de matériaux traditionnels (métal, bois peint...)

- L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée, et peut ne pas tenir compte des prescriptions précédentes, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'architecture et d'utilisation de matériaux de qualité, intéressants notamment par rapport à l'environnement, ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (tels que capteurs solaires, utilisation de matériaux bioclimatiques...), sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti existant.
- Les capteurs solaires :
En toiture, ils devront être intégrés de façon harmonieuse : d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de la façade. Pour plus de discrétion, il pourront être implantés au sol.

- Les constructions nouvelles à destination d'habitat:

Elles devront présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

- Volumes :
Les volumes seront simples.
- Toitures :
Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux vérandas.
Les toitures des constructions seront d'aspect tuile creuse. Les matériaux ondulés sont interdits. Elles seront de préférence à deux pans, avec une pente douce comme traditionnellement en Charente (entre 28 et 40°). Les couvertures à 4 pans sont réservées aux volumes longs ou à étage.
Les toitures végétalisées sont également autorisées.
- Façade :
L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings...), est strictement interdit. Les crépis de couleurs vives ne sont pas autorisés, ils devront s'apparenter au ton pierre ou faire partie des couleurs autorisées par la Charte paysagère du Pays (confère nuancier en annexe du présent règlement).
- Annexes :
Les bâtiments préfabriqués en matériaux précaires (tel que tôles, plaques de béton...) sont interdits.
- L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée, et peut ne pas tenir compte des prescriptions précédentes, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'architecture et d'utilisation de matériaux de qualité, intéressants notamment par rapport à l'environnement, ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (tels que capteurs solaires, utilisation de matériaux bioclimatiques, ...) sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti existant.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques :
En toiture, ils devront être intégrés de façon harmonieuse : d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de la façade. Pour plus de discrétion, il pourront être implantés au sol.

- Les clôtures sur les voies et emprises publiques :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lors de création, elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées sur les limites donnant sur l'emprise publique :

- soit par une haie vive d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe) en mélange. Elle pourra être doublée par un grillage sur poteaux (de préférence métalliques ou en bois). La hauteur totale ne pouvant excéder 2 m.
- soit par des grilles ou grillages sur un mur bahut d'une hauteur maximum voisine de 60 centimètres, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 m.
- soit par un mur plein enduit de 2 mètres de hauteur maximum.

Les haies vives, bandes tampons, à planter au sud du Palin et dans le secteur Ua, devront à terme, atteindre au minimum 2m de haut. Elles devront pouvoir à terme avoir une largeur d'au moins 3m.

Les clôtures en matériaux précaires (tôles...) ou l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) sont interdits.

Des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique (Adaptation mineure).

Le mur de clôture à édifier en compatibilité avec **les OAP du secteur Ua** devra être homogène sur tout le linéaire du secteur en bordure nord de la rue du Parc et reprendre les caractéristiques principales du mur à prolonger :

- moellons apparents ou maçonnerie enduite
- couverture en tuiles creuses
- hauteur au moins égale à celle du mur à prolonger.

- Constructions et extension des bâtiments agricoles et constructions nouvelles ou extension de constructions récentes destinées aux activités autres :

- Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.
- Les constructions pourront être réalisées en murs enduits (ton pierre autorisé), en bardages (bois, métalliques...) et traitées de couleur sombres et unies : brun foncé, vert foncé, bleu marine, brun rouge, gris fer... La couleur dominante de la construction peut-être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à la marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'aspect général de la construction.

L'emploi de matériaux naturels tels que le bois et la pierre est autorisé.

Les menuiseries pourront être de couleur plus soutenues mais les couleurs claires en grande surface ne sont pas autorisées.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

- Couvertures :

Le matériau de couverture des toits ne sera pas brillant, de couleur rappelant les toitures d'aspect tuiles creuses (ton nuancé du rose au rouge en adéquation avec le ton charentais) ou de couleur sombre (gris, vert, brun...)

L'implantation de capteurs solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la toiture et non installés en saillie et que leur implantation soit en harmonie avec l'ensemble de la toiture et la composition du bâtiment.

- Architecture contemporaine ou bioclimatique :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine ou bioclimatique (qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine ou bioclimatique fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de travail ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

- *Les éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-III-2°*

Les travaux portant sur des éléments bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique desdits éléments tel que défini en annexe du PLU. Leur démolition est interdite.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement devra être assuré en dehors du domaine public. Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules doit être assuré sur les espaces communs propre à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors de la chaussée.

12.2- L'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les installations ou constructions nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés, des livreurs, de la clientèle...)

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

13.1- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont interdites. On privilégiera des haies mélangées d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste en annexe).

En secteur Ua :

Au minimum 7% de la superficie ouverte à l'urbanisation seront laissés libres, aménagés en espaces verts collectifs et plantations : bandes paysagères, haies, traitement végétal et planté d'arbres des voies de desserte, recueil des eaux de pluies par des « noues »... composés majoritairement d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe). A cela s'ajoutera la parcelle 841 qui restera en espace vert (parc).

13.2- Les plantations à créer, au sud du Palin et en secteur Ua, devront être réalisées de manière à constituer une véritable bande tampon de 3m de large à terme et d'une hauteur

minimale à terme de 2m. Elles seront à conserver selon les dispositions de l'article L130-1.

13.3- Les éléments végétaux repérés comme élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager (L 123-1-5-III-2°) sont à conserver.

TOUTEFOIS, l'abattage sera autorisé dans les cas suivant :

- Pour des raisons de sécurité (visibilité, mauvais état phytosanitaire ...) ou de salubrité publique ;
- Dans le cadre des haies, pour permettre l'accès à une parcelle (6m linéaire maximum) ou la création d'un chemin.
- Dans le cadre d'un boisement lors de l'existence d'un plan de gestion.
- Dans le cadre d'un projet d'intérêt collectif.

Il est autorisé seulement si les sujets abattus sont remplacés à proximité par des sujets similaires ou d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe), sur un linéaire équivalent.

CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UE

CARACTERE DE LA ZONE

- « **La zone UE** est un secteur destiné aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : administratives, techniques, sportives, de loisirs et détente, éducatives, associatives, d'intérêt général... »*

Le secteur UE correspond au secteur appartenant à la commune qui concentre les équipements communaux au niveau de Guîtres/Les Six Chemins : le stade de football, skate parc, la mairie, salle des fêtes, l'ancienne mairie, les courts de tennis, les équipements scolaires, le terrain de pétanque...

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de CHASSORS*

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Tous les types d'occupation du sol autres que ceux admis à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les installations, aménagements, constructions et extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (installations et constructions administratives, techniques, sportives de loisirs et détente, éducatives, associatives, d'intérêt public...) sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

2.2- Le changement de destination est autorisé à condition que la nouvelle destination soit compatible avec le caractère de la zone et n'apporte pas de nuisance.

2.3- Les dépôts et stockages de déchets non permanents à l'air libre liés à une activité autorisée dans la zone à condition d'être non visibles depuis le domaine public (écran végétal...).

2.4- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être en lien avec une installation ou construction autorisée dans la zone ou d'intérêt général.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

• ACCES

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- **VOIRIE**

3.5- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. Leur largeur utile ne devra pas être inférieure à 5m.

3.6- Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles se terminent par une raquette de retournement permettant facilement aux engins de service et secours de faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **EAU POTABLE**

4.1- Toute construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recevant du public et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

Le Préfet de Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

- **ASSAINISSEMENT**

Eaux usées domestiques et industrielles

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.2- Toute installation ou construction nouvelle devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3- En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable. Le raccordement ultérieur au réseau public devra être possible et sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4- Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.6- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Tout projet et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, parkings, etc.) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des

débâts d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales peuvent être rejetées au réseau public, s'il existe et si celui-ci le permet, avec un débit autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un pré-traitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

• AUTRES RESEAUX

4.6- L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.7- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.8- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble, torsadé ou courant, posé sur les façades.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION

6.1- Les installations et constructions neuves devront être implantées selon les configurations suivantes :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul minimum de 3m.

6.2- Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour les extensions des constructions existantes, dans le respect de la marge de recul de l'existant,
- Pour les constructions s'implantant au nu d'une construction qui existe, dans le respect de la marge de recul de l'existant.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif (transformateur edf...), si leurs caractéristiques techniques l'exigent : ils pourront alors s'implanter dans la marge de recul.

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

7.1- Les installations et constructions devront être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

7.2- Les installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont la surface de plancher n'excède pas 20m², à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices) pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 m.

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

8.1- Néant.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale d'une installation sera de 15 mètres.

10.2- La hauteur maximale d'une construction ne pourra pas excéder 10 mètres à l'acrotère de terrasse ou 12 mètres au faîtage.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 UE 12 - STATIONNEMENT

12.1- L'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les installations ou constructions nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés, des livreurs, de la clientèle...)

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.2- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ou d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe).

13.3- Les dépôts, aires de stockage et installations diverses autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse, privilégiant l'emploi d'essences adaptées au site et

à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe) en mélange.

13.4- Les clôtures végétales et les plantations dans les aires de stationnement et espaces non construits devront être composées majoritairement d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont interdites. On privilégiera des haies mélangées d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste en annexe).

CHAPITRE III –Dispositions applicables à la zone UX

CARACTERE DE LA ZONE

- La zone UX est zone urbaine qui accueille des installations ou constructions **économiques** : artisanales, industrielles, commerciales, d'entrepôts ou de bureaux,... ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.»*

Il s'agit tout d'abord de la zone d'activités intercommunale, située entre La Pointe et Le Pierrail. Elle est presque intégralement remplie. Sont également zonés en UX deux secteurs déjà occupés par des activités économiques :

- Champ Ride
- La Tremblaie.

La zone UX correspondant à la ZAE intercommunale accueille des habitations et un bâtiment agricole. Le règlement devra permettre de prendre en compte ces constructions et notamment l'évolution du bâtiment agricole existant. Cependant ces vocations ne sont pas à développer dans cette zone.

**Extrait du rapport de présentation du P.L.U.*

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article UX 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Les installations, constructions et extensions à usage d'habitation à l'exception de celles citées à l'article UX 2.

1.3- Les installations et constructions à usage agricole ou forestier, à l'exception de l'extension des bâtiments agricoles ou forestiers existants à la date d'approbation du P.L.U dans la zone.

1.4- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.5- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public.

1.6- Les terrains de camping.

1.7- Les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article UX2.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les installations, constructions et extensions à usage d'habitat lorsqu'un gardiennage s'impose. Dans ce cadre, le logement devra être intégré au bâtiment d'activité.

2.2- Le changement de destination est autorisé excepté pour un usage d'habitat, agricole ou forestier. Dans le cas d'un changement de destination vers une activité industrielle, celle-ci ne devra pas augmenter les nuisances pour les habitations voisines.

2.3- Les installations, constructions et extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit compatible ou bénéfique au bon fonctionnement de la zone

(déchetterie pour artisans, transformateurs edf...)

2.4- Les dépôts pour le stockage de déchets, en lien avec les activités présentes ou organisés pour les besoins de service public ou d'intérêt collectif, en attente de traitement ou d'élimination, sous réserve d'être masqué.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

• ACCES

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Tout accès direct sur la RD 22 est interdit.

• VOIRIE

3.3- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

3.4- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans avoir une largeur utile inférieure à 5m.

3.5- Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles se terminent par une raquette de retournement permettant aux engins de service et secours de faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• EAU POTABLE

4.1- Toute construction à caractère artisanale, industrielle, de commerce, d'hébergement hôtelier ou de bureaux ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

Le Préfet de Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

• ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.2- Toute installation ou construction nouvelle devra être raccordée par des canalisations

souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3- En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable. Le raccordement ultérieur au réseau public devra être possible et sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4- Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.6- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Tout projet et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, parkings, etc.) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales peuvent être rejetées au réseau public, s'il existe et si celui-ci le permet, avec un débit autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un pré-traitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

• AUTRES RESEAUX

4.7- L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.8- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION

6.1- Les installations et constructions neuves doivent être implantées selon les configurations suivantes :

- soit à l'alignement avec l'emprise publique,
- soit en recul minimum de 3 m.

6.2- Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour les extensions des constructions existantes, dans le respect de la marge de recul de l'existant,
- Pour les constructions s'implantant au nu d'une construction qui existe, dans le respect de la marge de recul de l'existant.

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif (transformateur edf...), si leurs caractéristiques techniques l'exigent : ils pourront alors s'implanter dans la marge de recul.

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

7.1- Les constructions devront être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les installations ou constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont la surface de plancher n'excède pas 20m², pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 m.

7.2- Un recul de 5m sera obligatoire par rapport à la limite sud de la Z.A.E. pour les parcelles n° 1020 à 1022. Cet espace doit rester non aedificandi de manière à prendre en compte le passage d'une canalisation de gaz. Ce recul pourra être aggravé par la législation propre à l'établissement qui s'installe, en corrélation avec la réglementation liée à la servitude I3.

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

8.1- Néant.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- L'emprise au sol des constructions, installations et aménagements ne devra pas dépasser 90% de la surface de la parcelle.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m.

10.2- TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :

- Pour les équipements de superstructure ou les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminée, chaufferie, etc), dans la limite d'une hauteur de 12m.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est conseillé de consulter la Charte Paysagère du Pays Ouest Charente accessible sur son site internet.

11.1- Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

11.2- Les constructions pourront être réalisées en murs enduits (ton pierre autorisé), en bardages bois ou métalliques et traitées de couleur sombres et unies : brun foncé, vert foncé, bleu marine, brun rouge, gris fer... La couleur dominante de la construction peut-être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à la marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'aspect général de la construction.

L'emploi de matériaux naturels tels que le bois et la pierre est autorisé.

Les menuiseries pourront être de couleur plus soutenues mais les couleurs claires en grande surface ne sont pas autorisées.

11.3- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Couvertures :

11.4- Le matériau de couverture des toits ne sera pas brillant, de couleur rappelant les toitures d'aspect tuiles creuses (ton nuancé du rose au rouge en adéquation avec le ton charentais) ou de couleur sombre (gris, vert, brun...)

11.5- L'implantation de capteurs solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la toiture et non installés en saillie et que leur implantation soit en harmonie avec l'ensemble de la toiture et la composition du bâtiment.

Architecture contemporaine ou bioclimatique :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine ou bioclimatique qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine ou bioclimatique fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de travail ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

Clôture :

11.6- Elles seront constituées :

- soit par une haie vive d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe) en mélange. Elle pourra être doublée par un grillage sur poteaux (de préférence métalliques ou en bois).
- soit par des grilles ou grillages sur un mur bahut d'une hauteur maximum voisine de 60 centimètres, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m.
- soit par un mur plein d'1,80 mètre de hauteur maximum.

11.7- Au droit des accès sur la voie publique, une bonne visibilité publique doit être assurée.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

12.1- Des espaces suffisants et adaptés à l'activité installée doivent être aménagés sur son terrain afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

12.2- Les surfaces affectées au stationnement doivent :

- Commerces : correspondre à minima à 2 places sans dépasser 75% de la surface de vente.
- Bureaux : correspondre à minima à 2 places sans dépasser 75% de la surface de bureau. A cela doit s'ajouter 1 arceau ou 1 emplacement vélo à partir de 3 employés.
- Activités artisanales ou industrielles : correspondre à la surface pour 1 place pour 100m² de surface de plancher à laquelle s'ajoutera la surface nécessaire au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que la surface nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement et manutention.

12.3- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- En dehors des zones de services, tous les espaces libres attenant ou non aux bâtiments seront aménagés et entretenus en espaces plantés à l'aide de gazon, de haies, d'arbustes ou d'arbres de hautes tiges.

13.2- Les dépôts, aires de stockage et installations diverses autorisés dans la zone doivent être masqués. Si c'est par un écran de végétation, celui-ci sera épais, privilégiant l'emploi d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe) en mélange.

13.3- Les clôtures végétales et les plantations dans les aires de stationnement et espaces non construits devront être composées majoritairement d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont interdites. On privilégiera des haies mélangées d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste en annexe).

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

« La zone AU est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation. Sa vocation principale sera l'habitat.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Cette zone recouvre 2 secteurs à vocation principalement d'habitat. :

- **La zone AU de la Pointe**
- **La zone AU Les Arnauds**

Elles seront ouvertes à l'urbanisation immédiatement. »

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de CHASSORS*

LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

- La zone AU est « une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation. Sa vocation principale sera l'habitat

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 2 zones AU ont été définies comme urbanisable immédiatement : La Pointe et Les Arnauds.»*

- Objectif recherché :
La zone AU doit permettre la création d'un tissu bâti susceptible de renforcer la structure urbaine existante.

**Extrait du rapport de présentation de CHASSORS*

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article AU2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Les installations et constructions :

- à usage agricole ou forestier,
- à usage industriel,
- d'entrepôt,

1.3- Les constructions isolées, hors opération d'ensemble, excepté celles mentionnées à l'article AU 2.

Les opérations d'ensemble qui ne sont pas compatibles avec les orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur chacune des zones AU.

1.4- Les dépôts et stockages de déchets à l'air libre permanents (ferraille, véhicules accidentés ou hors d'usage etc.),

1.5- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.6- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public.

1.7- Les terrains de camping.

1.8- Le stationnement de caravanes ou d'habitations légères de loisir sur des terrains non bâtis.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les installations et constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif, même isolées hors opération d'ensemble, sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement d'ensemble de la zone.

2.2- Les installations et constructions à usage d'habitat sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble qui soit compatible avec les OAP définies. Celle-ci pourra être réalisée en plusieurs phases sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.

Dans ce cadre, dans la zone AU de LA POINTE, 50% des habitations devront être à vocation locative dont la moitié à caractère social.

2.3- Les installations, extensions et constructions isolées (annexes) après la réalisation d'une opération d'ensemble concernant l'intégralité de chaque zone AU.

2.4- Les installations et constructions à usage artisanal, commercial, de bureau et d'hébergement hôtelier sont autorisées à condition d'une part qu'elles s'intègrent au volume d'une construction à usage principal de logement ou qu'elles soient réalisées en extension de ce logement et , d'autre part, d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et le voisinage résidentiel.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

• ACCES

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Pour des raisons de sécurité, l'accès pourra être muni d'un sas avec portail en recul de 5m par rapport à l'alignement.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4- Les accès à la voie publique, des parcs de stationnement, des batteries de garages, des lotissements ou groupes d'habitations pourront être regroupés pour des raisons de sécurité.

3.5- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Aucune sortie sur la RD 22 ne sera autorisée pour desservir la zone AU de la Pointe. Par contre une entrée pourra être autorisée par le passage existant.

• VOIRIE

3.6- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. Leur largeur utile ne devra pas être inférieure à 5m.

3.7- Les voies en impasse sont autorisées si elles sont le fruit d'un véritable parti d'aménagement et à condition qu'à partir de 20m de linéaire, elles se terminent par une raquette de retournement permettant facilement aux engins de service et secours de faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• EAU POTABLE

4.1- Toute construction à usage d'habitation, d'activité ou d'équipement public abritant du personnel ou recevant des visiteurs et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

Le Préfet de Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

• ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.2- Toute installation ou construction nouvelle devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3- En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable. Le raccordement ultérieur au réseau public devra être possible et sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4- Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements..

Eaux pluviales

4.6- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets.

Tout projet et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, parkings, etc.) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public

s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un pré-traitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

• AUTRES RESEAUX

4.7- L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.8- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION

6.1- Les installations et constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou projeté de la rue,
- soit avec un retrait de la façade qui ne peut excéder 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

6.2- Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Les installations et constructions de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou les caractéristiques techniques l'impose (transformateur edf...).
- Les annexes (piscine, garage, abris de jardin...) pourront déroger à l'article 6.1 à condition d'être implantées à moins de 20m de la construction principale.

6.3- Les clôtures pourront être édifiées à l'alignement actuel ou futur lorsque des élargissements sont prévus. Pour des raisons de sécurité routière, les portails pourront être implantés en retrait facilitant l'accès à la propriété et le stationnement devant le portail.

ARTICLES AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les installations et constructions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, 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 inférieur à 3m.

7.2- Les piscines pourront déroger à cette règle et être implantées entre 1 et 3 mètres de la limite séparative.

7.3- Toutefois aucune construction ou annexe ne pourra être implantée à moins de 3m de la limite de la zone A.

7.4- Les installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont la surface de plancher n'excède pas 20m², à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices) pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 m.

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

7.1- Néant

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

8.1- Néant

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des installations et constructions nouvelles est fixée à 9m.

TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE

- Pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent avec une hauteur maximale de 12m.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Il est conseillé de consulter la Charte Paysagère du Pays Ouest Charente accessible sur son site internet.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Les constructions nouvelles à destination d'habitat :

Elles devront présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

Volumes :

Les volumes seront simples.

Toitures :

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les toitures des constructions seront d'aspect tuile creuse. Les matériaux ondulés sont interdits. Elles seront de préférence à deux pans, avec une pente douce comme traditionnellement en Charente (entre 28 et 40°). Les couvertures à 4 pans sont réservées aux volumes longs ou à étage.

Les toitures végétalisées sont également autorisées.

Façade :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings...), est strictement interdit. Les crépis de couleurs vives ne sont pas autorisés, ils devront s'apparenter au ton pierre ou faire partie des couleurs autorisées par la Charte

paysagère du Pays (confère nuancier en annexe du présent règlement).

▪ Annexes :

Les bâtiments préfabriqués en matériaux précaires (tels que tôles, plaques de béton...) sont interdits.

- L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée, et peut ne pas tenir compte des prescriptions précédentes, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'architecture et d'utilisation de matériaux de qualité, intéressants notamment par rapport à l'environnement, ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (tels que capteurs solaires, utilisation de matériaux bioclimatiques, toiture végétalisée...), sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti existant.

- Les capteurs solaires et photovoltaïques:

Ils devront être discrets conformément aux recommandations de la charte Paysagère du Pays.

- **Les clôtures sur les voies et emprises publiques :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Lors de création, elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées sur les limites donnant sur l'emprise publique :

- soit par une haie vive d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe) en mélange. Elle pourra être doublée par un grillage sur poteaux (de préférence métalliques ou en bois).
- soit par des grilles ou grillages sur un mur bahut d'une hauteur maximum voisine de 60 centimètres, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 m.
- soit par un mur plein enduit de 2 mètres de hauteur maximum

En limite avec la zone A, la haie à planter aux Arnauds sera dense, d'au-moins 3m de large à maturité et une hauteur minimale de 2m.

Les clôtures en matériaux précaires (tôles...) ou l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) sont interdits.

Des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique (Adaptation mineure).

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement devra être assuré en dehors du domaine public et suffisamment dimensionné.

12.2- Pour les habitations : il doit être réalisé au minimum 2 places de stationnement par logement (garage compris), excepté s'il s'agit de logements locatifs sociaux pour lesquels une seule place par logement pourra être exigée.

En plus, dans chaque opération d'ensemble, il est exigé au moins un emplacement supplémentaire pour 4 logements à répartir sur l'unité de l'opération (espaces communs).

Dans le cadre d'un immeuble à vocation d'habitat, un espace couvert dédié au stationnement vélo sera aménagé. Il sera de dimension suffisante de façon à ce que chaque logement ait au

moins 1 place de stationnement.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

13.1- Des surfaces seront laissées libres, aménagées en espaces verts collectif et plantations : bandes paysagères, traitement végétal et planté d'arbres des voies de desserte, recueil des eaux de pluies par des « noues »...

Le principal espace vert collectif de chaque zone AU sera, en compatibilité avec les OAP, réellement intégré à la réflexion d'ensemble de manière à constituer un véritable espace convivial, usité par la population. Il sera planté d'arbres de haute tige en privilégiant l'emploi d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe).

En compatibilité avec les OAP, il est attendu à minima :

- 12% de la surface de la zone de La Pointe en espace vert
- 10% de la surface de la zone des Arnauds en espace vert

13.2- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.3- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont interdites. On privilégiera des haies mélangées d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste en annexe).

Dans la bande de servitude liée aux canalisations de gaz, les plantations devront respecter les distances et essences définies par la réglementation (confère annexe).

13.4- Les plantations à créer devront être réalisées de manière à constituer une véritable bande tampon de 3m de large à terme et d'une hauteur minimale, à terme, de 2m. Elles seront à conserver selon les dispositions de l'article L130-1.

13.5- Les éléments végétaux repérés comme élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager (L 123-1-5-III-2°) sont à conserver.

TOUTEFOIS, l'abattage sera autorisé dans les cas suivant :

- Pour des raisons de sécurité (visibilité, mauvais état phytosanitaire ...) ou de salubrité publique ;
- Dans le cadre des haies, pour permettre l'accès à une parcelle (6m linéaire maximum) ou la création d'un chemin.
- Dans le cadre d'un projet d'intérêt collectif.

Il est autorisé seulement si les sujets abattus sont remplacés à proximité par des sujets similaires ou d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe), sur un linéaire équivalent.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

« **La zone A** : correspond à un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également autorisées, les extensions et les annexes des habitations existantes. Le règlement précise les zones d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et annexes, de façon à ce qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application de l'article L. 151-13 où la construction est autorisée de façon limitée (STECAL).

Un STECAL a été délimité, il s'agit du **secteur Ax** : le but est de permettre d'y conforter un écart où une activité de service et une autre de vente (garagiste/vente de véhicules) cohabitent, sans porter atteinte à l'environnement agricole dans lequel elles s'insèrent.

En outre, en dehors des STECAL, le changement de destination est autorisé pour les bâtiments repérés, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. 4 bâtiments ont été repérés dans ce cadre.

Un **secteur Ap** a également été délimité, il s'agit d'une zone Agricole Protégée qui correspond au coteau viticole. L'objectif est de préserver ce coteau.

Une trame en rayure orange correspond à un secteur ou un risque d'effondrement ou tassement est à prendre en compte. »*

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Chassors.*

CHAPITRE I- Dispositions applicables à la zone A

CARACTERE DE LA ZONE

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

Sont autorisées en zone A, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Sont également autorisées, les extensions et les annexes des habitations existantes. Le présent règlement précise les zones d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et annexes, de façon à ce qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Une trame en rayure orange correspond à un secteur où un risque d'effondrement ou tassement est à prendre en compte ».*

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de CHASSORS*

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article A 2 et qui ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En secteur Ax :

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article Ax 2 et qui ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En secteur Ap :

1.1- Toute installation ou construction est interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'être implantées à moins de 150 m du siège d'exploitation sauf impossibilité technique.

L'habitation de l'exploitant à condition :

- qu'elle soit directement liée et nécessaire à l'exploitation agricole présente sur le site
- que l'activité exige la présence rapprochée et permanente de l'exploitant
- qu'elle soit implantée à moins de 150 m des bâtiments agricoles existants
- d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

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

Les travaux, installations et aménagements (affouillements et exhaussement du sol), sous réserve qu'ils aient un lien direct et soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'ils

répondent à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées.

Les installations classées, leurs extensions, leur aménagement, directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition que leur implantation en milieu agricole s'intègre dans le paysage.

Dans tous les cas, les nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole devront être implantées à plus de 50m des limites des zones U et AU.

2.2- Les constructions, installations, travaux et aménagements (affouillements et exhaussement du sol) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

2.3- La construction d'annexes aux habitations existantes à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Elle devront être implantées à moins de 20 m de l'habitation principale et la surface totale d'emprise au sol des nouvelles annexes autorisées après la date d'approbation du présent P.L.U. ne dépassera pas 50m², sans prendre en compte les piscines (elles-même limitées à 50m² d'emprise au sol).

2.4- Les extensions des habitations existantes à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site. L'extension ne pourra pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U.

2.5- Le changement de destination des bâtiments désignés au plan de zonage est autorisé vers la destination habitat, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural.

2.6- Les dépôts et stockages de déchets liés et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas être visibles depuis le domaine public.

A l'intérieur de la trame rayée orange :

2.1- Toute construction devra être subordonnée à la réalisation d'une étude de sol.

En secteur Ax :

2.1- Sous réserve d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et d'assurer une insertion dans l'environnement :

- Les installations, constructions et extensions des constructions commerciales, de bureau ou artisanales, classées ou non, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- Les installations, constructions et extensions des constructions de services publics ou d'intérêt collectifs.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation. L'extension ne pourra pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U.
- Les annexes.

- Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve que la nouvelle destination soit compatible avec le voisinage.
- Les exhaussements ou affouillements du sol liés à la création de réserves incendie, à des travaux d'infrastructures routières, d'aménagements hydrauliques, à des fouilles archéologiques, d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

2.3- Les dépôts et stockages de déchets liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve de ne pas être visibles depuis le domaine public.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.5- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• EAU POTABLE

4.1- Toute construction à usage d'habitation, d'activité ou d'équipement public abritant du personnel ou recevant des visiteurs et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Le Préfet de Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

• ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.2- Toute installation ou construction nouvelle devra être raccordée par des canalisations

souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3- En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable. Le raccordement ultérieur au réseau public devra être possible et sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4- Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.6- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Tout projet et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, parkings, etc.) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales peuvent être rejetées au réseau public, s'il existe et si celui-ci le permet, avec un débit autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en oeuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un pré-traitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

• AUTRES RESEAUX

4.7- L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.8- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.9- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble, torsadé ou courant, posé sur les façades.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION

6.1- Les constructions seront implantées à plus de :

- 10 m de l'axe des routes départementales,
- 7 m des voies communales et des chemins ruraux.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour les extensions des constructions existantes, dans le respect de la marge de recul de l'existant,
- Pour les constructions s'implantant au nu d'une construction qui existe, à l'alignement de celle-ci.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif (transformateur edf...), qui pourront s'implanter dans la marge de recul si leurs caractéristiques techniques l'exigent.
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par la configuration de la parcelle, des considérations techniques ou de sécurité, notamment à l'angle de 2 voies, à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.
- Pour les annexes à condition d'être implantées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitat.

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

7.1- Les installations, constructions nouvelles et extensions devront être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

7.2- Toutefois les piscines pourront déroger à cette règle et être implantées entre 1 m et 3 mètres de la limite séparative.

7.3- Les installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont la surface de plancher n'excède pas 20m², à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices) pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 m.

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

8.1- Néant.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- L'emprise au sol des constructions liées à l'habitat est limitée à :

- 50m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU pour l'ensemble des nouvelles annexes à l'habitat (excepté les piscines)
- 50m² d'emprise au sol pour les piscines.
- 30m² de nouvelle emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU pour les extensions des habitations

En secteur Ax :

9.1- L'emprise au sol est fixée au maximum à 30% de la parcelle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des installations, constructions nouvelles et extensions en lien avec une exploitation agricole est fixée à 12 m.

10.2- La hauteur maximale des annexes en lien avec une habitation existante est limitée à 5m.

10.3- Les autres types d'installations, constructions ou extension auront une hauteur maximale de 9 m.

10.4- TOUTEFOIS, CES HAUTEURS POURRONT ETRE DEPASSEES :

- Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

En secteur Ax :

10.1- La hauteur maximale est fixée à 9m excepté pour les annexes à l'habitat qui seront limitées à 5m de haut.

10.2- TOUTEFOIS, CES HAUTEURS POURRONT ETRE DEPASSEES :

- Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Il est conseillé de consulter la Charte Paysagère du Pays Ouest Charente accessible sur son site internet.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

- Restauration, aménagement et extensions des habitations à l'architecture traditionnelle

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des

ouvertures, la composition de façade devra :

- soit maintenir la composition générale existante,
- soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts, de type granges ou hangars, avec alignements de piliers, il est souhaitable que la reconstruction de cette façade maintienne apparent ces éléments de structure.

▪ Toiture :

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux vérandas.

- Les pentes, formes et matériaux originels seront respectés.
Les toitures d'aspect tuiles canal seront de plusieurs teintes nuancées : mélanges de 3 couleurs du rose au rouge pour donner un ton charentais.
- Les matériaux ondulés sont interdits.

▪ Ouvertures de toits :

Les fenêtres de toits doivent être intégrées de façon harmonieuse : affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de la façade.

Les chiens assis sont autorisés dans les toitures en ardoise à condition d'être intégrées harmonieusement à la toiture, posées dans l'axe des ouvertures de la façade.

▪ Façade :

- Les façades et parties de construction en pierre de taille :

La pierre sera laissée apparente, sans être enduit, ni peinte, ni sablée, afin de lui conserver son aspect de surface. Les joints seront réalisés à la chaux naturelle au nu des pierres, sans creux ni saillie.

- Les murs en moellons :

Afin de les protéger, ils seront enduits avec un enduit d'une couleur similaire ou plus foncée que celle des pierres. Ils seront affleurants, sans surépaisseur.

Seuls les bâtiments annexes, dépendances et clôtures pourront conserver des moellons apparents.

Les maçonneries pourront recevoir un badigeon de chaux.

Lors de ravalement, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

▪ Ouvertures :

Les baies sont de proportions verticales.

En cas de rénovation ou réaménagement de construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Le percement de nouvelles ouvertures dans une façade devra être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

Des linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade seront utilisés. L'utilisation de linteaux en béton brut est interdite.

▪ Menuiseries :

Les menuiseries seront refaites à l'identique pour les proportions, profils des montants et

matériaux. Les menuiseries seront placées en retrait minimum de 0.20 cm par rapport au nu extérieur du mur.

Le dessin traditionnel des menuiseries sera respecté.

Les volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient à l'intérieur, non visibles depuis l'extérieur et que les volets soient conservés.

- Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les murs existants, en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver ainsi que les piliers encadrant les portails et portillons.

En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation sans dépasser 2m de haut. Elles seront constituées :

- soit par une haie vive d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe) en mélange. Elle pourra être doublée par un grillage sur poteaux (de préférence métalliques ou en bois). La hauteur totale ne pouvant excéder 2 m.
- soit par des grilles ou grillages sur un mur bahut d'une hauteur maximum voisine de 60 centimètres, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 m.
soit par un mur plein enduit de 2 mètres de hauteur maximum.

Le portail doit rester simple avec l'emploi de matériaux traditionnels (métal, bois peint...)

- L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée, et peut ne pas tenir compte des prescriptions précédentes, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'architecture et d'utilisation de matériaux de qualité ou bioclimatique, intéressants notamment par rapport à l'environnement, ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (tels que capteurs solaires, utilisation de matériaux bioclimatiques...), sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti existant.

- Les capteurs solaires :

En toiture, ils devront être intégrés de façon harmonieuse : d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de la façade. Pour plus de discrétion, il pourront être implantés au sol.

- Les constructions nouvelles à destination d'habitat:

Elles devront présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

- Volumes :

Les volumes seront simples.

- Toitures :

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les toitures des constructions seront d'aspect tuile creuse. Les matériaux ondulés sont interdits. Elles seront de préférence à deux pans, avec une pente douce comme

traditionnellement en Charente (entre 28 et 40°). Les couvertures à 4 pans sont réservées aux volumes longs ou à étage.

Les toitures végétalisées sont également autorisées.

- Façade :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings...), est strictement interdit. Les crépis de couleurs vives ne sont pas autorisés, ils devront s'apparenter au ton pierre ou faire partie des couleurs autorisées par la Charte paysagère du Pays (confère nuancier en annexe du présent règlement).

- Annexes :

Les bâtiments préfabriqués en matériaux précaires (tel que tôles, plaques de béton...) sont interdits.

- L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée, et peut ne pas tenir compte des prescriptions précédentes, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'architecture ou de réduction de GES et d'utilisation de matériaux de qualité, intéressants notamment par rapport à l'environnement, ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (tels que capteurs solaires, utilisation de matériaux bioclimatiques...), sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti existant.

- Les capteurs solaires et photovoltaïques:

En toiture, ils devront être intégrés de façon harmonieuse : d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de la façade. Pour plus de discrétion, il pourront être implantés au sol.

- Les clôtures sur les voies et emprises publiques :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lors de création, elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées sur les limites donnant sur l'emprise publique :

- soit par une haie vive d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe) en mélange. Elle pourra être doublée par un grillage sur poteaux (de préférence métalliques ou en bois). La hauteur totale ne pouvant excéder 2 m.
- soit par des grilles ou grillages sur un mur bahut d'une hauteur maximum voisine de 60 centimètres, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 m.
- soit par un mur plein enduit de 2 mètres de hauteur maximum.

Les clôtures en matériaux précaires (tôles...) ou l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) sont interdits.

Des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique (Adaptation mineure).

- Constructions et extension destinées aux activités :

- Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes, d'aspect et de

matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

- Les constructions pourront être réalisées en murs enduits (ton pierre autorisé), en bardages (bois, métalliques...) et traitées de couleur sombres et unies : brun foncé, vert foncé, bleu marine, brun rouge, gris fer... La couleur dominante de la construction peut-être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à la marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'aspect général de la construction.

L'emploi de matériaux naturels tels que le bois et la pierre est autorisé.

Les menuiseries pourront être de couleur plus soutenues mais les couleurs claires en grande surface ne sont pas autorisées.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

- Couvertures :

Le matériau de couverture des toits ne sera pas brillant, de couleur rappelant les toitures d'aspect tuiles creuses (ton nuancé du rose au rouge en adéquation avec le ton charentais) ou de couleur sombre (gris, vert, brun...)

L'implantation de capteurs solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la toiture et non installés en saillie et que leur implantation soit en harmonie avec l'ensemble de la toiture et la composition du bâtiment.

- Architecture contemporaine ou bioclimatique:

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine ou bioclimatique qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine ou bioclimatique fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de travail ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement devra être assuré en dehors du domaine public.

12.2- L'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les installations ou constructions nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés, des livreurs, de la clientèle...)

Toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres des engins agricoles et des transporteurs, afin d'éviter la manœuvre des engins agricoles et semi-remorques sur les voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

13.1- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts, les rideaux de végétation et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont interdites. On privilégiera des haies mélangées d'essences adaptées au site et à

la nature du sol (Cf. liste en annexe)s.

13.2- Les éléments végétaux ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, doivent être conservés.

TOUTEFOIS, l'abattage sera autorisé dans les cas suivant :

- Pour des raisons de sécurité (visibilité, mauvais état phytosanitaire ...) ou de salubrité publique ;
- Dans le cadre des haies, pour permettre l'accès à une parcelle (6m linéaire maximum) ou la création d'un chemin.
- Dans le cadre d'un boisement lors de l'existence d'un plan de gestion.
- Dans le cadre d'un projet d'intérêt collectif.

Dans les 2 premiers cas, il est autorisé seulement si les sujets abattus sont remplacés à proximité par des sujets similaires ou d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe), sur un linéaire équivalent.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

« **La zone naturelle** correspond aux terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La constructibilité est limitée. **Les extensions des habitations existantes et annexes** seront autorisées selon les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité fixées par le règlement, de façon à ce qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Cette zone N correspond en grande partie aux espaces à vocation naturelle, les ZNIEFF et les vallons plus ou moins boisés.

Elle englobe un secteur de plus faible superficie où les enjeux écologiques et paysagers, et l'absence d'habitation justifient de limiter plus strictement la constructibilité :

- **secteur Np** : secteur naturel protégé en raison de sa valeur écologique et paysagère. Il s'agit du secteur des Grandes Pierrières qui constitue une friche au niveau du point culminant de la commune.

Deux STECAL ont été délimités sur Chassors :

- **le secteur NI** : D'emprise communale, il accueille des activités de loisirs et détente qui pourront être confortées (ball trap, chasse...)
- **le secteur Na** : Il accueille un silo exclusivement utilisé pour le traitement de la récolte d'un agriculteur. Celui-ci souhaite délocaliser son exploitation, aujourd'hui enclavée en zone urbaine, en continuité du silo. Ce secteur est grevé par une servitude liée au passage d'une canalisation de gaz.

En outre, en dehors des STECAL, le changement de destination est autorisé pour les bâtiments repérés, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Aucun bâtiment pouvant changer de destination n'a été repéré en zone N.»*

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Chassors.*

CHAPITRE I- Dispositions applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE

« **La zone naturelle** correspond aux terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

- **secteur Np** : secteur naturel protégé en raison de sa valeur écologique et paysagère. Il s'agit du secteur des Grandes Pierrières qui constitue une friche au niveau du point culminant de la commune.
- **le secteur NI** : d'emprise communale, il accueille des activités de loisirs et détente qui pourront être confortées (ball trap, chasse...)
- **le secteur Na** : Il accueille un silo exclusivement utilisé pour le traitement de la récolte d'un agriculteur. Celui-ci souhaite délocaliser son exploitation, aujourd'hui enclavée en zone urbaine, en continuité du silo. Ce secteur est grevé par une servitude liée au passage d'une canalisation de gaz. »*

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Chassors.*

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article N 2 et celles qui ne satisfont pas aux conditions qui y sont énoncées.

En secteur NI :

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article NI 2 et celles qui ne satisfont pas aux conditions qui y sont énoncées.

En secteur Na:

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article Na 2 et celles qui ne satisfont pas aux conditions qui y sont énoncées.

En secteur Np :

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article Np 2 et celles qui ne satisfont pas aux conditions qui y sont énoncées.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectifs ainsi que leur extension. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation. L'extension ne pourra pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U.
- La construction d'annexes aux habitations existantes à condition d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation principale et que la surface totale d'emprise au sol des nouvelles annexes autorisées après la date d'approbation du présent P.L.U. ne dépasse pas 50m², sans prendre en compte les piscines (elles-même limitées à 50m² d'emprise au sol)..
- Les abris légers pour animaux, dans la limite de 50 m² par unité foncière.
- Les exhaussements ou affouillements du sol liés à la création de réserves incendie, à des travaux d'infrastructures routières, d'aménagement hydrauliques, d'équipements publics, à des fouilles archéologiques ou d'intérêt collectif.

2.3- Les dépôts et stockages de déchets liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve d'être non visible depuis le domaine public.

2.4- Tous travaux effectués sur un élément bâti ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, doivent être réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

En secteur Nl:

2.1- Sous réserve d'une compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et d'une insertion dans l'environnement :

- Les installations, constructions et extensions des constructions de services publics ou d'intérêt collectifs (notamment en lien avec l'activité de loisir de chasse et ball-trap) ;
- Les aménagements et installations légères (tables de pique-nique, bancs, panneaux...)
- Les exhaussements ou affouillements du sol liés à la création de réserves incendie, à des travaux d'infrastructures routières, d'aménagement hydrauliques, d'équipements publics, à des fouilles archéologiques ou d'intérêt collectif.

2.2- Les dépôts et stockages de déchets liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve d'être non visible depuis le domaine public.

En secteur Na:

2.1- Sous réserve d'une compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et d'une insertion dans l'environnement :

- Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que leur extension.
- Les travaux et aménagements (affouillements et exhaussement du sol), sous réserve qu'ils aient un lien direct et nécessaire à l'exploitation agricole et qu'ils répondent à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées.
- Les installations classées, leurs extensions, leur aménagement, directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions, installations, travaux et aménagements (affouillements et exhaussement du sol) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3- Les dépôts et stockages de déchets liés et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas être visibles depuis le domaine public.

En secteur Np :

2.1- Sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectifs ainsi que leur extension. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.5- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• EAU POTABLE

4.1- Toute construction à usage d'habitation, d'activité ou d'équipement public abritant du personnel ou recevant des visiteurs et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Le Préfet de Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

• ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.2- Toute installation ou construction nouvelle devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3- En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable. Le raccordement ultérieur au réseau public devra être possible et sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4- Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.6- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Tout projet et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, parkings, etc.) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales peuvent être rejetées au réseau public, s'il existe et si celui-ci le permet, avec un débit autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un pré-traitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

• AUTRES RESEAUX

4.7- L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.8- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.9- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble, torsadé ou courant, posé sur les façades.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION

6.1- Les constructions seront implantées à plus de :

- 10 m de l'axe des routes départementales,
- 7 m des voies communales et des chemins ruraux.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour les extensions des constructions existantes, dans le respect de la marge de recul de l'existant,
- Pour les constructions s'implantant au nu d'une construction qui existe, à l'alignement de celle-ci.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif (transformateur edf...), qui pourront s'implanter dans la marge de recul si leurs caractéristiques techniques l'exigent.
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par la configuration de la parcelle, des considérations techniques ou de sécurité, notamment à l'angle de 2 voies, à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.
- Pour les annexes à condition d'être implantées à moins de 30 m de la construction à usage d'habitat.

ARTICLES N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les installations, constructions nouvelles et extensions devront être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

7.2- Les installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont la surface de plancher n'excède pas 20m², à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices) pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 m.

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

- Néant

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En zone N:

9.1- L'emprise au sol des constructions liées à l'habitat est limitée à:

- 50m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU pour l'ensemble des nouvelles annexes à l'habitat (excepté les piscines)
- 50m² d'emprise au sol pour les piscines
- 30m² de nouvelle emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU pour les extensions des habitations

En secteur Na :

9.1- L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la parcelle.

En secteur Nl :

9.1- L'emprise au sol des constructions est limitée à 100m².

En secteur Np :

9.1- Le total des emprises au sol des nouvelles constructions implantées en Np, par rapport à la date d'approbation du PLU, devra être inférieur à 40 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- Les installations, constructions ou extensions auront une hauteur maximale de 9 m.

10.2- TOUTEFOIS, CES HAUTEURS POURRONT ETRE DEPASSEES :

- Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

10.3- La hauteur maximale des annexes en lien avec une habitation existante est limitée à 5m.

En secteur Nl:

10.1- Les constructions ou extensions auront une hauteur maximale de 5 m.

En secteur Na :

10.1- La hauteur maximale des installations, constructions nouvelles et extensions en lien avec une exploitation agricole est fixée à 10 m.

10.2- TOUTEFOIS, CES HAUTEURS POURRONT ETRE DEPASSEES :

- Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Il est conseillé de consulter la Charte Paysagère du Pays Ouest Charente accessible sur son site internet.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

- Restauration, aménagement et extensions des habitations à l'architecture traditionnelle

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra :

- soit maintenir la composition générale existante,
- soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts, de type granges ou hangars, avec alignements de piliers, il est souhaitable que la reconstruction de cette façade maintienne apparent ces éléments de structure.

▪ Toiture :

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux vérandas.

- Les pentes, formes et matériaux originels seront respectés.
Les toitures d'aspect tuiles canal seront de plusieurs teintes nuancées : mélanges de 3 couleurs du rose au rouge pour donner un ton charentais.
- Les matériaux ondulés sont interdits.

▪ Ouvertures de toits :

Les fenêtres de toits doivent être intégrées de façon harmonieuse : affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de la façade.

Les chiens assis sont autorisés dans les toitures en ardoise à condition d'être intégrées harmonieusement à la toiture, posées dans l'axe des ouvertures de la façade.

▪ Façade :

- Les façades et parties de construction en pierre de taille :

La pierre sera laissée apparente, sans être enduit, ni peinte, ni sablée, afin de lui conserver son aspect de surface. Les joints seront réalisés à la chaux naturelle au nu des pierres, sans creux ni saillie.

- Les murs en moellons :

Afin de les protéger, ils seront enduits avec un enduit d'une couleur similaire ou plus foncée que celle des pierres. Ils seront affleurants, sans surépaisseur.

Seuls les bâtiments annexes, dépendances et clôtures pourront conserver des moellons apparents.

Les maçonneries pourront recevoir un badigeon de chaux.

Lors de ravalement, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

- Ouvertures :

Les baies sont de proportions verticales.

En cas de rénovation ou réaménagement de construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Le percement de nouvelles ouvertures dans une façade devra être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

Des linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade seront utilisés. L'utilisation de linteaux en béton brut est interdite.

- Menuiseries :

Les menuiseries seront refaites à l'identique pour les proportions, profils des montants et matériaux. Les menuiseries seront placées en retrait minimum de 0.20 cm par rapport au nu extérieur du mur.

Le dessin traditionnel des menuiseries sera respecté.

Les volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient à l'intérieur, non visibles depuis l'extérieur et que les volets soient conservés.

- Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les murs existants, en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver ainsi que les piliers encadrant les portails et portillons.

En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation sans dépasser 2m de haut. Elles seront constituées :

- soit par une haie vive d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe) en mélange. Elle pourra être doublée par un grillage sur poteaux (de préférence métalliques ou en bois). La hauteur totale ne pouvant excéder 2 m.
 - soit par des grilles ou grillages sur un mur bahut d'une hauteur maximum voisine de 60 centimètres, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 m.
- soit par un mur plein enduit de 2 mètres de hauteur maximum.

Le portail doit rester simple avec l'emploi de matériaux traditionnels (métal, bois peint...)

- L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée, et peut ne pas tenir compte des prescriptions précédentes, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'architecture et d'utilisation de matériaux de qualité, intéressants notamment par rapport à l'environnement, ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (tels que capteurs solaires, utilisation de matériaux bioclimatiques...), sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti existant.

- Les capteurs solaires :

En toiture, ils devront être intégrés de façon harmonieuse : d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de la façade. Pour plus de discrétion, il pourront être implantés au sol.

- Les constructions nouvelles à destination d'habitat:

Elles devront présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

▪ **Volumes :**

Les volumes seront simples.

▪ **Toitures :**

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les toitures des constructions seront d'aspect tuile creuse. Les matériaux ondulés sont interdits. Elles seront de préférence à deux pans, avec une pente douce comme traditionnellement en Charente (entre 28 et 40°). Les couvertures à 4 pans sont réservées aux volumes longs ou à étage.

Les toitures végétalisées sont également autorisées.

▪ **Façade :**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings...), est strictement interdit. Les crépis de couleurs vives ne sont pas autorisés, ils devront s'apparenter au ton pierre ou faire partie des couleurs autorisées par la Charte paysagère du Pays (confère nuancier en annexe du présent règlement).

▪ **Annexes :**

Les bâtiments préfabriqués en matériaux précaires (tel que tôles, plaques de béton...) sont interdits.

- **L'architecture contemporaine** et bioclimatique est autorisée, et peut ne pas tenir compte des prescriptions précédentes, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'architecture et d'utilisation de matériaux de qualité, intéressants notamment par rapport à **l'environnement**, ou **l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles** (tels que capteurs solaires, utilisation de **matériaux bioclimatiques**...), sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti existant.

▪ **Les capteurs solaires** et photovoltaïques:

En toiture, ils devront être intégrés de façon harmonieuse : d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de la façade. Pour plus de discrétion, il pourront être implantés au sol.

- Les clôtures sur les voies et emprises publiques :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lors de création, elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées sur les limites donnant sur l'emprise publique :

- soit par une haie vive d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe) en mélange. Elle pourra être doublée par un grillage sur poteaux (de préférence métalliques ou en bois). La hauteur totale ne pouvant excéder 2 m.
- soit par des grilles ou grillages sur un mur bahut d'une hauteur maximum voisine de 60 centimètres, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 m.

- soit par un mur plein enduit de 2 mètres de hauteur maximum.

Les clôtures en matériaux précaires (tôles...) ou l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) sont interdits.

Des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique (Adaptation mineure).

- Constructions nouvelles ou extension de constructions destinées aux activités :

- Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.
- Les constructions pourront être réalisées en murs enduits (ton pierre autorisé), en bardages (bois, métalliques...) et traitées de couleur sombres et unies : brun foncé, vert foncé, bleu marine, brun rouge, gris fer... La couleur dominante de la construction peut-être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à la marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'aspect général de la construction.

L'emploi de matériaux naturels tels que le bois et la pierre est autorisé.

Les menuiseries pourront être de couleur plus soutenues mais les couleurs claires en grande surface ne sont pas autorisées.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

- Couvertures :

Le matériau de couverture des toits ne sera pas brillant, de couleur rappelant les toitures d'aspect tuiles creuses (ton nuancé du rose au rouge en adéquation avec le ton charentais) ou de couleur sombre (gris, vert, brun...)

L'implantation de capteurs solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la toiture et non installés en saillie et que leur implantation soit en harmonie avec l'ensemble de la toiture et la composition du bâtiment.

- Architecture contemporaine bioclimatique :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine ou bioclimatiques qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine ou bioclimatique fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de travail ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

- Les éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-III-2°

Les travaux portant sur des éléments bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique desdits éléments tel que défini en annexe du PLU. Leur démolition est interdite.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement devra être assuré en dehors du domaine public.

12.2- L'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les installations ou constructions nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés, des livreurs, de la clientèle...)

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

13.1- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts, les rideaux de végétation et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont interdites. On privilégiera des haies mélangées d'essences adaptées au site et à la nature du sol.

13.2- Les éléments végétaux ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (parc, boisement, haie, arbre isolé...), doivent être conservés.

TOUTEFOIS, l'abattage sera autorisé dans les cas suivant :

- Pour des raisons de sécurité (visibilité, mauvais état phytosanitaire ...) ou de salubrité publique ;
- Dans le cadre des haies, pour permettre l'accès à une parcelle (6m linéaire maximum) ou la création d'un chemin.
- Dans le cadre d'un boisement lors de l'existence d'un plan de gestion.
- Dans le cadre d'un projet d'intérêt collectif.

Dans les 2 premiers cas, il est autorisé seulement si les sujets abattus sont remplacés à proximité par des sujets similaires ou d'essences adaptées au site et à la nature du sol (Cf. liste des essences conseillées en annexe), sur un linéaire équivalent.

ANNEXES

ANNEXE I: Nuancier

Extrait de la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente – Pays du Cognac, p:32

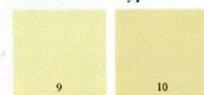
NUANCIER

Les couleurs du bâti dans le Pays Ouest Charente :

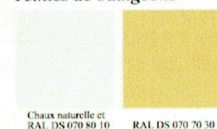
Teintes d'enduits référencés



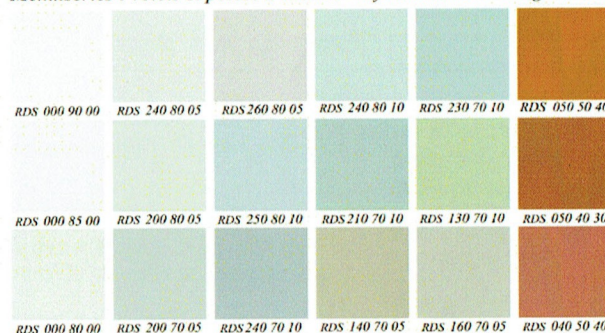
Teintes contretypées



Teintes de badigeons



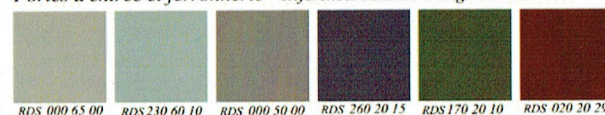
Menuiseries : volets et portes d'entrées - Références RAL D2 Design ou RDS



Zone urbaine*

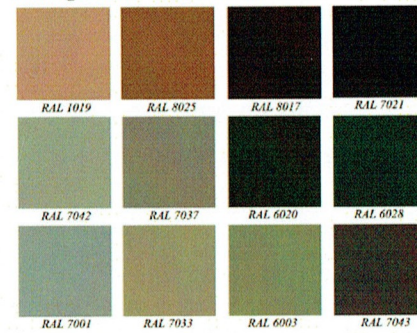
Zone rurale*

Portes d'entrée et ferronnerie - Références RAL D2 Design ou RDS



* : Les maisons de ville, où la présence de la pierre de taille est plus répandue, adopteront des teintes de menuiseries plus neutres et plus claires: blancs et gris teintés, bleus et verts sourds. Les portes d'entrée et les ferronneries utiliseront un spectre plus large de couleurs, allant jusqu'à des teintes très sombres. Cette différenciation est moins usitée en milieu rural, et la palette sera plus large.

Bardages acier - Références RAL Classic



Prélèvements effectués à Rouillac, Vaux - Rouillac, Marcuil, Montigné, St - Amant de Nonière, Jarnac, Cognac, Châteauneuf, Triac - Lantrait, Saint -onge, Bassac, Neuville le Château, Herpes.

Ouest Charente

Source : CAUE Charente

ANNEXE II: liste indicative des essences conseillées

Quelques essences traditionnelles qui peuvent constituer en mélange des haies champêtres :

- Eglantier
- Fusain d'Europe
- Troène
- Epine-noire
- Erable
- Noisetier
- Lilas
- Lauriers
- Chèvrefeuille
- Cornouiller

La plupart ont des fruits dont certains sont très décoratifs en hiver comme ceux des **églantiers** et **fusains**.

Le **laurier-tin** à des feuilles persistantes et fleurit en hiver.

Il existe des **chèvrefeuilles** à feuillage persistant à la floraison abondante.

Le **forsythia** fleurit lui au printemps.

Le **cotoneaster** forme des baies décoratives et nourrissantes pour les oiseaux.

Quelques essences conseillées d'arbres :

- Chêne
- Noyer
- Merisier
- Châtaignier
- Frêne
- Noisetiers
- Tilleul

ANNEXE III : Prévention archéologique

Arrêté n° 05.16.248/425

ARRETE

définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Chassors (Charente)

**LE PREFET DE LA REGION POITOU-CHARENTES,
PREFET DE LA VIENNE,
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

VU le code du patrimoine, et notamment son livre V ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-2-4, R. 421-38-10-1 et R. 442-3-1 ;

Considérant l'intérêt historique et archéologique de la commune de Chassors, notamment le bourg ancien (prieuré et château) ainsi que le secteur de « Pampreuil » (enclos âge du fer, âge du bronze) ;

ARRETE

Article 1 : Sur l'étendue de la commune de Chassors sont définis deux types de zones géographiques figurées sur le document graphique annexé au présent arrêté :

- dans la zone géographique « A » (bourg de Chassors), toutes les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand-Rue, 86020 Poitiers Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles ;

- dans la zone géographique « B » (Le Bourg, Poidenon, l'Angenau, Mont Jourdain, Le Pampreuil, La Plante), les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1000 m² ;

Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m² s'applique sur le reste du territoire communal.

Article 2 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Vienne. L'arrêté et son plan de zonage (1 feuillet A3 : 1 feuille au 1/25.000) seront adressés par le préfet du département de la Charente au maire de Chassors, aux fins d'affichage en mairie pendant un délai d'un mois minimum.

L'arrêté et son plan de zonage seront également consultables à la direction départementale de l'équipement (subdivision de Jarnac) et au service départemental d'architecture et du patrimoine.

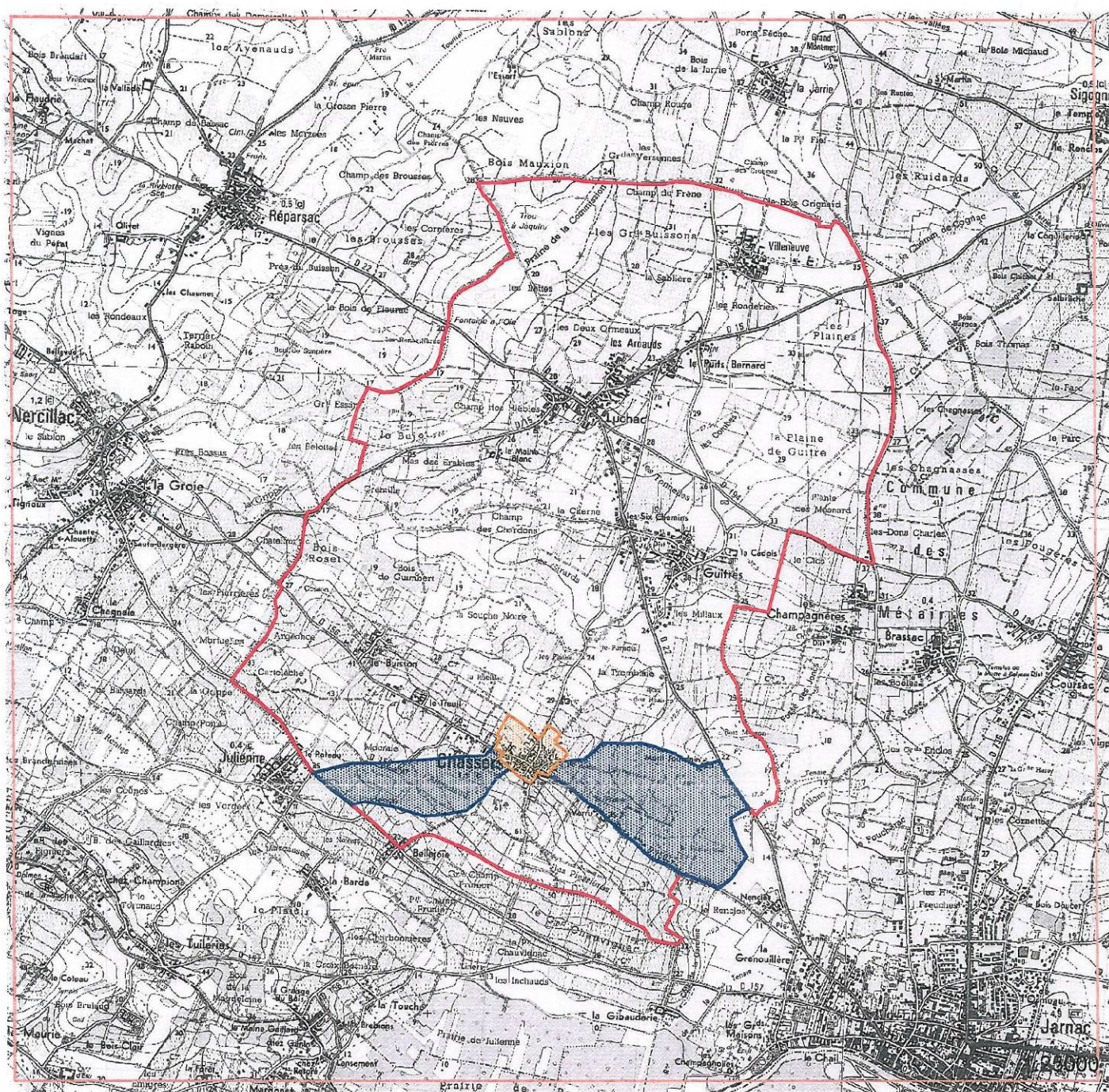
Article 3 : Le directeur régional des affaires culturelles et le préfet du département de la Charente sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

- 9 NOV. 2005

Le Préfet de Région
et par délégation

le Directeur Régional des
Affaires culturelles

Jean-Claude VAN DAM



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Feuille 1/1

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie

Document graphique annexé à l'arrêté définissant
les zones géographiques au regard de l'archéologie
préventive (loi modifiée du 17 janvier 2001)

Date :
Le Préfet de la région Poitou-Charentes

CHASSORS 16 088 (Charente)

- | | | | |
|--|----------------------------------|--|---------------------------------|
| | Zone de saisine A [tout dossier] | | Carroyage |
| | Seuil B [supérieur à 1000m²] | | Limite administrative communale |
| | Seuil C [supérieur à 10000m²] | | © IGN Paris - Scan 25 ® 2001 |

Seuil communal général : supérieur à 30000 m² (en dehors des zones indiquées ci-dessus)

Réalisé sous Arc/View 3.2, BD Patriarche (données octobre 2005)
DRAC/SRA.

Fonds cartographiques : © IGN Paris - BD_Carto © 2002 / Scan 25 © 2001
Tout droit de reproduction soumis à l'accord de l'Institut Géographique National