

COMMUNE DE
CHAMPAGNAC
 (CHARENTE-MARITIME)

ELABORATION D'UN P.L.U.

REGLEMENT

P.L.U.	Prescrit	Débat P.A.D.D.	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	Le 29 / 09 / 2011	Le 17 / 07 / 2019	Le 14 / 11 / 2019	Le 29 / 06 / 2021
Révision	Le	Le	Le	Le
Modification simplifiée n°1	Le 22 / 07 / 2025	Le	Le	Le 06 / 11 / 2025

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour

Le Maire

Etudié par :

F. DOUTREUWE et
V. TROQUEREAU-COAPI
 7 ruelle de l'Hospice, 17100 SAINTES
 06 07 06 23 17 – v_troquereau@yahoo.fr
 Siège social : COAPI , 1 rue de La
 Trinquette, 17000 La Rochelle
 09 72 60 55 31- contact@coapi.fr -
 www.coapi.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

<u>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</u>	<u>3</u>
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u>	<u>12</u>
ZONE U – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U.....	13
ZONE UE – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	20
<u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....</u>	<u>25</u>
ZONE AU – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU.....	26
<u>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</u>	<u>31</u>
LA ZONE A.....	32
<u>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....</u>	<u>40</u>
LA ZONE N.....	41
<u>ANNEXES.....</u>	<u>48</u>
ANNEXE I : RÈGLES GÉNÉRALES DU CODE DE L'URBANISME RESTANT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DOTÉES D'UN P.L.U.....	49
ANNEXE II : LES SITES ARCHÉOLOGIQUES.....	50

TITRE I : DISPOSITIONS
GENERALES

L'élaboration du PLU ayant été prescrite avant le 1^{er} janvier 2016 et bien avancée à cette date, les élus ont choisi de rester sur la version antérieure au 1^{er} janvier 2016 du code de l'urbanisme. Une table de concordance est insérée au dossier.

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 CHAMPAGNAC.

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 CHAMPAGNAC.

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

- des **emplacements réservés**,
- des secteurs à l'intérieur desquels **les clôtures sont soumises à déclaration préalable**,
- des **bâtiments agricoles pouvant changer de destination** une fois l'activité agricole cessée,
- des **éléments ayant un intérêt patrimonial ou paysager** (article L123-1-5 -III-2°).

- des **Espaces Boisés Classés ou à créer(E.B.C.)**
- des **secteurs inondables** (AZI)
- ...

ainsi que des SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.

ARTICLE 3- 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 définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires uniquement par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme).
- **Affouillement et exhaussement :**
Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100m² et dont la profondeur ou la hauteur dépasse 2m.
- **Alignement :**
Limite entre le domaine public routier et les propriétés privées 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.

- **Construction :**

Travaux, bâtiment, équipement, entrant dans le champs d'application des autorisations de construire, à destination d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation ou tout ouvrage, outillage, installation impliquant une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (exemple : bâtiment, piscine, auvent, abri de jardin, éolienne, ...)

- **Construction existante :**

Toute construction autorisée par une autorisation d'urbanisme et édifiée régulièrement au regard de celle-ci avant la date d'entrée en vigueur du PLU.

- **Construction mitoyenne :**

Construction qui partage un mur commun avec la construction voisine

- **Dépendance :**

Construction accolée à la construction principale.

- **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. Le code de l'urbanisme compte 9 destinations. Le changement de destination est le fait de passer d'une destination à une autre.

- 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.

- **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.

- **Espace libre :**

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

- **Essence locale :**

Il s'agit d'un végétal appartenant à une espèce sauvage indigène et issu de populations régionales, présentes en milieu naturel. L'utilisation d'essences locales dans les plantations permet de garantir une qualité environnementale, de favoriser la réussite technique des plantations, leurs intégrations dans le paysage et prévient les risques d'invasions biologiques.

Le Guide pour l'utilisation d'arbres et d'arbustes dans les projets de végétalisation en Poitou-Charentes réalisé par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique peut être utilement consulté avant la plantation de haies sur le site www.cbnsa.fr. Des listes d'essences locales sont établies, adaptées à la nature des sols de chaque région naturelle du Poitou-Charentes.

- **Extension :**

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

- **Façade :**

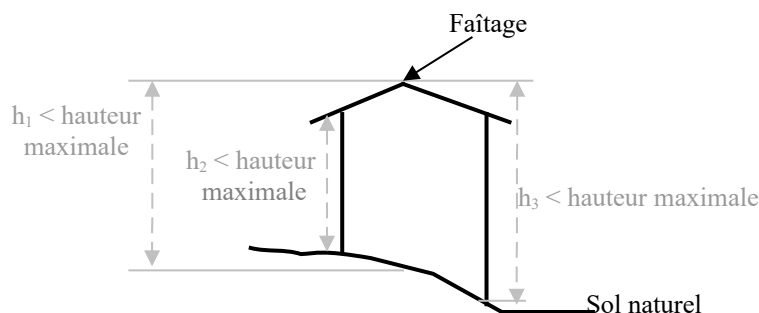
Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment : façade avant, arrière, ouest et est.

- **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...

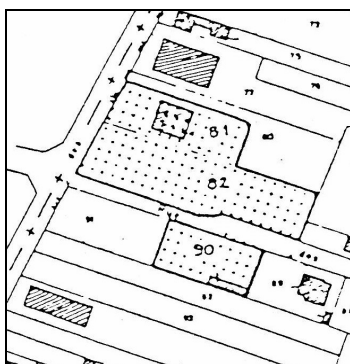


- **Limite séparative :**

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. On parle également dans ce cas d'unité foncière



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.

- **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 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 :**

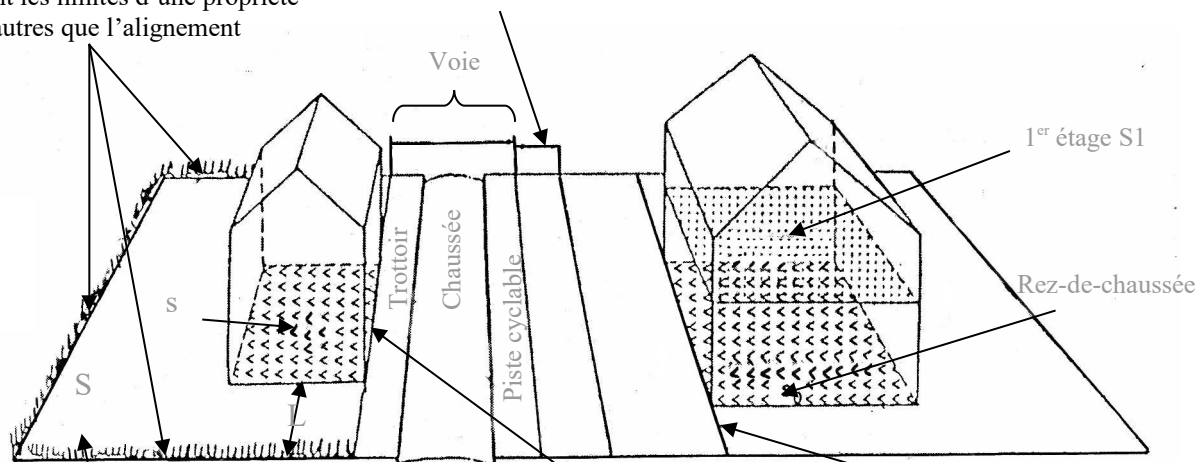
Elle ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie et dessert au moins 2 habitations. Leur partie terminale, ne débouchant sur aucune autre voie, peut être aménagée pour permettre de faire demi-tour aisément.

MARGE DE REcul :

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

LIMITES SEPARATIVES :

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



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 :

$$E = \frac{s}{S} \times 100$$

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 : DISPOSITION 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 est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat** (artisanat, commerces de proximité, services publics ou d'intérêt collectif...)

Etant donné que l'activité agricole est l'une des composantes des zones urbaines de CHAMPAGNAC, celle-ci devra pouvoir évoluer. Cela se fera de manière limitée 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 bâti ancien. Pour cette raison, le règlement sera identique que l'on soit en zone de lotissement ou dans le bourg ancien.

La zone U regroupera ainsi le bourg et les principaux villages (Les Maisons Neuves, chez Barrand, Grignac, Chez Pillet/Gadrat...) 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 opération d'ensemble compatible avec les OAP.»*

Une zone urbaine spécifique a été délimitée :

- « **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...

Une partie minime de la zone UE est délimitée en zone inondable par crue exceptionnelle selon l'AZI de la Vallée de La Seugne. Même si la vulnérabilité du site n'existe plus suite à l'aménagement d'un remblai, la constructibilité est limitée dans ce secteur de manière à ne pas exposer de nouvelle population à ce risque et de façon à ne pas aggraver ce risque. »*

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

ZONE U – Dispositions applicables à la zone U

CARACTERE DE LA ZONE

- « **La zone U est destinée à l’habitat et aux activités compatibles avec l’habitat** (artisanat, commerces de proximité, services publics ou d’intérêt collectif...) »

Etant donné que l’activité agricole est l’une des composantes des zones urbaines de CHAMPAGNAC, celle-ci devra pouvoir évoluer. Cela se fait de manière limitée 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 favorise une urbanisation nouvelle en harmonie avec le bâti ancien. Pour cette raison, le règlement est identique que l’on soit en zone de lotissement ou dans le bourg ancien.

- La zone U regroupe ainsi le bourg et les principaux villages (Les Maisons Neuves, chez Barrand, Grignac, Chez Pillet/Gadrat...) 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 doit se faire par le biais d’une opérations d’ensemble compatible avec les OAP.»*

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol citées à l’article U2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Les constructions et installations ainsi que l’extension des constructions existantes :
 - à usage industriel ;
 - classées (ICPE) soumises à autorisation;
 - classées (ICPE) ou non, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions et installations agricoles et forestières autres que celles citées à l’article U2.
- Les dépôts et stockages à l’air libre autres que ceux cités à l’article U2, (ferraille, véhicules accidentés ou usagés etc.)
- Les affouillements et les exhaussements du sol, excepté ceux cités à l’article U2.
- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public.
- L’ouverture et l’exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains de camping et de caravaning.

En secteur Ua :

- Les occupations et utilisations du sol citées à l’article Ua2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

- Les installations et constructions :
 - industrielles ;
 - d'exploitation agricole et forestière ;
 - classées (ICPE) soumises à autorisation;
 - classées (ICPE) ou non, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les opérations d'ensemble qui ne sont pas compatibles avec les orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur les secteurs Ua.
- Les constructions isolées, hors opération d'ensemble, excepté celles mentionnées à l'article Ua 2.
- Les dépôts et stockages à l'air libre autres que ceux cités à l'article Ua2, (ferraille, véhicules accidentés ou usagés etc.)
- Les affouillements et les exhaussements du sol, excepté ceux cités à l'article Ua2.
- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains de camping et de caravaning.

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

- Pour rappel : la démolition des bâtiments existants sous réserve de la délivrance d'un permis de démolir dans un rayon de 500m autour des monuments historiques.
- Les constructions et installations, classées (soumises à déclaration ou enregistrement) ou non, liées à des activités artisanales, commerciales, d'entrepôt, d'hébergements hôteliers ou de bureaux, et leurs extensions, à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant. Elles doivent par conséquent :
 - ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...) ;
 - ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...) ;
 - être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
 - répondre aux besoins des habitants ou usagers.
- L'adaptation, l'extension des constructions et des installations d'exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU, à condition d'être compatible avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage.
- Les exhaussements ou affouillements du sol en lien avec un service public ou d'intérêt général (création de réserves incendie, travaux d'infrastructures routières, des fouilles archéologiques...)
- Les dépôts liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve d'être masqués par un écran végétal composé d'espèces locales en mélange.

En secteur Ua :

- Les installations et constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif, intégrées ou non à une opération d'ensemble, sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement d'ensemble de la zone.
- Les installations et constructions d'habitation sous réserve :
 - qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble,
 - qu'elles soient compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme, notamment avec les objectifs de densité qui y sont énoncés.
- Les autres installations et constructions d'activité autorisées :
 - dans la mesure où, d'une part ces constructions s'intègrent au volume d'une construction à usage principal de logement ou qu'elles soient réalisées en extension de ce logement ;
 - d'autre part, dans la mesure où ces activités n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat et reste en accord avec la capacité des réseaux existants.
- Les dépôts liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve d'être masqués par un écran végétal composé d'espèces locales en mélange.
- Les exhaussements ou affouillements du sol en lien avec un service public ou d'intérêt collectif (création de réserves incendie, travaux d'infrastructures routières, des fouilles archéologiques...)

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

• ACCES

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile 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.
- 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. Une construction ou installation pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- Les accès à la voie publique : des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation ou pour des raisons urbanistiques.
- 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. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les RD 142 et 2 et la VC 26.

• VOIRIE

- 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.
- De plus, en secteur Ua : les voies en impasse devront se terminer par une raquette de retournement de dimension suffisante afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• EAU POTABLE

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. 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.

• ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre récepteur est interdit.
- Les constructions et installations seront autorisées, sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable.
- Tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement permettant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. 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.
- Il est autorisé la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins.

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

- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement.
 - soit en prolongement de bâtiments existants sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe,
 - soit en retrait : implantation du mur de façade avec un recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement.
- Toutefois, une implantation différente pourra être tolérée pour permettre les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes, sous réserve de justifications techniques.
- Les annexes des habitations pourront être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3m.

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

- Les 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.
- **TOUTEFOIS** les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux pourront être implantés à moins de 3m à condition de ne pas dépasser 2m de haut.

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

- Néant

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale de toute construction ou installation ne peut excéder 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 et l'extension de constructions et installations agricoles existantes lorsque son usage le nécessite, sans dépasser les 12m de haut.

- Pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, sans dépasser les 12m de haut.
- Pour les constructions ou installations renfermant des éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (silo, cheminée...), sans dépasser les 12m de haut.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

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.

- **Clôtures :**

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit par une haie vive d'espèces locales en mélange. Elle pourra être doublée par un grillage sur poteaux métalliques ou en bois, l'ensemble de couleur foncée.
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximum voisine de 60 centimètres, surmonté par une grille, un grillage ou un bardage en bois naturel ou peint, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m.
- soit par un mur plein d'1,80 mètre 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.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- 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

- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts, les plantations de haies (notamment dans les OPA), dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales adaptées au site et à la nature des sols (voir lexique). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) et les espèces exotiques envahissantes sont à proscrire. Pour cela la liste provisoire des espèces exotiques envahissantes de Poitou-Charentes, établit par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique sera consultée (www.cbnsa.fr). On privilégiera des haies mélangeant plusieurs essences.
- Les éléments végétaux repérés comme élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager (L123-5-III-2°) sont à conserver.

TOUTEFOIS, l'abattage sera autorisé :

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

Les sujets abattus seront remplacés par des sujets similaires ou plantés à proximité ou sur le territoire communal afin de conforter une continuité écologique.

- Les EBC à créer, en secteur Ua, seront à planter et conserver. Ils devront être plantés de façon à atteindre à terme au minimum 2 mètres de haut et 2 mètres de large.

ZONE UE – Dispositions applicables à la zone UE

CARACTERE DE LA ZONE

- « **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...

Une partie minimale de la zone UE est délimitée en zone inondable par crue exceptionnelle selon l'AZI de la Vallée de La Seugne. Même si la vulnérabilité du site n'existe plus suite à l'aménagement d'un remblai, la constructibilité est limitée dans ce secteur de manière à ne pas exposer de nouvelle population à ce risque et de façon à ne pas aggraver ce risque.»*

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tous les types d'occupations et utilisations du sols sont interdits, excepté ceux énoncés et respectant les conditions prévues au paragraphe suivant UE 2.

En zone UE inondable, quadrillage bleu sur le plan de zonage :

- Tout dépôt de matériaux susceptibles de polluer les eaux ou d'être charriés lors des crues,
- La mise en place de clôtures pleines ou susceptibles de freiner l'écoulement des eaux.
- Toute construction exceptées celles mentionnées à l'article UE 2 inondable.

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

- 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.
- Les exhaussements ou affouillements du sol en lien avec un service public ou d'intérêt collectif (création de réserves incendie, travaux d'infrastructures routières, des fouilles archéologiques...)
- Les dépôts liés à une construction autorisée dans la zone, sous réserve d'être masqués par un écran végétal composé d'espèces locales en mélange.

En zone UE inondable, quadrillage bleu sur le plan de zonage :

- Les constructions ou installations de services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte aux biens et aux personnes.
- Les exhaussement ou affouillements du sol en lien avec un service public ou d'intérêt collectif (création de réserves incendie, travaux d'infrastructures routières, des

fouilles archéologiques...) sous réserve de ne pas porter atteinte aux biens et aux personnes.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

• ACCES

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile 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.
- 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. Une construction ou installation pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- Les accès à la voie publique : des batteries de garages, des parcs de stationnement ..., doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation ou pour des raisons urbanistiques.
- 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. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les RD 142.

• VOIRIE

- 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.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• EAU POTABLE

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. 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.

• ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre récepteur est interdit.
- Les constructions et installations seront autorisées, sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable.
- Tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement permettant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs

d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. 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.
- Il est autorisé la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins.

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

- Les constructions doivent être édifiées à plus de 10 m de l'axe de la RD 142, excepté pour les celles de services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux, sous réserve de ne pas engendrer de gênes en terme de circulation routière.
- Pour les autres voies, les constructions seront implantées
 - soit à l'alignement,
 - soit en prolongement de bâtiments existants sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe,
 - soit en retrait : implantation d'un mur de façade avec un recul minimum de 2m par rapport à l'alignement.

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

- Les 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.
- **TOUTEFOIS** les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux pourront être implantés à moins de 3m à condition de ne pas dépasser 2m de haut.

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

- Néant

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale de toute construction ou installation ne peut excéder 9 m.
- **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 les installation de service publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'impose, sans dépasser 12m de haut.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

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

- Le stationnement devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- 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...)

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
- 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 locales adaptées au site et à la nature des sols (voir lexique). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) et les espèces exotiques envahissantes sont à proscrire. Pour cela la liste provisoire des espèces exotiques envahissantes de Poitou-Charentes, établit par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique sera consultée (www.cbnsa.fr). On privilégiera des haies mélangeant plusieurs essences.

- Les éléments végétaux repérés comme élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager (L123-5-III-2°) sont à conserver.

TOUTEFOIS, l'abattage sera autorisé :

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

Les sujets abattus seront remplacés par des sujets similaires ou plantés à proximité ou sur le territoire communal afin de conforter une continuité écologique.

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 est l'habitat. Les activités compatibles avec l'habitat sont autorisées afin de développer la mixité fonctionnelle, mais seulement en complément de 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. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

- La zone AU doit permettre la création d'un tissu bâti susceptible de renforcer la structure urbaine existante en greffant un nouveau quartier au bâti existant.

1 zone AU a été délimitée :

- zone AU le Bourg »*

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

ZONE AU – Dispositions applicables à la zone AU

CARACTERE DE LA ZONE

- La **zone AU** est « une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation. Sa vocation principale est l'habitat. Les activités compatibles avec l'habitat sont autorisées afin de développer la mixité fonctionnelle, mais seulement en complément de l'habitat.

La zone AU doit permettre la création d'un tissu bâti susceptible de renforcer la structure urbaine existante en greffant un nouveau quartier au bâti existant. »*

**Extrait du rapport de présentation de CHAMPAGNAC*

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article AU2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Toute construction et installations qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- Les installations, constructions ainsi que leur extension :
 - à usage agricole ou forestier ;
 - à usage industriel ;
 - d'entrepôt ;
 - classées (ICPE) ou non, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les dépôts et stockages à l'air libre autres que ceux cités à l'article AU2, (ferraille, véhicules accidentés ou usagés etc.)
- Les affouillements et les exhaussements du sol, excepté ceux cités à l'article AU2.
- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains de camping et de caravaning.

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

- Les installations et constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif, intégrées ou non à une opération d'ensemble, sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement d'ensemble de la zone.
- Les installations et constructions d'habitation sous réserve :
 - qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble,
 - qu'elles soient compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme, notamment avec les objectifs de densité qui y sont énoncés.
- Les autres installations et constructions d'activité autorisées :

- dans la mesure où, d'une part ces constructions s'intègrent au volume d'une construction à usage principal de logement ou qu'elles soient réalisées en extension de ce logement ;
- d'autre part, dans la mesure où ces activités n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat et reste en accord avec la capacité des réseaux existants.
- Les dépôts liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve d'être masqués par un écran végétal composé d'espèces locales en mélange.
- Les exhaussements ou affouillements du sol en lien avec un service public ou d'intérêt collectif (création de réserves incendie, travaux d'infrastructures routières, des fouilles archéologiques...)

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

• ACCES

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile 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.
- 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. Une construction ou installation pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 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.
- Ils devront être réalisés en accord avec les O.A.P.

• VOIRIE

- 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. La largeur utile ne pourra être inférieure à 3m.
- Les voies en impasse devront se terminer par une raquette de retournement de dimension suffisante afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• EAU POTABLE

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. 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.

• ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre récepteur est interdit.
- Les constructions et installations seront autorisées, sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable.
- Tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement permettant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. 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.
- Il est autorisé la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins.

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

- Les constructions doivent être implantées soit :
 - à l'alignement actuel ou projeté de la rue,
 - soit avec un retrait du mur de façade qui ne peut excéder 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté, sur présentation d'un plan d'ensemble d'aménagement.
- Toutefois, une implantation différente pourra être tolérée pour permettre les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes, sous réserve de justifications techniques.
- Les annexes des habitations pourront être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3m.

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

- Les 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.
- **TOUTEFOIS** les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux pourront être implantés à moins de 3m à condition de ne pas dépasser 2m de haut.

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

- Néant

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions et installation ne peut excéder 9 m.
- **TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :**
 - Pour les constructions et installation de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, sans dépasser 12m de haut.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- Les constructions 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. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.
- 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.
- **Clôtures :**
Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :
 - soit par une haie vive d'espèces locales en mélange. Elle pourra être doublée par un grillage sur poteaux métalliques ou en bois, l'ensemble de couleur foncée.
 - soit par un mur bahut d'une hauteur maximum voisine de 60 centimètres, surmonté par une grille, un grillage ou un bardage en bois naturel ou peint, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m.
 - soit par un mur plein d'1,80 mètre 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.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- Pour les habitations : il doit être réalisé au minimum 2 places de stationnement par logement (hors garage), excepté s'il s'agit de logements locatifs sociaux pour lesquels une seule place par logement pourra être exigée. Dans chaque opération, il est exigé au moins un emplacement supplémentaire pour 4 logements à répartir sur l'unité de l'opération.
- Pour les autres catégories de constructions : le nombre de places devra correspondre aux besoins de stationnement des véhicules des employés, de services et de la clientèle.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de constructions seront aménagés en espaces verts : bandes enherbées et plantations (bandes paysagères, haies, traitement végétal et planté d'arbres des voies de desserte, recueil des eaux de pluies par des « noues »...)
- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations de haies, dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs, conformément aux O.A.P., devront être composés majoritairement d'essences locales adaptées au site et à la nature des sols (voir lexique). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) et les espèces exotiques envahissantes sont à proscrire. Pour cela la liste provisoire des espèces exotiques envahissantes de Poitou-Charentes, établit par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique sera consultée (www.cbnsa.fr). On privilégiera des haies mélangeant plusieurs essences.
- Les EBC à créer seront plantés et conservés. Ils devront être plantés de façon à atteindre à terme au minimum 2 mètres de haut et 2 mètres de large.

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 ou forestière 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 du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 où la construction est autorisée de façon limitée (STECAL). 3 STECAL ont été délimités en Ah :

- ➔ La Justice
- ➔ La Motte
- ➔ Les Grolles.

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.

Une partie de la zone A est délimitée en zone inondable selon l'AZI de la Vallée de La Seugne. La constructibilité est limitée dans ce secteur de manière à ne pas exposer de nouvelles familles ou exploitations agricoles à ce risque et de façon à ne pas l'aggraver. »*

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

LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

- **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 ou forestière 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 du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 où la construction est autorisée de façon limitée (STECAL). 3 STECAL ont été délimités en Ah :

- ➔ La Justice
- ➔ La Motte
- ➔ Les Grolles.

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.»*

Une partie de la zone A est délimitée en zone inondable selon l'AZI de la Vallée de La Seugne. La constructibilité est limitée dans ce secteur de manière à ne pas exposer de nouvelles familles ou exploitations agricoles à ce risque et de façon à ne pas l'aggraver».*

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A 2 et les constructions et utilisations du sol citées à l'article A 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En secteur Ah :

- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A 2, secteur Ah et les constructions et utilisations du sol citées à l'article A 2, secteur Ah, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En zone inondable, trame quadrillée sur le plan, secteur A :

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2, en zone inondable,
- Toute construction de sous-sol,
- La démolition des ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations, sauf en cas de réhabilitation ou d'amélioration de ces ouvrages,

- La création de tout obstacle à l'écoulement des eaux et de tout élément restreignant dangereusement le champ d'expansion des crues, à l'exception des ouvrages autorisés sous conditions à l'article A 2 en zone inondable,
- Tout dépôt de matériaux susceptibles de polluer les eaux ou d'être charriés lors des crues,
- La mise en place de clôtures pleines ou susceptibles de freiner l'écoulement des eaux.

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

- Pour rappel : la démolition des bâtiments existants sous réserve de la délivrance d'un permis de démolir dans un rayon de 500m autour des monuments historiques.
- Les installations et constructions ainsi que leur extensions, classées (ICPE) ou non, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les habitations nouvelles à condition :
 - d'être occupées par un exploitant,
 - d'être situées à proximité de l'exploitation agricole en activité,
 - 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. L'habitation restera liée aux bâtiments agricoles.

- Les installations classées (ICPE) et leur extension, directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que leur implantation en milieu agricole s'intègre dans le paysage, ne porte pas atteinte à l'environnement et à l'activité agricole.
- Les installations et constructions ainsi que leur extensions de service public ou d'intérêt collectif.
- La construction d'annexes aux habitations existantes à condition :
 - d'être implantées à moins de 20m de l'habitation principale,
 - que la surfaces totale d'emprise au sol des nouvelles annexes par rapport à la date d'approbation du PLU soit inférieure à 60m².
- Les extensions des habitations existantes. L'extension ne pourra pas excéder 30% de la surface de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 50m².
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage est autorisé sous réserve que la nouvelle affectation ne porte pas atteinte à l'activité agricole, d'une bonne insertion dans le paysage et de ne pas apporter de nuisances au voisinage.
- Les travaux, installations et aménagements (affouillements et exhaussement du sol), sous réserve qu'ils aient un lien direct avec l'activité agricole, de service public ou d'un intérêt collectif (réserve incendie, travaux d'infrastructure routière, fouilles archéologiques...)
- Les dépôts liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve d'être intégrés dans l'environnement par des plantations composées d'essences locales en mélange, adaptées au site et à la nature du sol.

En zone inondable, trame en quadrillé sur le plan, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole, aux biens et à la sécurité publique :

- Les travaux, installations et aménagements (affouillements et exhaussement du sol), sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou de service public ou d'intérêt collectif (réserve incendie, travaux d'infrastructure routière, fouilles archéologiques...)
- Les constructions et installations 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 dans la propriété foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La construction d'annexes aux habitations existantes à condition :
 - d'être implantées à moins de 10m de l'habitation principale,
 - que la surface totale d'emprise au sol des nouvelles annexes par rapport à la date d'approbation du PLU soit inférieure à 30m².
- Les extensions des habitations existantes. L'extension ne pourra pas excéder 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 30m².
- Le changement de destination des bâtiments repérés est autorisé sous réserve de ne pas exposer de nouvelles familles au risque inondation.

En secteur Ah :

- Sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole et d'une bonne insertion paysagère :
 - Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectifs.
 - Les travaux, installations et aménagements (affouillements et exhaussement du sol), sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou de service public ou d'intérêt collectif (réserve incendie, travaux d'infrastructure routière, fouilles archéologiques...)
 - Les installations, constructions et leur extensions à usage d'activités, lorsque 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.
 - L'aménagement, réfection ou l'extension des habitations existantes. L'extension ne pourra pas excéder 30% de l'emprise au sol à la date d'approbation du P.L.U. dans la limite de 50m².
 - Les annexes aux habitations existantes à condition que la surface totale d'emprise au sol des nouvelles annexes par rapport à la date d'approbation du PLU soit inférieure à 60m².
 - Les dépôts liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve d'être intégrés dans l'environnement par des plantations composées d'essences locales en mélange, adaptées au site et à la nature du sol.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

• ACCES

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile 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.

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

- 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.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• EAU POTABLE

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. 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.

• ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre récepteur est interdit.
- Les constructions et installations seront autorisées, sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable.
- Tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement permettant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. 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.
- Il est autorisé la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins.

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

- Aucune construction ne peut-être implantée à moins de :
 - 10 mètres des routes départementales
 - 7 mètres des autres voiries.

TOUTEFOIS des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-dessus, dans ce cas, l'extension devra se faire sans réduire la marge de recul existante.
- Pour les constructions s'implantant au nu d'une construction existante qui ne respecte pas la règle ci-dessus, dans ce cas, l'implantation devra se faire sans réduire la marge de recul existante.
- 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, ou pour permettre l'implantation d'installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes, sous réserve de justifications techniques et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

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

- Les constructions et extensions 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.
- Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, dont la surface d'emprise au sol n'excède pas 20m² (transformateur edf...), pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices)

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

- Les annexes doivent être implantées à moins de 20m de l'habitation.
- **En zone inondable, trame quadrillé sur le plan**, les annexes doivent être implantées à moins de 10m de l'habitation.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol en zone A sauf pour les extensions des habitations et leurs annexes :
 - l'emprise au sol pour l'extension des habitations existantes est limitée à 50m² par rapport à la surface à la date d'approbation du P.L.U.
 - L'emprise au sol totale des nouvelles annexes (garage, abri de jardin, piscine...) par rapport à la date d'approbation du PLU est limitée à 60m², à 30m² dans la zone N inondable.
- En Secteur Ah, l'emprise au sol est limitée à 18%.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions et installations agricoles ne devront pas dépasser 10 m de haut.
- Pour les autres constructions et installations : la hauteur maximale ne peut excéder 9 m.

TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :

- Pour l'aménagement et l'extension des 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 agricoles, lorsque l'usage ou les caractéristiques techniques l'imposent.
 - Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, lorsque l'usage ou les caractéristiques techniques l'imposent.
 - Les annexes en lien avec les habitations ne devront pas dépasser 5m de haut.
- **En zone inondable, trame en quadrillée sur le plan,** la hauteur maximale de toute construction, y compris les extensions, est limitée à 5m de haut.

TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, lorsque l'usage ou les caractéristiques techniques l'imposent, sans pouvoir dépasser 12m de haut.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- Les constructions et extensions 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. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.
- 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.
- Pour les installations d'intérêt collectif, il est recommandé d'opter pour une teinte générale verte, y compris pour les clôtures.

▪ **Clôtures :**

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit par une haie vive d'espèces locales en mélange. Elle pourra être doublée par un grillage sur poteaux métalliques ou en bois, l'ensemble de couleur foncée.
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximum voisine de 60 centimètres, surmonté par une grille, un grillage ou un bardage en bois naturel ou peint, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m.

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

En zone inondable, trame en quadrillé sur le plan :

- Les clôtures ne devront pas entraver le libre écoulement des eaux.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- 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 A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 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 locales adaptées au site et à la nature des sols (voir lexique). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) et les espèces exotiques envahissantes sont à proscrire. Pour cela la liste provisoire des espèces exotiques envahissantes de Poitou-Charentes, établit par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique sera consultée (www.cbnsa.fr). On privilégiera des haies mélangeant plusieurs essences.
- Les éléments végétaux repérés comme élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager (L123-5-III-2°) sont à conserver.

TOUTEFOIS, l'abattage sera autorisé :

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

Les sujets abattus dans ces 2 cas seront remplacés par des sujets similaires ou d'essences locales, plantés à proximité ou dans le cadre des haies, en bordure de propriété foncière, de voie ou consolidant une continuité écologique repérée sur le territoire communal.

- Dans le cadre d'une exploitation forestière sous réserve d'assurer le renouvellement naturel ou artificiel des peuplements, au minimum à l'identique. Après coupe rase et en l'absence de régénération naturelle satisfaisante, prendre dans un délai maximum de 5 ans, les mesures nécessaires pour assurer la reconstruction du peuplement forestier (plantation, complément de régénération.)
- Les EBC sont réglementés par l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

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 et les annexes des habitations existantes 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.

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.

Une grande partie de la zone N est délimitée en zone inondable selon l'AZI de la Vallée de La Seugne. La constructibilité sera davantage limitée dans ce secteur de manière à ne pas exposer de nouvelles familles à ce risque et de façon à ne pas l'aggraver.

La zone N correspond à la vallée de la Seugne qui renferme dans enjeux écologiques forts.

Elle comprend 1 secteur spécifique (STECAL) :

- **Le secteur NI** : il correspond à l'Ile Verte, espace public de loisirs et détente situé dans la vallée de la Seugne.»*

** Extrait du rapport de présentation de CHAMPAGNAC*

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.

La constructibilité est limitée. Les extensions et les annexes des habitations existantes 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.

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.

Une grande partie de la zone N est délimitée en zone inondable selon l'AZI de la Vallée de La Seugne. La constructibilité sera davantage limitée dans ce secteur de manière à ne pas exposer de nouvelles familles à ce risque et de façon à ne pas l'aggraver.

La zone N correspond à la vallée de la Seugne qui renferme dans enjeux écologiques forts.

Elle comprend 1 secteur spécifique (STECAL) :

Le secteur N1 : il correspond à l'Ile Verte, espace public de loisirs et détente situé dans la vallée de la Seugne. »*

** Extrait du rapport de présentation de CHAMPAGNAC*

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N2, sous réserve de remplir les conditions énoncées.

En zone N inondable, trame quadrillée sur le plan :

- Toutes constructions et installations du sol autres que celles mentionnées à l'article N2, inondable, sous réserve de remplir les conditions énoncées.
- La démolition des ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations, sauf en cas de réhabilitation ou d'amélioration de ces ouvrages,
- La création de tout obstacle à l'écoulement des eaux et de tout élément restreignant dangereusement le champ d'expansion des crues, à l'exception des ouvrages autorisés sous conditions à l'article N2 en zone inondable,

- Tout dépôt de matériaux susceptibles de polluer les eaux ou d'être charriés lors des crues,
- La mise en place de clôtures pleines ou susceptibles de freiner l'écoulement des eaux.

En secteur NI

- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article N 2, secteur NI.

En zone NI inondable, trame quadrillée sur le plan :

- Toutes constructions et installations du sol autres que celles mentionnées à l'article N 2, secteur NI inondable, sous réserve de remplir les conditions énoncées.
- La démolition des ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations, sauf en cas de réhabilitation ou d'amélioration de ces ouvrages,
- La création de tout obstacle à l'écoulement des eaux et de tout élément restreignant dangereusement le champ d'expansion des crues, à l'exception des ouvrages autorisés sous conditions à l'article NI2 en zone inondable,
- Tout dépôt de matériaux susceptibles de polluer les eaux ou d'être charriés lors des crues,
- La mise en place de clôtures pleines ou susceptibles de freiner l'écoulement des eaux.

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

- Pour rappel : la démolition des bâtiments existants sous réserve de la délivrance d'un permis de démolir dans un rayon de 500m autour des monuments historiques.
- Les installations et constructions d'exploitation agricole en lien avec une activité pastorale, dans la limite de 40m² par unité foncière et sous réserve qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans la propriété foncière où ils sont implantés 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,
 - Les exhaussements ou affouillements du sol liés à la création de réserves incendie, à des travaux d'infrastructures routières, d'aménagements hydrauliques, de services publics ou d'intérêt collectif ou à des fouilles archéologiques.
 - La construction d'annexes aux habitations existantes à condition :
 - d'être implantées à moins de 20m de l'habitation principale,
 - que la surface totale d'emprise au sol des nouvelles annexes par rapport à la date d'approbation du PLU soit inférieure à 60m².
 - Les extensions des habitations existantes. 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., dans la limite de 50m².
 - Le changement de destination des bâtiments repérés est autorisé sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, d'une bonne insertion dans le paysage et de ne pas apporter des nuisances au voisinage.

En zone N inondable, trame quadrillée sur le plan :

- Les installations et constructions d'exploitation agricole en lien avec une activité pastorale, sous réserve d'être démontables, de ne pas imperméabiliser le sol, dans la limite de 20m² par unité foncière et sous réserve qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans la propriété foncière où ils sont implantés, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ainsi qu'aux biens et aux personnes :
 - Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectifs,
 - Les exhaussements ou affouillements du sol liés à la création de réserves incendie, à des travaux d'infrastructures routières, d'aménagements hydrauliques, de services publics ou d'intérêt collectif ou à des fouilles archéologiques.
 - La construction d'annexes aux habitations existantes à condition :
 - d'être implantées à moins de 10m de l'habitation principale,
 - que la surface totale d'emprise au sol des nouvelles annexes par rapport à la date d'approbation du PLU soit inférieure à 30m².
 - Les extensions des habitations existantes. L'extension ne pourra pas excéder 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 30m².
 - Le changement de destination des bâtiments repérés est autorisé sous réserve de ne pas exposer de nouvelles familles au risque inondation.

En secteur NI :

- Les aménagements (aire de stationnement...), installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectifs en lien avec la vocation de loisirs et détente de l'Ile Verte.

En secteur NI inondable, trame quadrillée sur le plan :

- Les aménagements, installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectifs, démontables, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans la propriété foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ainsi qu'aux biens et aux personnes.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

• ACCES

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile 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.
- 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. Une construction ou installation pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 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

- 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.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• EAU POTABLE

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. 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.

• ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre récepteur est interdit.
- Les constructions et installations seront autorisées, sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable.
- Tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement permettant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. 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.
- Il est autorisé la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins.

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

- Aucune construction ne peut-être implantée à moins de :
 - 10 mètres des routes départementales
 - 7 mètres des autres voiries.

TOUTEFOIS des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour les extensions des constructions existantes, l'extension devra se faire sans réduire la marge de recul existante.
- Pour les constructions s'implantant au nu d'une construction qui existe, l'implantation devra se faire sans réduire la marge de recul existante.
- 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, ou pour permettre l'implantation d'installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes, sous réserve de justifications techniques et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

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

- Les constructions et extensions 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.
- Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, dont la surface de plancher n'excède pas 20m² (transformateur edf...), pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices)

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

- Les annexes doivent être implantées à moins de 20m de l'habitation.
- **En zone inondable, trame quadrillé sur le plan**, , les annexes doivent être implantées à moins de 10m de l'habitation.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol en zone N sauf pour les extensions des habitations et leurs annexes :
 - l'emprise au sol pour l'extension des habitations existantes est limitée à 50m² par rapport à la surface à la date d'approbation du P.L.U., à 30m² dans la zone N inondable.

- L'emprise au sol totale des nouvelles annexes (garage, abri de jardin, piscine...) par rapport à la date d'approbation du PLU est limitée à 60m², à 30m² dans la zone N inondable.
- En secteur NI : l'emprise au sol ne pourra pas excéder 100m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale de toute construction ou installation ne peut excéder 9m.
TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :
 - Pour l'aménagement et l'extension des 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 service public ou d'intérêt collectif, lorsque l'usage ou les caractéristiques techniques l'imposent.
- Les annexes en lien avec les habitations ne devront pas dépasser 5m de haut.
- **En zone inondable, trame en quadrillée sur le plan,** la hauteur maximale de toute construction, y compris les extensions, est limitée à 5m de haut.
TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :
 - Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, lorsque l'usage ou les caractéristiques techniques l'imposent, sans pouvoir dépasser 12m de haut.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- Les constructions et extensions 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. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.
- 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.
- Pour les installations d'intérêt collectif, il est recommandé d'opter pour une teinte générale verte, y compris pour les clôtures.
- **Clôtures :**
Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :
 - soit par une haie vive d'espèces locales en mélange. Elle pourra être doublée par un grillage sur poteaux métalliques ou en bois, l'ensemble de couleur foncée.
 - soit par un mur bahut d'une hauteur maximum voisine de 60 centimètres, surmonté par une grille, un grillage ou un bardage en bois naturel ou peint, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m.

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

En zone inondable, trame en quadrillé sur le plan, secteurs N/Nl :

- Les constructions et extensions 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. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.
- 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 clôtures ne devront pas entraver le libre écoulement des eaux.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement devra être assuré en dehors des voies de circulation.
- 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, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

- Les clôtures végétales et les écrans de végétation pour masquer les dépôts ou autres installations devront être composés majoritairement d'essences locales (voir lexique). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) et les espèces exotiques envahissantes sont à proscrire. Pour cela la liste provisoire des espèces exotiques envahissantes de Poitou-Charentes, établi par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique sera consultée (www.cbnsa.fr). On privilégiera des haies mélangeant plusieurs essences.
- Les éléments végétaux repérés comme élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager (L123-5-III-2°) sont à conserver.

TOUTEFOIS, l'abattage sera autorisé :

- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique
- Pour permettre l'accès à une parcelle (6m linéaire maximum), créer un chemin, ou pour faciliter l'exploitation agricole.

=> Les sujets abattus seront remplacés par des sujets similaires ou d'espèces locales, plantés à proximité ou dans le cadre des haies, en bordure de propriété foncière, de voie ou consolidant une continuité écologique repérée sur le territoire communal.

- Dans le cadre d'une exploitation forestière sous réserve d'assurer le renouvellement naturel ou artificiel des peuplements, au minimum à l'identique. Après coupe rase et en l'absence de régénération naturelle satisfaisante, prendre dans un délai maximum de 5 ans, les mesures nécessaires pour assurer la reconstruction du peuplement forestier (plantation, complément de régénération.)
- Les EBC sont réglementés par l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ANNEXES

ANNEXE I : Règles générales du code de l'urbanisme restant applicables sur le territoire des communes dotées d'un P.L.U.

ANNEXE II : Les sites archéologiques

ANNEXE I : Règles générales du code de l'urbanisme restant applicables sur le territoire des communes dotées d'un P.L.U.

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE II : Les sites archéologiques

Nombre d'entités : 20

16/02/2017

Numéro de l'entité	Description
17 082 0001	4530 / 17 082 0001 / CHAMPAGNAC / / La Grolière / enceinte / Gallo-romain
17 082 0002	2399 / 17 082 0002 / CHAMPAGNAC / / Le Roquet / Age du bronze - Age du fer ? / enclos
17 082 0003	2401 / 17 082 0003 / CHAMPAGNAC / / Le Roquet / Age du bronze - Age du fer ? / enclos
17 082 0004	2400 / 17 082 0004 / CHAMPAGNAC / / Grignac / Age du bronze - Age du fer ? / enclos, enclos
17 082 0005	2398 / 17 082 0005 / CHAMPAGNAC / / Champagnac / Age du bronze - Age du fer ? / enclos
17 082 0006	2397 / 17 082 0006 / CHAMPAGNAC / / Chez Lévêque / Age du bronze - Age du fer ? / enclos
17 082 0007	2405 / 17 082 0007 / CHAMPAGNAC / Chemin de Pons / / voie / Gallo-romain
17 082 0008	12216 / 17 082 0008 / CHAMPAGNAC / Champagnac / / Age du bronze - Age du fer / enclos
17 082 0009	12217 / 17 082 0009 / CHAMPAGNAC / Eglise Saint-Pierre / Le Bourg / église / Moyen-âge
17 082 0010	13188 / 17 082 0010 / CHAMPAGNAC / / Crève Alouette / habitat / Gallo-romain
17 082 0011	13187 / 17 082 0011 / CHAMPAGNAC / / La Champagne / Epoque indéterminée / enclos
17 082 0012	13356 / 17 082 0012 / CHAMPAGNAC / Bazille / / Age du bronze - Age du fer / enclos
17 082 0013	14685 / 17 082 0013 / CHAMPAGNAC / Chez Bézie / la Vallée / habitat / Gallo-romain
17 082 0014	14686 / 17 082 0014 / CHAMPAGNAC / Cormont / Chatisson / habitat / Haut-empire
17 082 0015	14687 / 17 082 0015 / CHAMPAGNAC / La Font de Cormont / / habitat / Gallo-romain
17 082 0016	15389 / 17 082 0016 / CHAMPAGNAC / Cormont / / cimetière / Gallo-romain ?
17 082 0017	15714 / 17 082 0017 / CHAMPAGNAC / / Etourneau / division de l'espace / Epoque indéterminée
17 082 0018	16469 / 17 082 0018 / CHAMPAGNAC / / Champagnac / Epoque indéterminée / enclos
17 082 0501	17318 / 17 082 0501 / CHAMPAGNAC / Grotte des Grolles ou du Rocher de Champagnac / Les Grolles - Les Rochers / habitat / Epoque indéterminée
17 082 0502	25158 / 17 082 0502 / CHAMPAGNAC / / Beauregard / occupation / Néolithique - Gallo-romain

Extrait de la carte des entités archéologiques recensées (16/02/2017)

