

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

COMMUNE DE TAILLEBOURG

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE	MODIFIE
22 février 2002	9 décembre 2005	30 novembre 2007	
VU POUR ETRE ANNEXE A LA DECISION MUNICIPALE EN DATE DE CE JOUR : Le Maire :			
 CONCEPT ingénierie 347, avenue de Limoges B.P. 133 79005 Niort Cedex TEL : 05.49.77.32.76			

décembre 2007

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en cinq titres :

- Titre 1 : les dispositions générales
- Titre 2 : les dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre 3 : les dispositions applicables aux à urbaniser
- Titre 4 : les dispositions applicables aux zones naturelles
- Titre 5 : les dispositions applicables agricoles

Pour utiliser ce règlement, vous devez effectuez les opérations suivantes:

- Lecture des dispositions générales,
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.
- Sachez que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur la constructibilité de votre terrain (emplacements réservés, servitudes, ...)

SOMMAIRE

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES.....p.3

Article 1 : Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 : Divisions du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineures

Article 5 : Hauteur et densité des constructions

Article 6 : Bâtiments sinistrés

Article 7 : Carrières

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UAp.11

UBip.17

UCp.23

UD p.29

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU.....p.35

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Npp.41

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Ap.47

Annexe 1 : Rappel de législations et réglementations rendues possibles par le plan local d'urbanismep.51

- ✓ effets attachés aux emplacements réservés
- ✓ effets attachés aux espaces boisés classés
- ✓ participation en matière des stationnements
- ✓ effets attachés aux sites archéologiques
- ✓ effets attachés aux ouvrages techniques
- ✓ effets attachés aux bâtiments sinistrés
- ✓ stationnement des caravanes

Annexe 2 : Rappel de textes du Code de l'Urbanisme.....p.54

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 relatif au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (en vigueur le 1er octobre 2007).

Titre I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement a été établi conformément aux dispositions des articles L.123.1, et R.123.21 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Taillebourg dans le département de la Charente Maritime.

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L' OCUPATION DES SOLS

Section 1 - Le règlement national d'urbanisme: les articles d'ordre public

Les règles du PLU se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111 20 et R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme,

Les règles des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 restent applicables conformément aux dispositions de l'article R111-1 dudit Code.

Ces articles concernent :

R.111.2: salubrité ou sécurité publique

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.

R.111.4: vestiges archéologiques

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.

R.111.15: prise en compte de l'environnement

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.

R.111.21: dispositions relatives à l'aspect des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs architectures, 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

Section 2 - Rappel des procédures relatives aux occupations susceptibles d'être réglementées par le plan.

Les alignements d'arbres et arbres isolés, figurés graphiquement au plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme: « les plans locaux d'urbanisme fixent les règles générales et les servitudes d'occupation des sols qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Ils peuvent identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

La suppression ponctuelle de ces éléments sera autorisée dans les cas suivants:

- la réalisation d'un équipement public,
- vis à vis de la réalisation d'une construction, si aucune autre implantation de celle-ci ne peut être trouvée,
- la réalisation d'une desserte sur la voie publique,
- accident climatique ayant fortement abîmé le sujet et ne permettant pas de garantir sa pérennité,
- dégradation de l'état sanitaire du sujet dues soit à la vieillesse soit à la maladie,
- totale incompatibilité de l'emplacement du sujet au regard des règles de la sécurité routière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme).

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L.311.3 du Code Forestier.

Les lotissements: les divisions de propriété en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations classées sont soumises aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Le camping et le stationnement des caravanes sont soumis aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Section 3 - Les dispositions, autres que celles du Plan, susceptibles d'affecter les occupations et utilisations des sols mentionnées au § 2 ci-dessus.

Les dispositions qui se superposent au PLU sont reportées en annexe sous peine de non opposabilité (art L. 126.1 du Code de l'Urbanisme, relatif aux servitudes d'utilité publique) ou au plan de zonage à titre d'information.

Les dispositions qui se substituent au PLU:

- les plans de sauvegarde et de mise en valeur
- les modifications du PLU résultant d'une déclaration d'utilité publique emportant sa mise en compatibilité
- les modifications du PLU résultant d'un schéma directeur ou d'un projet d'intérêt général

Section 4 - Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, « après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication ».

Section 5 - Sursis à statuer

L'article L.111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après:

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé,

dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal ou l'arrêté de l'autorité administrative prend en considération le projet délimité par les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ».

Section 6 - Protection du patrimoine

Il est rappelé les dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme:

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Ces dispositions sont introduites par la loi du 27/09/1941 relative aux fouilles archéologiques et qui précise dans son article premier:

«Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'art ou l'archéologie sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation »,

Le décret du 05/02/1986, précise: *« Cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du commissaire de la République, qui consulte le directeur des antiquités. En ce qui concerne le permis de démolir, faute d'avis motivé du commissaire de la République dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les conditions précisées ci-dessus ».*

Section 7- Dispositions relatives aux retraits d'implantation

Article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, de routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Ces dispositions s'appliquent à l'A 10 (retrait minimum des constructions de 100 m de l'axe de la voie en dehors des zones urbanisées).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Section 1: Les Zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones:

Zones U

Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

UA : Il s'agit du centre ancien de la commune de Taillebourg, qui a vocation à l'habitat aux commerces et aux services, un secteur UAi concerne les terrains dont les accès sont inondables.

UBi : Il s'agit des quais de la Charente et des faubourgs situés au pied du centre historique, soumis parfois aux inondations de la Charente.

UC : Il s'agit de la zone d'extension de l'urbanisation, parfois organisée sous la forme de lotissement.

UD : Cette zone concerne différents hameaux où l'activité agricole, notamment d'élevage, n'est plus présente, et pour lesquels seront encouragées la réhabilitation de l'habitat et son extension modérée. Le changement de destination des constructions sera autorisé ainsi que les constructions nouvelles. Un secteur UDe concerne une activité de négoce agricole.

Zones AU

Les **zones naturelles à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

AU : Il s'agit de zones naturelles non équipées destinées à une urbanisation à court terme et moyen terme; les opérations groupées: lotissements et groupe d'habitations y sont autorisés, dans ce cas, l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à un plan d'aménagement cohérent de la zone. Dans le secteur AU1, des commerces et des activités artisanales pourront s'installer.

Zones N

Les **zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

Np : Cette zone NP de protection intéresse les zones naturelles, les secteurs à contraintes hydrauliques sont indicés « **i** » ; les secteurs sont les suivants:

- un secteur **NPi** et deux secteurs **NPi**, concernent des équipements de tourisme et de loisirs,
- différents secteurs **NPi** concernent des espaces à contraintes hydrauliques,
- différents secteurs **NPr** et un secteur **NPri**, concernent l'extension modérée des hameaux.

Zones A

Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

A : Cette zone est destinée à l'activité agricole, un secteur «Ap» correspondant au cône de visibilité du centre historique est prévu. Un secteur Ai correspond à l'exploitation située en zone inondable.

Section 2 : Les Secteurs

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.

Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Il se définit comme une partie de zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Autres dispositions

1 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe.

2- Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4-ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Les règles et servitudes définies au Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5-CAS PARTICULIERS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans toutes les zones, les constructions de bâtiments publics (à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier, etc.), les équipements d'infrastructures et d'intérêt public, les restaurations de constructions existantes sans augmentation d'emprise et de volume, les reconstructions de volume équivalent après sinistre, seront soumis aux règles suivantes concernant les articles 10 et 14 :

Article 10 : la hauteur n'est pas limitée,

Article 14 : il n'est pas fixé de COS.

Les constructions en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaire à l'exploitation d'un service d'intérêt public, peuvent être autorisées dans toutes les zones du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, sous réserve d'une prise en considération de leur intégration dans le site. Des dispositions particulières d'implantation par rapport aux emprises publiques ou aux limites séparatives pourront être admises pour ces constructions, notamment au regard d'impératifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE 6 -BATIMENTS SINISTRES

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

La reconstruction à l'identique, après sinistre, d'un bâtiment non conforme aux règles de la zone considérée, peut être autorisée et faire l'objet d'adaptations.

ARTICLE 7- CARRIERES

Toute ouverture ou exploitation de carrière ne pourra se faire que dans le respect de la réglementation en vigueur, ceci afin d'éviter tout risque de contentieux futur de la part d'un exploitant.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

Chapitre 1 ZONE UA

Caractère du territoire concerné

Il s'agit du centre ancien de la commune de Taillebourg, qui a vocation à l'habitat aux commerces et aux services, un secteur UAI concerne les terrains dont les accès sont inondables

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- Les opérations groupées, lotissements et groupes d'habitations
- Les installations classées
- Les constructions à usage agricole
- Le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti
- Les terrains de caravanage et les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les carrières

ARTICLE UA. 2 - OCCUPATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

§ 1 - Sont autorisés sous conditions :

- Le changement de destination d'un bâtiment existant sous réserve d'être à usage d'habitation (logement, gîte ou chambre d'hôtes), et de participer à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère
- L'extension des constructions à usage d'activité artisanales existantes, à condition:
 - de ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...),
 - de ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque ...),
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - que leur aspect extérieur et leur volume soient compatibles avec les milieux environnants
- Les bâtiments annexes de moins de 50 m²
- Les commerces et services répondant aux besoins essentiels de la population (droguerie, laveries, pressing, station service, ...)

§ 2 - Sont autorisés sous conditions uniquement dans le secteur UAI :

- Les bâtiments annexes de moins de 50 m², ou groupe de bâtiments annexes de moins de 150 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3- ACCES ET VOIRIE

§ 1- ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

§II-VOIRIE

Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UA. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

§ II- ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.
- A défaut un dispositif d'assainissement individuel est admis. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome qui permettent le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Lorsque cela est possible, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III Electricité - Téléphone

- Sur le domaine public, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les parties privées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE UA. 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Pour permettre une meilleure composition urbaine, les constructions pourront être édifiées en retrait de l'alignement :
 - à condition que ce soit dans le prolongement du bâti existant,
 - à condition qu'elles comprennent des éléments en retour joignant l'alignement.
- Dans le cas d'une implantation en retrait, une continuité sur rue devra être assurée d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 mètres. Dans cette hypothèse, la façade sera implantée au maximum à 5 mètres de l'alignement.
- Pourront déroger à cette réglementation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements publics d'intérêt général.
 - les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications

ARTICLE UA. 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement et dans le but de préserver le caractère de la rue, les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative.
- Pour la partie de construction qui n'est pas implantée en limite, la façade doit être écartée de cette limite d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.
- Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, comptée à partir du nu du bâtiment des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres au faîtage.
- Toutefois des implantations autres sont autorisées :
 - lorsque le projet de construction intéresse la totalité de l'îlot,
 - pour préserver un mur de clôture ou un alignement végétal de qualité présentant un caractère patrimonial.
- Les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

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

Sans objet

ARTICLE UA. 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I - Rappel

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant remaniement. Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur la rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- Des adaptations mineures pourront être accordées pour des cas d'ordonnance architecturale et d'harmonie avec les constructions contiguës.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

ARTICLE UA.11 ASPECT EXTERIEUR

§I - GENERALITES

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture 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, leur 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.

§II - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
 - Les constructions de conception et d'aspects plus contemporains seront acceptés dans la mesure où leur qualité architecturale intrinsèque est bonne.
- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.
- Le bâtiment à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.
 - La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est autorisée sous réserve:
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.

§III- ASPECT DES MATERIAUX

Toitures

- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées:
 - soit avec des matériaux traditionnels: ardoises, tuiles canal ou romanes de teintes claires non uniforme (du rouge au rosé clair),
 - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine, avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance.
- Pour les annexes, les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Les éléments vitrés seront acceptés à condition de représenter une surface mineure de la toiture et de respecter l'ordonnancement des ouvertures.
- Les capteurs solaires seront acceptés à condition de suivre au plus près la pente de la toiture.
- Pour les constructions anciennes, les toitures seront restaurées en respectant le caractère de la construction :
 - l'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Maçonneries et Façades

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.
- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.
- Les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte ne doit être plus claire que le sable de la région) doivent être composés sur les tonalités de la Saintonge.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois, le métal et les matériaux verriers seront autorisés si ces éléments constituent un apport architectural significatif, à condition de représenter une surface limitée de la façade.
- Le bardage bois sera autorisé pour les annexes.
- Pour les maisons anciennes, les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement de la couleur de la pierre doit affleurer le nu de celle-ci, sans creux ni saillie.

Murs

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

§ IV - PERCEMENTS

Ouvertures

- Pour les constructions anciennes, les dispositions et proportions d'origine seront conservées pour les façades donnant sur rue, les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur
- Pour les maisons anciennes, les volets seront traditionnels battants, en bois peints, d'autres modèles de type volets roulants seront tolérés pour des ouvertures de grandes dimensions à condition de s'intégrer dans les façades autres que celles donnant sur rue.

§ V - CLOTURES

- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par les matériaux de constructions que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

- Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :
 - soit d'un mur plein, d'une hauteur maximum de 2 mètres* ,
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20 mètre, surmonté d'une grille en serrurerie, l'ensemble atteignant une hauteur ne dépassant pas 2 mètres.

** Il pourra être exigé d'édifier un mur de clôture d'une hauteur différente (inférieure ou supérieure) pour assurer un raccordement architectural satisfaisant aux murs voisins.*

Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région).

- Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- dans tous les cas, elle ne doit pas être constituée de plaques de béton et sa hauteur ne doit pas excéder 2 mètres,
- lorsque la limite de propriété correspond à une limite entre la zone UA et la zone NP, la clôture doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques doublé d'une haie composée à dominante d'espèces champêtres ou florales. Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

ARTICLE UA. 12 - STATIONNEMENT

Il sera exigé une place de stationnement par logement neuf.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa 7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23(h) Code Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Chapitre 2 ZONE UBi

Caractère du territoire concerné

Il s'agit des quais de la Charente et des faubourgs situés au pied du centre historique, soumis parfois aux inondations de la Charente.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UBi.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les opérations groupées, lotissements et groupes d'habitations
- Les installations classées soumises à « autorisation »
- Le stationnement isolé de caravanes sur terrains non bâtis
- Les terrains de caravanage et les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières

ARTICLE UBi.2 – OCCUPATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions:

- Les constructions à usage d'habitation, à condition de comporter un rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel ainsi qu'au niveau des plus hautes eaux connues pour chaque logement, et de prendre toutes les dispositions pour réduire la vulnérabilité des futures constructions (ex : nature des matériaux employés).
- Les constructions à usage artisanal, à condition qu'elles n'apportent ni gêne ni risque pour le voisinage
- Les bâtiments annexes de moins de 50 m²

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBi. 3 - ACCES ET VOIRIE

§ I - ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

§ II VOIRIE

Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UBi.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I- EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

§ II - ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome qui permettent le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Lorsque cela est possible, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III - Electricité- Téléphone

- Sur le domaine public, la création l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UBi.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Pour permettre une meilleure composition urbaine, les constructions pourront être édifiées en retrait de l'alignement:
 - à condition que ce soit dans le prolongement du bâti existant,
 - à condition qu'elles comprennent des éléments en retour joignant l'alignement.
- Dans le cas d'une implantation en retrait, une continuité sur rue devra être assurée d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 mètres. Dans cette hypothèse, la façade sera implantée au maximum à 5 mètres de l'alignement.
- Pourront déroger à cette réglementation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements publics d'intérêt général.
 - les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications

ARTICLE UBi. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement et dans le but de préserver le caractère de la rue, les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative.
- Pour la partie de construction qui n'est pas implantée en limite, la façade doit être écartée de cette limite d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.
- Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, comptée à partir du nu du bâtiment des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres au faîtage.
- Toutefois des implantations autres sont autorisées :
 - lorsque le projet de construction intéresse la totalité de l'îlot,
 - pour préserver un mur de clôture ou un alignement végétal de qualité présentant un caractère patrimonial.
- Les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

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

Sans objet.

ARTICLE UBi 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UBi.10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I - Rappel

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant remaniement. Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur la rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- Des adaptations mineures pourront être accordées pour des cas d'ordonnance architecturale et d'harmonie avec les constructions contiguës.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

ARTICLE UBi.11-ASPECT EXTERIEUR

§I GENERALITES

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture 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, leur 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.

§II - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
 - Les constructions de conception et d'aspects plus contemporains seront acceptés dans la mesure où leur qualité architecturale intrinsèque est bonne.
 - Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.
- Les bâtiments à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est autorisée sous réserve:
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.

§III - ASPECT DES MATERIAUX

Toitures

- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées :
 - soit avec des matériaux traditionnels : ardoises, tuiles canal ou romanes de teintes claires non uniforme (du rouge au rosé clair),
 - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine, avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance.
- Pour les abris de jardins, les constructions à usage artisanal et de services, les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Pour les constructions anciennes, les toitures seront restaurées en respectant le caractère de la construction:
 - l'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les éléments vitrés seront acceptés à condition de représenter une surface mineure de la toiture et de respecter l'ordonnement des ouvertures.
- Les capteurs solaires seront acceptés à condition de suivre au plus près la pente de la toiture.

Maçonneries et Façades

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.
- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.
- Les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte ne doit être plus claire que le sable de la région) doivent être composés sur les tonalités de la Saintonge.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois, le métal et les matériaux verriers seront autorisés si ces éléments constituent un apport architectural significatif, à condition de représenter une surface limitée de la façade.
- Le bardage bois sera autorisé pour les abris de jardins.
- Pour les maisons anciennes, les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement de la couleur de la pierre doit affleurer le nu de celle-ci, sans creux ni saillie.

Murs

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades,

§ IV - PERCEMENTS

Ouvertures

- Pour les constructions anciennes, les dispositions et proportions d'origine seront conservées pour les façades donnant sur rue, cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions à usage artisanal, les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.
- Pour les maisons anciennes, les volets seront traditionnels battants, en bois peints, d'autres modèles de type volets roulants seront tolérés sur des ouvertures de grandes dimensions à condition de s'intégrer dans les façades, autres que celles donnant sur rue.

§ V - CLOTURES

- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par les matériaux de constructions que par leur proportion, La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

- Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée:
 - soit d'un mur plein, d'une hauteur maximum de 2 mètres*,
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20 mètre, surmonté d'une grille en serrurerie, l'ensemble atteignant une hauteur ne dépassant pas 2 mètres.

** Il pourra être exigé d'édifier un mur de clôture d'une hauteur différente (inférieure ou supérieure) pour assurer un raccordement architectural satisfaisant aux murs voisins,*

Les murs doivent être:

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),

- Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- dans tous les cas, elle ne doit pas être constituée de plaques de béton et sa hauteur ne doit pas excéder 2 mètres,
- lorsque la limite de propriété correspond à une limite entre la zone Ubi et la zone Np, la clôture doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques doublé d'une haie composée à dominante d'espèces champêtres ou florales. Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

ARTICLE UBi. 12 - STATIONNEMENT

Il sera exigé une place de stationnement par logement neuf.

ARTICLE UBi.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23(h) Code Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBi.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D 'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Chapitre 3 ZONE UC

Caractère du territoire concerné

Il s'agit de la zone d'extension de l'urbanisation, parfois organisée sous la forme de lotissement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à « autorisation »
- Le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti
- Les terrains de caravanage et les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières.

ARTICLE UC.2- OCCUPATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les opérations groupées (lotissements et groupes d'habitations), sur une surface d'au moins 30 ares, ou sur la totalité de la zone, à condition que soit prévu un schéma d'organisation de la zone
- Les constructions à usage artisanal et de services, à condition qu'elles n'apportent ni gêne ni risque pour le voisinage.
- Les bâtiments annexes de moins de 50 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

§ I - ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

§II-VOIRIE

Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

§ II - ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Lorsque cela est possible, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III Electricité- Téléphone

- Sur le domaine public, la création l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

- Les constructions doivent s'implanter:
 - à 15 mètres minimum de l'axe de la RD 114,
 - à 5 mètres minimum des emprises des autres voies existantes à modifier ou à créer.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel:
 - les équipements publics d'intérêt général.
 - les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications
- Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées à l'alignement ou dans le prolongement des anciennes constructions.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.

ARTICLE UC. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

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

Sans objet

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas:
 - à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

§I - GENERALITES

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture 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, leur 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.

§II - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
- Les constructions de conception et d'aspects plus contemporains seront acceptés dans la mesure où leur qualité architecturale intrinsèque est bonne.
- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.

Les bâtiments à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.

- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est autorisée sous réserve:
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.

§ III - ASPECT DES MATERIAUX

Toitures

- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées :
 - soit avec des matériaux traditionnels, tuiles canal ou romanes de teintes claires non uniforme (du rouge au rosé clair),
 - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance.
- Pour les constructions anciennes, les toitures seront restaurées à l'identique.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

- Les éléments vitrés seront acceptés à condition de représenter une surface mineure de la toiture et de respecter l'ordonnancement des ouvertures.
- Les capteurs solaires seront acceptés à condition de suivre au plus près la pente de la toiture.
- Pour les abris de jardins et les annexes, constructions à usage artisanal et de services, les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.

Maçonneries et Façades

- Pour les constructions neuves, les matériaux de type parpaings et briques creuses seront obligatoirement enduits ou recouverts de matériaux en harmonie avec l'architecture environnante.
- Pour les constructions anciennes, les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
Dans tous les cas, les enduits seront de couleur claire.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers seront autorisés, à condition de représenter une surface limitée de la façade.
- Le bardage bois sera autorisé pour les annexes.

§ IV - PERCEMENTS

Ouvertures

- Pour les constructions anciennes, les dispositions et proportions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible, les menuiseries seront placées en retrait, à mi- épaisseur de mur.

§ V - CLOTURES

Sauf dispositions particulières liées à l'application d'un règlement du lotissement, les clôtures seront établies dans les conditions suivantes :

- La hauteur des clôtures sera déterminée en accord avec celle des clôtures avoisinantes, en tout état de cause elle sera limitée à 1,80 m de hauteur.
- Les matériaux constitutifs des clôtures (murs, murs bahut, à claires voies, végétales) seront choisis en fonction de leur environnement.
- Pour les clôtures végétales, elles seront composées d'espèces champêtres en mélange.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération ...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites.
- Les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UC.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface d'un minimum de 10% de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres, dont 5% d'un seul tenant.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23(h) Code Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Chapitre 4 ZONE UD

Caractère du territoire concerné

Cette zone concerne différents hameaux où l'activité agricole, notamment d'élevage, n'est plus présente, et pour lesquels seront encouragées la réhabilitation de l'habitat et son extension modérée. Le changement de destination des constructions sera autorisé ainsi que les constructions nouvelles. Un secteur UDe concerne une activité de négoce agricole.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites:

- Les installations classées (sauf silos dans le UDe)
- Les bâtiments et constructions à usage agricole
- Le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti
- Les terrains de caravanage et les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les carrières.

ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions:

§ - 1 GENERALITES

- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial
- L'extension des constructions existantes y compris la construction d'annexes, à condition qu'elle n'excède pas 30% de leur surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU
- Les activités artisanales, de commerces et de services exerçant leur activité dans des locaux existants sont admises
- Les chenils, à condition d'être implantés à plus de 200 mètres des constructions
- Les bâtiments annexes de moins de 50 m²

§ - 2 Dans le secteur UDe

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité agricole.

Les silos de stockage de céréales sont autorisés, même ceux soumis au régime des installations classées (ICPE).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD. 3- ACCES ET VOIRIE

§ 1 - ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, la desserte des parcelles et des nouveaux lots sera assurée à partir d'un schéma de voirie propre à l'opération de lotissement.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

§II-VOIRIE

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1- EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

§ II - ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement à un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome.

Toutefois le raccordement au réseau public d'assainissement sera obligatoire lorsque celui-ci sera mis en place.

- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Lorsque cela est possible, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UD. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent observer un recul minimum d'implantation de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'Autoroute A10.

Cette interdiction ne s'applique pas :

aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
aux bâtiments d'exploitation agricole,
aux réseaux d'intérêts publics.
à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum des emprises existantes à modifier ou à créer; pour les chemins ruraux, l'implantation se fera à 5 m minimum des emprises.
- Dans le secteur UDe, cette distance sera portée à 10 mètres.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements publics d'intérêt général.
 - les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications
- Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées à l'alignement ou dans le prolongement des anciennes constructions.
- L'implantation, des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.

ARTICLE UD. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

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

- Dans le secteur UDe, les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 6 mètres.

ARTICLE UD.9 – EMPRISE AU SOL

A L'EXCEPTION DU SECTEUR « UDe » :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,6.

ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A L'EXCEPTION DU SECTEUR « UDe » :

§ I - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

ARTICLE UD.11 ASPECT EXTERIEUR

§ I - GENERALITES

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture 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, leur 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.

A L'EXCEPTION DU SECTEUR « UDe » :

§ II - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions peuvent être d'expression moderne ou traditionnelle, en s'intégrant dans l'espace qui les environne et la volumétrie des constructions voisines.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est autorisée sous réserve:
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aux annexes et extensions des constructions existantes, sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à la volumétrie et à la composition architecturale.

§III - ASPECT DES MATERIAUX

Maçonneries et Façades

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.
- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.
- Les enduits doivent être composés sur les tonalités de la Saintonge. Ils seront de ton pierre ou sable clair, voire ocre ou sépia clair. Les couleurs seront obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers seront autorisés, à condition de représenter une surface limitée de la façade.

- Le bardage bois sera autorisé pour les abris de jardins.

Couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées avec des ardoises, des tuiles canal ou romanes de teinte claire non uniforme (du rouge au rosé clair) d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales.
- Pour des constructions d'architecture plus contemporaine d'autres types de matériaux seront autorisés à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance.
- Les éléments vitrés seront acceptés à condition de représenter une surface mineure de la toiture et de respecter l'ordonnancement des ouvertures.
- Les capteurs solaires seront acceptés à condition de suivre au plus près la pente de la toiture.

§ IV - PERCEMENTS

Ouvertures

- Pour les constructions anciennes, les dispositions et proportions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible, les menuiseries seront placées en retrait, à mi- épaisseur de mur.

§ V - CLOTURES

- La hauteur des clôtures sera déterminée en accord avec celle des clôtures avoisinantes, en tout état de cause, elle sera limitée à 2 mètres de hauteur.
- Pour les clôtures végétales, elles seront composées d'espèces champêtres en mélange.
- Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et les clôtures environnantes.

ARTICLE UD.12- STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23(h) Code Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

A L'EXCEPTION DU SECTEUR « UDe » :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

Chapitre 7 ZONE AU

Caractère du territoire concerné

Il s'agit de zones naturelles non équipées destinées à une urbanisation à court terme et moyen terme; les opérations groupées: lotissements et groupe d'habitations y sont autorisés, dans ce cas, l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à un **plan d'aménagement cohérent** de la zone. Dans le secteur AU1, des commerces et des activités artisanales pourront s'installer.

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions individuelles
- Les installations classées
- Les bâtiments et constructions à usage agricole
- Le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti
- Les terrains de caravanage et les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les carrières.

ARTICLE AU. 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

§ I - Sont autorisés :

- Les opérations groupées (lotissements et groupes d'habitations) sur une surface d'au moins 30 ares, à condition que soit prévu un schéma d'organisation de la zone.

§ II - En sus dans le secteur AU1:

- Les constructions à usage artisanal soumises à déclaration, à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone
- Les constructions de commerces et de services, à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes, à condition d'être intégrées ou rattachées au volume du bâtiment abritant les activités et que leur surface ne dépasse pas 200 m² de SHON.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU. 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 - ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, la desserte des parcelles et des nouveaux lots sera assurée à partir d'un schéma de voirie propre à l'opération de lotissement.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Pour le secteur Au1, les accès sur la RD 127 seront limités à deux.

§II-VOIRIE

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi - tour.

ARTICLE AU. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

§ II - ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Lorsque cela est possible, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III ELECTRICITE- TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE AU. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

Dans le secteur AUa : la superficie minimum des parcelles est de 700 m².

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

- Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel:
 - certaines constructions dans le cadre de permis groupés.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements publics d'intérêt général.
 - les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications

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

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.
- Pourront déroger à cette règle, les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m².
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.

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

Sans objet

ARTICLE AU. 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU. 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ 1 ~ Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

ARTICLE AU. 11 - ASPECT EXTERIEUR

§ I - GENERALITES

• Le permis de construire ou l'autorisation de clôture 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, leur 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.

§II - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

• Les constructions peuvent être d'expression moderne ou traditionnelle, en s'intégrant dans l'espace qui les environne et la volumétrie des constructions voisines.

Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.

• La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve:

- de contraintes techniques d'implantation,
- d'une meilleure intégration dans le site.

§III - ASPECT DES MATERIAUX

Maçonneries et Façades

• Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.

• Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.

• Les enduits doivent être composés sur les tonalités de la Saintonge. Ils seront de ton pierre ou sable clair, voire ocre ou sépia clair. Les couleurs seront obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

• Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers sont autorisés, à condition de représenter une surface limitée de la façade.

• Le bardage bois sera autorisé pour les abris de jardins.

Couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte claire non uniforme (du rouge au rosé clair) d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales,
- Pour des constructions d'architecture plus contemporaine d'autres types de matériaux seront autorisés à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés,
- Les éléments vitrés seront acceptés à condition de représenter une surface mineure de la toiture et de respecter l'ordonnancement des ouvertures.
- Les capteurs solaires seront acceptés à condition de suivre au plus près la pente de la toiture.
- Pour les abris de jardins et les annexes, les constructions à usage artisanal et les commerces, les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.

§IV CLOTURES

Les clôtures seront établies conformément au règlement du lotissement.

ARTICLE AU. 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le stationnement des autres véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne.

ARTICLE AU. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface d'un minimum de 10% de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres, dont 5% d'un seul tenant.
- Les espaces libres seront aménagés ou plantés.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23(h) Code Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU. 14 –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

Chapitre 9 ZONE NP

Caractère du territoire concerné

Cette zone NP de protection intéresse les zones naturelles, les secteurs à contraintes hydrauliques sont indicés « **i** » ; les secteurs sont les suivants:

- un secteur **NPi** et deux secteurs **NPi**, concernent des équipements de tourisme et de loisirs,
- différents secteurs **NPi** concernent des espaces à contraintes hydrauliques,
- différents secteurs **NPr** et un secteur **NPri**, concernent l'extension modérée des hameaux.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NP.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article NP2

ARTICLE NP. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

§ 1 – Dans les secteurs NP et NPr, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions techniques et d'infrastructure d'intérêt public général, à condition de ne pas porter atteinte au site.

§ 2 - Dans le secteur NPj

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition de ne pas porter atteinte au site
- Les constructions destinées aux activités sportives associatives et celles destinées à l'accueil du public.
- Les constructions techniques et d'infrastructure d'intérêt public général, à condition de ne pas porter atteinte au site.

§ 3 - Dans le secteur NPk

- Les terrains de caravanage et les terrains de camping, ainsi que leurs bâtiments d'exploitation
- Les constructions nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes, à condition de prendre toutes les dispositions pour réduire la vulnérabilité des futures constructions (ex: nature des matériaux employés).

§ 4 - Dans les secteurs NPr et NPri :

Sont autorisées sous conditions:

- La mise aux normes des bâtiments agricoles à condition de ne pas augmenter la nuisance vis-à-vis des tiers et à condition que les bâtiments d'élevage respectent un recul minimum de 100 m par rapport à toute construction destinée à l'habitation de tiers.
- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial
- L'extension des constructions existantes y compris la construction d'annexes, dans les conditions suivantes:
 - pour les hameaux: Brainaud, Le Logis, Le Péré, Libemeuil, Garmaud, Chez Rivière; à condition qu'elle n'excède pas 10% de leur surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU,
 - pour le hameau du Prés du Vivier, à condition qu'elle n'excède pas 10% de leur surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU, et à condition de comporter un

rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel ainsi qu'au niveau des plus hautes eaux connues pour chaque logement, et de prendre toutes les dispositions pour réduire la vulnérabilité des futures constructions (ex: nature des matériaux employés).

- pour les hameaux : Fief du Buras, La Bécaudière, La Chaussée, Le Brandet, Les Pacauds; à condition qu'elle n'excède pas 30% de leur surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU
- Les bâtiments annexes de moins de 50 m²
- Le stationnement de caravanes isolées non-habitées sur terrain bâti
- Les activités artisanales, de commerces et de services exerçant leur activité dans des locaux existants

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NP. 3 - ACCES ET VOIRIE

§ I - ACCES

- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

§ II - VOIRIE

Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE NP. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - EAU

- Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- A défaut de réseau, l'alimentation en eau, par puits ou forage, peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

§ II - ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

Lorsque cela est possible, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III ELECTRICITE- TELEPHONE

Sans objet

ARTICLE NP. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent observer un recul minimum d'implantation de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'Autoroute A10.

Cette interdiction ne s'applique pas :

aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
aux bâtiments d'exploitation agricole,
aux réseaux d'intérêts publics.
à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

§ 1 - Dans les secteurs NPr :

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum des emprises existantes à modifier ou à créer; pour les chemins ruraux, l'implantation se fera à 5m minimum des emprises.
- L'extension des constructions sera autorisée à l'alignement des constructions existantes.
- A l'exception des chenils, l'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.

§ 2 - Dans les autres secteurs :

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel.
- A l'exception des chenils, l'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou a créer.

§ 3 - Pourront déroger à ces règles à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les équipements publics d'intérêt général.
- les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications

ARTICLE NP. 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.
- A l'exception des chenils, l'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou a créer.
- Les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

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

Sans objet

ARTICLE NP. 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs NPr :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,6.

ARTICLE NP.10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs NPr :

§ I - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

ARTICLE NP.11 - ASPECT EXTERIEUR

§ I – GENERALITES

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture 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, leur 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.

Dans les secteurs NPr :

§ II – CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions peuvent être d'expression moderne ou traditionnelle, en s'intégrant dans l'espace qui les environne et la volumétrie des constructions voisines.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve :
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aux bâtiments annexes, aux extensions des constructions existantes, sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à la volumétrie et à la composition architecturale.

§ III - ASPECT DES MATERIAUX

Maçonneries et Façades

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.
- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.
- Les enduits doivent être composés sur les tonalités de la Saintonge. Ils seront de ton pierre ou sable clair, voire ocre ou sépia clair. Les couleurs seront obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers si ces éléments constituent un apport architectural significatif.
- Le bardage bois sera autorisé pour les abris de jardins.

Couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées avec des ardoises, des tuiles canal ou romanes de teinte claire non uniforme (du rouge au rosé clair) d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales.
- Pour des constructions d'architecture plus contemporaine d'autres types de matériaux seront autorisés à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance.
- Les éléments vitrés seront acceptés à condition de représenter une surface mineure de la toiture et de respecter l'ordonnancement des ouvertures.
- Les capteurs solaires seront acceptés à condition de suivre au plus près la pente de la toiture.

Ouvertures

- Pour les constructions anciennes, les dispositions et proportions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible, les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ IV - CLOTURES

- La hauteur des clôtures sera déterminée en accord avec celle des clôtures avoisinantes, en tout état de cause elle sera limitée à 1,8 mètres de hauteur.
- Pour les clôtures végétales, elles seront composées d'espèces champêtres en mélange.
- Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et les clôtures environnantes.

ARTICLE NP. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NP. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130. 1 du Code de l'Urbanisme .
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23(h) Code Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NP. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Dans les secteurs NPr :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

Chapitre 1 ZONE A

Caractère du territoire concerné

Cette zone est destinée à l'activité agricole, un secteur «Ap» correspondant au cône de visibilité du centre historique est prévu. Un secteur Ai correspond à l'exploitation située en zone inondable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A, Ap, Ai : Toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE A2-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires :

- à l'exploitation agricole (y compris la maison d'habitation de l'exploitant). L'extension des constructions existantes, à condition qu'elle n'excède pas 50% de leur surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU.).
- aux services publics ou d'intérêt collectif (exemple : ouvrages d'assainissement), dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone.
- à l'exploitation de carrières (y compris les mesures de reconversion autorisées par l'autorité compétente)

Sont autorisées sous conditions :

- Les nouvelles constructions, à condition de se situer dans le prolongement de l'activité agricole (laboratoire de transformation, local de vente, ferme pédagogique, ferme auberge, ferme équestre,...) ou ayant pour support l'exploitation agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...).
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et à l'entretien du réseau hydrographique.
- la construction de dépendances et de piscines à condition d'être situées à moins de 25 m de l'habitation dont elles dépendent.

Zone Ap :

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et à l'entretien du réseau hydrographique.

- Les équipements publics liés aux réseaux divers et ouvrages de voirie (route, espaces publics, mobilier urbain, abris...)

Zone Ai :

Sont autorisées sous conditions :

les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et l'extension des constructions existantes, (à condition qu'elle n'excède pas 30% de leur surface hors œuvre brute)

à condition :

- que les constructions comportent un rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel, ainsi qu'au niveau des plus hautes eaux connues,
- de prendre toutes les dispositions pour réduire la vulnérabilité des futures constructions (ex : nature des matériaux employés, équipements étanches).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

§ I-ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

§II-VOIRIE

Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I- EAU

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.
- A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise dans certains cas pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

§ II - ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement à un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome. Toutefois le raccordement au réseau public d'assainissement sera obligatoire lorsque celui-ci sera mis en place.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

Lorsque cela est possible, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété)

sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III ELECTRICITE- TELEPHONE

Sans objet

ARTICLE A. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent observer un recul minimum d'implantation de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'Autoroute A10.

Cette interdiction ne s'applique pas :

aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
aux bâtiments d'exploitation agricole,
aux réseaux d'intérêts publics.
à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

- Les constructions à usage agricole ne doivent pas s'implanter à moins de :
 - 15 mètres de l'axe des RD,
 - 10 m de l'axe des autres emprises existantes à modifier ou à créer.
- Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter à l'alignement ou à 20 mètres maximum des emprises existantes à modifier ou à créer, pour les chemins ruraux, l'implantation se fera à 5 mètres minimum des emprises.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements publics d'intérêt général.
 - les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.

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

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites ou à 3 mètres minimum.
- Les constructions agricoles peuvent s'implanter sur les limites ou à 5 mètres minimum.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

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

Sans objet.

ARTICLE A. 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, sauf extension de l'existant.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas:
 - aux constructions agricoles,
 - à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
- Les constructions de conception et d'aspects plus contemporains seront acceptés dans la mesure où leur qualité architecturale intrinsèque est bonne.
- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.
- Les bâtiments à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.
- Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone, l'emploi de tôles ondulées est proscrit ainsi que tous les matériaux présentant une brillance.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23(h) Code Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ANNEXES

Annexes 1 : Rappels de législations et réglementations rendues possibles par le plan d'occupation des sols

Effets attachés aux emplacements réservés:

En application de l'article L.123-1 § 8° et R.123-11 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

L'inscription d'un emplacement réservé rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que l'équipement projeté, à l'exception des constructions à caractère précaire (article L.423-1 du Code de l'Urbanisme).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Le droit de délaissement est le droit donné à un propriétaire foncier, dans certains périmètres et sous certaines conditions, de mettre en demeure une collectivité publique d'acquérir ce terrain.

Effets attachés aux espaces boisés classés

Art L130-I

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4,

sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Participation en matière de stationnement

Article L123-1-2

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Art 29 de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat

Il n'est pas imposé de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat (Prêts locatifs Aidés à financement très social = PLA-TS) destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Article L443-1 : Camping et stationnement de caravanes:

Les autorisations et actes relatifs à l'aménagement de terrains de camping, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs, sont délivrés dans les formes et conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme ou une carte communale a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8 ; les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Si ces terrains sont desservis par un réseau public d'assainissement, les dispositions de l'article L. 421-5 du présent code sont applicables à leur délivrance.

Un décret en Conseil d'Etat définit la résidence mobile de loisirs, l'habitation légère de loisirs et la caravane, ainsi que les conditions dans lesquelles elles peuvent être installées ou implantées. Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées. Il peut prévoir des dérogations pour permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. L'autorisation d'aménager tient, le cas échéant, lieu de permis de construire.

Annexe 2 : Rappel de textes du CODE DE L'URBANISME

(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 8, art. 9 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

(Décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 art. 2 Journal Officiel du 12 mai 2007)

Livre IV

Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions

Titre II

Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables

Section I

Dispositions applicables aux constructions nouvelles

**Sous-section 2 : Constructions nouvelles dispensées
de toute formalité au titre du présent code**

Article R 421-2

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, 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 :

- a) Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;
- d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- h) Le mobilier urbain ;
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

Article R 421-3

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

- a) Les murs de soutènement ;
- b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

Article R 421-4

Sont également dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

Article R 421-5

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- b) Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

Article R 421-6

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans les sites classés, la durée d'un an mentionné au d de l'article R. 421-5 est limitée à trois mois.

Article R 421-7

Dans les sites classés, les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans des périmètres justifiant une protection particulière et délimités par une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la durée de trois mois

mentionnée au premier alinéa de l'article R. 421-5 est limitée à quinze jours et la durée d'un an mentionnée au c du même article est limitée à trois mois.

Article R 421-8

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :

- a) Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;
- c) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;
- d) Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires.

Sous-section 3 : Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable

Article R 421-9

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

- a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
- e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;
- f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
- g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

Article R 421-10

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R. 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

Article R 421-11

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le coeur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du coeur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- a) Les constructions n'ayant pas pour effet de créer une surface hors oeuvre brute ou ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à vingt mètres carrés, quelle que soit leur hauteur ;
- b) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

Article R 421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Section II : Dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions

Article R 421-13

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

a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;

b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les travaux réalisés sur les constructions mentionnées à l'article R. 421-8 ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article.

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

Sous-section 1 : Travaux soumis à permis de construire

Article R 421-14

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à vingt mètres carrés ;

b) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;

c) Les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur ;

d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du b du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Article R 421-15

Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé, sont en outre soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

a) Les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles visés au III de l'article L. 313-1, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;

b) Les travaux qui portent sur un élément que le plan de sauvegarde et de mise en valeur a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Article R 421-16

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article R. 421-8.

Sous-section 2 : Travaux et changements de destination soumis à déclaration préalable

Article R 421-17 :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;

c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

f) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

g) Les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors oeuvre brute en surface hors oeuvre nette.

Section III : Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Article R 421-18 :

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

a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sous-section 1 : Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager

Article R 421-19

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Article R 421-20

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les aménagements mentionnés aux h, i et j de l'article R. 421-19, quelle que soit leur importance ;
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- la création d'un espace public.

Article R 421-21

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Article R 421-22

Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6, les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Sous-section 2 : Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable

Article R 421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Article R 421-24

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Article R 421-25

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'oeuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité, doivent également être précédées d'une déclaration préalable.

Section IV : Dispositions applicables aux démolitions

Article R 421-26

Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.

Article R 421-27

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Article R 421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

b) Inscrite au titre des monuments historiques, ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Article R 421-29

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.