

# **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<sup>ème</sup> 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 UA<sub>i</sub> 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 indiqués « **i** » ; les secteurs sont les suivants:

- un secteur **NPi** et deux secteurs **NPli**, 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.