

Département de LA CHARENTE MARITIME

Commune de SAINT GENIS DE SAINTONGE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE 3

POS/PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration POS	17.04.1984	10.02.1987	06.12.1990
Révision	04.12.1995	05.03.2001	07.01.2002
Elaboration PLU	12.06.2006	06.08.2007	13.05.2008
Modification n°1	-	-	27.07.2009

CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ZONE URBAINE UA.....	9
ZONE URBAINE UB.....	13
ZONE URBAINE UC.....	17
ZONE URBAINE UX.....	21
ZONE A URBANISER 1AU.....	25
ZONE A URBANISER 2AU/.....	29
ZONE A URBANISER 1AUX.....	31
ZONE A URBANISER 2AUX.....	35
ZONE AGRICOLE A.....	37
ZONE NATURELLE N.....	41
ZONE NATURELLE NP.....	45
ANNEXE : FICHES DE PRESENTATION DES ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME.....	47

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT GENIS DE SAINTONGE.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

2.1.

Les dispositions du code de l'urbanisme, chapitre relatif aux règles générales d'utilisation du sol (articles R 111.1 à R 111.49), sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le dit code.

Toutefois, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.(article R 111-1 du code de l'urbanisme).

2.2.

Les règles du PLU se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles suivants :

- Article R.111-2

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

- Article R.111-4

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

- Article R.111-15

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

- Article R.111-21

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

2.3.

En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

a) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du P.L.U.

b) La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n° 86 192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 et les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement et la loi n° 2003- 707 du 1er août 2003 modifient la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Elles substituent notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3 000 m². Elle est donc due qu'il y ait ou non par la suite intervention sur le terrain au titre de l'archéologie préventive.

c) Le Règlement Sanitaire Départemental approuvé par arrêté préfectoral

d) Les dispositions des plans et règlements des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires, pendant leur durée de validité, conformément aux articles L 442.9 et L 442.14 du code de l'urbanisme.

e) Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976).

f) La publicité

Sont applicables les dispositions de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes et ses décrets d'application.

2.4.

En outre certains secteurs de la commune sont repérés au titre de la Directive européenne du 2 avril 1979 dite directive «Oiseaux» et de la Directive européenne du 21 mai 1992, encore appelée "Directive Habitat", et de ce fait soumis aux dispositions des articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement.

2.5. Le périmètre de protection des abords des Monuments Historiques

Tous les permis de construire situés dans le périmètre de protection des monuments historiques doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, qui détermine s'il y a co-visibilité, auquel cas il est émis avis conforme et dans le cas contraire un avis simple.

En application de l'article L621-30-1 du code du Patrimoine, le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques a été modifié, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France et après accord de la commune. Le périmètre a été soumis à enquête publique conjointement au Plan Local d'Urbanisme. Le nouveau périmètre est annexé au PLU dans les conditions prévues à l'article L126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées sur les documents graphiques et dont la destination est définie dans le présent règlement.

- Zone UA : zone d'urbanisation traditionnelle du bourg.
- Zone UB : zone d'urbanisation moins dense correspondant aux extensions pavillonnaires (lotissements) du bourg. Cette zone UB comprend un secteur UBc correspondant à la maison de retraite « les Jardins de Saintonge » et au quartier d'habitat de « La Maissonnette ».
- Zone UC : zones urbanisées de certains hameaux et villages.
- Zone 1AU : zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.
- Zone 2AU/ : zone à urbaniser, fermée à l'urbanisation, ne pouvant être ouverte à l'urbanisation qu'après révision ou modification du PLU, destinée à l'implantation d'équipements sportifs, touristiques et de loisirs.
- Zone UX : zone urbanisée à vocation d'activités économiques.
- Zone 1AUX : zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, réservée à l'implantation d'activités économiques.
- Zone 2AUX : zone à urbaniser, fermée à l'urbanisation, réservée à l'implantation d'activités économiques.
- Zone A : zone agricole
- Zone N : zone naturelle comprenant un sous secteur Ni, correspondant à la zone concernée par un risque d'inondation.
- Zone NP : zone naturelle correspondant aux secteurs compris dans le périmètre du site Natura 2000 « Haute vallée de la Seugne, en amont de Pons et affluents », Site d'Intérêt Communautaire n°79. Pour ces secteurs, il est rappelé que toute occupation ou utilisation du sol doit faire l'objet d'une évaluation de l'incidence éventuelle des projets sur le site Natura 2000. Cette zone comprend un sous-secteur inondable NPi.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Article L.123.1 du code de l'Urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Articles 3 à 13 du règlement de chaque zone).

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 des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 – BATIMENTS SINITRES

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.

ARTICLE 8 – ZONES DE BRUIT

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatives au transport terrestre figurés au plan de zonage sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur et à l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente Maritime.

ARTICLE 7 – LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Rappel de l'article L 127.1 du code de l'urbanisme : « Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 p. 100 de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, sous réserve :

- d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation ou, dans les départements d'outre-mer, la destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour leur construction d'un concours financier de l'Etat ;
- d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques ».

ARTICLE 8 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R421.28 du code de l'urbanisme, 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 :

- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ;
- Identifiée comme devant être protégée, en application du 7° de l'article L. 123-1 (cf repérage sur le plan).

ARTICLE 9 – APPLICATION DE L'ARTICLE L 123.1.7EME DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.123.1.7ème du Code de l'Urbanisme permet d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

En application de l'article L123.1.7ème du code de l'urbanisme, les éléments du patrimoine repérés sur le document graphique (pièce5) sont protégés. Une fiche descriptive figure en annexe du règlement.

En application des articles R 421.28 et R 421-23 h) du code de l'urbanisme, la destruction de ces éléments est soumise à déclaration préalable pour ce qui concerne les éléments de paysage ou à permis de démolir pour ce qui est des éléments bâtis.

Rappel de l'article R 421-23 h)

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements 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. »

Rappel de l'article R 421.17 d)

« 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 :

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 ; »

Tous les travaux sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés de façon à ne pas nuire à la conservation de ce patrimoine.

ARTICLE 10 – RAPPELS DE PROCEDURE

Article R421-1

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les coupes et abattages

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, et dans les abords des monuments historiques à l'exception des catégories de coupes dispensées de l'autorisation telles qu'elles peuvent être définies par l'arrêté préfectoral. (L 130-1 du code de l'urbanisme)

Article R421-12

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

- 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 ;
- 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 ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1;
- 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.

Le Conseil Municipal de St Genis de Saintonge n'a pas délibéré pour soumettre les clôtures à déclaration.

ZONE URBAINE UA

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
2. Les installations classées soumises à autorisation préalable,
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
4. Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés, de matériaux et de déchets de toute nature,
5. Les terrains de camping et les terrains de caravanes,
6. Le stationnement de caravanes sur parcelles non bâties,
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
8. Les constructions nouvelles et les extensions des bâtiments à vocation agricole,
9. Les affouillements et exhaussements du sol excepté ceux liés à des recherches archéologiques ou aux travaux d'infrastructure routière.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE UA3 ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres de chaussée.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manoeuvre.

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation ou dans le cas d'un raccordement difficile, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Implantation des constructions au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait,
- A défaut de constructions existantes proches, implantation de la façade dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement (sur tout ou partie de leur façade),
- Dans le cas de lotissements ou de groupes d'habitations et sur proposition d'une composition d'ensemble,
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de service,
- Pour les constructions annexes (garages, abris de jardin...),
- Pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.).

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus) ; toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments pourront être implantés en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, les façades doivent être en tout point écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Pourront déroger à la règle :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.)
- les piscines, les terrasses non couvertes, les abris de jardins, les auvents et kiosques.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA9 EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UA11- ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Expression architecturale contemporaine et constructions bioclimatiques :

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des architectures d'expression contemporaine ou pour des constructions bioclimatiques, sous réserve de leur qualité architecturale et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant.

Sera notamment autorisé :

- l'usage de matériaux nouveaux de qualité,
- le dessin de formes nouvelles,
- l'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion des énergies renouvelables.

Les éléments protégés au titre de l'article L123.1-7ème du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L123.1-7ème du Code de l'Urbanisme, les éléments du patrimoine repérés sur le document graphique (pièce4) sont protégés.

Tous les travaux sur ces constructions repérées doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

Couvertures :

Le volume et la pente d'origine seront conservés et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel, y compris pour les accessoires de couverture ; en cas d'extension ou modification, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment, ses matériaux, son vocabulaire architectural et sa modénature.

Maçonneries, façades :

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

En cas d'extension, de modification ou de création de percements, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment, ses matériaux, son vocabulaire architectural et sa modénature.

Ouvertures :

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0,20m par rapport au nu de la maçonnerie. Les menuiseries resteront en bois peint. L'apport de matériaux de substitution peut être possible en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes...).

Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Clôtures :

Les murets de clôtures en pierres existants doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Moulins repérés :

Aucune construction neuve attenante au fût du moulin repéré ne sera autorisée, afin de préserver le caractère architectural et paysager de l'édifice.

Les locaux de surfaces inférieures à 20m², les garages et les abris de jardin

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou être en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur sombre

La couverture sera en tuiles canal, ou mécanique plate de couleur unie, rose clair, ou en zinc.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

Restauration des constructions construites avant 1950

Il est recommandé de suivre les prescriptions fixées pour les couvertures, façades et ouvertures des édifices repérés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est exigé deux emplacements par logement. Dans le cas d'une réhabilitation, un nombre inférieur de places pourra être admis.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage, identifiés conformément à l'article L123.1-7ème du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de végétation (espaces boisés, parcs, alignements d'arbres, haies bocagères, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme éléments remarquables du paysage, devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Tous travaux, tels que coupe et abattage, ayant pour effet de les détruire sont soumis à autorisation préalable, et ne seront admis que pour les motifs suivants :

- raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle si aucun autre accès n'est possible, ou de circulation publique,
- aménagement d'équipement d'intérêt collectif,
- maintien ou dégagement d'une perspective paysagère.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE URBAINE UB

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
2. Les installations classées soumises à autorisation préalable,
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
4. Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés, de matériaux et de déchets de toute nature,
5. Les terrains de camping et les terrains de caravanes,
6. Le stationnement de caravanes sur parcelles non bâties,
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
8. Les constructions nouvelles et les extensions des bâtiments à vocation agricole,
9. Les affouillements et exhaussements du sol excepté ceux liés à des recherches archéologiques ou aux travaux d'infrastructure routière

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées s'ils existent.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manoeuvre.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation ou dans le cas d'un raccordement difficile, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum, pour tout ou partie de leur façade, de la limite de l'emprise des voies publiques ou privées.

Des implantations autres sont possibles :

- implantation des constructions et extensions au nu des constructions voisines existantes,
- dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitations et sur proposition d'une composition d'ensemble,

Il pourra être dérogé à la règle pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (postes de transformation EDF, etc.).

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus) ; toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments pourront être implantés en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, les façades doivent être en tout point écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Pourront déroger à la règle :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.)
- les piscines, les terrasses non couvertes, les abris de jardins, les auvents et kiosques.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux, au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Expression architecturale contemporaine et constructions bioclimatiques :

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des architectures d'expression contemporaine ou pour des constructions bioclimatiques, sous réserve de leur qualité architecturale et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant.

Sera notamment autorisé :

- l'usage de matériaux nouveaux de qualité,
- le dessin de formes nouvelles,
- l'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion des énergies renouvelables.

Les locaux de surfaces inférieures à 20m², les garages et les abris de jardin

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou être en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur sombre

La couverture sera en tuiles canal, ou mécanique plate de couleur unie, rose clair, ou en zinc.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé une place de stationnement pour 20m² de surface de vente.

Pour les hôtels et les restaurants, il est exigé au moins deux places de stationnement pour trois chambres et une place pour 10m² de surface de vente. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants. Dans ce cas, le chiffre le plus contraignant s'applique.

**ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET
PLANTATIONS ESPACES BOISES
CLASSES**

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues, y compris les aires de stationnement ou leur pourtour.

Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage, identifiés conformément à l'article L123.1-7ème du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de végétation (espaces boisés, parcs, alignements d'arbres, haies bocagères, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme éléments remarquables du paysage, devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Tous travaux, tels que coupe et abattage, ayant pour effet de les détruire sont soumis à autorisation préalable, et ne seront admis que pour les motifs suivants :

- raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle si aucun autre accès n'est possible, ou de circulation publique,
- aménagement d'équipement d'intérêt collectif,
- maintien ou dégagement d'une perspective paysagère.

**ARTICLE UB14 - COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol ne peut excéder 0,40.

Dans le secteur UBc, il n'est pas fixé de COS.

ZONE URBAINE UC

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
2. Les installations classées soumises à autorisation préalable,
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
4. Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés, de matériaux et de déchets de toute nature,
5. Les terrains de camping et les terrains de caravanes,
6. Le stationnement de caravanes sur parcelles non bâties,
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
8. Les constructions nouvelles à vocation agricole,
9. Les affouillements et exhaussements du sol excepté ceux liés à des recherches archéologiques ou aux travaux d'infrastructure routière.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manoeuvre.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau, dans l'attente de sa réalisation ou dans le cas d'un raccordement difficile, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf pour les eaux usées domestiques traitées en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

ARTICLE UC5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées à plus de :

- 15 m de l'axe des routes départementales
- 10 m de l'axe des autres voies.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou annexes de constructions existantes.

Toutefois, dans les hameaux, les extensions et les constructions nouvelles à usage d'habitation peuvent s'implanter au nu des constructions voisines existantes.

Il pourra être dérogé à la règle pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (postes de transformation EDF, etc.).

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments pourront être implantés en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, les façades doivent être en tout point écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Pourront déroger à la règle :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.)
- les piscines, les terrasses non couvertes, les abris de jardins, les auvents et kiosques.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux, à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Expression architecturale contemporaine et constructions bioclimatiques :

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des architectures d'expression contemporaine ou pour des constructions bioclimatiques, sous réserve de leur qualité architecturale et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant.

Sera notamment autorisé :

- l'usage de matériaux nouveaux de qualité,
- le dessin de formes nouvelles,
- l'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion des énergies renouvelables.

Les éléments protégés au titre de l'article L123.1-7ème du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L123.1-7ème du Code de l'Urbanisme, les éléments du patrimoine repérés sur le document graphique (pièce4) sont protégés.

Tous les travaux sur ces constructions repérées doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

Couvertures :

Le volume et la pente d'origine seront conservés et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel, y compris pour les accessoires de couverture ; en cas d'extension ou modification, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment, ses matériaux, son vocabulaire architectural et sa modénature.

Maçonneries, façades :

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

En cas d'extension, de modification ou de création de percements, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment, ses matériaux, son vocabulaire architectural et sa modénature.

Ouvertures :

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0,20m par rapport au nu de la maçonnerie. Les menuiseries resteront en bois peint. L'apport de matériaux de substitution peut être possible en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes...).

Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Clôtures :

Les murets de clôtures en pierres existants doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Moulins repérés :

Aucune construction neuve attenante au fût du moulin repéré ne sera autorisée, afin de préserver le caractère architectural et paysager de l'édifice.

Les locaux de surfaces inférieures à 20m², les garages et les abris de jardin

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou être en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur sombre

La couverture sera en tuiles canal, ou mécanique plate de couleur unie, rose clair, ou en zinc.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

Restauration des constructions construites avant 1950

Il est recommandé de suivre les prescriptions fixées pour les couvertures, façades et ouvertures des édifices repérés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

Clôtures

Les clôtures en limite de zone agricole (A) seront constituées d'une haie végétale composée d'essences variées

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

La plantation d'essences végétales régionales est vivement recommandée.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou entretenues.

Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage, identifiés conformément à l'article L123.1-7ème du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de végétation (espaces boisés, parcs, alignements d'arbres, haies bocagères, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme éléments remarquables du paysage, devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Tous travaux, tels que coupe et abattage, ayant pour effet de les détruire sont soumis à autorisation préalable, et ne seront admis que pour les motifs suivants :

- raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle si aucun autre accès n'est possible, ou de circulation publique,
- aménagement d'équipement d'intérêt collectif,
- maintien ou dégagement d'une perspective paysagère.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol ne peut excéder 0,30.

ZONE URBAINE UX

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article 1AUx 2 est interdite.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

1. les opérations de construction comprenant les constructions à usage commercial, artisanal, industriel et de services, les bureaux, les hôtels et restaurants, les entrepôts,
2. les installations classées, à l'exception des carrières, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou accident, aucune insalubrité, ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
3. les constructions à vocation d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités,
4. les constructions et installations, à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
5. les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités,
6. les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone ou à des travaux d'infrastructure routière
7. à condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone :
 - o Les bureaux,
 - o Les dépôts de matériaux ou d'hydrocarbures,

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Lorsque la zone est équipée de voies de desserte interne, l'accès aux terrains de la zone est obligatoire par ces dites voies.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques :

- adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent
- répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui doivent être desservis par la voie à créer
- adaptées aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation ou dans le cas d'un raccordement difficile, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration sur le terrain d'assiette des projets. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

La collectivité pourra imposer un débit maximum de rejet dans le réseau public par tout dispositif de rétention approprié, et exiger des prétraitements.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction ne peut être édifiée :

- à moins de 20 m de l'axe de la RD 143,
- à moins de 5 mètres de la limite de l'emprise des autres voies publiques ou privées.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation EDF, etc.) pourront déroger à la règle à condition qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, effet de paroi, etc.).

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

Les bâtiments pourront être implantés en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, les façades doivent être en tout point écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation EDF, etc.) pourront déroger à la règle.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation EDF, etc.) pourront déroger à la règle.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Si une clôture est réalisée, elle sera implantée sur les limites séparatives et à l'alignement des voies et sera constituée par un grillage simple torsion.

Les clôtures en limite de zone agricole (A) seront constituées d'une haie végétale composée d'essences variées, doublée ou non d'un grillage simple torsion.

Expression architecturale contemporaine et constructions bioclimatiques :

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des architectures d'expression contemporaine ou pour des constructions bioclimatiques, sous réserve de leur qualité architecturale et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant.

Sera notamment autorisé :

- l'usage de matériaux nouveaux de qualité,
- le dessin de formes nouvelles,
- l'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion des énergies renouvelables.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

Le nombre de places devra correspondre aux besoins correspondant au stationnement des véhicules de service, des employés et des visiteurs en toute sécurité.

Pour les établissements commerciaux de plus de 200m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 20m² de surface de vente à compter du seuil de 200m² de surface de vente.

**ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET
PLANTATIONS ESPACES BOISES
CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou entretenues, y compris les surfaces réservées au stationnement.

Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage, identifiés conformément à l'article L123.1-7ème du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de végétation (espaces boisés, parcs, alignements d'arbres, haies bocagères, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme éléments remarquables du paysage, devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Tous travaux, tels que coupe et abattage, ayant pour effet de les détruire sont soumis à autorisation préalable, et ne seront admis que pour les motifs suivants :

- raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle si aucun autre accès n'est possible, ou de circulation publique,
- aménagement d'équipement d'intérêt collectif,
- maintien ou dégagement d'une perspective paysagère.

**ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE A URBANISER 1AU

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
2. Les installations classées soumises à autorisation préalable,
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
4. Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés, de matériaux et de déchets de toute nature.
5. Les terrains de camping et les terrains de caravanes,
6. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
7. Le stationnement de caravanes sur parcelles non bâties,
8. Les constructions agricoles,
9. Les constructions isolées.
10. les affouillements et exhaussements excepté ceux liés à des recherches archéologiques ou aux travaux d'infrastructure routière

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises à condition :

- que l'opération (lotissement et permis groupés) porte sur au moins 3 constructions à vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier et de restauration, de bureaux et de services, ou de commerces et d'artisanat,
- que les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- que l'opération ne compromette pas l'aménagement, en particulier la desserte, du reste de la zone.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Les accès des opérations sur les routes départementales devront être validés par la Direction des Infrastructures du département du Conseil Général.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manoeuvre.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation ou dans le cas d'un raccordement difficile, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum, pour tout ou partie de leur façade, de la limite de l'emprise des voies publiques ou privées.

Des implantations autres sont possibles :

- implantation des constructions et extensions au nu des constructions voisines existantes,
- dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitations et sur proposition d'une composition d'ensemble.

Il pourra être dérogé à la règle pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (postes de transformation EDF, etc.).

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ; toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

**ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments pourront être implantés en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, les façades doivent être en tout point écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Pourront déroger à la règle :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.)
- les piscines, les terrasses non couvertes, les abris de jardins, les auvents et kiosques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de lotissements, d'opérations d'habitations groupées, ou d'associations foncières urbaines.

**ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE
MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM
DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux, au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Expression architecturale contemporaine et constructions bioclimatiques :

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des architectures d'expression contemporaine ou pour des constructions bioclimatiques, sous réserve de leur qualité architecturale et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant.

Sera notamment autorisé :

- l'usage de matériaux nouveaux de qualité,
- le dessin de formes nouvelles,
- l'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion des énergies renouvelables.

Les locaux de surfaces inférieures à 20m², les garages et les abris de jardin

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou être en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur sombre

La couverture sera en tuiles canal, ou mécanique plate de couleur unie, rose clair, ou en zinc.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

Les clôtures en limite de zone agricole (A) seront constituées d'une haie végétale composée d'essences variées.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé une place de stationnement pour 20m² de surface de vente.

Pour les hôtels et les restaurants, il est exigé au moins deux places de stationnement pour trois chambres et une place pour 10m² de surface de vente. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurants. Dans ce cas, le chiffre le plus contraignant s'applique.

Il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement, plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues, y compris les aires de stationnement ou leur pourtour.

Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage, identifiés conformément à l'article L123.1-7ème du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de végétation (espaces boisés, parcs, alignements d'arbres, haies bocagères, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme éléments remarquables du paysage, devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Tous travaux, tels que coupe et abattage, ayant pour effet de les détruire sont soumis à autorisation préalable, et ne seront admis que pour les motifs suivants :

- raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle si aucun autre accès n'est possible, ou de circulation publique,
- aménagement d'équipement d'intérêt collectif,
- maintien ou dégagement d'une perspective paysagère.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol ne peut excéder 0,40.

ZONE A URBANISER 2AU/

Zone d'urbanisation à long terme, destinée à des activités de loisirs et de tourisme, urbanisable après modification ou révision du PLU,

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute occupation ou utilisation des sols qui ne figure pas à l'article 2AU2 ci après.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11- ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE A URBANISER 1AUX

ARTICLE 1AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article 1AUX 2 est interdite.

ARTICLE 1AUX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

1. les opérations de construction comprenant les constructions à usage commercial, artisanal, industriel et de services, les bureaux, les hôtels et restaurants, les entrepôts,
2. les installations classées, à l'exception des carrières, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou accident, aucune insalubrité, ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
3. les constructions à vocation d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités,
4. les constructions et installations, à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
5. les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités,
6. les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à des recherches archéologiques ou aux travaux d'infrastructure routière
7. à condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone :
 - o Les bureaux,
 - o Les dépôts de matériaux ou d'hydrocarbures,

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE :

Accès

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

Lorsque la zone est équipée de voies de desserte interne, l'accès aux terrains de la zone est obligatoire par ces dites voies.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées s'ils existent.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques :

- adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent
- répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui doivent être desservis par la voie à créer
- adaptées aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics.

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration sur le terrain d'assiette des projets. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

La collectivité pourra imposer un débit maximum de rejet dans le réseau public par tout dispositif de rétention approprié, et exiger des prétraitements.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ne peut être édifée à moins de :

- 45 m de l'axe de la RD 137,
- 20 m de l'axe des autres voies.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation EDF, etc.) pourront déroger à la règle à condition qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, effet de paroi, etc.).

ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments pourront être implantés en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, les façades doivent être en tout point écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation EDF, etc.) pourront déroger à la règle.

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation EDF, etc.) pourront déroger à la règle.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Si une clôture est réalisée, elle sera implantée sur les limites séparatives et à l'alignement des voies et sera constituée par un grillage simple torsion.

Les clôtures en limite de zone agricole (A) seront constituées d'une haie végétale composée d'essences variées, doublée ou non d'un grillage simple torsion.

Expression architecturale contemporaine et constructions bioclimatiques :

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des architectures d'expression contemporaine ou pour des constructions bioclimatiques, sous réserve de leur qualité architecturale et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant.

Sera notamment autorisé :

- l'usage de matériaux nouveaux de qualité,
- le dessin de formes nouvelles,
- l'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion des énergies renouvelables.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

Le nombre de places devra correspondre aux besoins correspondant au stationnement des véhicules de service, des employés et des visiteurs en toute sécurité.

Pour les établissements commerciaux de plus de 200m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 20m² de surface de vente à compter du seuil de 200m² de surface de vente.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

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

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique, représentant 10% de la superficie autorisée par le projet.

Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage, identifiés conformément à l'article L123.1-7ème du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de végétation (espaces boisés, parcs, alignements d'arbres, haies bocagères, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme éléments remarquables du paysage, devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Tous travaux, tels que coupe et abattage, ayant pour effet de les détruire sont soumis à autorisation préalable, et ne seront admis que pour les motifs suivants :

- raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle si aucun autre accès n'est possible, ou de circulation publique,
- aménagement d'équipement d'intérêt collectif,
- maintien ou dégagement d'une perspective paysagère.

**ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol ne peut excéder 0,60.

ZONE A URBANISER 2AUX

Zone d'urbanisation à long terme à vocation d'activités, urbanisable après réalisation d'études complémentaires et modification ou révision du PLU.

ARTICLE 2AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute occupation ou utilisation des sols qui ne figure pas à l'article 2AU2 ci après.

ARTICLE 2AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être liés à des recherches archéologiques ou à des travaux d'infrastructure routière.

ARTICLE 2AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 11- ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUX 13 - ESPACES LIBRES
ET PLANTATIONS**

Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage, identifiés conformément à l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de végétation (espaces boisés, parcs, alignements d'arbres, haies bocagères, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme éléments remarquables du paysage, devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Tous travaux, tels que coupe et abattage, ayant pour effet de les détruire sont soumis à autorisation préalable, et ne seront admis que pour les motifs suivants :

- raisons phytosanitaires liées à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle si aucun autre accès n'est possible, ou de circulation publique,
- aménagement d'équipement d'intérêt collectif,
- maintien ou dégagement d'une perspective paysagère.

**ARTICLE 2AUX 14 - COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

ZONE AGRICOLE A

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A, sont seules autorisées :

- les constructions et installations, à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions et installations, y compris les habitations, à condition d'être nécessaires et liées à l'exploitation agricole ; la construction des bâtiments agricoles devant précéder celle de l'habitation ou se faire de façon concomitante.
- les annexes et les piscines des constructions d'habitation autorisées dans la zone à condition d'être implantées à proximité de l'habitation
- les gîtes ruraux et autres formes d'hébergement rural aménagés dans les bâtiments existants sous réserve que ces aménagements ne gênent pas les activités agricoles voisines existantes
- les aires naturelles de camping à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à proximité immédiate du siège d'exploitation,
- les clôtures,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils aient un lien direct avec l'activité agricole, ou qu'ils soient liés à des recherches archéologiques ou à des travaux d'infrastructure routière

Pourront être autorisés dans la zone identifiée par une trame au plan de zonage comme zone de ressource en granulats :

- L'ouverture de carrière à condition de ne pas compromettre l'activité agricole
- Les installations et constructions à condition d'être nécessaires à l'exploitation de carrière autorisée

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

De par l'absence d'un réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf pour les eaux usées domestiques traitées en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées à plus de :

- 15 m de l'axe des routes départementales
- 10 m de l'axe des autres voies.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou annexes de constructions existantes.

Toutefois, dans les hameaux, les extensions et les constructions nouvelles à usage d'habitation peuvent s'implanter au nu des constructions voisines existantes.

Il pourra être dérogé à la règle pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (postes de transformation EDF, etc.).

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments pourront être implantés en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, les façades doivent être en tout point écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Il pourra être dérogé à la règle pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (postes de transformation EDF, etc.).

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites des forêts classées espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.

Il pourra être dérogé à la règle pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (postes de transformation EDF, etc.).

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux, à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Expression architecturale contemporaine et constructions bioclimatiques :

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des architectures d'expression contemporaine ou pour des constructions bioclimatiques, sous réserve de leur qualité architecturale et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant.

Sera notamment autorisé :

- l'usage de matériaux nouveaux de qualité,
- le dessin de formes nouvelles,
- l'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion des énergies renouvelables.

Les éléments protégés au titre de l'article L123.1-7ème du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L123.1-7ème du Code de l'Urbanisme, les éléments du patrimoine repérés sur le document graphique (pièce4) sont protégés.

Tous les travaux sur ces constructions repérées doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

Couvertures :

Le volume et la pente d'origine seront conservés et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel, y compris pour les accessoires de couverture ; en cas d'extension ou modification, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment, ses matériaux, son vocabulaire architectural et sa modénature.

Maçonneries, façades :

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

En cas d'extension, de modification ou de création de percements, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment, ses matériaux, son vocabulaire architectural et sa modénature.

Ouvertures :

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0,20m par rapport au nu de la maçonnerie. Les menuiseries resteront en bois peint. L'apport de matériaux de substitution peut être possible en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes...).

Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Clôtures :

Les murets de clôtures en pierres existants doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Les locaux de surfaces inférieures à 20m², les garages et les abris de jardin

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou être en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur sombre

La couverture sera en tuiles canal, ou mécanique plate de couleur unie, rose clair, ou en zinc.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

Restauration des constructions construites avant 1950

Il est recommandé de suivre les prescriptions fixées pour les couvertures, façades et ouvertures des édifices repérés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou entretenues.

Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage, identifiés conformément à l'article L123.1-7ème du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de végétation (espaces boisés, parcs, alignements d'arbres, haies bocagères, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme éléments remarquables du paysage, devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Tous travaux, tels que coupe et abattage, ayant pour effet de les détruire sont soumis à autorisation préalable, et ne seront admis que pour les motifs suivants :

- raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle si aucun autre accès n'est possible, ou de circulation publique,
- aménagement d'équipement d'intérêt collectif,
- maintien ou dégagement d'une perspective paysagère.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

ZONE NATURELLE N

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N, sont interdites toutes constructions ou installations excepté :

- La restauration des constructions existantes,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration, transformateur EDF, etc.),
- Les équipements publics,
- Les constructions et occupations liées à l'exploitation forestière,
- Les constructions et installations admises sous conditions à l'article N2.

Dans la zone Ni sont interdites :

- Les nouvelles habitations,
- Les constructions d'activités,
- Toutes constructions et installations susceptibles de s'opposer au bon écoulement des eaux et à l'épandage des crues.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés dans la zone N les aménagements légers, à condition d'être destinés à l'ouverture au public et à la mise en valeur des espaces naturels.

Dans la zone N à l'exception des secteurs Ni sont autorisés :

- l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit limitée à 25% de l'emprise du bâtiment,
- le changement d'usage des bâtiments,
- les constructions annexes (garages, abris de jardin, etc.) à condition d'être implantées à proximité de l'habitation ou du bâtiment dont elles dépendent.
- Les affouillements et exhaussements liés à des travaux d'infrastructure routière.

Dans les secteurs Ni sont autorisées :

- La surélévation des constructions existantes à condition qu'elle ne conduise pas à une augmentation notable de la population exposée par création de logements supplémentaires.
- L'extension mesurée des constructions existantes, lorsque des motifs d'ordre technique rendent impossible la surélévation de l'existant à condition que l'augmentation soit limitée à 20m² de l'emprise de la construction initiale (l'opération étant limitée à une seule fois).
- Les constructions annexes à condition que leur emprise au sol soit limitée à 20m².
- Les clôtures à condition qu'elles présentent une transparence hydraulique.

Pourront être autorisés dans la zone identifiée par une trame au plan de zonage comme zone de ressource en granulats :

- L'ouverture de carrière à condition de ne pas compromettre l'activité agricole
- Les installations et constructions à condition d'être nécessaires à l'exploitation de carrière autorisée

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour.

Dans les secteurs Ni, les voies nouvelles devront être établies au niveau naturel du sol.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation ou dans le cas d'un raccordement difficile, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf pour les eaux usées domestiques traitées en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées à plus de :

- 15 m de l'axe des routes départementales
- 10 m de l'axe des autres voies.

Toutefois, dans les hameaux, les extensions et les constructions nouvelles à usage d'habitation peuvent s'implanter au nu des constructions voisines existantes.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments annexes (garage, abris de jardins, ...) et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments pourront être implantés en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, les façades doivent être en tout point écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Il pourra être dérogé à la règle pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (postes de transformation EDF, etc.).

**ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE
MEME PROPRIETE**

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

Il pourra être dérogé à la règle pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (postes de transformation EDF, etc.).

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM
DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux, à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations liées à l'animation, à l'exploitation forestière et agricole, et conditionnées par des impératifs techniques, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Expression architecturale contemporaine et constructions bioclimatiques :

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des architectures d'expression contemporaine ou pour des constructions bioclimatiques, sous réserve de leur qualité architecturale et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant.

Sera notamment autorisé :

- l'usage de matériaux nouveaux de qualité,
- le dessin de formes nouvelles,
- l'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion des énergies renouvelables.

Les éléments protégés au titre de l'article L123.1-7ème du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L123.1-7ème du Code de l'Urbanisme, les éléments du patrimoine repérés sur le document graphique (pièce4) sont protégés.

Tous les travaux sur ces constructions repérées doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

Couvertures :

Le volume et la pente d'origine seront conservés et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel, y compris pour les accessoires de couverture ; en cas d'extension ou modification, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment, ses matériaux, son vocabulaire architectural et sa modénature.

Maçonneries, façades :

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

En cas d'extension, de modification ou de création de percements, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment, ses matériaux, son vocabulaire architectural et sa modénature.

Ouvertures :

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0,20m par rapport au nu de la maçonnerie. Les menuiseries resteront en bois peint. L'apport de matériaux de substitution peut être possible en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes...).

Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Clôtures :

Les murets de clôtures en pierres existants doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Moulins repérés :

Aucune construction neuve attenante au fût du moulin repéré ne sera autorisée, afin de préserver le caractère architectural et paysager de l'édifice.

Les locaux de surfaces inférieures à 20m², les garages et les abris de jardin

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou être en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur sombre

La couverture sera en tuiles canal, ou mécanique plate de couleur unie, rose clair, ou en zinc.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

Restauration des constructions construites avant 1950

Il est recommandé de suivre les prescriptions fixées pour les couvertures, façades et ouvertures des édifices repérés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. La plantation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage, identifiés conformément à l'article L123.1-7ème du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de végétation (espaces boisés, parcs, alignements d'arbres, haies bocagères, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme éléments remarquables du paysage, devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Tous travaux, tels que coupe et abattage, ayant pour effet de les détruire sont soumis à autorisation préalable, et ne seront admis que pour les motifs suivants :

- raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle si aucun autre accès n'est possible, ou de circulation publique,
- aménagement d'équipement d'intérêt collectif,
- maintien ou dégagement d'une perspective paysagère.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE NATURELLE NP

ARTICLE NP1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou utilisations autres que celles autorisées sous condition à l'article 2.

ARTICLE NP2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- La réhabilitation des bâtiments existants, sans transformation d'usage.
- Les affouillements et exhaussements liés à des travaux d'infrastructure routière

Rappel : suivant l'article L414-4 du code de l'environnement, les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. Pour ceux de ces programmes qui sont prévus par des dispositions législatives et réglementaires et qui ne sont pas soumis à étude d'impact, l'évaluation est conduite selon la procédure prévue aux articles L. 122-4 et suivants du présent code.

Les travaux, ouvrages ou aménagements prévus par les contrats Natura 2000 sont dispensés de la procédure d'évaluation mentionnée ci-dessus.

ARTICLE NP3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE NP4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE NP5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE NP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE NP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE NP9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NP10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NP11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE NP12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

**ARTICLE NP13 - ESPACES LIBRES ET
PLANTATIONS ESPACES BOISES
CLASSES**

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. La plantation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE NP14 - COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

ANNEXE : FICHES DE PRESENTATION DES ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

INTRODUCTION

*"Le patrimoine c'est ce que l'on aime, ce que l'on souhaite conserver
et transmettre aux générations à venir et qui est témoin d'une histoire"
André Malraux.*

Dans le cadre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme, la commune a effectué un repérage des éléments du patrimoine, de l'architecture et du paysage présents sur son territoire.

Le patrimoine, ce n'est pas simplement Versailles ou la cathédrale de Chartres ou encore les Monuments Historiques environnants tels que le château de Plassac ou l'église de Bois. Ce sont aussi tous ces bâtiments et objets quotidiens qui nous entourent.

L'objectif de ce repérage est d'encourager à la découverte du patrimoine local, de la richesse de la commune et ainsi de veiller à la préservation et à la mise en valeur des ces éléments d'intérêt.

Le patrimoine local est le reflet de l'identité de la commune, l'ensemble des témoignages que l'on souhaite transmettre.

Chacun des éléments est repéré sur un plan et fait l'objet d'une fiche où l'on retrouve sa localisation (notamment par rapport au plan de zonage, pièce 4-1), sa désignation, une description soulignant son intérêt, ainsi que quelques vues.

Des prescriptions réglementaires particulières sont définies sur chacun de ces éléments repérés, conformément à ce qui est indiqué à l'article 11 du règlement de chaque zone pour le patrimoine bâti et à l'article 13 pour le patrimoine végétal.


Art. L.123-1,7° : « Le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

LES EDIFICES ET ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI


Différents édifices anciens ou éléments particuliers du patrimoine ont été repérés sur Saint Genis de Saintonge. S'ils ne possèdent pas tous le même intérêt (historique, architectural, paysager), ils ont tous la particularité de marquer les espaces publics qui les entourent, soit par leur volume, par certaines particularités de leur architecture ou encore par le fait des ensembles formés.

La plupart de ces éléments du patrimoine bâti sont privés... L'objectif n'est pas tant de nuire à leur évolution contemporaine que de veiller à ce qu'ils ne soient pas transformés de manière inconsidérée, rompant ainsi l'harmonie du paysage traditionnel.

Inscrits dans le paysage, parfois depuis fort longtemps, ces édifices font incontestablement parti du patrimoine local de Saint Genis de Saintonge à préserver.

	N°1
<i>Localisation</i>	70, avenue de Bordeaux
<i>Désignation</i>	Maison bourgeoise
<i>Description</i>	 <p>Maison bourgeoise en pierre de taille avec étage et surcroît. Le surcroît est éclairé par des lucarnes.</p> <p>Le rez-de-chaussée et l'étage sont séparés par un bandeau, une corniche orne le toit d'ardoise à quatre pans. En prolongement de la maison, sur la gauche, se trouve un bâtiment en pierre de taille, au toit de tuiles creuses.</p>


	N° 2
<i>Localisation</i>	46, avenue de Bordeaux
<i>Désignation</i>	Maison d'angle en pierre
<i>Description</i>	<p>Maison d'angle en pierre de taille à cour postérieure dans l'alignement des maisons voisines, la partie centrale et la partie gauche de la maison sont transformées en magasin. Dans l'angle central, au dessus de la porte d'entrée, se trouve un balcon arrondi aux barreaux de fer forgé.</p> <p>Une corniche décore un toit à trois pans d'ardoise sur lequel se trouvent quatre lucarnes à chapiteau. Au centre, une lucarne à entourage de pierre de taille ouvragé, plus importante.</p>
	


	N° 3
<i>Localisation</i>	23, avenue de Bordeaux
<i>Désignation</i>	Maison bourgeoise
<i>Description</i>	<p>Maison bourgeoise en pierre de taille, en retrait par rapport aux maisons voisines. Les baies ont été changées.</p> <p>Une corniche crénelée orne l'attique en ardoises, le toit à quatre pans est en tuiles creuses.</p> <p>Cette maison dispose d'une cour fermée sur l'avant et d'un grand parc à l'arrière comprenant divers éléments : bassin, puits, timbre, ancienne écurie, deux petits ponts sous lesquels passe un petit cours d'eau qui traverse Saint Genis et un grand séquoia.</p>
	


	N° 4
<i>Localisation</i>	Avenue de Bordeaux (ancien n°17)
<i>Désignation</i>	Immeuble - ancien relais de chasse
<i>Description</i>	 <p>Maison en moellon, toit à deux longs pans en tuiles creuses. Cette maison a été rénovée dans le cadre de l'opération centre-bourg, une rue donnant sur l'avenue de Bordeaux ayant été aménagée (rue du Pont Bouchard) à la place de l'ancien jardin, autrefois fermé par un muret supportant des grilles. Au rez-de-chaussée, un commerce a été aménagé et des ouvertures ont été créées sur l'avenue de Bordeaux. Des logements ont été réalisés à l'étage.</p>

	N° 5
<i>Localisation</i>	3, 5, 7, 9 et 11 avenue de Bordeaux
<i>Désignation</i>	Ancienne quincaillerie et immeubles voisins
<i>Description</i>	<p>Ancienne quincaillerie et immeubles voisins, mitoyens. Le rez de chaussée de l'immeuble de l'ancienne quincaillerie est toujours occupé par une vitrine. Celle-ci est fermée par ses panneaux d'origine en bois, s'ouvrant comme des volets repliables et a conservé son enseigne lettrée peinte.</p> <p>Quatre de ces cinq immeubles ont une vitrine au rez-de-chaussée, une seule étant actuellement occupée. Hormis la vitrine de l'ancienne quincaillerie, ces vitrines ne présentent pas d'intérêt particulier et elles pourront être modifiées.</p> <p>L'intérêt sera de conserver ou de retrouver une homogénéité entre les immeubles. Les interventions récentes de type pose de volets roulants extérieurs sont à proscrire.</p>




	N° 6
<i>Localisation</i>	1, avenue de Saintes
<i>Désignation</i>	Maison
<i>Description</i>	 <p>Maison faisant l'angle de la place Ambroise Sablé et de l'avenue de Saintes. Elle possède en façade trois côtés autrefois en pierre de taille, aujourd'hui recouverts d'enduit. Le rez de chaussée abrite un magasin d'alimentation.</p> <p>A l'étage, une grande fenêtre s'ouvre sur la partie centrale. Au dessus de cette fenêtre Elle est en arc déprimé à entourage mouluré.</p> <p>Le toit hexagonal est en ardoises.</p>


	N° 7
<i>Localisation</i>	Place Ambroise Sablé
<i>Désignation</i>	Ateliers municipaux (ancien relais de poste)
<i>Description</i>	 <p>Bâtiment autrefois relais de poste, légèrement en retrait des maisons voisines. Sa façade est recouverte d'enduit.</p> <p>Au dessus de la grande porte rectangulaire à deux battants s'ouvre une fenêtre : de chaque côté de celle-ci se trouvent deux oeils de bœuf pleins, d'où sort une tête de cheval en pierre. Ces deux têtes sont protégées par une avancée en tôle dentelée.</p>


	N° 8
<i>Localisation</i>	16-18 Avenue de Saintes
<i>Désignation</i>	Maisons
<i>Description</i>	
	<p>Maisons mitoyennes, dans l'alignement des maisons voisines.</p> <p>En pierres de tailles, ces deux maisons devaient font partie du même ensemble architectural initial : on trouve deux fois trois travées d'ouvertures. Un bandeau sépare le rez-de-chaussée de l'étage, puis l'étage du surcroît. Celui-ci se distingue par ses oeils de bœuf, présents au-dessus de chaque fenêtre de l'étage.</p> <p>Une corniche moulurée orne un toit de tuiles creuses, à deux pans.</p>

	N° 9
<i>Localisation</i>	11, avenue de Saintes
<i>Désignation</i>	Maison bourgeoise
<i>Description</i>	 <p>Maison bourgeoise dont le côté gauche est dans l'alignement des maisons voisines. On entre dans la cour par un portail à grilles aux pointes acérées.</p> <p>La façade est en pierre de taille à pilastres d'angle. Les ouvertures sont rectangulaires, symétriques et sur cinq travées.</p> <p>Une corniche à modillons et moulurée orne le toit à quatre pans de tuiles creuses. Sur la corniche à l'avant et au centre du toit, un fronton triangulaire couvert de tuiles dans lequel s'ouvre une lucarne en demi-lune. Sur le côté droit de la maison, en retrait est accolée une autre partie de la maison semblable au reste, en façade on y trouve une fenêtre au rez de chaussée et une autre à l'étage.</p> <p>En prolongement de cette maison se trouvent des dépendances, un parc boisé composé de nombreuses essences, un petit ruisseau « le prieuré » qui traverse le bourg et qu'enjambent deux petits ponts au fond du parc. Non loin, une grotte en forme de dôme faite de pierres de taille et de moellons. A l'intérieur, un autel et une niche qui abritait la statue de la vierge. Cette grotte était autrefois un lieu de procession où s'arrêtaient les pèlerins passant sur la commune de Saint Genis. On y trouve également un petit bassin rond, des timbres rectangulaires, un fouloir à vendanges dont les pierres sont dispersées.</p>  



	N° 10
<i>Localisation</i>	Place de la Liberté (28 avenue de Saintes)
<i>Désignation</i>	Maison
<i>Description</i>	 <p>Maison formant un angle avec une place et l'avenue de Saintes, la façade est en pierre de taille, les ouvertures symétriques sont sur six travées.</p> <p>Une porte centrale à deux battants est encadrée par deux fenêtres rectangulaires. Un bandeau sépare le rez-de-chaussée de l'étage, un deuxième séparant l'étage du surcroît.</p> <p>Les fenêtres de l'étage sont rectangulaires, celles du surcroît sont en demi-lune, sauf celle du centre. Dans l'angle droit de la maison, une porte au dessus de laquelle se trouve une fenêtre en arc brisé.</p> <p>Le toit de tuiles creuses est à quatre pans. Il est bordé de tuiles mécaniques sur deux rangées.</p>


	N° 11
<i>Localisation</i>	23, 25 avenue de Saintes
<i>Désignation</i>	Maison
<i>Description</i>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;"> <p>Maison faisant l'angle avec deux rues. Les murs sont en pierre de taille, les ouvertures rectangulaires, symétriques sur cinq travées.</p> <p>Un bandeau sépare le premier étage et le second. Les fenêtres des étages sont moulurées et surmontées d'un fragment de corniche au premier étage. Une corniche à volutes décore le toit de tuiles mécaniques. Le côté droit de la maison est identique à la façade, seules les ouvertures diffèrent.</p> <p>A la droite de la maison est accolée une autre de plus petite taille, à un seul étage. Une corniche à modillons orne le toit à trois pans de tuiles mécaniques, sur lequel s'ouvre une lucarne à segment d'arc au toit d'ardoises.</p> </div> <div style="width: 65%;">  </div> </div>


	N° 12
<i>Localisation</i>	5, rue de la Terrière
<i>Désignation</i>	Maison
<i>Description</i>	 <p>Maison en pierre de taille située à l'angle de la place du champ de foire et de la rue de la Terrières.</p> <p>Au rez de chaussée, les deux portes sont encadrées par une fenêtre. A l'étage cinq fenêtres sont à appui et à encadrement. Une corniche orne un toit à deux pans de tuiles mécaniques, dont un des deux, celui de l'arrière, est très long et descend bas.</p> <p>Cette maison fait partie d'un ensemble de bâtiments que constitue une ferme, la seule présente dans le centre du bourg de Saint Genis.</p>

	N° 13
<i>Localisation</i>	67, avenue de Bordeaux
<i>Désignation</i>	Maison
<i>Description</i>	 <p>Maison en pierre de taille dont la façade est à trois pans, située dans l'angle de l'avenue Alcide Beauvais et de l'avenue de Bordeaux.</p> <p>Un bandeau mouluré sépare le rez de chaussée de l'étage. Une corniche à modillons orne un toit de tuiles creuses. Le plan central de la façade est plat et possède au rez de chaussée un double escalier avec rampe en fer forgé avec perron. A l'arrière de la maison, une cour fermée par un mur en moellons sur laquelle s'ouvrent deux portes en anse de panier à doubles battants.</p>


	N° 14
<i>Localisation</i>	12 à 20, avenue Alcide Beauvais
<i>Désignation</i>	Maison bourgeoise
<i>Description</i>	<p>Maison bourgeoise faite de deux parties.</p> <p>Une partie centrale entourée de deux tours carrées comprenant chacune un rez de chaussée avec fenêtre rectangulaire mouluré. Un bandeau la sépare de celle de l'étage. Une corniche moulurée et crénelée orne le toit à quatre pans en ardoises de chaque tour. Au sommet de ces deux toits d'ardoises, on trouve un faîtage à pointe magique surmontée d'un croissant de lune. Au centre de ces pointes magiques se trouve une girouette, l'une représentant une scène de chasse, l'autre une scène agricole.</p> <p>Entre les deux tours, accolée sur deux côtés un peu en retrait, se trouve une maison en pierre de taille. A l'étage trois fenêtres à encadrement mouluré au dessus desquelles une corniche moulurée et crénelée orne un toit de tuiles creuses sur lequel s'ouvre une lucarne dite outeau. A la suite de la tour de gauche est accolée une maison : les murs sont en pierre de taille, les ouvertures sont semblables à celles des deux tours et de la maison centrale. Une corniche semblable aux autres orne le toit à deux longs pans de tuiles creuses.</p>
	 


	N° 15
<i>Localisation</i>	6-8, avenue Alcide Beauvais
<i>Désignation</i>	Maison
<i>Description</i>	<p>Maison faite de deux parties, en pierre de taille et à pieddroits. Elle est dans l'alignement des maisons voisines et sa cour est postérieure.</p> <p>Les ouvertures sont symétriques, rectangulaires et sur six travées.</p> <p>Le toit est à quatre pans de tuiles creuses, une corniche à double moulure orne celui-ci. Dans la cour, à l'arrière de la maison sur un mur est sculpté un dessin de franc-maçon, représentant un compas et une équerre.</p>
	 

	N° 16
<i>Localisation</i>	31, avenue de Saintes (route de MOSNAC)
<i>Désignation</i>	Maison
<i>Description</i>	<p>Maison dans l'alignement et dans l'angle de l'avenue de Saintes et de la route de Mosnac, avec cour intérieure.</p> <p>Les murs sont en pierre de taille, les ouvertures rectangulaires et sur cinq travées. Un bandeau mouluré sépare les différents étages.</p> <p>Le toit à quatre pans est en tuiles creuses.</p> <p>Sur la droite de la maison est accolé un bâtiment en moellons, au toit de tuiles creuses et à un étage (avec bandeau en séparation). Ce bâtiment était autrefois un relais de diligences.</p>
	

	N° 17
<i>Localisation</i>	Rue du chemin de fer
<i>Désignation</i>	CIMETIERE
<i>Description</i>	 <p>Dans ce cimetière se trouvent plusieurs sépultures dont les ornements sont remarquables.</p> <p>A l'extrême gauche du cimetière, au centre contre le mur, se trouve une sépulture chapelle assez imposant. Tout cet ensemble est en pierre de taille malheureusement le manque d'entretien a rendu les murs poreux d'où une importante épaisseur de mousse sur les pierres en intérieur.</p>


	N° 18
<i>Localisation</i>	Rue du Pin
<i>Désignation</i>	Moulin
<i>Description</i>	 <p>Ancien moulin à farine, fait en pierre de taille. Sur son toit, une rambarde circulaire lui donne un air de tour de garde.</p>



	N° 19
<i>Localisation</i>	BOURG
<i>Désignation</i>	Maison : ancienne gare
<i>Description</i>	
<p>Cette maison est l'ancienne gare.</p> <p>Sa façade très étroite est recouverte d'enduit, les ouvertures sont à linteau délardé sur une travée.</p> <p>En 1883 (archives), deux trains sillonnaient la région : Mortagne/Jonzac et Pons/Saint Ciers sur Gironde.</p>	

	N° 20
<i>Localisation</i>	Moulin d'Hervé
<i>Désignation</i>	Ferme et moulin
<i>Description</i>	
<p>Ferme traditionnelle, en rez-de-chaussée avec surcroît (petites lucarnes), en L. L'ensemble constitué par la ferme présente un intérêt paysager de par sa localisation en haut d'une colline qui domine le bourg. Le hangar métallique situé à côté de la ferme ne présente par contre aucun intérêt.</p> <p>Le moulin situé à côté de la ferme est un moulin à vent en moellons, qui possédait encore ses ailes cinquante ans auparavant. Une inscription est gravée sur le linteau de porte : FAIT 1746.</p>	


	N° 21
<i>Localisation</i>	Logis du Pin
<i>Désignation</i>	Ferme et pigeonnier
<i>Description</i>	 <p>Pigeonnier : A tour cylindrique en moellons, le pigeonnier n'a plus son toit de tuiles plates, récemment effondré : celui-ci était en tuiles plates. Sur la corniche qui ornait le toit, de petites lucarnes triangulaires abritaient les pistes d'envol. Le pigeonnier possède 1500 boulins environ. Ce pigeonnier est le dernier véritable reste de l'ancienne maison noble du Pin.</p>  <p>Ferme : Ancien logis, cette maison faite en deux parties est en moellons avec des ouvertures rectangulaires, symétriques sur trois travées (deux des fenêtres de l'étage sont bouchées). La première partie de la maison possède une génoise (frise de tuiles formant une corniche moulurée), la seconde une double génoise ; entre les deux, on trouve une pierre en saillie sur laquelle est sculptée une étoile. A l'arrière de la maison se trouve un mur en demi-cercle, reste d'une tour de garde, rappelant la présence ancienne d'un petit château (seigneurie du Pin).</p> 



	N° 22
<i>Localisation</i>	Les Petits Bernards
<i>Désignation</i>	Maison
<i>Description</i>	   <p>Maison en moellons recouverts d'enduit.</p> <p>Ses ouvertures sont symétriques sur six travées. Au dessus de la porte d'entrée, la petite fenêtre rectangulaire sur le surcroît est entourée de deux oeils de bœuf.</p> <p>Une corniche moulurée orne le toit à deux longs pans de tuiles creuses.</p> <p>Le parc boisé de diverses essences dispose de deux portails, l'un central, l'autre plus petit à l'angle des deux routes. On y trouve deux puits et deux entrées de souterrain, inaccessibles du fait du risque d'effondrement.</p>



	N° 23
<i>Localisation</i>	La Bourrelière, 6 route de Bois (La Moinerie)
<i>Désignation</i>	Maison
<i>Description</i>	 <p>Maison en pierre de taille, ses ouvertures sont rectangulaires symétriques, sur cinq travées. Un bandeau sépare le rez de chaussée de l'étage.</p> <p>Une double corniche orne le toits à quatre pans de tuiles creuses.</p>

	N° 24
<i>Localisation</i>	Route des Grands Bernards
<i>Désignation</i>	Maison
<i>Description</i>	  <p>Maison faite de moellons, recouverts d'enduit. Son toit est à trois pans.</p> <p>La façade comporte au rez-de-chaussée trois ouvertures, dont une grande porte voûtée à double battants.</p> <p>A l'arrière, donnant sur le carrefour, l'angle de mur est arrondi sur environ deux mètres de large.</p>

	N° 25
<i>Localisation</i>	Domaine de Fontraud
<i>Désignation</i>	Logis, pigeonnier, autres bâtiments, porte d'enceinte
<i>Description</i>	   <p>Le domaine est composé de différents bâtiments. On arrive au logis par une allée blanche bordée d'arbres. L'entrée principale est faite de deux piliers, sans portail, et d'une petite porte accolée.</p> <p>Logis : La façade comporte de nombreuses ouvertures en arc plein ceintre pour celles du rez-de-chaussée, et de petites fenêtres larges pour le premier étage. Certaines ouvertures ont été bouchées ou agrandies au fil des siècles. La toiture est faite de tuiles charentaises.</p> <p>Pigeonnier : Daté de 1593, ce pigeonnier est en moellons, avec une toiture en tuiles, dotée de plusieurs lucarnes servant de pistes d'envol.</p> <p>Autres bâtiments : Accolés ou non au logis, les autres bâtiments sont en moellons (toitures en tuiles). Un moulin à eau se trouve dans un bâtiment rectangulaire (sous les murs du logis jaillit une source).</p> <p>Porte d'enceinte : Cette porte était peut-être autrefois l'entrée principale. Elle est située sur le côté gauche du logis. Faite de pierres de taille et de forme rectangulaire, elle est coiffée d'un fronton, composé de plusieurs ornements érodés par le temps. Une petite porte y est accolée.</p>

	N° 26
<i>Localisation</i>	Chez Mars
<i>Désignation</i>	Maison
<i>Description</i>	<p>Maison en pierres de taille, au toit de tuiles, à quatre pans. Une corniche sépare le rez-de-chaussée de l'étage.</p> 

	N° 27
<i>Localisation</i>	Tandes
<i>Désignation</i>	Moulin, chemin de la Rochette
<i>Description</i>	<p>Daté de 1769, cet ancien moulin à farine a perdu ses ailes et son toit.</p> <p>Ses murs sont faits de moellons, coupés par une rangée de pierres de taille à une cinquantaine de centimètres de la cîme.</p>  

	N° 28
<i>Localisation</i>	Tandes
<i>Désignation</i>	Moulin, chemin de la Rochette
<i>Description</i>	<p>Fait de moellons, ce moulin à farine qui a perdu ses ailes et son toit portait autrefois le nom de « L'Enclouse des Rougers ».</p> <p>Au dessus de la porte d'entrée, sur la pierre, on peut encore distinguer les traces d'une inscription.</p>  

LES ARBRES ISOLEES ET LES ALIGNEMENTS D'ARBRES

Fortement marqué par la présence de bois et forêts, généralement protégés au titre des Espaces Boisés Classés, le territoire de Saint Genis de Saintonge dispose également d'éléments de végétation plus ponctuels ou isolés dont l'impact paysager est important.

Sont protégés au titre de l'article L.123-1,7°(voir plan de zonage, pièce 4.1) :

- alignements d'arbre qui bordent la route départementale 137 (Nord de la commune),
- longue allée de charmes, le long du cimetière,
- parc de la maison bourgeoise située 23 avenue de Bordeaux (voir fiche n°3),
- place plantée et arborée à l'angle de la rue de la Terrière et du champ de foire (cf. photo fiche n°11),
- jardin entre le lotissement HLM de la Maisonnnette et la rue Fanny,
- alignements d'arbres le long de la rue de l'Ancienne Gare et de la rue des Marronniers,
- parc Fief de Trotte Chien,
- parc reliant la route de Royan à l'avenue de Bordeaux,
- plantations le long de la propriété du silo de Synthéane,
- parc de la propriété des Petits Bernards,
- ensemble boisé à l'Est de la Bourrelière, de part et d'autres de la RD2,
- ensemble boisé à l'Est du Maine.

Conformément à ce qui est indiqué à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée (pièce 3), les haies et arbres devront être conservés ou remplacés (défrichage soumis à autorisation, sous réserve d'être replanté).