Commune de SAINT-GENIS D'HIERSAC

POS approuvé le 22/6/88 modifié le

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le Plan d'Occupation du Sol dont fait partie le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-GENIS D'HIERSAC situé dans le département de la Charente.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.1 - Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales de l'urbanisme (RF Chapitre ler du titre Premier du Livre Premier de la deuxième partie (règlementaire) du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14, R. 111-14-2, R. 111-15, et R. 111-21 qui restent applicables (rappelés à la fin du présent titre).

2.2 - Le présent règlement ne fait pas obstacle aux prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol créées en application de législations particulières. Celles-ci font l'objet d'une annexe au présent règlement et sont reportées sur le document graphique intitulé : "Plan des servitudes d'utilité publique".
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions relatives à l'application des articles 199 et 200 du Code forestier, Livre V,
- les dispositions relatives à la protection de la réception des signaux de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence :

  L N° 74 696 du 7 Août 1974 article 23 modifié par article 72
  L. N° 76 1285 du 31 Décembre 1976.
- les objectifs d'isolation acoustique des constructions définis par les arrêtés du 14 juin 1969 et du 6 octobre 1978.
- des dispositions du Code Minier
- des dispositions du Code de la Santé Publique

2.3 - Les dispositions du présent règlement cessent d'être applicables, sauf en ce qui concerne les espaces boisés classés, à l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté, qui seraient créées postérieurement à la publication du présent plan d'occupation des sols (articles L. 123-6 et R. 123-23 du Code de l'Urbanisme).
Les dispositions du plan d'aménagement de la zone prévues à l'article R. 311-10 dudit code, seront ultérieurement incorporées au plan d'occupation des sols par une décision du Préfet dans les conditions prévues par l'article L. 123-6 (§ 2) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal de SAINT-GENIS D'HIERSAC est divisé en 5 zones urbaines et naturelles délimitées au document graphique "plan de zonage".

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II ci-après sont désignées par les indicatifs :
U

Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III ci-après sont désignées par les indicatifs :

NB - NC - ND.

Le document graphique "plan de zonage" comporte en outre les indications relatives aux emplacements réservés à l'emprise des principales voies à modifier ou à créer, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts pour lesquels s'appliquent les articles L. 123-9 et R. 123-32 (rappelés à la fin du présent titre). Il délimite également les espaces boisés classés prévus à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (cf. les articles L. 130-1 et R. 130-1 à 16).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

4.1 - Les règles et servitudes définies par le plan d'occupation des sols, 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.
Ces adaptations ne peuvent être admises que pour les articles 1 à 13 inclus.

Dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement des constructions existantes visés aux articles 2 de certaines zones les adaptations aux règles édictées par les articles du règlement ne pourront se faire que dans les conditions définies par l'article 2 et par les paragraphes traitant des adaptations des articles 6, 7, et 15 des zones concernées.

4.2 - Ces adaptations sont instruites par le service chargé de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation du sol et sont décidées par le Maire ou le Commissaire de la République dans le cadre de leurs compétences respectives.

4.3 - D'une manière générale, pour les règles quantifiées elles ne pourront dépasser 10 % des exigences réglementaires.

4.4 - Les équipements publics de quartier ainsi que les bâtiments scolaires sanitaires hospitaliers et les équipements d'infrastructure, ne seront pas soumis aux règles de densité, mais restant soumis aux autres règles.

4.5 - Les constructions d'équipement général public (postes de télédistribution, poste de transformation d'énergie électrique, de détente gaz, constructions pour les télécommunications etc... pourront déroger aux articles du présent règlement, mai les actes administratifs préalables à leur réalisation seront instruits dans la forme définie à l'article 4-2.

P.O.S. RENDU PUBLIC LE : 21 JUIL. 1987

P.O.S. APPROUVÉ LE : 22 JUIN 1988

ARTICLE 5 - LEGISLATIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA COMMUNE ET PENDUES POSSIBLES PAR LE P.O.S. :

5.1 - Droit de préemption urbain - article L 211.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
Dans une commune dotée d'un P.O.S. rendu public ou approuvé, le Conseil Municipal peut porter délibération, instaurer, réduire ou rétablir un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou d'urbanisation future (N.A.) ainsi que sur tout ou partie d'un plan d'aménagement de zone approuvé (L 311.4) ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L.313.1.

A l'intérieur du périmètre défini, la commune bénéficie d'un droit de préemption en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement visant à mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs ou du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutte contre l'insalubrité.

5.2 - Déclaration d'édification de clôture

- A l'intérieur des parties du territoire couvertes par le P.O.S., l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable déposée en mairie.
- l'autorité administrative veillera à ce que les prescriptions contenues dans l'article 11 relatives aux clôtures soient respectées,
- L'édification d'une clôture peut être refusée lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux,
- Toutefois l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à l'autorisation prévue à l'alinéa 1er du présent article.

ARTICLE 6 - AUTRES LEGISLATIONS APPLICABLES - RAPPEL :

ARTICLE R. 422-2 - Sont exemptés du permis de construire sur l'ensemble du territoire, les installations, travaux ou constructions visés à l'article R. 422.2. du Code de l'Urbanisme.

Le cas échéant,

ARTICLE L.430-1 - c) Le permis de démolir est exigé dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiés sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée à la protection des monuments naturels et des sites.

RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME RESTANT APPLICABLES

ARTICLE R.111.2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R.111.3 - La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.
Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59.701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil Municipal et de la Commission Départementale d'Urbanisme.

ARTICLE R.111.3.2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111.4 - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R.111.14 - L'autorité compétente exige en tant que de besoin :
a) La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération définis à l'article L.332.15.
b) Les participations visées aux articles L.332.6.1 (2è) et L.332.9.
c) La construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés.
d) La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

ARTICLE R.111.14.2 -
Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ZONE URBAINE U

P.O.S. RENDU PUBLIC LE : 21 JUIL. 1987

P.O.S. APPROUVÉ LE : 22 JUIN 1988

Zone d'urbanisation où peuvent être autorisées les constructions à usage d'habitation et les activités nécessaires à la vie du Bourg et dont le voisinage n'est pas incompatible avec l'habitat.

POS modifié le 24 FEVRIER 1994

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

ARTICLE U1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

1.1 Rappel

Dans une commune dotée d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les réalisations suivantes sont soumises à autorisation :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 ou de l'article R.443.7,
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

et à déclaration :

- l'édification des clôtures

ARTICLE U2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

2.1 - Toutes nouvelles installations classées soumises à autorisation.

2.2 - Les nouvelles installations soumises à déclaration dont le voisinage n'est pas compatible avec l'habitat résidentiel en raison des nuisances qu'elles sont susceptibles de provoquer (odeurs, bruits, pollution) et de risques qu'elles peuvent faire courir au voisinage (incendie, explosion).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - L'accès à une parcelle doit être suffisant pour permettre aux engins de lutte contre l'incendie d'y accéder.

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

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution. En cas d'absence de réseau public, la desserte par une eau d'une autre origine ne pourra se faire qu'après l'avis de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales conformément aux prescriptions de la législation en vigueur.

4.2 - Les eaux usées (vannes et ménagères) ainsi que les eaux résiduaires industrielles devront être traitées et éliminées conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. Les constructions nouvelles devront être implantées de façon à réserver le maximum de place pour éliminer les eaux en tenant compte de la disposition des lieux, de la nature du sous-sol et des voies d'accès. Les constructions devront être obligatoirement raccordées au réseau public d'eaux usées quand il existe. Les eaux résiduaires industrielles devront dans ce cas subir un prétraitement si leur nature l'exige.

4.3 - Pour toute construction ou installation nouvelles, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur le domaine privé doivent être réalisées en souterrain sauf difficulté technique reconnue.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut-être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades, il sera demandé la mise en place de gaines ou fourreaux destinés à l'équipement téléphonique intérieur.

Les réseaux électriques et téléphoniques internes aux lotissements, aux ensembles d'habitations et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.
Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE U6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain concerné sont réalisées à l'alignement de la rue, la nouvelle construction devra respecter cette disposition. Ce sera le cas habituellement dans la partie ancienne du bourg.
Dans tous les autres cas, les constructions devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement, sauf lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une construction existante implantée dans la marge de recul et à condition que l'agrandissement ne se situe pas en avant de la façade sur voie du batiment préexistant.

6.2 - Des indications contraires pourront être indiquées au document graphique (plan de zonage,) pour les voies importantes.

6.3 - Seule exception à ces différentes règles, les constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et les postes de transformation EDF de moins de 20 m2 H.O pourront être plus proche de l'alignement, à condition qu'il n'y ait pas d'atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, effet de paroi, etc..).

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 m.

7.2 - En cas d'agrandissement d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, celui-ci pourra être autorisé dans la marge de recul à condition que l'agrandissement ne se situe pas en avant de la façade préexistante.

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

Néant

P.O.S. RENDU PUBLIC LE : 21 JUIL. 1987

P.O.S. APPROUVÉ LE : 22 JUIN 1988

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans le bourg ancien où les constructions sont habituellement construites à l'alignement de la rue et en ordre continu, la hauteur et le nombre d'étages d'une nouvelle construction devra être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

10.2 - La hauteur des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder 2 fois la plus courte distance les séparant de la limite séparative ($H \leq 2 L$).

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'insérer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions charentaises anciennes situées alentour.

A titre d'illustration, il sera demandé en principe que :

- les toits des maisons soient prévus en tuiles courbes de couleur claire (rose charentais).
- les crépis seront prévus dans les tons beige - mastic, et seront réalisés selon le même grain et la même couleur de la toiture jusqu'au sol.
- l'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement du terrain intempestif.
- les sous-sols traités en tant que tels seront enterrés, sinon ils seront traités comme un rez de chaussée avec portes d'entrées et mêmes fenêtres qu'à l'étage.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie afin d'assurer le stationnement des véhicules des utilisateurs (personnel, visiteurs, livreurs, etc...).

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5000m2, 10% de cette surface doivent être aménagés en espaces verts et plantés. Les espaces verts pourront aussi être traités en squares gravillonnés et plantés d'arbres de haute tige.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE U15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

Commune de SAINT-GENIS D'HIERSAC

REGLEMENT ZONE N.B

P.O.S. RENDU PUBLIC LE : 21 JUIL. 1987

P.O.S. APPROUVÉ LE : 22 JUIN 1988

Zone partiellement desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

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

ARTICLE NB.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D' UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

1.1 Rappel

Dans une commune dotée d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les réalisations suivantes sont soumises à autorisation :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 ou de l'article R.443.7,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

et à déclaration :

- l'édification des clôtures

ARTICLE NB.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

2.1 - Les ensembles d'habitations et lotissements de toute nature

2.2 - Les constructions à usage commercial de plus de 150 m2 de surface de vente hors oeuvre.

2.3 - Les installations nouvelles classées soumises à autorisation.

2.4 - Les nouvelles installations soumises à déclaration ou non et dont le voisinage n'est pas compatible avec l'habitat en raison des nuisances qu'elles sont susceptibles de provoquer (odeurs, bruits, pollution, etc..) et des risques qu'elles peuvent faire courir (incendie, explosion, etc..)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB.3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 - L'accès à une parcelle doit être suffisant pour permettre aux engins de lutte contre l'incendie d'y accéder.

3-2 - Une construction ou nouveau pourra être refusée en son accès à la route qui le dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3-3 - Sauf indications contraires portées au document graphique, la largeur des voies doit être portée hors zone agglomérée à :

- Chemins ruraux : 7 m de plateforme ,
- Chemins communaux : 8 m de plateforme,
- Chemins départementaux :
  - le C.D n° 939 : 16 m de plateforme
  - le C.D n° 11 : 13 m de plateforme
  - les autres C.D : 10 m de plateforme.

ARTICLE NB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution. En cas d'absence de réseau public, la desserte par une eau d'une autre origine ne pourra se faire qu'après l'avis de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales conformément aux prescriptions de la législation en vigueur.

4.2 - Les eaux usées (vannes et ménagères) ainsi que les eaux résiduaires industrielles devront être traitées et éliminées conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. Les constructions nouvelles devront être implantées de façon à réserver le maximum de place pour éliminer les eaux en tenant compte de la disposition des lieux, de la nature du sous-sol et des voies d'accès. Les constructions devront être obligatoirement raccordées au réseau public d'eaux usées quand il existe. Les eaux résiduaires industrielles devront dans ce cas subir un prétraitement si leur nature l'exige.

4.3 - Pour toute construction ou installation nouvelles, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur le domaine privé doivent être réalisées en souterrain sauf difficulté technique reconnue.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut-être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades, il sera demandé la mise en place de gaines ou fourreaux destinés à l'équipement téléphonique intérieur.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

6-1 - En zone agglomerée, sauf indication graphique contraire :

- Lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain concerné sont réalisées à l'alignement de la rue, la nouvelle construction pourra respecter cette disposition.

6-2 - En dehors des zones agglomérées et sauf indication graphique contraire, les constructions devront être implantées par rapport à l'axe de la voie à :

- Chemins ruraux : 10 m
- Chemins communaux : 10 m
- Chemins départementaux : 15 m
- Excepté pour le C.D N° 939 : 35 m pour les habitations
  25 m pour les autres constructions.
  le C.D N° 11 : 25 m pour les habitations
  15 m pour les autres constructions

6-3 - Lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une construction existante implantée dans la marge de recul, celui ci pourra être autorisé dans la marge à condition toutefois de ne pas se situer en avant de la façade préexistante.

Commune de SAINT-GENIS D'HIERSAC

6-4 - Seules exceptions à ces différentes règles, les constructions nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire et les postes de transformation EDF de moins de 20 m2 H.O pourront être plus proches de l'alignement, à condition qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, effet de paroi, etc..)

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

7-1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 m.

7-2 - En cas d'agrandissement d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, celui-ci pourra être autorisé dans la marge de recul à condition que l'agrandissement ne se situe pas en avant de la façade préexistante.

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

Néant

ARTICLE NB.9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE NB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur des constructions à usage d'habitation et de bureaux est limitée à R + 1 étage.

10-2 La hauteur des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder 2 fois la plus courte distance les séparant de la limite séparative (H ≤ 2 L).

ARTICLE NB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions charentaises anciennes situées alentour.

A titre d'illustration, il sera demandé en principe que :

- les toits des maisons soient prévus en tuiles courbes de couleur claire (rose charentais),
- les crépis seront prévus dans les tons beige - mastic, et seront réalisés selon le même grain et la même couleur de la toiture jusqu'au sol,
- l'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement du terrain intempestif,
- les sous-sols traités en tant que tels seront enterrés, sinon ils seront traités comme un rez de chaussée avec portes d'entrées et mêmes fenêtres qu'à l'étage.
- les constructions d'une certaine importance (hangars, silos, château d'eau) doivent dans la mesure du possible être situées de façon à ne pas porter atteinte à l'équilibre et à la qualité des paysages environnants, qu'ils soient bâtis ou naturels et s'insérer le mieux possible dans l'environnement.

Pour les constructions autres que celles à usage d'habitation et à titre d'exemple :

- si un bardage masque une toiture il devra se faire sur les différentes façades,
- si les façades sont traitées sous forme de bardage, celui-ci devra descendre jusqu'au sol,
- sauf cas particulier motivé , les couleurs de base des bâtiments seront dans les tons beige, brun, ocre

ARTICLE NB.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12-1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
Un nombre suffisant d'emplacements doit être prévu sur chaque unité foncière afin d'assurer le stationnement des véhicules des utilisateurs (personnel, visiteurs, livreurs, etc..)

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

13-1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE NB.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

P.O.S. RENDU PUBLIC LE : 21 JUIL. 1987

P.O.S. APPROUVÉ LE : 22 JUIN 1988

Commune de SAINT-GENIS D'HIERSAC

ZONE AGRICOLE (NC)

P.O.S. RENDU PUBLIC LE : 21 JUIL. 1987

P.O.S. APPROUVÉ LE : 22 JUIN 1988

Zone réservée essentiellement à l'activité agricole.

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

ARTICLE NC.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

1.1 - Rappel

Dans une commune dotée d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les réalisations suivantes sont soumises à autorisation :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 ou de l'article R.443.7
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un afouillement, excède 2 mètres.

et à déclaration :

- l'édification des clôtures, sauf celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

1-2 - L'aménagement, la tranformation ou l'agrandissement, par adjonction ou surélévation des constructions exitantes, à la date de publication du plan d'occupation des ols y compris les installations soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que la construction de dépendance, séparées de la construction principale, si cette séparation est rendue nécessaire par la conformité des lieux, ou par des dispositions d'aménagement particulières, sans que les prescriptions de l'un ou plusieurs des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 puissent être respectées,

à condition :

- que le projet ait pour effet d'améliorer l'habitabilité, la sécurité, ou la salubrité de la construction, sans aggraver les nuisances dans le cas d'établissements industriels;
- que la construction existante ne soit pas frappée d'alignement, ni touchée par un emplacement réservé;
- que le projet respecte les exigences des articles 3, 4, 11 et 15 du règlement;
- qu'il ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante mesurée hors oeuvre dans le cas d'une adjonction ou surélévation, sauf pour une simple surélévation d'un bâtiment, accolé à une construction de volume plus important, cas dans lequel cet accroissement de surface pourra atteindre 100 %, à la condition supplémentaire que la hauteur du bâtiment à surélever reste inférieure à celle de la plus haute des constructions voisines à laquelle ce bâtiment est accolé;
- qu'il ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante mesurée hors oeuvre dans le cas d'une construction de dépendance séparée de la construction principale.

ARTICLE NC.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D' UTILISATION DU SOL INTERDITS

2-1 - Tous les bâtiments, installations et activités à l'exception de ceux liés à :

- l'activité agricole (culture, élevage) y compris les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants,
- l'exploitation des ressources naturelles (carrières, gravières, etc..),
- les constructions liées à l'activité de sports, loisirs, détente à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.
- les installations classées soumises à autorisation occassionnant d'importantes nuisances et qui de ce fait ne pourraient trouver leur place en zone à urbaniser de la commune.
- les stations de distribution de carburant.

2-2 - Toutes les porcheries de quelque dimension qu'elles soient et les installations nouvelles d'élevage et les installations classées soumises à autorisation situées dans une bande de 150 m de profondeur longeant les limites extérieures des zones urbaines ou à urbaniser de la commune.
Seules les extensions d'activités existantes sont autorisées dans cette bande.

2-3 - Les caravanes et "mobil-homes" non situées dans un camping.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC.3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 - L'accès à une parcelle doit être suffisant pour permettre aux engins de lutte contre l'incendie d'y accéder.

3-2 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3-3 - Sauf indications contraires portées au document graphique, la largeur des voies doit être portée hors zone agglomérée à :

- chemins ruraux :7 m de plateforme ,
- chemins communaux : 8 m de plateforme ,
- chemins départementaux :
  . le C.D n° 939 : 16 m de plateforme
  . le C.D n° 11 : 13 m de plateforme
  . les autres C.D : 10 m de plateforme.

ARTICLE NC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution. En cas d'absence de réseau public, la desserte par une eau d'une autre origine ne pourra se faire qu'après l'avis de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales conformément aux prescriptions de la législation en vigueur.

4-2 - Les eaux usées (vannes et ménagères) ainsi que les eaux résiduaires industrielles devront être traitées et éliminées conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. Les constructions nouvelles devront être implantées de façon à réserver le maximum de place pour éliminer les eaux en tenant compte de la disposition des lieux, de la nature du sous-sol et des voies d'accès. Les constructions devront être obligatoirement raccordées au réseau public d'eaux usées quand il existe. Les eaux résiduaires industrielles devront dans ce cas subir un prétraitement si leur nature l'exige.

ARTICLE NC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

6-1 - En zone agglomerée, sauf indication graphique contraire :

- Lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain concerné sont réalisées à l'alignement de la rue, la nouvelle construction pourra respecter cette disposition.

6-2 - En dehors des zones agglomérées et sauf indication graphique contraire, les constructions devront être implantées par rapport à l'axe de la voie à :

- Chemins ruraux : 10 m
- Chemins communaux : 10 m
- Chemins départementaux : 15 m
- Excepté pour le C.D N° 939 : 35 m pour les habitations
  25 m pour les autres constructions.
  le C.D. N° 11 : 25 m pour les habitations
  15 m pour les autres constructions.

6-3 - Lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une construction existante implantée dans la marge de recul, celui ci pourra être autorisé dans la marge à condition toutefois de ne pas se situer en avant de la façade préexistante.

6-4 - Seules exceptions à ces différentes règles, les constructions nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire et les postes de transformation EDF de moins de 20 m2 H.0 pourront être plus proches de l'alignement, à condition qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, effet de paroi, etc..)

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

7-1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 m.

7-2 - En cas d'agrandissement d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, celui-ci pourra être autorisé dans la marge de recul à condition que l'agrandissement ne se situe pas en avant de la façade préexistante.

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

Néant

ARTICLE NC.9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE NC.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 2 fois la distance les séparant de la limite séparative.
(H $\leqslant$ 2 L)

ARTICLE NC.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture , leur hauteur, leur proportion, leur toiture,le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol,devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions charentaises anciennes situées alentour.

A titre d'illustration, il sera demandé en principe que :

- les toits des maisons soient prévus en tuiles courbes de couleur claire (rose charentais).
- les crépis seront prévus dans les tons beige - mastic, et seront réalisés selon le même grain et la même couleur de la toiture jusqu'au sol.
- l'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement du terrain intempestif.
- les sous-sols traités en tant que tels seront enterrés, sinon ils seront traités comme un rez de chaussée avec portes d'entrées et mêmes fenêtres qu'à l'étage.
- les constructions d'une certaine importance (hangars, silos, château d'eau) doivent dans la mesure du possible être situées de façon à ne pas porter atteinte à l'équilibre et à la qualité des paysages environnants, qu'ils soient bâtis ou naturels et s'insérer le mieux possible dans l'environnement.

ARTICLE NC.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE NC.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Néant

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE NC.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

P.O.S. RENDU PUBLIC LE : 21 JUIL. 1987

P.O.S. APPROUVÉ LE : 22 JUIN 1988

Commune de SAINT-GENIS D'HIERSAC

REGLEMENT - ZONE N.D

P.O.S. RENDU PUBLIC LE : 21 JUIL. 1987

P.O.S. APPROUVÉ LE : 22 JUIN 1988

Zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages, ou des risques naturels (inondation, nature du sous-sol, etc..)

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

ARTICLE ND.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

1.1. -Les constructions techniques d'intérêt général, constructions nécessaires au service ferroviaire, poste de transformation, station d'épuration, chateau d'eau, etc...

-Les constructions techniques destinées à l'agriculture telles que station de pompage pour irrigation.

1.2 - L'aménagement, la transformation ou l'agrandissement, par adjonction ou surélévation des constructions existantes, à la date de publication du plan d'occupation des sols y compris les installations soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que la construction de dépendance, séparées de la construction principale, si cette séparation est rendue nécessaire par la conformité des lieux, ou par des dispositions d'aménagement particulières, sans que les prescriptions de l'un ou plusieurs des articles 3, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 puissent être respectées,

à condition :

- que le projet ait pour effet d'améliorer l'habitabilité, la sécurité, ou la salubrité de la construction, sans aggraver les nuisances dans le cas d'établissements industriels;
- que la construction existante ne soit pas frappée d'alignement, ni touchée par un emplacement réservé;
- que le projet respecte les exigences des articles 3, 4, 11 et 15 du règlement;
- qu'il ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante mesurée hors oeuvre dans le cas d'une adjonction ou surélévation, sauf pour une simple surélévation d'un bâtiment, accolé à une construction de volume plus important, cas dans lequel cet accroissement de surface pourra atteindre 100 %, à la consition supplémentaire que la hauteur du bâtiment à surélever reste inférieure à celle de la plus haute des constructions voisines à laquelle ce bâtiment est accolé;
- qu'il ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante mesurée hors oeuvre dans le cas d'une construction de dépendance séparée de la construction principale.

- Les deux derniers alinéas ne s'appliquent pas à l'extension d'un bâtiment artisanel qui pourra se réaliser sans limitation.

ARTICLE ND.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

2.1 - Tous les bâtiments, ensembles d'habitation, constructions, installations et activités à l'exception de ceux visés à l'article ND.1

2.2 - Dans le lit de la Charente et les champs d'innondation, tout aménagement, surhaussement, remblai ou modifications des lieux susceptibles d'influer le bon écoulement des eaux et d'en réduire le champ d'expension.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND.3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 - L'accès à une parcelle doit être suffisant pour permettre aux engins de lutte contre l'incendie d'y accéder.

3-2 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3-3 - Sauf indications contraires portées au document graphique, la largeur des voies doit être portée hors zone agglomérée à :

- Chemins ruraux : 7 m de plateforme,
- Chemins communaux : 8 m de plateforme,
- Chemins départementaux :
  . le C.D n° 939 : 16 m de plateforme
  . le C.D n° 11 : 13 m de plateforme
  . les autres C.D : 10 m de plateforme.

ARTICLE ND.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

ARTICLE ND.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

6-1 - En zone agglomerée, sauf indication graphique contraire :

- Lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain concerné sont réalisées à l'alignement de la rue, la nouvelle construction pourra respecter cette disposition.

6-2 - En dehors des zones agglomérées et sauf indication graphique contraire, les constructions devront être implantées par rapport à l'axe de la voie à :

- Chemins ruraux : 10 m
- Chemins communaux : 10 m
- Chemins départementaux : 15 m
- Excepté pour le C.D N° 939 : 35 m pour les habitations
  25 m pour les autres constructions.
  le C.D N° 11 : 25 m pour les habitations
  15 m pour les autres constructions.

6-3 - Lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une construction existante implantée dans la marge de recul, celui ci pourra être autorisé dans la marge à condition toutefois de ne pas se situer en avant de la façade préexistante.

6-4 - Seules exceptions à ces différentes règles, les constructions nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire et les postes de transformation EDF de moins de 20 m2 H.O pourront être plus proches de l'alignement, à condition qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, effet de paroi, etc..)

Commune de SAINT-GENIS D'HIERSAC

P.O.S. RENDU PUBLIC LE : 21 JUIL. 1987

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

7-1 - Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

7-2 - Dans le cas de l'agrandissement d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, celui-ci pourra être autorisé dans la marge de recul à condition que l'agrandissement ne se situe pas en avant de la façade préexistante.

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

Néant

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE ND.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 - La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 2 fois la distance les séparant de la limite séparative ($H \leqslant 2\ L$).

ARTICLE ND.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leurs toitures, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions charentaises anciennes situées alentour.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES

Néant

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE ND 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

P.O.S. APPROUVÉ LE : 22 JUIN 1988