

Document n° 2



Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

15 JAN 2002

DEPARTEMENT DU CHER

COMMUNE DE PIGNY

REVISION
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Arrêté le 28 septembre 2000

Approuvé le

REGLEMENT D'URBANISME

atelier francis ouhayoun
urbaniste - architecte d.p.l.g.

4, place de juranville - 18000 bourges - téléphone 02 48 65 02 38 - télécopie 02 48 69 04 91

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

* Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PIGNY.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU P.O.S. ET D'AUTRES DISPOSITIONS AFFECTANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL

* Les règles du P.O.S. se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, en application de l'article R111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables les prescriptions définies dans les articles suivants :

- Article R 111.2 Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R111.3.2 Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique.
- Article R 111.4 Accès et desserte des terrains par les voies publiques - Stationnement.
- Article R 111.14.2 Protection de l'environnement.
- Article R 111.15 Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs.
- Article R 111.21 respect des sites et paysages, Intégration architecturale des bâtiments.

* Indépendamment des règles du P.O.S., les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

* Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L 421.4).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

* Le territoire couvert par le Plan d'occupation des Sols est divisé en :

- **Zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II :

UD - zone urbaine à faible densité où prédominent les maisons individuelles, délimitant l'agglomération et ses abords. Cette zone est en principe desservie par l'assainissement collectif eaux usées.

- **Zones naturelles**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

NA - zone d'urbanisation future,

NB - zone d'habitat de faible densité, non desservie par l'assainissement collectif eaux usées.

NC - zone agricole à préserver de toute urbanisation.

* **Les emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans les zones urbaines

ou naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R123.32 du code de l'Urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123.9 du Code de l'Urbanisme.

* **Les espaces boisés classés** figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

* Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.O.S. 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.

* L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.

* Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols.

ARTICLE 5 - RAPPELS

Sont soumis à autorisation :

- * Les installations et travaux divers (articles R442.1 et R 442.2) :
 - Parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - Aires de stationnement ouvertes au public,
 - Dépôts de véhicules d'au moins dix unités, garage collectifs de caravanes,
 - Affouillements et exhaussements du sol (superficie supérieure à 100 m² et profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres).

Sont soumis à déclaration préalable :

- * L'édification des clôtures (articles L 441.1 à L 441.4. du Code de l'Urbanisme),
- * Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas a à 1 de l'article R 422.2 du Code de l'Urbanisme.
- * Les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante :
 - qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle,
 - ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (article R 442.2, alinéas m du Code de l'Urbanisme).

Espaces boisés classés

* Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, les demandes de défrichement sont irrecevables. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

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.

Protection du patrimoine archéologique

* Conformément aux dispositions du décret n° 86-192 du 5 février 1986, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de

lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet, qui consulte le Directeur des Antiquités.

* Les sites ayant fait l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan de zonage. Cependant, les informations signalées ne peuvent être comprises comme une liste exhaustive des contraintes archéologiques concernant le territoire de la commune. Toute découverte fortuite de vestiges archéologiques doit être déclarée au maire de la commune qui doit la transmettre sans délais au préfet, conformément à l'article 14 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques,

Cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS AU LONG DE LA RD 940

Article L 111-1-4 du code de l'urbanisme
L, n°95101 du 2 février 1995 - article 52.1

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE II - ZONE UD

La zone UD est la zone où se regroupe l'ensemble des fonctions urbaines constituant le CENTRE-BOURG, C'est une zone de faible densité, où les habitations majoritaires, côtoient les fonctions d'accompagnement, commerces, artisanat, équipements publics, voire petites activités non nuisantes.

La zone UD répond aussi bien à la forme d'urbanisation traditionnelle de constructions agglomérées en ordre continu, qu'à la forme de constructions diffuses du lotissement.

La zone UD est, en principe, totalement desservie par un réseau d'assainissement collectif d'eau usées.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

* Sont notamment admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions de toute nature,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les Installations classées, à l'exception des carrières.

* Sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après ;

- les constructions et installations à usage d'activités, à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir,
- Les installations classées, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- les abris de jardins, sous réserve que leur superficie n'excède pas 10 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

- les terrains de stationnement de caravanes, et les caravanes isolées,
- les terrains de camping,
- les installations et travaux divers ci-après ;
- les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
- les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont La largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m,

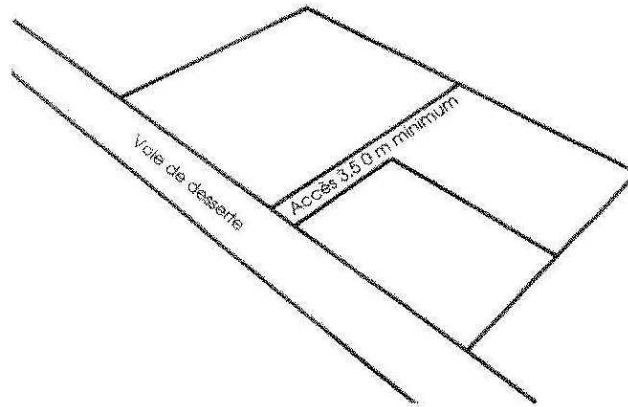
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir. Une plate-forme de 8 m de largeur peut être imposée.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour,

* Accès :

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

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3.50 mètres au moins.



ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Eau :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable,

* Assainissement - Eaux usées :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans le cas, exceptionnelle dans cette zone, de terrains non desservis ou non raccordables, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

* Assainissement - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Dans le cas, exceptionnel dans cette zone, où les constructions ne peuvent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un système d'épuration et d'élimination autonome, adapté à la nature du sol. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de constructions annexes ou dans le cas d'agrandissement de constructions existantes, déjà pourvues d'un système d'épuration ou d'élimination.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

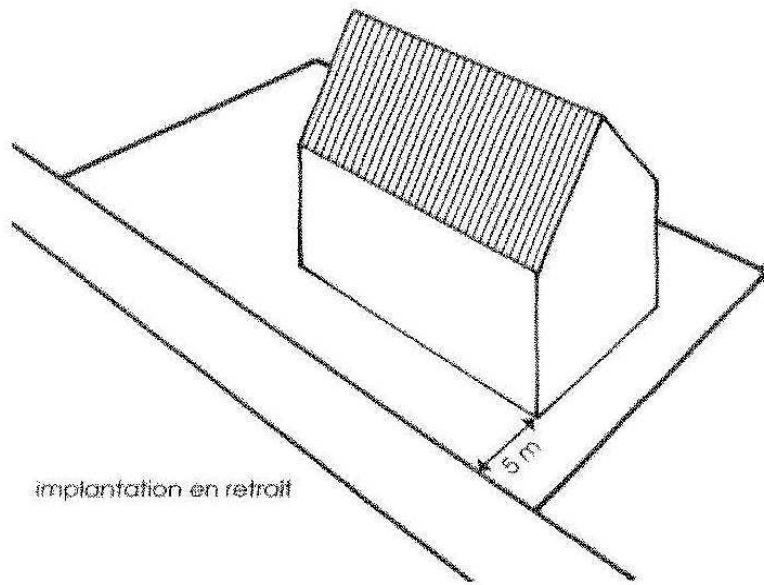
* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, des implantations à moins de 5 mètres, et jusqu'à l'alignement, peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

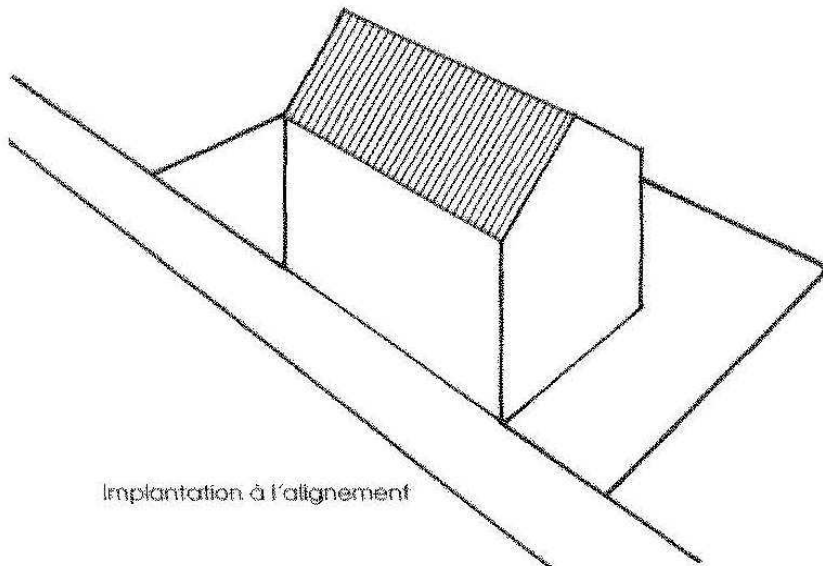
* L'implantation à l'alignement ou sur limite de voie privée qui en tient lieu peut être autorisée pour les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est *au plus* égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.

* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

(VOIR SCHEMAS, PAGE 8)



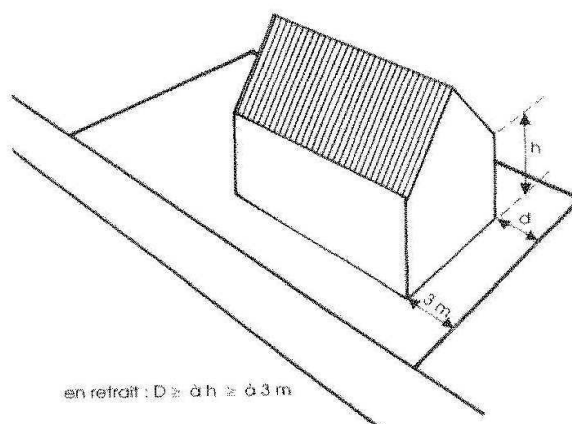
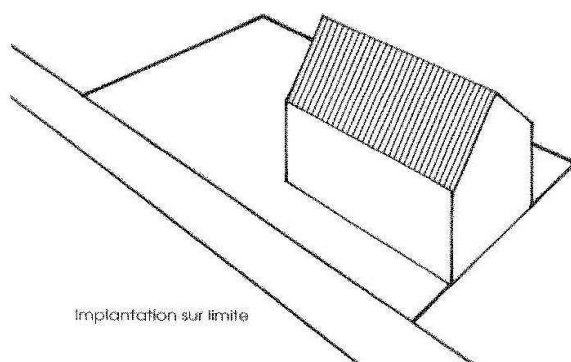
implantation en retrait



Implantation à l'alignement

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

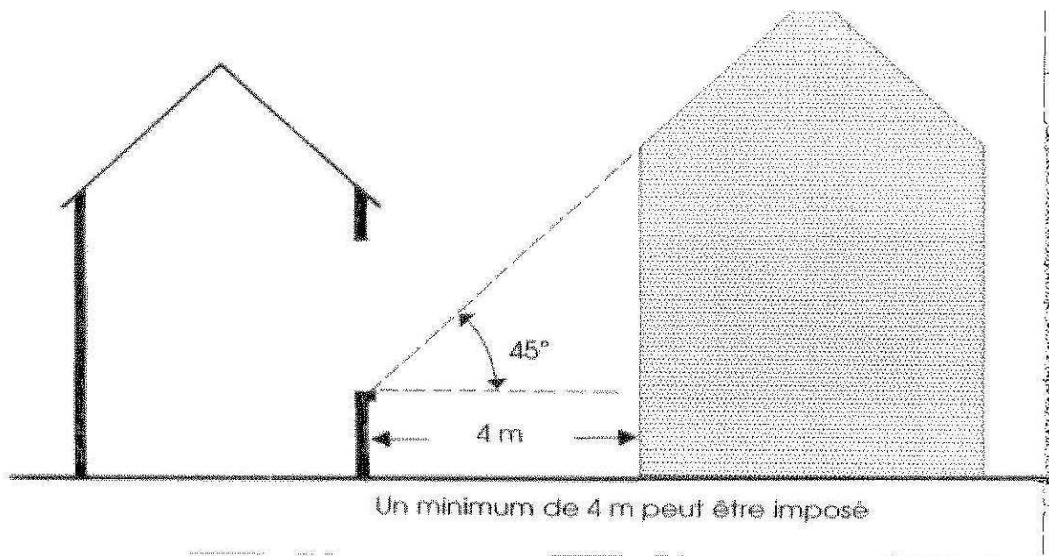
- * Les constructions peuvent être Implantées :
 - en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite,
 - en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres lorsque la façade tournée sur cette limite ne comporte pas de baie de pièce principale et un minimum de 6 m lorsque la façade sur cette limite comporte des baies de pièce principale,
- * Toutefois, des implantations à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, peuvent être autorisées, s'ils s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.
- * Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.
- * les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.



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

* Les bâtiments doivent être Implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

* Une distance minimale de 4.00 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus,



ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant,

ARTICLE UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* la hauteur d'une construction à usage d'habitation, mesurée à partir du sol existant, est limitée à deux niveaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

* Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux et pour les constructions à usage d'activités, la hauteur mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 9 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

* Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point de plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments, quelle que soit leur fonction, ne doivent pas porter atteinte ou caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

* Les mouvements de terre rapportée sur le terrain naturel ne doivent pas présenter de pente supérieure à 10%,

* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison de 70 % (35°) au minimum. Toutefois, des terrasses parielles peuvent être autorisées,

* Les constructions annexes accolées aux constructions principales, ainsi que les annexes non-accolées d'une superficie supérieure à 15 m², présenteront une unité d'aspect avec celles-ci, particulièrement en ce qui concerne les matériaux, enduits et toitures.

Les constructions annexes non-accolées, d'une superficie au plus égale à 15 m² pourront être réalisées dans des matériaux différents, à l'exception des bacs aciers, tôles ou fibrociments ondulés, à condition de présenter une bonne intégration à l'environnement.

* Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement. Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 40% de Sa hauteur totale de la clôture.

La hauteur des clôtures pleines ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

* Des critères esthétiques différents de ceux définis ci-dessus peuvent être admis, s'il s'avère qu'ils contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité de cohérence interne d'un projet, sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni à l'environnement.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombres équivalent.

* Dans les lotissements dont la superficie cumulée des lots est supérieure à 5 000 m², 10 % au moins de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces collectifs d'agrément,

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

* il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisée dans la zone.

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

* sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE NA

La zone NA est une zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation future. Elle est essentiellement destinée à Sa fonction résidentielle et à toutes ses fonctions d'accompagnement, équipements publics, commerce, activités urbaines non-nuisantes, La zone NA comporte ;

- un secteur NAa, destiné à l'habitation et à ses fonctions d'accompagnement.
- un secteur NAb, destiné aux petites activités.

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

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

* Ne sont admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans l'ensemble de la zone :

- l'extension mesurée des bâtiments existants,
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,

Dans le secteur NAa

- les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations, leurs annexes y compris les piscines, ainsi que les installations classées liées à ces opérations,

Dans le secteur NAb :

- les lotissements ou les constructions et installations isolées à usage d'activités, ainsi que les constructions à usage d'habitation et d'équipement collectif nécessaires aux établissements admis dans le secteur, ainsi que leurs annexes.

* Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ;

- Les constructions et installations sont admises à condition d'être incluses dans un plan d'ensemble et que leur implantation ne compromette pas un aménagement rationnel de Sa zone.

- les abris de jardins, sous réserve que leur superficie n'excède pas 10 m², ils sont limités à un seul par îlot de propriété.

- Les constructions et installations devront être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.

- les installations classées, à l'exception des carrières, quel que soit le régime auquel elles sont soumises (autorisation ou déclaration), sont admises à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux soient compatibles avec le voisinage.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

* Les sous sols sont interdits.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir. Une plate-forme de 8 m de largeur peut être imposée.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

* Accès :

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

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 mètres au moins,

Dans le secteur NAb, aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 11.

(VOIR SCHEMAS, PAGE 6)

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

***Eau:**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable,

* **Assainissement - Eaux usées :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite,

* **Assainissement - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain,

* **Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Néant.

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations à moins de 5 mètres, et jusqu'à l'alignement, peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

* L'implantation à l'alignement ou sur limite de voie privée qui en tient lieu peut être autorisée pour (es équipements publics de faible importance ou (es constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.

* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

(VOIR SCHEMAS, PAGE 8)

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

* Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite,
- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres lorsque la façade fournie sur cette limite ne comporte pas de baie de pièce principale et un minimum de 6 m lorsque la façade sur cette limite comporte des baies de pièce principale.

* Toutefois, des implantations à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, peuvent être autorisées, s'ils s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

* Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

* les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres,

(VOIR SCHEMAS, PAGE 9)

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

* Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

- * Une distance minimale de 4,00 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

(VOIR SCHEMAS, PAGE 10)

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

- * Néant.

ARTICLE NA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- * la hauteur d'une construction à usage d'habitation, mesurée à partir du sol existant, est limitée à deux niveaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- * Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux et pour les constructions à usage d'activités, la hauteur mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 9 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.
- * Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- * Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point de plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE NA11 - ASPECT EXTERIEUR

- * L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments, quelle que soit leur fonction, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- * Les mouvements de terre rapportée sur le terrain naturel ne doivent pas présenter de pente supérieure à 10 %.

Dans le secteur NA a :

- * Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison de 70 % (35°) au minimum. Toutefois, des terrasses parties lles peuvent être autorisées,
- * Les constructions annexes accolées aux constructions principales, ainsi que les annexes non-accolées d'une superficie supérieure à 15 m², présenteront une unité d'aspect avec celles-ci, particulièrement en ce qui concerne les matériaux, enduits et toitures.
Les constructions annexes non-accolées, d'une superficie au plus égale à 15 m² pourront être réalisées dans des matériaux différents, à l'exception des bacs aciers, tôles ou fibrociments ondulés, à condition de présenter une bonne intégration à l'environnement.
- * Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement. Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 40% de la hauteur totale de la clôture,

La hauteur des clôtures pleines ne doit pas dépasser 1.80 mètres,

* Des critères esthétiques différents de ceux définis ci-dessus peuvent être admis, s'il s'avère qu'ils contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité de cohérence interne d'un projet, sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni à l'environnement.

Dans le secteur NAb :

* Sauf à respecter des caractéristiques techniques particulières, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect, s'intégrer au paysage et faire l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombres équivalents.

* Dans les lotissements dont la superficie cumulée des lots est supérieure à 5 000 m², 10 % au moins de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces collectifs d'agrément.

SECTION NA - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

* Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (CO.S.) fixe, sous réserve des autres régies du P.O.S. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112- 2 du Code de l'Urbanisme,

* Le CO.S. de la zone est de :

- 0.40 dans le secteur NAa, Il est porté à 0.60 dans le cas de constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales.
- 0.60 dans le secteur NAb.

Le CO.S. n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers,
- aux équipements d'infrastructure,

ARTICLE NA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

* Le dépassement du CO.S. n'est autorisé que dans le cas prévu à l'alinéa ci- après,

* En vertu de la loi 95-74 du 21 janvier 1995 et de ses textes d'application, le dépassement de CO.S. est autorisé dans la limite de 20 % pour la réalisation de logements sociaux,

CHAPITRE II - ZONE NB

La zone NB délimite des secteurs d'extension urbaine de faible densité non raccordable au réseau d'assainissement eaux usées, ou qu'il n'est pas envisagé de raccorder à brève échéance. La zone recouvre :

- le hameau de Lizy,
- le secteur du Clos Raboin, extension de la zone urbaine de Fussy,
- la partie est du hameau de Guilleminge, en limite de la commune de Saint- Georges-sur-Moulon.

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

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

* Sont notamment admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions de toute nature,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations classées, à l'exception des carrières,
- les piscines

* Sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage d'activités, à condition que leur architecture et leur volumétrie soient compatibles avec le caractère du village et à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir, compte tenu notamment de l'absence de réseau d'eaux usées.
- Les installations classées, à l'exception des carrières, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- les abris de jardins, sous réserve que leur superficie n'excède pas 10 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété,

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

- les terrains de stationnement de caravanes, et les caravanes isolées,
- les terrains de camping,
- les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et matériaux divers,
 - les affouillements et exhaussements du sol,
 - les carrières,
 - les sous-sols.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - VOIRIE ET ACCES

*** Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m,

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir. Une plate-forme de 8 m de largeur peut être imposée.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

*** Accès :**

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

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3.50 mètres au moins.

(VOIR SCHEMAS, PAGE 6)

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*** Eau:**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

*** Assainissement - Eaux usées :**

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination adapté à la nature du sol et du sous-sol.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

*** Assainissement - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*** Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un système d'épuration et d'élimination autonome, adapté à la nature du sol. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de constructions annexes ou dans le cas d'agrandissement de constructions existantes, déjà pourvues d'un système d'épuration et d'élimination.

* Une superficie minimum de 1 200 m² est imposée. Toutefois, la construction peut être autorisée sur des terrains de superficie inférieure s'ils ne résultent pas d'une division réalisée postérieurement à la date de publication du P.O.S. (26 04 85),

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement,

Toutefois, des implantations à moins de 5 mètres, et jusqu'à l'alignement, peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

* L'implantation à l'alignement ou sur limite de voie privée qui en tient lieu peut être autorisée pour les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.

* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

(VOIR SCHEMAS, PAGE 8)

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

* Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite,

- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres lorsque la façade tournée sur cette limite ne comporte pas de baie de pièce principale et un minimum de 6 m lorsque la façade sur cette limite comporte des baies de pièce principale,

* Toutefois, des implantations à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, peuvent être autorisées, s'ils s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

* Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

* les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres,

(VOIR SCHEMAS, PAGE 9)

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

* Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

* Une distance minimale de 4.00 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.
(VOIR SCHEMAS, PAGE 10)

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE NB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* la hauteur d'une construction à usage d'habitation, mesurée à partir du sol existant, est limitée à deux niveaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables,

* Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux et pour les constructions à usage d'activités, la hauteur mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 9 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

* Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,

* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point de plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments, quelle que soit leur fonction, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

* Les mouvements de terre rapportée sur le terrain naturel ne doivent pas présenter de pente supérieure à 10 %.

* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison de 70 % (35°) au minimum. Toutefois, des terrasses partielles peuvent être autorisées.

* Les constructions annexes accolées aux constructions principales, ainsi que les annexes non-accolées d'une superficie supérieure à 15 m², présenteront une unité d'aspect avec celles-ci, particulièrement en ce qui concerne les matériaux, enduits et toitures.

Les constructions annexes non-accolées, d'une superficie au plus égale à 15 m² pourront être réalisées dans des matériaux différents, à l'exception des bacs aciers, tôles ou fibrociments ondulés, à condition de présenter une bonne intégration à l'environnement.

* Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement. Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 40% de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur des clôtures pleines ne doit pas dépasser 1,80 mètres,

• Des critères esthétiques différents de ceux définis ci-dessus peuvent être admis, s'il s'avère qu'ils contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité de cohérence interne d'un projet, sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni à l'environnement,

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombres équivalent,

* Dans les lotissements dont la superficie cumulée des lots est supérieure à 5 000 m², 10 % au moins de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces collectifs d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

* Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.O.S, et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112- 2 du Code de l'Urbanisme,

* Le CO.S, de la zone est de 0.20. il est porté à 0,40 dans le cas de constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales.

Il n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers,
- aux équipements d'infrastructure.

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

* Le dépassement du CO.S, fixé à l'article précédent est autorisé lorsque son application à un terrain de superficie inférieure à 1 200 m², tels que définis à l'article NB 5 ci avant, ne permet pas d'édifier au minimum une surface de 180 m² de plancher hors oeuvre d'habitation. Le dépassement est possible jusqu'à obtention de cette surface, sous réserve du respect des articles NB 1 à NB 13,

* Le dépassement est assorti du versement de la participation prévue à l'article L 332,1 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par les articles R 332,1 à R 332.14.

* En vertu de la loi 95-74 du 21 janvier 1995 et de ses textes d'application, le dépassement de C.O.S. est autorisé dans la limite de 20 % pour la réalisation de logements sociaux.

CHAPITRE III - ZONE NC

La zone NC est une zone réservée à l'activité agricole.

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

* Ne sont admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- l'extension mesurée des bâtiments existants, et leur changement d'affectation pour des usages d'habitation ou d'activité artisanale non-nuisantes, liées à ces habitations,
- la reconstruction à l'identique, après sinistre des constructions existantes non- liées à l'activité agricole,
- les constructions annexes des habitations existantes, y compris les piscines,
- (es constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- les abris de jardin,
- les installations classées liées à l'exploitation agricole, à l'exception des carrières,
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- les exhaussements et affouillement de sol,

* Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- les constructions et installations à usage d'habitation, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation,
- les abris de jardins, sous réserve que leur superficie n'excède pas 10 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.
- les installations classées liées à l'activité agricole, à l'exception des carrières, à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitation à l'écart des nuisances.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* les occupations et utilisations du soi non mentionnées à l'article 1 ci avant sont interdites.

SECTION 11 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

* Accès :

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

Le long des chemins départementaux, les accès sont limités à un seul par propriété, Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Eau:

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, En l'absence de réseau public ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut être réalisée par captage, forage ou puits, conformément à la réglementation en vigueur,

* Assainissement - Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

L'évacuation d'eaux usées dans tes fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

* Assainissement - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

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

* Electricité et télécommunications ;

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Néant.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

* Sous réserve de l'application de l'Article 6 des Dispositions Générales (ci avant, .page 4), au long de la RD 940, les constructions doivent être implantées à une distance de 35 m de l'axe de la voie. Ailleurs, les constructions doivent être implantées à une distance minimale 10 mètres de l'alignement des voies. Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à (a date de publication du P.O.S. (26 04 85).

* L'implantation à l'alignement ou sur limite de voie privée qui en tient lieu peut être autorisée pour les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égaie à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.

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

*Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisé dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.O.S (26 04 85),

*L'implantation sur limite séparative peut être autorisée pour les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services

publics dont la superficie est au plus égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit,

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

* Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

* Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus,

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE NC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* la hauteur d'une construction à usage d'habitation, mesurée à partir du sol existant, est limitée à deux niveaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

* Sauf à respecter des caractéristiques techniques particulières, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect, s'intégrer au paysage et faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Dans le cas de constructions d'habitation :

* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

* Les mouvements de terre rapportée sur le terrain naturel ne doivent pas présenter de pente supérieure à 10 %.

* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison de 70 % (35°) au minimum. Toutefois, de s ferrasses partielles peuvent être autorisées.

* Les constructions annexes accolées aux constructions principales, ainsi que les annexes non-accolées d'une superficie supérieure à 15 m², présenteront une unité d'aspect avec celles-ci, particulièrement en ce qui concerne les matériaux, enduits et toitures.

Les constructions annexes non-accolées, d'une superficie au plus égale à 15 m² pourront être réalisées dans des matériaux différents, à l'exception des bacs aciers, tôles ou fibrociments ondulés, à condition de présenter une bonne intégration à l'environnement.

* Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement, Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 40% de la hauteur totale de la clôture.

* La hauteur des clôtures pleines ne doit pas dépasser 1.80 mètres,

* Des critères esthétiques différents de ceux définis ci-dessus peuvent être admis, s'il s'avère qu'ils contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité de cohérence interne d'un projet, sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni à l'environnement.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

* Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130,1 du Code de l'Urbanisme.

* Les arbres existants et les haies doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombres équivalent.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

* il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone,

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

* Sans objet.

ANNEXE 1

MINISTERE DE LA CULTURE
PREFECTURE DE LA REGION CENTRE
DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES

Service Régional d'Archéologie

LISTE DES SITES ET INDICES DE SITES ARCHEOLOGIQUES
RECENSES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE
PIGNY

SITE	N°SRA	LIEU DIT	NATURE/DATATION DES SITES
1	179 901	La vache	Vestige d'habitat gallo-romain repéré par prospection aérienne
2	179 902	La Vache sud	Enclos quadrangulaire repéré par prospection aérienne (Localisation imprécise)
3	179 903	Cios Raboin	Enclos quadrangulaire repéré par prospection aérienne (Localisation imprécise)

ANNEXE 2

PREFECTURE DU CHER

ARRETE n°2000/1/741 du 10 juillet 2000

PORTANT CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE PIGNY

*Le Préfet du département du Cher,
Chevalier de la Légion d'Honneur,*

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R. 111-4-1,

Vu [a loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment ses articles 13 et 14,

Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article LU 1-11-1 du code de la constructions et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

Vu l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

Vu l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

Vu l'avis de la commune de PIGNY suite à la consultation du 10 mars 2000,

Vu l'avis du comité de pilotage réuni le 27 mai 1999,

Arrête :

Article 1

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du Cher aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le(s) plan(s) joint(s) en annexe.

Article 2

Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que les niveaux sonores que les constructeurs doivent prendre en compte pour la construction de bâtiments inclus dans ces secteurs,

Nom de l'infrastructure	commune concernée	délimitation du tronçon	catégorie de l'infrastructure	largeur des secteurs affectés par le bruit (1)	type de tissu (rue en « U » ou tissu ouvert)
D940	Pigny	limite de commune à limite de commune	3	100 m	0

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 « cartographie du bruit en milieu extérieur » à une hauteur de 5 mètres au-dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les « rues en U »,
- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres, augmentés de 3 dB (A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade, L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Cette distance est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de Sa chaussée la plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche,

Article 3

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application du décret 95-20 susvisé.

Des copies des arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 sont annexées au présent arrêté.

1) La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance précédente, comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

Article 4

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 sont :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne (en dB (A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB (A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Article 5

Le présent arrêté est applicable, à compter de sa publication au recueil des actes administratifs du département et de son affichage dans la mairie de la commune concernée.

Article 6

La commune concernée par le présent arrêté est PIGNY.

Article 7

Des copies du présent arrêté sont adressées :

- au maire de la commune concernée,
- au directeur départemental de l'équipement.

Article 8

M. le secrétaire général de la préfecture, M. le maire de PIGNY, M. le directeur départemental de l'équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.