

Arrêté le 24 JAN. 1998
publié le 16 FEV. 1998
Approuve le 24 OCT. 1998



Commune de Berry Bouy	
Révision du plan d'occupation des sols	
REGLEMENT	2
BOSREDON-PIETU 20,22 rue Voltaire 18000 BOURGES	

révision simplifiée du 23/08/05

Sommaire

	Page
Titre I - Dispositions générales.....	3
Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines	
Chapitre I - Zone UD.....	6
Titre III - Dispositions applicables aux zones naturelles	
Chapitre I - Zone NA.....	11
Chapitre II - Zone NB.....	18
Chapitre III - Zone NC.....	23
Chapitre IV - Zone ND.....	28

**ANNEXE - Dispositions applicables dans les parties
submersibles de la vallée de l'Yèvre (décret du 27 mars 1973)**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de BERRY BOUY.

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 R.111.1 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 R 111.3.2. : 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 : Participation aux réalisations d'équipements.
- 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 du code de l'urbanisme, 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 délimitant l'agglomération et ses abords en voie d'urbanisation.
Une sous zone UD_a sera créée pour la partie de terrains inondables incluse dans la zone UD.

annuler

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

NA : zone d'urbanisation future comprenant :

NAa : secteur destiné à l'habitat

NAb : secteur destiné aux activités , divisé en 2 sous zones NAb1 et NAb 2

NB : zone desservie partiellement par les équipements d'infrastructure dans laquelle des constructions existent déjà. Cette zone sera divisée en deux sous zones NBa et NBb.

NC : zone réservée à l'activité agricole

ND : zone à protéger en raison de l'existence de risques d'inondations.

- Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou les zones naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R 123.32 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 A AUTORISATION

Les installations et travaux divers (articles R 442.1 et R 442.2) :

- Parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules d'au moins 6 unités, garages collectifs de caravanes,
- Affouillements et exhaussements du sol (superficie supérieure à 100 m² et profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres)
- Les dépôts divers d'une surface supérieure à 5 m²
- Les stationnements de caravanes isolés et le remisage de plus d'une caravane ou autocaravane.
- Les terrains de stationnement de caravanes (type hivernage)
- Les dépôts de véhicules désaffectés.

SONT SOUMIS A DECLARATION PREALABLE

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 et :

- 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 oeuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (article R 422.2. alinéa m du code de l'urbanisme.)

ESPACES BOISES CLASSES

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).

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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 l'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 conservateur régional de l'archéologie.

Les sites devant faire l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan de zonage.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UD

La zone UD délimite le bourg de BERRY-BOUY.

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 avec réserve d'espaces verts
- les installations classées.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir .
- Seules les installations classées soumises à déclaration son admises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les lotissements à usage d'activités industrielles
- Les terrains de stationnement de caravanes
- 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
 - . les affouillements et exhaussements du sol
- Les carrières.
- Les installations classées soumises à autorisation.

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 pour les voies existantes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir, et conformes aux prescriptions techniques déterminées par la commune.

- 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 m 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.

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 :

Les raccordements doivent être ensevelis.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune construction à usage d'habitation ou d'activité ne peut être édifiée sur un terrain d'une superficie inférieure à 400 m² et où l'on ne peut inscrire un carré de 12 m de côté.

Si la surface du terrain est inférieure à ce seuil, seules les extensions et reconstructions seront possibles pour les constructions existantes.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.
Toutefois, des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain.
- 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.
- Toutefois, l'implantation à l'alignement des petites constructions nécessaires aux services publics de hauteur inférieures à 3 m, prise à l'égout du toit et de surface inférieure à 10 m² peut être autorisée.

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 du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m. Cette distance est portée à 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales.

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, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, 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 niveau du sol naturel, ne doit pas excéder 12 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements publics si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le 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 ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisés en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (36°).

- Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales.

- Les clôtures et portails doivent être de formes simples et s'intégrer à l'environnement.

- Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments publics, les toitures métalliques sont autorisées sous réserve que la couleur soit gris ardoise ou qu'elle s'intègre à l'environnement.

- Des adaptations, spécialement en ce qui concerne les toitures peuvent être apportées aux dispositions de cet article, s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité architecturale du projet où répondent à une nécessité sans porter atteinte 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 en nombre équivalent.

- Dans le cas d'une opération de lotissement ≥ 10 lots un minimum de surface de 10 % de la surface totale sera affectée à un espace d'agrément public.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).

ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Modifications du règlement :

- Paragraphes supprimés
- Paragraphes ajoutés

CHAPITRE I- ZONE NA

La zone NA est une zone réservée à l'urbanisation future.

Elle comprend : un secteur NAa destiné à l'habitat (à la périphérie du bourg) et un secteur NAb destiné aux activités.

La zone NAb sera divisée en deux secteurs :

- zone NAb1 où seront implantées les activités susceptibles de créer des nuisances.
- Zone NAb2 réservée aux activités compatibles avec la proximité d'habitations.

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

ARTICLE NA1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

Dans le secteur NAa :

- Les lotissements et ensembles d'habitations ainsi que les équipements et activités liés à la vie urbaine (commerce et artisanat activités du secteur tertiaire exclusivement).
- Les installations classées soumises à déclaration uniquement, liées à ces opérations.

Dans le secteur NAb 1 :

- Les constructions et installations destinées aux activités industrielles et artisanales ou aux fonctions d'entrepôt.
- Les installations classées.
- Les dépôts de véhicules désaffectés et de matériaux divers.
- Les lotissements à usage d'activités telles que définies ci-dessus.

Dans le secteur NAb 2 :

- Les constructions et installations destinées aux activités de petit artisanat, non nuisantes, compatibles avec la proximité des quartiers d'habitations.
- Les lotissements à usage d'activités telles que définies ci-dessus.
- Les installations classées soumises à déclaration.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Dans le secteur NAa :

Les constructions et installations sont admises à condition :

- de présenter les caractéristiques d'une bonne intégration au milieu urbanisé environnant,
- de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone
- d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipement de superstructure)
- que la viabilité soit à la charge du pétitionnaire

Dans le secteur NAb :

- Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition :
 - . que la viabilité soit à la charge du pétitionnaire
 - . de s'inscrire dans un plan d'aménagement de la zone
 - . d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- Les constructions à usage de logements de fonction sont autorisés à condition d'être inclus dans le bâtiment d'activité.
- Les installations classées sont admises dans la zone NAb à condition que la localisation permette de maintenir les zones urbanisées et les zones d'urbanisation future à usage d'habitation à l'écart des nuisances.
- Les dépôts des véhicules désaffectés et de matériaux divers sont admis exclusivement dans la zone NAb1 à condition d'être masqués complètement à la vue.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

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 ou installations qu'elles devront desservir, et conformes aux prescriptions techniques déterminées par la commune.

- **Accès :**

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

Les constructions individuelles situées le long de la RD 60 ne doivent pas avoir d'accès direct sur la RD 60. Elles seront desservies par une voirie collective qui rejoindra la RD 60.

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

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau :**

Dans le secteur NAa :

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

Dans le secteur NAb :

Toute construction ou installation qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution.

- **Assainissement – eaux usées :**

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

Dans le secteur NAa :

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

Dans le secteur NAb :

Les installations d'assainissement individuel sont autorisées et devront obtenir l'accord des services concernés sur le type de traitement et d'évacuation commun des effluents. Obligation de se raccorder au réseau collectif quand il existera.

- **Assainissement – eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, [ou dans un fossé de dimensionnement suffisant](#).

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 télécommunication :**

Des raccordements ensevelis sont imposés.

ARTICLE NA 5-CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur NAa :

- Aucune construction à usage d'habitation ou d'activité ne peut être édifée sur un terrain dont la superficie est inférieure à 700 m² 900 m², et sur lequel on ne peut inscrire un carré de 20 m de côté, sauf pour des opérations destinées au logement social.

Dans le secteur NAb :

- Les terrains doivent avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans le secteur NAa :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées s'il s'avère :

- . 1°) qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement, de constructions groupées ou isolées.
- . 2°) qu'elles permettent une meilleure insertion du bâti dans l'environnement immédiat.

Dans le secteur NAb :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement.

Pour les secteurs NAa et NAb

- 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 avec les minima indiqués ci-dessus.
- Toutefois, pour les deux zones NAa et NAb l'implantation à l'alignement des petites constructions nécessaires aux services publics de hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit et de surface inférieure à 10m² peut être autorisée.

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

Dans le secteur NAa :

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 du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m. Cette distance est portée à 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales.

Dans le secteur NAb :

- Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.
- Toutefois, l'implantation sur limite séparative des petites constructions nécessaires aux services publics de hauteur inférieure à 3 m prise à l'égout du toit et de surface inférieure à 10m² peut être autorisée.

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

Dans les secteurs NAa et NAb :

- 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.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Dans le cas de lotissement, l'emprise au sol des constructions principales et annexes devra figurer dans l'arrêté de lotissement.

ARTICLE NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NAa :

- la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté niveau de combles habitables.
- lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur, mesurée à partir du niveau du sol naturel, ne doit pas excéder 12 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 le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

Dans le secteur NAb :

- La hauteur des constructions à usage d'activités n'est pas limitée dans le secteur NAb1. Elle est limitée à 12 m dans le secteur NAb2.

ARTICLE NA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur NAa :

- 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.
- Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportion des ouvertures).
- La partie visible du sous-sol ne doit pas être supérieure à 0,60 m au dessus du niveau du sol naturel et doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportion des ouvertures).
- 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 minimale de 70 % (36°).
- Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec les constructions principales.
- Les clôtures et portails doivent être de formes simples et s'intégrer à l'environnement ; leur hauteur ne doit pas excéder 1,75 m.
- Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments publics, les toitures métalliques sont autorisées sous réserve que la couleur soit gris ardoise ou qu'elle s'intègre à l'environnement.
- Des adaptations, spécialement en ce qui concerne les toitures peuvent être apportées aux dispositions de cet article, s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité architecturale du projet ou répondent à une nécessité sans porter atteinte à l'environnement.

Dans le secteur NAb :

- 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.
- Lorsque la partie visible est supérieure à 0,60 m au dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de la construction.
- Les couleurs des toitures, des bardages et des murs devront s'intégrer au paysage. Les teintes vives de grande surface et les tôles brutes (sans revêtement) sont interdits.
- Des adaptations, spécialement en ce qui concerne les toitures peuvent être apportées aux dispositions de cet article, s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité architecturale du projet ou répondent à une nécessité sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE NA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Dans le secteur NAa :

- Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

Dans le secteur NAb :

- Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.
- La façade des terrains longeant la route des Landes devra être plantée d'une haie vive masquant tout autre élément de clôture (par exemple : murs, poteaux + grillage, etc.).

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Dans le secteur NAa :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,3.

ARTICLE NA 15 – DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE NA

*(règlement modifié
voir annexe)*

La zone NA est une zone réservée à l'urbanisation future.

Elle comprend : un secteur NAa destiné à l'habitat (à la périphérie du bourg) et un secteur NAb destiné aux activités.

La zone NAb sera divisée en deux secteurs :

- zone NAb1 où seront implantées les activités susceptibles de créer des nuisances.
- zone NAb 2 réservée aux activités compatibles avec la proximité d'habitations.

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

ARTICLE NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

Dans le secteur NAa :

- Les lotissements et ensembles d'habitations ainsi que les équipements et activités liés à la vie urbaine (commerce et artisanat)
- Les installations classées soumises à déclaration uniquement, liées à ces opérations.

Dans le secteur NAb 1 :

- Les constructions et installations destinées aux activités industrielles et artisanales ou aux fonctions d'entrepôt.
- Les installations classées.
- Les dépôts de véhicules désaffectés et de matériaux divers.
- Les lotissements à usage d'activités telles que définies ci-dessus.

Dans le secteur NAb 2 :

- Les constructions et installations destinées aux activités de petit artisanat, non nuisantes, compatibles avec la proximité des quartiers d'habitations.
- Les lotissements à usage d'activités telles que définies ci-dessus.
- Les installations classées soumises à déclaration.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Dans le secteur NAa :

- Les constructions et installations sont admises à condition :
 - . de présenter les caractéristiques d'une bonne intégration au milieu urbanisé environnant,
 - . de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone
 - . d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipement de superstructure)
 - . que la viabilité soit à la charge du pétitionnaire.

Dans le secteur NAb :

- Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition :
 - . que la viabilité soit à la charge du pétitionnaire
 - . de s'inscrire dans un plan d'aménagement de la zone
 - . d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- Les constructions à usage de logements de fonction sont autorisés à condition d'être inclus dans le bâtiment d'activité.
- Les installations classées sont admises dans la zone NAb à condition que la localisation permette de maintenir les zones urbanisées et les zones d'urbanisation future à usage d'habitation à l'écart des nuisances.
- Les dépôts des véhicules désaffectés et de matériaux divers sont admis exclusivement dans la zone NAb1 à condition d'être masqués complètement à la vue.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

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 ou installations qu'elles devront desservir, et conformes aux prescriptions techniques déterminées par la commune.

- Accès :

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

Les constructions individuelles situées le long de la RD 60 ne doivent pas avoir d'accès direct sur la RD 60. Elles seront desservies par une voirie collective qui rejoindra la RD 60.

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

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :

Dans le secteur NAa :

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

Dans le secteur NAb :

Toute construction ou installation qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution.

- Assainissement - eaux usées :

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

Dans le secteur NAa :

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

Dans le secteur NAb :

Les installations d'assainissement individuel sont autorisées et devront obtenir l'accord des services concernés sur le type de traitement et d'évacuation commun des effluents.

Obligation de se raccorder au réseau collectif quant il existera.

- 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 sont imposés.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur NAa

- Aucune construction à usage d'habitation ou d'activité ne peut être édifiée sur un terrain dont la superficie est inférieure à 700 m², et sur lequel on ne peut inscrire un carré de 20 m de côté.

Dans le secteur NAb

- Les terrains doivent avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans le secteur NAa :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées s'il s'avère :

1°) qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement, de constructions groupées ou isolées

2°) qu'elles permettent une meilleure insertion du bâti dans l'environnement immédiat.

Dans le secteur NAb :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement.

Pour les secteurs NAa et NAb

- 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 avec les minima indiqués ci-dessus.

- Toutefois, pour les deux zones NAa et NAb l'implantation à l'alignement des petites constructions nécessaires aux services publics de hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit et de surface inférieure à 10 m² peut être autorisée.

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

Dans le secteur NAa :

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 du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m. Cette distance est portée à 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales.

Dans le secteur NAb :

- Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

- Toutefois, l'implantation sur limite séparative des petites constructions nécessaires aux services publics de hauteur inférieure à 3 m prise à l'égout du toit et de surface inférieure à 10 m² peut être autorisée.

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

Dans les secteurs NAa et NAb :

- 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, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NAa :

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez de chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

- Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur, mesurée à partir du niveau du sol naturel, ne doit pas excéder 12 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 le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

Dans le secteur NAb :

- La hauteur des constructions à usage d'activités n'est pas limitée dans le secteur NAb1. Elle est limitée à 12 m dans le secteur NAb2.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur NAa :

- 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.

- Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportion des ouvertures).

- 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 minimale de 70 % (36°).

- Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec les constructions principales.

- Les clôtures et portails doivent être de formes simples et s'intégrer à l'environnement.

- Pour les bâtiments d'activités et mes bâtiments publics, les toitures métalliques sont autorisées sous réserve que la couleur soit gris ardoise ou qu'elle s'intègre à l'environnement.

- Des adaptations, spécialement en ce qui concerne les toitures peuvent être apportées aux dispositions de cet article, s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité architecturale du projet où répondent à une nécessité sans porter atteinte à l'environnement.

Dans le secteur NAb :

- 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.

- Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de la construction.

- Les couleurs des toitures, des bardages et des murs devront s'intégrer au paysage. Les teintes vives de grande surface et les tôles brutes (sans revêtement) sont interdits.

- Des adaptations, spécialement en ce qui concerne les toitures peuvent être apportées aux dispositions de cet article, s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité architecturale du projet où répondent à une nécessité sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Dans le secteur NAa :

- Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

Dans le secteur NAb :

- Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

- La façade des terrains longeant la route des Landes devra être plantée d'une haie vive masquant tout autre élément de clôture (par exemple : murs, poteaux + grillage, etc.).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE II - ZONE NB

La zone NB est une zone desservie partiellement par les équipements d'infrastructure dans laquelle des constructions existent déjà.

Elle se compose en 2 secteurs :

- Secteur NBa composé des hameaux du Tronc et de Graire.
- Secteur NBb composé des hameaux de la Motte, du Chantelat, de Maupoux, de Bouy et des Landes.

La zone NB est une zone desservie partiellement par les équipements d'infrastructure dans laquelle des constructions existent déjà.

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 réserves des conditions fixées au paragraphe suivant, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions de toute nature,
- Les installations classées :
Dans le secteur NBa : seules les installations classées soumises à déclaration sont autorisées.
Dans le secteur NBb : les installations classées soumises à déclaration ou autorisation sont autorisées uniquement si elles sont rattachées directement à une exploitation agricole.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir et, en particulier, avec l'absence de réseau d'eaux usées. En outre, elles devront respecter l'environnement et la proximité des habitations.
- Les installations classées sont admises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soit compatibles avec le voisinage.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les lotissements à usage d'activités industrielles
- Les terrains de stationnement des caravanes
- 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
 - . les affouillements et exhaussements du sol
- Les carrières.

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 ou installations qu'elles devront desservir, et conformes aux prescriptions techniques déterminées par la commune.

- 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 m au moins.

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.

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

Les constructions et installations devront obligatoirement être raccordées au réseau collectif quand il existera.

- 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 sont imposés.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées et une surface minimale de 1500 m² en zone NBa et une surface minimale de 2000 m² en zone NBb.

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. sans que cette surface ne soit inférieure à 1000 m².

En outre, les constructions principales doivent être implantées dans la partie du

En outre, les constructions principales doivent être implantées dans la partie du terrain où on peut inscrire un rectangle dont la largeur ne doit pas être inférieure à 20 m.

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.
Toutefois, des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain.
- 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.
- Toutefois, l'implantation à l'alignement des petites constructions nécessaires aux services publics de hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit et de surface inférieure à 10 m peut être autorisée.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.
Toutefois, des implantations sur limite séparative peuvent être autorisées :
 - . dans le cas de construction annexes dont la hauteur, sur cette limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du niveau du sol naturel.
 - . dans les autres cas, en fonction de l'implantation des constructions voisines et de la configuration du terrain.

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'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, 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 niveau du sol naturel, ne doit pas excéder 12 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements publics ou les bâtiments à usage d'activités lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 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.

- Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportion des ouvertures).

- 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 minimale de 70 % (36°).

- Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments publics, les toitures métalliques sont autorisées sous réserve que la couleur soit gris ardoise ou qu'elle s'intègre à l'environnement.

- Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales.

- Les clôtures et portails doivent être de formes simples et s'intégrer à l'environnement.

- Des adaptations, spécialement en ce qui concerne les toitures peuvent être apportées aux dispositions de cet article, s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité architecturale du projet où répondent à une nécessité sans porter atteinte 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 en nombre équivalent.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

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 réserves de conditions fixées au paragraphe suivant que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- l'extension mesurée, la reconstruction sur place des bâtiments et installations existantes
- les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole
- les installations classées liées et nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations liées à la réalisation des équipements publics d'infrastructure ou à caractère sportif ou de loisirs.
- les exhaussements et affouillement du sol, piscines
- les carrières

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- l'extension mesurée des bâtiments et la reconstruction sont réservées aux bâtiments agricoles élargie à l'habitation liée à l'exploitation agricole.
 - les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole sur le site sont admises à condition d'être implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation
 - les installations classées sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones urbanisées et les zones d'urbanisation futures à usage d'habitation à l'écart des nuisances.
 - Le changement d'affectation d'un bâtiment agricole en habitation ou en équipement de tourisme
 - dans le cadre du paragraphe ci-avant, la construction d'un bâtiment annexe réservé à l'usage privé de type garage, abri de jardin, etc... est autorisée à condition que la surface soit inférieure à 30 m² ainsi que les piscines.
- Ce type de construction est également autorisé dans le cas où le bâtiment principal est en zone NB.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 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 ou installations qu'elles devront desservir, et conformes aux prescriptions techniques déterminées par la commune.

- Accès :

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

Le long de la route nationale 76 et des chemins départementaux, les accès sont limités à un seul par îlot de 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, sauf pour les bâtiments à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, 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 réalisé conformément aux prescriptions de la D.D.A.S.S. et soumis à l'approbation du maire, ou vers un dispositif d'assainissement collectif s'il existe.

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

- Assainissement - eaux pluviales :

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.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les terrains doivent avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif éventuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Le long de la RN 76 les constructions autorisées doivent être implantées à une distance minimale de 35 m de l'axe de la voie sans préjudice de l'application éventuelle de l'article L III-I-4.
- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement.
- Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.O.S. ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet pour une meilleure intégration du bâti dans l'environnement immédiat.

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m de la limite séparative.
- Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.O.S.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez de chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur, mesurée à partir du niveau du sol naturel, ne doit pas excéder 12 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

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

- La hauteur des autres constructions (bâtiments agricoles, équipements publics) n'est pas limitée.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le cas de construction à usage d'habitation :

- Lorsque sa partie visible est supérieures à 0,60 m au dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportion des ouvertures).
- 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 minimale de 70 % (36°). Les toitures de couleur verte s'intégrant à l'environnement sont autorisées.
- Les bâtiments d'activités doivent présenter une unité d'aspect avec les bâtiments principaux.
- Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales.
- Des adaptations, spécialement en ce qui concerne les toitures peuvent être apportées aux dispositions de cet article, s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité architecturale du projet où répondent à une nécessité sans porter atteinte à l'environnement.

Dans les autres cas :

- 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.
- Lorsque sa partie visible est supérieures à 0,60 m au dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de la construction.
- Les couleurs des toitures, des bardages et des murs devront s'intégrer au paysage. Les teintes vives de grande surface et les tôles brutes (sans revêtement) sont interdits.
- Des adaptations, spécialement en ce qui concerne les toitures peuvent être apportées aux dispositions de cet article, s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité architecturale du projet où répondent à une nécessité sans porter atteinte 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 de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE IV - ZONE ND

La zone ND est une zone à protéger en raison de l'existence de risques d'inondations. Elle délimite la Vallée de l'Yèvre.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- Les constructions légères, à l'exception des habitations, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et compatibles avec le caractère inondable de la zone.
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils font partie d'un projet de construction d'un équipement d'infrastructure dont l'implantation en zone inondable est impérative.
- Les carrières.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ne sont admises que si leur localisation dans la zone est impérative.
- La reconstruction de bâtiments existants sinistrés pour une cause autre que l'inondation (explosion, feu etc...) sous réserve d'une emprise dont la surface ne serait pas supérieure de 25 m² à l'ancienne emprise.
- L'extension pour l'ensemble des bâtiments, annexes comprises, à usage d'habitation ou d'activités et situés sur un même îlot de propriété est autorisée sous réserve qu'elle ne dépasse pas 25 m² de SHON annexes comprises.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

En dehors, et sous le respect strict du décret ministériel du 27 mars 1973 prévoyant un régime déclaratif à certains aménagements recensés en section I, les conditions de l'occupation du sol sont réglées par les articles ci-dessus.

ARTICLE ND 3 - VOIRIE ET ACCES

Néant.

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

Néant.

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

Néant

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

Néant.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Néant.

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

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

Commune de Berry Bouy
Révision du plan d'occupation des sols

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	3
BOSREDON-PIETU 20,22 rue Voltaire 18000 BOURGES	

COMMUNE DE BERRY BOUY

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° Opération	Bénéficiaire	Désignation	Références cadastrales	Superficie
1	Commune	Extension cimetière		25 a 65 ca

Commune de Berry Bouy
Révision du plan d'occupation des sols

LISTE DES SERVITUDES

4

BOSREDON-PIETU 20,22 rue Voltaire 18000 BOURGES

COMMUNE DE BERRY BOUY

LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Ministère	Code	Direction	Objet
Agriculture	A1	O.N.F.	- Protection des bois et forêts Une zone de protection de 500 m à 2000 m est établie autour des forêts communales de ST ELOY DE GY et de SIDOULCHARD. Limites indiquées sur le plan des servitudes. Art. L 151.1 à L 151.6, L 411.1 à L 413.1 du code forestier Art. R 421.38.10 du Code de l'Urbanisme.
Agriculture	A4	Aménagement	- Conservation des eaux Passage d'engins mécaniques d'entretien, largeur 4 m Art. 100 et 101 du Code rural Décret n° 59-96 du 7.1.59 complété par décret n° 60.419 du 25.04.60 Loi n° 64-1245 du 16.12.64 Code de l'urbanisme, Art. R 421-38-16 . L'YEVRE par décret du 12.04.1952
Agriculture	A5	Aménagement	- Canalisations d'eau et d'assainissement Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement. Loi n° 62-904 du 4 août 1962 et décret n° 64-153 du 15 février 1964.
Environnement Prévention des risques moyens	EL2	Direction de l'eau et de la prévention des pollutions et des risques	- Décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif au plan de prévention des risques.

Ministère	Code	Direction	Objet
Industrie et Aménagement du territoire	14	Direction du gaz de l'électricité, de l'industrie et des matières premières	<ul style="list-style-type: none"> - Electricité Services relatives à l'établissement des canalisations électriques. . Article 12 modifié de la loi du 15 juin 1906 . Article 298 de la loi de finances du 13 juillet 1925 . Article 35 de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946 modifiée - <u>Lignes I.H.T. - 400 KV</u> (MARMAGNE - TABARDERIE I) (MARMAGNE - TABARDERIE II) - 225 KV (MARMAGNE - CHAINGY) - Lignes H.T. - 90 KV (MARMAGNE - SAINT-DOULCHARD I) (MARMAGNE - MEHUN SUR YEVRE) (MARMAGNE - ALLOUIS) (MARMAGNE - SAINT-DOULCHARD - SAINT GERMAIN DU PUY) (CHAGNOT - MARMAGNE - VIERZON) (MARMAGNE - VIERZON) - Lignes M.T. aériennes
Ministère des Postes & Télécommunications et de l'espace	PT2	Direction de la production service du trafic, de l'équipement et de la planification	<ul style="list-style-type: none"> - Télécommunications Services relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'état (articles L 54 à L 56 et R 21 à R 26 du Code des Postes et Télécommunications) . Ligne Hertzienne ORLEANS-BOURGES (tronçon VIERZON-BOURGES) Décret du 27 septembre 1977 Zone spéciale de dégagement 1 = 200 m
Ministère des Postes & Télécommunications et de l'espace	PT3	Direction de la production service du trafic, de l'équipement et de la planification	<ul style="list-style-type: none"> - Télécommunications Services relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (article L 46 à L 53 et D 408 à D 411 du Code des Postes et Télécommunications) . Câble n° 72 - VIERZON - BOURGES - LA CHARITE Tronçon n° 01 - VIERZON - BOURGES . Câble n° 468 - ORLEANS - DIJON Tronçon n° 02 - VIERZON - BOURGES . Câble CCL n° 18-47 : ST ELOY DE GY - MEHUN SUR YEVRE