

## **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 BOISSEAUX.

### **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111-1 à R 111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions, et de l'article R 111-21 concernant l'aspect des constructions. Ces derniers articles, rappelés ci-dessous, restent applicables.

#### **Article R 111-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### **Article R 111-3.2** (Décret n° 77-755 du 7 Juillet 1977, art.4)

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

**Article R 111-4 -**

(Décrets n° 76-276 du 29 Mars 1976 - n°77-755 du 7 Juillet 1977 - n° 99-266 du 1er Avril 1999)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R 111-14.2** (Décret n° 77-1141 du 12 Octobre 1977, article 9-11)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature.

Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R 111-15**

(Décrets n° 76-276 du 29 Mars 1976 - n° 77-755 du 7 Juillet 1977 - n° 81-533 du 12 Mai 1981 - n° 83-812 du 9 Septembre 1983 - n° 86-984 du 19 Août 1986 - n° 98-913 du 12 Octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

**Article R 111-21**

(Décrets n° 76-276 du 29 Mars 1976 - n° 77-755 du 7 Juillet 1977)

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

**Article 3 - Division du territoire en zones - terrains classés comme espaces boisés à conserver - emplacements réservés**

3.1. Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, et zones agricoles délimitées sur le plan de zonage :

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones UA et UI.

- Les zones à urbaniser et agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone AU et son secteur AUi
- la zone A

3.2. Figurent également sur le P.L.U. les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi que les espaces boisés classés.

#### **Article 4 - Adaptations mineures**

Des adaptations mineures des règles 2 à 13 des règlements de zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### REGLEMENT DE LA ZONE UA

#### Caractère de la zone UA

Cette zone correspond à l'emprise du hameau d'ARMONVILLE et celle du bourg de BOISSEAUX.

Le premier s'est développé de façon linéaire, à partir de quelques fermes anciennes, son développement est toutefois limité.

Le second présente l'aspect caractéristique du village beauceron à savoir une forme compacte et une densité importante. Le village est en effet concentré le long des rues qui le traversent et ne s'étend guère hors des limites du bâti ancien, sinon à l'Ouest sur la R.D n°139 et au Sud rue Saint-Jacques par quelques constructions nouvelles.

Elle regroupe les terrains qui sont immédiatement constructibles et desservis par les équipements existants.

Elle est destinée à accueillir des habitations, des commerces, des services et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Les prescriptions qui suivent font référence à la typologie du bâti existant et visent à en préserver les caractéristiques.

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

Rappels :

- 1) En application du 7° de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme énoncé en introduction du Rapport de présentation, les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 2) L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux.
- 3) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 4) Le stationnement des caravanes au-delà de 3 mois sur des terrains est soumis à autorisation.

## **Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations classées ou non, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour des raisons de santé, sécurité ou salubrité publique.
- 1.2. Les démolitions de nature à compromettre la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain de la zone.
- 1.3. Les parcs d'attraction d'installation permanente.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont nécessaires à l'aménagement du terrain .
- 1.5. Les terrains de caravanage et les terrains de camping.
- 1.6. Les dépôts de véhicules, le stationnement des caravanes.
- 1.7. Les carrières.

## **Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1. Sont admis :

- 2.1.1. Les constructions de quelque destination que ce soit (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, exploitations agricoles, bureaux services, stationnement...) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA 1.
- 2.1.2. Les lotissements à usage d'habitation.
- 2.1.3. Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'être compatibles avec le voisinage.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UA 3 - Accès et voirie

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (droit de passage).
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...
- 3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celle-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

### Article UA 4 - Desserte par les réseaux

- 4.1. Alimentation en eau potable :  
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2. Assainissement :  
Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci existe.  
En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées individuellement, par un dispositif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. En l'absence de réseau spécifique, les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain.
- 4.3. Electricité :  
Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- 4.4. Télécommunications - Télédistribution :  
Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

- 5.1. En l'absence de réseau public d'évacuation des eaux, la surface minimale de terrain exigée pour toute construction nécessitant l'installation d'un assainissement autonome est de 1.000 m<sup>2</sup>

### **Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement sur la totalité de la façade ou du moins une partie importante de celle-ci, ou avec un retrait de 6,00 m minimum.
- 6.2. Cette règle générale ne s'applique pas si la construction projetée se trouve dans le prolongement de constructions existantes implantées différemment ou si la configuration du parcellaire rend impossible une telle implantation, ou s'il s'agit de la reconstruction après sinistre de bâti non conforme à la présente règle. Elle ne s'applique pas non plus aux constructions ou installations nécessaires à la distribution de l'électricité, sous réserve d'une bonne intégration.
- 6.3. Dans le cas d'une construction implantée en retrait, un mur ou muret en maçonnerie de même aspect que celui des façades devra être construit en alignement.

### **Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives si la largeur du terrain à l'alignement est inférieure à 20 mètres.
- 7.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de la façade sur voie, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans l'un des cas suivants :
  - La hauteur des constructions n'excède pas 4,50 mètres au faîtage, en limite.
  - Il existe sur la parcelle voisine une construction implantée en limite séparative. La construction est alors possible contre l'immeuble existant et jusqu'à la même hauteur.
  - Il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la hauteur en limite sera au plus égale à celle du bâtiment existant.
- 7.3. Lorsque la construction est implantée en retrait de l'autre limite séparative, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilations ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.
- 7.4. Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes, en cas de reconstruction après sinistre, pour les extensions du bâti existant non conforme ou pour les constructions ou installations nécessaires à la distribution de l'électricité.



### **Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

### **Article UA 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UA 10 - Hauteur des constructions**

10.1. La hauteur des constructions est mesuré à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. Hauteur maximale :

Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles UA 7), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres maximum au faîtage. Cette hauteur maximale peut cependant être dépassée pour des ouvrages publics de faible emprise et grande hauteur. Une adaptation à cette hauteur maximale pourra être accordée pour respecter le contexte environnant et assurer l'harmonisation de la construction par rapport au bâti existant.

### **Article UA 11 - Aspect extérieur**

11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Il sera pensé dans le respect du patrimoine local.

Pour l'application de cet article des prescriptions particulières pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

- 11.2. La construction projetée doit, par son volume et son gabarit, respecter ceux des constructions existantes. Pour la couleur des enduits ou des revêtements de façade et des menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel beauceron . Le blanc pur n'est pas autorisé. Les menuiseries devront être de couleur uniforme. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle ne doit pas être à plus de 0,50 m du niveau du sol du trottoir à l'alignement.
- 11.3. Les toitures de toutes les constructions, à l'exception de celles de certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet ou d'annexes de superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup> doivent avoir une pente d'au moins 35° et une couverture en ardoise ou tuile de ton brun , ou matériaux d'autre nature présentant le même aspect et les mêmes couleurs.
- 11.4. Les clôtures, si elles existent, seront aussi sobres et simples que possible. Si elles sont constituées d'un mur ou mur bahut, leur traitement sera identique à celui des murs de la construction (pierres vues, enduit...) La hauteur du mur bahut sera de 0,60 m maximum, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 m. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures existantes non conformes, ou aux reconstructions de murs existants.
- 11.5. Dans le respect de l'application de l'article R 111-21, des dérogations aux règles édictées aux quatre articles précédents pourront être admises dans les cas suivants :
- projet présentant des formes architecturales non traditionnelles (construction neuve ou extension),
  - aménagement d'espaces ou d'ouvrages publics,
  - piscine,
  - reconstruction en cas de sinistre,
  - intervention sur bâti non conforme aux prescriptions ci-dessus (aménagement, extension...),
  - équipement collectif public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique (église, salle polyvalente,...),
  - vérandas, serres,
  - bâtiments à usage artisanal,
  - bâtiments liés à l'exploitation agricole,
  - constructions ou installations nécessaires à la distribution de l'électricité.

**Article UA 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

- 12.1. Il est exigé au minimum un emplacement de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors-oeuvre nette avec un minimum d'une place par logement neuf crée. Pour les activités diverses (artisans, commerces, etc...), il est exigé un nombre d'emplacements suffisant pour assurer le stationnement des voitures du personnel, de service et des visiteurs.

**Article UA 13 - Espaces libres et plantations**

- 13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

## REGLEMENT DE LA ZONE UI

### Caractère de la zone UI

Cette zone regroupe les terrains sur lesquels est implantée la coopérative agricole, ceux de la S.N.C.F affectés à la gare de Boisseaux ainsi que ceux de l'activité logistique attenante.

Déjà équipée (voirie, réseaux), elle est réservée à des activités secondaires et tertiaires (industrie, artisanat, entrepôts, commerces ou bureaux).

La société Coopérative Agricole de Stockage et de Vente de la région de Boisseaux (Coopérative de Boisseaux) est soumise à autorisation au titre des installations classées. L'étude des charges fournie par l'exploitation ainsi que l'analyse critique produite par un tiers indiquent que des accidents qui interviendraient dans l'établissement pourraient avoir des conséquences qui dépasseraient les limites de propriété de celui-ci.

Aussi, deux secteurs Uia et Uib ont été définis autour des silos de stockage et de bâtiments agro-pharmaceutiques suivant les distances conformes aux directives du Ministère chargé de l'environnement dans lesquels des restrictions de l'occupation ou de l'utilisation du sol sont édictées.

Ailleurs dans cette zone sont admis toutes constructions ou installations, classées ou non, à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, de commerce ou de service, ainsi que les logements des personnes assurant la surveillance ou la direction de ces établissements, ainsi que les ouvrages publics ou d'utilités publiques.

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

Rappels :

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises au permis de démolir .

## **Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UI 2 ci-après.

## **Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1. Ne sont admis que :

- 2.1.1. Les lotissements à usage d'activités,
- 2.1.2. Les constructions à usage artisanal ou industriel, d'entrepôt, de commerce, de service ou de bureau à l'exclusion de toute industrie polluante dont les rejets pourraient constituer un danger pour la nappe phréatique,
- 2.1.3. Les constructions à usage de surveillance ou de gardiennage, de service ou encore d'habitation directement liée à l'activité,
- 2.1.4. Les extensions des bâtiments existants,
- 2.1.5. Les aires de stationnement,
- 2.1.6. Les affouillements liés aux ouvrages techniques,
- 2.1.7. Les équipements publics.
- 2.1.8. Les aires de stockage extérieur au-delà d'une profondeur de 200 mètres de l'alignement de la RN 20.
- 2.1.9. Les services liés à l'activité de la zone, notamment les installations de desserte et de stockage extérieur, respectant l'interdiction de stockage en extérieur sur une profondeur de 200 mètres de l'alignement de la RN 20.

2.2. Dans le secteur Uia, ne sont admis que :

- 2.2.1. Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes qui engendrent les distances d'isolement ou pour les activités voisines qui concourent directement à la fabrication, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement, si elles ne provoquent pas l'augmentation du risque,
- 2.2.2 L'extension des constructions à usage industriel non commercial pour les activités industrielles existantes ne générant pas les distances d'isolement,
- 2.2.3. L'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires à l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance... pour les activités industrielles existantes,
- 2.2.4. Les rénovations, modifications, aménagements ou extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans changement de destination. Ces extensions ne pourront être autorisées que si elles ne créent pas de logement supplémentaire,
- 2.2.5. La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public,
- 2.2.6. Les routes et voies de circulation existantes de moins de 2000 véhicules jour ainsi que les routes de desserte d'activités industrielles existantes ou nouvelles si ces dernières sont situées en dehors de ce secteur Uia.
- 2.2.7. Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,
- 2.2.8. L'extension des constructions à usage agricole,
- 2.2.9. Les voies SNCF existantes.

- 2.3. Dans le secteur Uib, ne sont admis que :
- 2.3.1. Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone dès lors que ces constructions ne sont pas un facteur aggravant du risque,
  - 2.3.2. Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires à l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance... pour les activités industrielles présentes dans la zone,
  - 2.3.3. Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprise...) lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles présentes dans la zone,
  - 2.3.4. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau d'un étage au plus. Ces extensions ne pourront être autorisées que si elles ne créent pas de logement supplémentaire,
  - 2.3.5. Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans changement de destination,
  - 2.3.6. La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public,
  - 2.3.7. Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,
  - 2.3.8. Les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole,
  - 2.3.9. Les aires de sport à condition qu'elles ne comportent pas de structure destinée à l'accueil du public,
  - 2.3.10. Les routes et voies de circulation existantes de moins de 2000 véhicules jour ainsi que les routes de desserte d'activités industrielles existantes ou nouvelles si ces dernières sont situées en dehors du secteur Uia,
  - 2.3.11. Les voies SNCF de transport des marchandises,
  - 2.3.12. Les zones d'occupation temporaires (parking).

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UI 3 - Accès et voirie

- 3.1. Le projet "entrée de ville" annexé au P.L.U prévoit l'aménagement d'une bande paysagère sous forme de mail planté en limite Est de la R.D 139. Aucun accès n'est possible sur cette emprise depuis la R.D 139.

Les nouvelles voies publiques ou privées desservant les lotissements ou ensembles de constructions à usage industriel doivent avoir une largeur de plate-forme de 12 mètres au moins avec une chaussée de 7 mètres au minimum. Le carrefour avec la R.D 139 doit être aménagé face à la desserte Ouest de la coopérative agricole de manière à permettre l'évolution de véhicules lourds avec remorque.

- 3.2. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que :
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

### Article UI 4 - Desserte par les réseaux

- 4.1. Alimentation en eau potable :

Les constructions et installations nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public.

- 4.2. Assainissement :

Les eaux usées industrielles et domestiques devront être traitées et évacuées sur la base d'une étude spécifique à la parcelle à joindre à la demande de permis de construire, qui tienne compte des caractéristiques du milieu receveur.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par une convention entre l'industriel et la commune.

A défaut de branchement sur un réseau public, les eaux industrielles devront être traitées ou évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu receveur.

En l'absence de réseau spécifique, les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain.



#### 4.3. Electricité :

Tout raccordement électrique (basse tension) devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

#### 4.4. Télécommunications :

Tout raccordement d'une installation devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### **Article UI 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de faible importance telles que locaux destinés au contrôle des entrées, abris de cycles, constructions ou installations nécessaires à la distribution de l'électricité, etc...

Elle ne s'applique pas non plus quand il s'agit d'extension ou modification de bâtiment existants implantés différemment.

### **Article UI 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Tout point de la construction doit être à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres. cette distance minimale est ramenée à 3 mètres s'il s'agit d'extension ou modification de bâtiments existants implantés à moins de 5 mètres de la limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions ou installations nécessaires à la distribution de l'électricité.

### **Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UI 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UI 10 - Hauteur des constructions**

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- 10.2. Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (article UI 7), la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 17 mètres au faîtage ou arase d'acrotère. Cette hauteur maximale peut cependant être dépassée pour des ouvrages d'utilité publique de faible emprise et grande hauteur ou des silos.

### **Article UI 11 - Aspect des constructions**

Les constructions nouvelles présenteront une architecture simple et soignée, s'intégrant bien au caractère d'une zone industrielle. Une attention particulière sera portée au choix des matériaux et leurs coloris, le traitement des volumes et les clôtures.

a) Matériaux :

Sont interdits :

- Les bardages galvanisés
- Les enduits monocouches sur les bâtiments de stockage ou d'activités.
- Les matériaux se référant à la construction d'habitation : ardoises, tuiles mécaniques, pans de bois etc...

b) Couleur :

Des teintes sombres et colorées serviront de base à la colorimétrie des bâtiments (rouge brun, gris anthracite, bleu ardoise etc...)

c) Volumétrie :

L'exigence de simplicité impose de traiter avec soin les acrotères, les percements, les pans aveugles. Les enseignes seront apposées sur les façades uniquement, les caissons lumineux sont interdits.

d) Les clôtures :

Les clôtures si elles existent seront réalisés en grillages sur poteau métallique ou en grilles simples ou à mailles. Leur hauteur n'excédera pas 2,00 m. Elles seront de couleur verte.

#### **Article UI 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs et des véhicules de service doit être assuré en dehors des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Il sera recherché le long des limites séparatives privées et isolé par un espace vert planté.

#### **Article UI 13 - Espaces libres et plantations**

13.1. La création d'un mail planté en limite Sud de la R.D 139 est inscrit dans l'aménagement des équipements publics à venir.

13.2. Les espaces libres en bordure des voies doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés. Si la clôture est en retrait de l'alignement, l'espace compris entre l'alignement et la clôture doit être planté ou seulement engazonné si les plantations sont de nature à gêner la visibilité aux accès et aux carrefours.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UI 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Dans le secteur Uia, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est fixé à 0,01. Ailleurs dans la zone Ui, il n'est pas fixé de C.O.S.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### REGLEMENT DE LA ZONE AU

#### Caractère de la zone AU

Cette zone, non équipée actuellement, est destinée à accueillir une urbanisation future et satisfaire aux besoins d'extension du bourg.

La zone AU regroupe des terrains situés en contact direct avec la zone UA, qui ne sont pas toujours desservis par les réseaux ou pour lesquels des équipements sont à réaliser. Cette zone est à vocation mixte de logements et d'équipements publics. A terme, elle sera desservie par l'assainissement collectif.

Cette zone doit être urbanisée de façon organisée, et non au coup par coup, afin d'éviter que subsistent des parcelles de formes ou de tailles qui les rendent inconstructibles, ou que des fonds de parcelles soient enclavés.

Les demandes isolées d'autorisation de construire y seront refusées, mais des opérations de lotissement ou d'habitat groupé d'une certaine taille peuvent y être autorisées sans modification ou révision du P.L.U. sous réserve :

- qu'elles s'intègrent à un schéma d'organisation d'ensemble de la zone même en cas de réalisation par tranche,
- que la réalisation des équipements soit assurée.

Les opérations de constructions qui se dérouleront sur ces zones devront revêtir un caractère urbain, comporter des espaces collectifs (places, placettes, cheminements piétons, espaces verts ...) et satisfaire à certains critères de qualité, afin de correspondre à la vocation d'extension du bourg que supporte cette zone. Un soin particulier sera apporté par l'aménageur dans la conception du plan masse et son traitement paysager. On évitera notamment les voies sans issues dans le tracé de desserte de ces secteurs, et on recherchera un maillage analogue à celui des ruelles, des rues et des espaces du bourg. Des emplacements de stationnement collectifs devront être intégrés en nombre suffisant pour éviter le stationnement linéaire au long des voies.

Le projet devra être présenté à la Municipalité avant réalisation, et recueillir son accord.

Enfin, un secteur AU i a été défini en continuité Sud du secteur UI sur l'ensemble des terrains compris entre la R.N 20 et la voie ferrée reliant Orléans à Paris, afin d'accueillir de nouvelles activités.

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

Rappels :

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions ou installations de toute nature et les lotissements ne respectant pas les conditions définies ci-dessous aux paragraphes 2.1.1.

### **Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

2.1. Sont admis :

- les équipements ou aménagements publics
- les ouvrages d'utilité publique.

2.1.1. Sont admis sous conditions :

- les opérations d'habitat : individuels, lotissements ou ensembles de constructions groupées ainsi que l'équipement commercial ou de services d'accompagnement s'il y a lieu, à condition :
  - qu'elles s'intègrent à un schéma d'organisation d'ensemble de la zone,
  - que soient réalisés les équipements nécessaires à l'opération, ces équipements étant conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone (voirie, réseaux, espaces publics).

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article AU 3 - Accès et voirie

Les constructions et installations seront desservies par les voiries nouvelles .

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement , soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (droit de passage).
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3. Les accès sur les voies de desserte doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

### Article AU 4 - Desserte par les réseaux

#### 4.1. Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 4.2. Assainissement :

4.2.1. Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci existe. En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées individuellement, par un dispositif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau spécifique, les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain.

4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3. Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le réseau de distribution.

#### 4.4. Télécommunications, télédistribution :

Tout raccordement d'une installation devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le réseau de distribution.

### **Article AU 5 - Caractéristiques des terrains**

- 5.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie d'au moins 1000 m<sup>2</sup> si il n'est pas directement raccordé au réseau public d'assainissement,

### **Article AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement sur la totalité de la façade (ou du moins une partie importante de celle-ci) ou avec un retrait de 6 mètres minimum.
- 6.2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à la distribution de l'électricité.

### **Article AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives si la largeur du terrain est inférieure à 20 mètres à l'alignement.
- 7.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans l'un de cas suivants :
- La hauteur des constructions n'excède pas 4,50 mètres au faîtage, en limite.
  - Il existe sur la parcelle voisine une construction implantée en limite séparative. La construction est alors possible contre l'immeuble mitoyen existant et jusqu'à la même hauteur.

- 7.3. Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres en cas de vue directe. Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilations ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à la distribution de l'électricité.

### **Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Si une deuxième construction est envisagée sur le terrain, elle ne pourra abriter qu'un usage annexe à l'usage d'habitation du bâtiment principal (garage, abri de jardin, etc...) ou constituer une extension de la construction principale.

Elle sera implantée :

- en liaison avec le bâtiment principal (passage couvert...)
- ou dissociée mais de telle manière que les baies des pièces d'habitation du bâtiment principal ne soient pas masquées par aucune partie du bâtiment annexe qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

### **Article AU 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article AU 10 - Hauteur des constructions**

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- 10.2. Hauteur maximale :
- Outre la limitation des hauteurs résultant de l'implantation des bâtiments (articles UA7 et UA8), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres maximum au faîtage. Cette hauteur maximale peut cependant être dépassée pour des ouvrages d'utilité publique de faible emprise et grande hauteur.



## Article AU 11 - Aspect extérieur

- 11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Il sera pensé dans le respect du patrimoine local.
- Pour l'application de cet article des prescriptions particulières pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.
- 11.2. La construction projetée doit, par son volume et son gabarit, respecter ceux des constructions existantes. Pour la couleur des enduits ou des revêtements de façade et des menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel beauceron . Le blanc pur n'est pas autorisé. Les menuiseries devront être de couleur uniforme. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle ne doit pas être à plus de 0,50 m du niveau du sol du trottoir à l'alignement.
- 11.3. Les toitures de toutes les constructions, à l'exception de celles de certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet ou d'annexes de superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup> doivent avoir une pente d'au moins 35° et une couverture en ardoise ou tuile de ton brun , ou matériaux d'autre nature présentant le même aspect et les mêmes couleurs.
- 11.4. Les clôtures, si elles existent, seront aussi sobres et simples que possible. Si elles sont constituées d'un mur ou mur bahut, leur traitement sera identique à celui des murs de la construction (pierres vues, enduit...) La hauteur du mur bahut sera de 0,60 m maximum, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 m. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures existantes non conformes, ou aux reconstructions de murs existants.
- 11.5. Dans le respect de l'application de l'article R 111-21, des règles particulières pourront être admises dans les cas suivants :
- projet présentant des formes architecturales non traditionnelles,
  - aménagement d'espaces ou d'ouvrages publics,
  - piscine,

- les bâtiments à usage artisanal,
- aménagement ou extension si ils sont réalisés dans le respect du bâti traditionnel,
- reconstruction en cas de sinistre,
- intervention sur bâti non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement collectif public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique (église, salle polyvalente,...),
- vérandas, serres,
- bâtiments liés à l'exploitation agricole,
- constructions ou installations nécessaires à la distribution de l'électricité.

### **Article AU 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et dans les conditions suivantes :

- 12.1. Il est exigé au minimum un emplacement de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors-oeuvre nette avec un minimum de deux places par logement (garage inclus). Pour les activités diverses (artisans, commerces, etc...), il est exigé un nombre d'emplacement suffisant pour assurer le stationnement des voitures du personnel, de service et des visiteurs.

### **Article AU 13 - Espaces libres et plantations**

- 13.1. Un minimum de 15% de la superficie totale du secteur devra être destiné à des espaces communs hors voirie (parkings, jeux d'enfants, espaces verts) et plantés.
- 13.2. Les surfaces libres de constructions doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain. L'emploi des essences locales est vivement recommandé.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AU14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

## REGLEMENT DE LA ZONE AUi

### Caractère de la zone AUi

La zone AUi correspond à l'emprise du développement envisagé du secteur UI de Boisseaux pour l'accueil de nouvelles activités dont la logistique bénéficiant d'un embranchement ferré.

Le principe d'aménagement est celui de l'urbanisation de la zone comprise entre la voie ferrée et la RN 20, en favorisant des parcelles de grande taille en rapport avec le type d'activité énoncé.

Les prescriptions contenues dans les articles qui suivent découlent du projet d'aménagement des abords de la R.N 20, étude menée au titre de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme annexée au dossier de P.L.U de Boisseaux.

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

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### Article AUi 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article AUi 2 ci-après.

## **Article AUi 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1. Ne sont admis que dans le respect des servitudes liées aux périmètres de protection existants sur la zone :

- les équipements publics,
- les ouvrages d'utilité publique.

2.2. Toutefois sont admis à condition qu'ils s'intègrent à un schéma d'organisation d'ensemble du secteur en référence au projet d'aménagement des abords de la R.N 20 de l'étude "entrée de ville" et aux orientations particulières du PADD et qu'ils participent aux équipements nécessaires à l'opération : réseaux, voirie, aménagement sécuritaires, aménagement paysagers décrits dans cette étude :

- les lotissements à usage d'activités,
- les constructions et installations à usage artisanal ou industriel, d'entrepôt, de commerce ou de bureau à l'exclusion de toute industrie polluante dont les rejets pourraient constituer un danger pour la nappe phréatique ,
  - les constructions à usage de surveillance ou de gardiennage, de service (restaurant d'entreprise, réunion d'entreprise) ou d'habitation directement liée à l'activité,
- les services liés à l'activité de la zone, notamment les installations ferroviaires de desserte,
- les aires de stationnement,
- les affouillements liés aux ouvrages techniques,
- les aires de stockage extérieur au-delà d'une profondeur de 200 mètres de l'alignement de la RN 20.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article AUi 3 - Accès et voirie

- 3.1. La desserte de la zone se fait par une voie nouvelle en continuité de la voie interne de la zone Ui depuis le RD 139, et par un embranchement ferré.  
Cette double desserte respectera les caractéristiques suivantes, conformes aux orientations particulières du PADD :
- La voie interne de la zone (VL/PL) sera parallèle à la RN20 et, compte tenu de la topographie actuelle, en léger contrebas. Un talus sera aménagé entre elle et la RN20, sur la totalité du linéaire de son tracé, et d'une hauteur suffisante pour masquer, de nuit, les flux lumineux contraires à ceux de la RN20.  
Les voies d'accès particulières aux bâtiments seront perpendiculaires à cette voie interne.
  - L'embranchement ferré sera parallèle à la voie ferrée Paris-Orléans.  
Une haie champêtre sera ménagée entre l'emprise ferrée actuelle et la plateforme future afin d'isoler la vue des activités depuis les convois de voyageurs.
- 3.2. Les voies nouvelles publiques ou privées desservant les lotissements ou ensemble de constructions à usage industriel doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.
- 3.3. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de manière que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manoeuvres dangereuses sur la voie.

### Article AUi 4 - Desserte par les réseaux

- 4.1. Alimentation en eau potable :  
Les constructions et installations nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public.
- 4.2. Assainissement :  
Les eaux usées industrielles et domestiques devront être traitées et évacuées sur la base d'une étude spécifique à la parcelle à joindre à la demande de permis de construire, qui tienne compte des caractéristiques du milieu receveur.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par une convention entre l'industriel et la commune.

A défaut de branchement sur un réseau public, les eaux industrielles devront être traitées ou évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu receveur.

En l'absence de réseau spécifique, les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain, conformément aux réglementations en vigueur.

Le dessin des bassins d'infiltration sera en rapport avec les règles d'implantation propres au bâtiment, c'est-à-dire perpendiculaire à la voie ferrée et à la RN 20.

4.3. Electricité :

Tout raccordement électrique (basse tension) devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4. Télécommunications :

Tout raccordement d'une installation devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### **Article AUi 5 - Caractéristiques des terrains**

La forme des terrains reprendra l'orientation parcellaire générale en limite Sud de la zone AUi, parallèle à la R.D 139 et légèrement oblique par rapport à la R.N 20 et à la voie ferrée.

### **Article AUi 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Constructions le long de la R.N 20 :

Les constructions doivent être implantées à au moins 30 mètres en retrait de l'alignement. La bande de terrain résultante sera engazonnée, hors voiries et espaces nécessaires à l'activité.

6.2. Construction le long des voies de desserte :

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de faible importance telles que locaux destinés au contrôle des entrées, abris de cycles, constructions ou installations nécessaires à la distribution de l'électricité, etc...

### **Article AUi 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées en respectant une marge de recul égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5,00 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à la distribution de l'électricité.

### **Article AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article AUi 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article AUi 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale mesurée entre le terrain naturel et l'arase haute d'acrotère ou d'égout d'un bâtiment est limitée à 17 m à l'exception des volumes techniques exigeant une dimension plus importante sans excéder 20 m. Cette hauteur maximale peut cependant être dépassée pour des ouvrages d'utilité publique de faible emprise à grande hauteur, ou des silos.

### **Article AUi 11 - Aspect extérieur**

Pour l'application de cet article on se rapportera à l'étude d'aménagement des abords de la R.N 20 annexée au dossier du P.L.U, notamment la partie concernant la qualité architecturale. Une grande simplicité est recherchée en volume, en façade et en plans. Une attention particulière sera portée dans le choix des matériaux, et leur coloris, le traitement des volumes et des clôtures.

- a) Matériaux :
- sont interdits :
- les bardages galvanisés
  - les enduits monocouches sur les bâtiments de stockage ou d'activités.
  - les matériaux se référant à la construction d'habitations : ardoises, tuiles mécaniques, pans de bois, etc...

- b) Couleur :
- En référence à l'étude L.111.1.4, des teintes sombres et colorées serviront de base à la colorimétrie des bâtiments (rouge brun, gris anthracite, bleu ardoise...) notamment pour les pignons, façades et angles vus de la RN 20. Une plus grande latitude sera admise pour les longs pans et parties non vus de la RN 20.
- c) Volumétrie :
- L'exigence de simplicité impose de traiter avec soin les acrotères, les percements, les pans aveugles. Les enseignes seront apposées sur les façades uniquement, les caissons lumineux sont interdits.
- Les façades ou pignons implantés parallèlement à la R.N 20 seront peu ou pas percés, les autres façades en relation visuelle directe avec la R.N 20 comporteront des vêtements soignées avec une alternance harmonieuse entre percements et parties pleines.
- d) Les clôtures :
- 1) Les clôtures si elles existent seront réalisées en grillage sur poteau métallique ou en grilles simples ou à mailles. Leur hauteur n'excédera pas 2,00 m. Elles seront de couleur verte.
  - 2) Les clôtures implantées le long de la voie de desserte latérale à la voie ferrée seront doublées d'une haie végétale arbustive d'essence locale.

### **Article AUi 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs et des véhicules de service doit être assuré en dehors des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Il sera recherché le long des limites séparatives privées et isolé par un espace vert planté.

L'implantation d'aires importantes de stationnement dans la bande de terrain comprise entre la voirie interne de la zone parallèle à la RN 20 et les pignons ou façades qui lui font face est interdite.

### **Article AUi 13 - Espaces libres et plantations**

Deux principes guident la composition paysagère de la zone :

- la création d'un mail planté en limite Sud de la R .D 139 (zone UI)
- le traitement paysager des deux infrastructures principales qui contiennent la zone AUi :
- talus en herbe longeant la R.N 20
- plantation de haies champêtres le long de la voie ferrée en limite d'emprise S.N.C.F.



Au titre de cet article, il est exigé :

- un engazonnement des bandes de terrains résultant des règles d'implantations des constructions par rapport à la R.N 20 et des limites arrières des parcelles (à l'opposée des dessertes).
- la plantation de haies le long des limites parcellaires avec la voie latérale à la voie ferrée.
- interdiction de stockage de façon permanente en extérieur sur une profondeur de 200 m de l'alignement de la RN 20.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article AUi 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## REGLEMENT DE LA ZONE A

### Caractère de la zone A

Cette zone est constituée par les parties de territoires communaux principalement affectées à l'exploitation agricole. Elle est réservée à l'agriculture et protégée à ce titre.

Les terrains boisés inclus dans cette zone constituent un espace végétal non construit dont il s'agit de préserver le caractère, notamment du point de vue esthétique et écologique. Ils sont donc inscrits au P.L.U. en secteur boisé classé.

La société Coopérative Agricole de Stockage et de Vente de la région de Boisseaux (Coopérative de Boisseaux) est soumise à autorisation au titre des installations classées. L'étude des charges fournie par l'exploitation ainsi que l'analyse critique produite par un tiers indiquent que des accidents qui interviendraient dans l'établissement pourraient avoir des conséquences qui dépasseraient les limites de propriété de celui-ci.

Aussi, un secteur Aa a été défini autour des silos de stockage et de bâtiments agro-pharmaceutiques suivant les distances conformes aux directives du Ministère chargé de l'environnement dans lesquels des restrictions de l'occupation ou de l'utilisation du sol sont édictées.

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

Rappels :

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- 4) Périmètres de protection du forage : se rapporter au paragraphe 1.2.3.4. des annexes sanitaires et au plan réseau d'eau potable.

## **Article A 1 - Occupations du sol interdites**

Sont interdits :

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 et notamment :
  - 1.1.1. Les lotissements et habitations
  - 1.1.2. Les terrains de camping et de caravanning.
  - 1.1.3. Le stationnement des caravanes habitées.
  - 1.1.4. Les exhaussements et les affouillements du sol qui ne sont pas liés à l'exploitation agricole.
  - 1.1.5. Le dépôt des véhicules.
  - 1.1.6. Les parcs d'attraction.

## **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 2.1. Les bâtiments, hangars ou installations agricoles directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole de la zone ou d'une richesse naturelle sous réserve des conditions suivantes :
  - 2.1.1. Les habitations des agriculteurs exploitant la zone et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation.
  - 2.1.2. Les ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt général et les ouvrages publics de faible emprise (tels que pylônes électriques, éoliennes, transformateurs, etc ... ainsi que les constructions ou installations liées au fonctionnement des services publics) sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone.
  - 2.1.3. La restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants sous réserve que cette restauration ne gêne pas les activités agricoles voisines.
  - 2.1.4. Les installations classées si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles de la zone ou à l'exploitation d'une richesse naturelle sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'économie agricole et qu'elles respectent également les conditions définies ci-dessus.
  - 2.1.5. La reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole après sinistre.
  - 2.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'agriculture.

2.1.7. Les bâtiments liés à des activités de tourisme rural dans le cadre de l'exploitation agricole et situés à proximité du siège de l'exploitation, sous réserve que ces activités ne gênent ni ne compromettent les activités agricoles voisines.

2.2. Dans le secteur Aa, ne sont admis que :

2.2.1. Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone dès lors que ces constructions ne sont pas un facteur aggravant du risque,

2.2.2 Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires à l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance... pour les activités industrielles présentes dans la zone,

2.2.3. Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprise...) lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles présentes dans la zone,

2.2.4. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau d'un étage au plus. Ces extensions ne pourront être autorisées que si elles ne créent pas de logement supplémentaire,

2.2.5. Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans changement de destination,

2.2.6. La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public,

2.2.7. Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,

2.2.8. Les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole,

2.2.9. Les aires de sport à condition qu'elles ne comportent pas de structure destinée à l'accueil du public,

2.2.10. Les routes et voies de circulation existantes de moins de 2000 véhicules jour ainsi que les routes de desserte d'activités industrielles existantes ou nouvelles si ces dernières sont situées en dehors du secteur Uia,

2.2.11. Les voies SNCF de transport des marchandises,

2.2.12. Les zones d'occupation temporaires (parking).

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article A 3 - Accès et voirie

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (droit de passage).
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

### Article A 4 - Desserte par les réseaux

- 4.1. Alimentation en eau potable :  
Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement sur le réseau collectif de distribution.
- 4.2. Assainissement :
  - 4.2.1. Les eaux usées domestiques (eaux ménagères et aux vannes) doivent être traitées individuellement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
  - 4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
  - 4.2.3. Le traitement des eaux pluviales doit être réalisé sur le terrain.
- 4.3. Electricité :  
Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- 4.4. Télécommunications - Télédistribution :  
Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

**Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

La surface minimale d'un terrain pour toute construction nécessitant l'installation d'un assainissement non collectif est de 1000 m<sup>2</sup>.

**Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

**Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilations ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.
- 7.2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à la distribution de l'électricité.

**Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation.

**Article A 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article A 10 - Hauteur des constructions**

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable indispensable pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. Hauteur maximale :

Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (article UA 7), la hauteur des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage. Une adaptation à cette hauteur maximale pourra être accordée pour respecter le contexte environnant et assurer l'harmonisation de la construction par rapport au bâti existant, ou en cas de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant cette hauteur.

10.3. Les équipements publics nécessitant, par leur fonction, une hauteur importante, ainsi que les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur peuvent être dispensés de cette règle de hauteur maximale.

### **Article A 11 - Aspect extérieur**

11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour l'application de cet article des prescriptions particulières pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

11.2. La construction projetée doit, par son volume et son gabarit, respecter ceux des constructions existantes. Pour la couleur des enduits ou des revêtements de façades et des menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte traditionnel environnant. Les volumes de toutes les constructions doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens. Pour toutes les constructions, l'emploi de tôles en ciment non teintées dans la masse ou de tôles galvanisées est interdit.

11.3. Toitures :

Les toitures de toutes les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles de certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet, ou de celles des bâtiments liés à l'exploitation agricole, doivent avoir deux versants d'une inclinaison minimum de 35° et une couverture en ardoise ou tuile de ton brun, ou matériaux d'autre nature présentant le même aspect et les mêmes couleurs.

- 11.4. Sans préjudice de l'application de l'article R 111-21, des règles particulières pourront être admises pour les projets présentant des formes architecturales non traditionnelles et pour les aménagements ou extensions de constructions existantes.
- 11.5. Les clôtures seront aussi sobres et simples que possible, si elles sont constituées d'un mur ou mur bahut, leur traitement sera identique à celui des murs de la construction.
- 11.6. Les teintes des matériaux retenus dans la construction des bâtiments agricoles (hangars) seront choisies de façon à ce qu'elles s'intègrent bien dans le paysage rural. Les matériaux tels que plaques-ciment ou bardage métallique ne doivent pas rester bruts.

#### **Article A 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés classés sont soumis à l'application de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.