

CHAPITRE 2 : ZONE Ux

SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ux correspond au Parc d'Activités « Porte de Touraine – Autrèche ». Située le long de la RD 31, ce secteur accueille actuellement quelques entreprises dont un restaurateur.

Ce secteur est concerné par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité en entrée de ville.

Un secteur Uxb est créé pour l'extension vers l'Est de ce Parc d'Activités, afin d'y définir des prescriptions particulières en matière d'intégration paysagère et d'y définir les normes de rejet des eaux pluviales.

DESTINATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à l'accueil des activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, commerciales, de service et de bureaux.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

- Accueillir des activités économiques, artisanales, commerciales, de services et industrielles.
- Permettre le développement des activités existantes.
- Aérer la zone en imposant une emprise au sol.
- Promouvoir l'intégration des bâtiments d'activités en termes d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur.
- Promouvoir un urbanisme de qualité en imposant un retrait des constructions par rapport à la RD 31 (voie classée à grande circulation).
- Sécuriser les accès à la zone.
- Disposer d'espaces libres pour l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****Sont interdits :***

- Les bâtiments d'exploitation et d'élevage agricole.
- Les constructions à usage d'habitat.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les dépôts et décharges d'ordures et les activités de transformation de déchets organiques et fermentescibles.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes non lié à une activité commerciale.
- Les garages et stationnements collectifs, à ciel ouvert, de caravanes.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows,).
- Les équipements à caractère sportif ou de loisir.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS
CONDITIONS*****Rappels :***

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont autorisées, sous réserve dans le secteur Uxb de respecter les dispositions figurant au Règlement – Document graphique en termes de zone non constructible et de plantations à réaliser.

De plus, sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les extensions de bâtiments existants.
- Les nouvelles activités soumises à la réglementation des installations classées ainsi que leurs extensions. Leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des équipements implantés sur le terrain.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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.
- Tout accès direct sur la RD 31 est interdit.

- 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 seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.
- Le système de défense incendie doit être accessible depuis le domaine public.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- En outre, **dans le secteur Uxb**, le rejet des eaux pluviales vers le réseau public devra respecter un débit de fuite n'excédant pas 2 L/s/ha.

3 - Autres réseaux (Electricité, Téléphone)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficultés reconnues.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**Expression de la règle**

- Article non réglementé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Expression de la règle****Expression de la règle :**

- Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum :
 - de 75 m de l'axe de la RD 31,
 - de 10 m de l'emprise des autres voies.
- Les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal doivent être implantés au minimum à
 - 75 m de l'axe de la RD 31,
 - 5 m de l'emprise des autres voies.

Exceptions

- Pour la réalisation d'une extension, d'une surélévation ou d'une annexe prenant appui sur un bâtiment existant.
- Pour les constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**Expression de la règle :**

- Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à :
 - 5 m par rapport aux limites séparatives
 - 20 m par rapport à l'emprise de la RD 31.

Exceptions

- Pour la réalisation d'une extension, d'une surélévation ou d'une annexe prenant appui sur un bâtiment existant.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à 5 m au moins les unes des autres.
- Cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- **Dans le secteur Uxb**, conformément au Règlement – Document graphique, aucune construction ne pourra être autorisée dans la « zone non constructible » délimitée. Dans cet espace pourront en revanche être autorisés la réalisation d'un merlon planté, d'une voie ou encore le stockage de matériaux à ciel ouvert, le passage de réseaux.
- **Dans le reste de la zone Ux**, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

Expression de la règle

- La hauteur maximale des bâtiments d'activités au faîtage est fixée à dix mètres (10,00 m).

- La hauteur maximale des bâtiments annexes non accolés au faîtage est fixée à six mètres (6,00 m).

Exceptions

- Pour l'implantation de bâtiments d'activités dont la nature même de l'activité nécessite une hauteur plus importante que 10 m au faîtage.
- Pour les extensions, réfection de bâtiments existants.
- Pour les équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'activité (ex : silo, tour de refroidissement,°).
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Il sera porté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement, de stockage, aires de travail et aires techniques afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

1 TOITURES

- Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations neutres (fibro ciment de teinte sombre, bacs aciers prélaqués de couleur sombre).
- Des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

2 FAÇADES

- Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Le béton apparent, dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut, le bois et le métal sont autorisés si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- Sont interdits :
 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...).
 - Le blanc pur.

- Les bardages en tôle ondulée et galvanisée, les matières plastiques et fibrociment.

3 CLOTURES

- Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat.
- L'emploi d'un grillage sur piquets métalliques teinte galva doublé d'une haie vive d'essence locale sera préférée à la constitution d'un mur.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, ne doivent pas être laissés apparents.
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.
- Les clôtures en plaques fibrociment sont interdites. Toutefois, des plaques peuvent être enterrées sous réserve que leur hauteur hors sol ne dépasse pas 30 cm.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Elles doivent être aménagées et plantées.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone Ux :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être paysagers ou engazonnés.

En outre, dans le secteur Uxb :

La hauteur des stockages à ciel ouvert ne devra pas excéder 6 mètres.

Conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document graphique :

- un bosquet doit être planté en partie Est du secteur, il sera composé en son cœur de merisiers, chênes et charmes et accueillera sur ses lisières des essences à choisir dans la palette suivante : Epine vinette, Buis, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Aubépine monogyne, Fusain d'Europe, Houx, Camérisier à balais, Cerisier de Ste Lucie, Prunellier, Nerprun purgatif, Rosier des champs, Rosier des chiens, Rosier rouillé, Viorne lantane ; ce bosquet pourra ne pas couvrir toute la surface et être accompagné d'un verger ;

- le reste de la périphérie du secteur Uxb doit faire l'objet d'un traitement paysager sous forme de merlons plantés, afin de participer à l'intégration dans le grand paysage des constructions, installations et stockages qui prendront place au sein du secteur Uxb, sans chercher l'effet masque visuel. La silhouette des merlons plantés devra rester souple en jouant sur leur hauteur et leur végétalisation.
Ces merlons seront de dimension variable : de 1.50 m à 2 m de haut pour une base de 3 m à 4 m (rapport de 1 pour 2 entre la hauteur et la base).
Leur végétalisation prendra la forme suivante :
 - Côté extérieur du secteur Uxb un hydro seeding de graminées sera mis en place ;
 - Sur le haut du merlon et sur la retombée côté intérieur du secteur Uxb des arbustes seront plantés en choisissant des essences dans la palette végétale suivante : Epine vinette, Buis, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Aubépine monogyne, Fusain d'Europe, Houx, Camérisier à balais, Cerisier de Ste Lucie, Prunellier, Nerprun purgatif, Rosier des champs, Rosier des chiens, Rosier rouillé, Viorne lantane ;
 - Côté intérieur du secteur Uxb, à mi-pente du merlon, seront plantés les arbres de haute tige à petit et moyen développement, en choisissant des essences dans la palette végétale suivante : Frêne commun, Merisier, Chêne pubescent, Cormier, Alisier torminal, Erable champêtre, Erable de Montpellier, Noyer commun, Pommier sauvage, Poirier commun, Sureau noir ;
 - Côté intérieur du secteur Uxb, en partie haute du merlon, seront plantés les arbres de haute tige à grand développement, en choisissant des essences dans la palette végétale suivante : Aulne glutineux, Bouleau verruqueux, Charme, Frêne commun.

Afin de souligner les caractéristiques topographiques initiales du site (et non pas de les effacer), il serait préférable de positionner les merlons les plus hauts, là où le terrain est le plus haut et inversement. Dans le même esprit, il serait souhaitable que les merlons de faible hauteur reçoivent majoritairement une végétation arbustive basse (avec ponctuellement quelques arbres de haute tige à petit et moyen développement), alors que les merlons les plus hauts recevront des arbres de haute tige à grand développement.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS.