

CHAPITRE 6 : LA ZONE UX

La zone UX : les sites d'activité économique

La zone UX comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur UXa : les zones d'activité dites « ordinaires »
 - Sous-secteur UXa1 : les Brosses à Larçay
 - Sous-secteur UXa2 : les Brossereaux à Montlouis/L.
 - Sous-secteur UXa3 : le Bout du Potager à Véretz
 - Sous-secteur UXa4 : Launay à Chançay et Vernou-sur-Brenne

- Secteur UXb : les zones d'activité stratégiques
 - Sous-secteur UXb1 : la Carte à Monnaie
 - Sous-secteur UXb2 : les Ormeaux-Thuisseaux à Montlouis/L.
 - Sous-secteur UXb3 : l'Étang Vignon à Vouvray

- Secteur UXc : les zones industrielles

- Secteur UXd : la ZAC de Qualiparc

- Secteur UXe : les entreprises hors zone d'activités
 - Sous-secteur UXe1 : Vaubrault à Chançay

- Secteur UXf : le site de l'INRAE

Rappel :

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent lorsque des prescriptions graphiques figurent sur le règlement graphique :

- Les espaces boisés classés (EBC), régis au titre du L113-1 et suivants du Code l'urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (dont la liste figure en annexe 3 du présent règlement)
- Les protections environnementales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées de dispositions spécifiques, propres à leur typologie, exprimées en annexe 2 du présent règlement)
- Les protections patrimoniales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées par des orientations spécifiques à leur typologie au sein de l'OAP Patrimoine (Pièce n°5 – Tome 2 - Chapitre 2 « le patrimoine bâti »)
- Les périmètres d'Attente de Projet Global d'Aménagement (annexes du règlement 5)

Les projets doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5 du PLUi).

1_DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au 1.2 sont interdites.

Sont en particulier interdites, à l'exception des secteurs UXa1 et UXe1, les centrales photovoltaïques au sol.

Sont de plus interdites dans le secteur UXd, les aires de stockage des produits issus de l'activité de l'établissement ou nécessaires à celle-ci.

De plus, **pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique, est interdit :

- le déplacement d'éléments de patrimoine en relation directe avec leur localisation et leur environnement.

1.2_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants et en particulier les voies de desserte ;
- de respecter, le cas échéant, les prescriptions du schéma directeur d'assainissement ;
- de respecter, le cas échéant, les prescriptions des plans de prévention des risques (PPRI, PER, etc.) ;

à l'exception des secteurs et sous-secteurs listés ci-après, les constructions et installations suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités économiques : commerces, activités de services et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- le logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégré dans le bâtiment d'activité ;
- les aires de stationnement ;
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires) ;
- les aires de stockage des produits issus de l'activité de l'établissement ou nécessaires à celle-ci.

- sous- secteurs UXa1 et UXe1, sont de plus autorisées les centrales photovoltaïques au sol à condition qu'elles ne génèrent pas de consommation d'espace.

- sous-secteurs UXa3, UXb2 et UXb3, sont de plus autorisées les constructions et installations à usage agricole ;

- sous-secteurs UXa4, sont également interdits :

> les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;

> les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures etc. ;

- sous-secteur UXa2, parmi les constructions et installations à usage économique, seules sont autorisées :

> les constructions et installations à destination « commerce et activités de service » ;

> les extensions et annexes des constructions existantes.

- secteur UXf parmi les constructions et installations à usage économique, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité de l'INRAE.

- sous-secteur UXe1, les constructions et installations relevant des sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « industrie » et « entrepôt » utilisées pour le **stockage, même temporaire, de boues d'épuration issues de stations de traitement des eaux usées** est interdit. Cette disposition est applicable tant pour les constructions neuves que le changement d'usage et de destination des constructions existantes.

De plus, **pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état technique de la construction ou en cas de risques de péril ;
- la démolition d'éléments partiels sans intérêt patrimonial (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée ;
- dans les ensembles bâtis, seules sont autorisées les annexes et extensions à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à l'identité du site et de préserver les vues sur le grand paysage ;
- l'abattage des arbres n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

1.3_MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

■ 1. Mixité fonctionnelle

Néant

■ 2. Mixité sociale

Néant

2_CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1_VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

Lorsqu'il y a une contradiction entre les prescriptions concernant la forme urbaine et celles concernant la typologie bâtie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ce sont les prescriptions concernant cette typologie bâtie qui l'emportent.

■ 1. Emprise au sol maximale des constructions

Rappel : dans les zones soumises à un PPRI, les règles d'emprise au sol maximale sont les plus contraignantes entre le PPRI et les règles ci-dessous.

→ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

→ **Pour les autres constructions**, l'emprise au sol maximale est :

- secteurs UXa (hormis en sous-secteur UXa4), UXb et UXc : 80% de la superficie du terrain.
- secteur UXd : 70% de la superficie du terrain.
- secteurs UXe, UXf et en sous-secteur UXa4 : 60% de la superficie du terrain.

■ 2. Hauteur maximale des constructions

→ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle de hauteur

➔ **Pour les autres constructions**, la hauteur maximale est :

- secteurs UXa : 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- secteur UXb : 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- secteur UXc : 20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- secteur UXd : 13 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- secteur UXe : celle de la plus haute des constructions existantes.
- secteur UXf : 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

■ 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : la constructibilité est limitée en dehors des espaces urbanisés de part et d'autre des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

➔ **Pour les autres constructions**, le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est de :

- secteur UXa, UXb et UXf : 5 mètres minimum.
- sous-secteur UXa3 :
 - > 15 mètres minimum par rapport à la RD976 ;
 - > 5 mètres minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.
- sous-secteur UXb1 :
 - > 25 m minimum de l'axe de la RD910 ;
 - > 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.
- sous-secteur UXb3 :
 - > 15 mètres minimum par rapport à la RD47 ;
 - > 7 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.
- secteurs UXc et UXe : 10 mètres minimum.
- secteur UXd :
 - > le long de la RD85 : 5 mètres minimum ;
 - > le long de la rue de la Frelonnerie : 10 mètres minimum ;

> dans le reste du secteur : 4 mètres maximum, une implantation au-delà de 4 mètres peut être autorisée sous réserve d'une justification technique ou urbanistique.

- Dans tous les secteurs :

> une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité ;

> une implantation différente peut être admise pour des extensions de bâtiments existants, dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

■ 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

➔ **Pour les autres constructions :**

Lorsque les dispositions ci-après permettent l'implantation en limite séparative, cette possibilité est conditionnée à la bonne réalisation de mesures indispensables à la sécurité, notamment vis-à-vis du risque incendie.

Lorsqu'une implantation en retrait par rapport aux limites séparatives est possible ou est imposée, les règles exprimées sont appliquées de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les constructions doivent respecter une distance minimale de retrait par rapport aux limites de la zone UX. Elles devront respecter une distance minimale au moins égale à la moitié de leur hauteur ($H/2$), sans toutefois pouvoir être inférieure à 10 mètres dans toutes les zones, hormis en UXb où cette distance minimale est de 7 mètres.

En dehors de ce cas de figure, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont les suivantes :

- En secteur UXd, les constructions peuvent être implantées :
 - en limites séparatives ;
 - en retrait de la limite séparative. Le cas échéant, elles devront respecter une distance de retrait minimal de tout point de sa façade au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. Cette distance minimale ne doit pas être inférieure :
 - à 2,5 mètres, si le mur longeant la limite séparative est aveugle ;
 - au tiers de la hauteur du bâtiment ($H/3$), si le mur longeant la limite séparative comporte des ouvertures ou des baies. Il est entendu ici que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui

en est le plus rapproché doit être au moins égal au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.

- En secteurs UXa et UXb, les constructions peuvent être implantées :
 - o en limites séparatives, hormis en UXa4 où un retrait est imposé ;
 - o en retrait de la limite séparative. Le cas échéant, elles devront respecter une distance de retrait minimal de tout point de sa façade au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. Cette distance minimale ne doit pas être inférieure :
 - à la moitié de la hauteur de la construction (H/2). Il est entendu ici que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ;
 - à un retrait minimal de :
 - 5 mètres en UXa,
 - 10 mètres en UXb.
- En secteurs UXc, UXe et UXf, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. L'implantation sur limite séparative n'est donc pas admise.

Elles doivent respecter une distance minimale de tout point de ces bâtiments au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. Cette distance minimale doit :

- o être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2). Il est entendu ici que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ;
- o Ne pas être inférieure à 10 mètres.

Dans tous les secteurs, des dispositions particulières peuvent être admises ou imposés :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité ;
- Pour les extensions de constructions existantes, une implantation différente peut être admise. Dans ce cas, l'implantation initiale de la construction existante peut être maintenue pour son extension, sous réserve ne pas porter atteinte au caractère de son environnement.

■ 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant

2.2_QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou installation doit respecter le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, constructions voisines, etc.).

La conception et la réalisation des constructions et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, le béton brut ... doivent être recouverts.

➔ Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

■ 1. Les constructions à usage d'activités

Les constructions doivent présenter une unité et une qualité quant aux matériaux et aux teintes utilisées.

Une attention particulière sera apportée aux façades donnant sur l'espace public.

Dans le sous-secteur UXa3, aucune façade arrière ne pourra donner sur la RD976.

Les enseignes doivent être traitées en harmonie avec l'architecture de la construction et la polychromie employée.

■ 2. Les constructions à usage d'habitation

Les éventuelles constructions à usage d'habitation doivent être intégrées dans le corps du bâtiment d'activités.

■ 3. Les aires de stockage

Les aires de stockage seront autant que possible incluses dans une construction.

Dans le cas contraire, lorsqu'elles ne concernent pas des produits exposés à la vente, elles doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public et les terrains mitoyens (murets, haies, implantation sur le terrain, etc.) ;

■ 4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le cas échéant, les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie et doublées d'une haie vive d'essences variées.

Dans le secteur UXd, elles doivent être constituées d'un grillage sur support métallique, et doublées d'une haie vive d'essences variées.

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à l'établissement considéré, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En limite d'une zone A ou N, les clôtures doivent être constituées d'une haie champêtre doublée d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels (bois, etc.).

■ 5. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les abris de stockage des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

■ 6. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, etc.) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

En particulier, les **coffrets techniques** doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les **capteurs solaires** (photovoltaïques ou production de chaleur solaire) doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. Ils doivent être regroupés. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture et respecter la géométrie du toit.

Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux.

■ 7. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations etc.).

2.3_TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

■ 1. Coefficient d'imperméabilisation

Néant

■ 2. Plantations

Les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En particulier,

- dans les secteurs UXa, UXb et UXc, au moins 10% de la superficie du terrain doit être en pleine terre et végétalisés ;
- dans le secteur UXd, au moins 15 % de la superficie du terrain doit être en pleine terre et végétalisés ;
- dans le secteur UXe et UXf, au moins 20% de la superficie du terrain doit être en pleine terre et végétalisés.
- Dans le sous-secteur UXa3, le recul par rapport à la RD976 doit être végétalisé et arboré.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être végétalisées.

Pour les haies doublant une clôture, une composition variée est obligatoire.

En particulier, les haies ne doivent pas comporter exclusivement des plantes à feuillage persistant.

Les essences locales sont à privilégier.

Les espaces de stationnement doivent être végétalisés.

Les reculs par rapport aux limites de la zone UX doivent faire l'objet d'aménagements soignés et de plantations participant à la bonne insertion de la zone d'activités dans son environnement.

Des Espaces Boisés Classés (EBC) sont institués et identifiés sur le règlement graphique.

■ 3. Prescription concernant les éléments de patrimoine végétal classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Une surface de sol perméable suffisante, au moins égale à la projection du houppier de l'arbre à l'âge adulte, autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

■ 4. Prescriptions concernant les éléments de patrimoine naturel classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Cf annexes au règlement.

2.4_STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Toute construction ou opération, doit comporter un espace couvert destiné au stationnement sécurisé des vélos, aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation, des conditions de stationnement et de la circulation dans le voisinage.

3_ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1_DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

■ 1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques 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.

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

Aucun accès direct n'est autorisé sur les routes départementales.

Dans le sous-secteur UXa3, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD976. Les deux accès existants seront autant que nécessaires mutualisés. Ils doivent être aménagés ou restructurés de manière à assurer la sécurité des usagers de la RD976 et celle des usagers des accès eux-mêmes.

■ 2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La création de voies en impasse doit être évitée. Elle n'est admise que lorsque les contraintes topographiques, foncières ou la structure urbaine existante ne permettent pas d'assurer une desserte par un maillage viaire.

Lorsque le recours à des voies en impasse est nécessaire, celle-ci doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, etc.) de faire aisément demi-tour.

3.2_DESSERTE PAR LES RESEAUX

■ 1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

■ 2. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Les projets de construction, d'aménagement ou de changement de destination doivent être compatibles avec les capacités et le fonctionnement des réseaux publics d'assainissement existants ou prévus. Un projet pourra être refusé s'il compromet le bon fonctionnement des équipements publics ou nécessite des extensions ou renforcements de réseaux non prévus par les schémas et réglementation en vigueur (notamment le schéma directeur d'assainissement ou assimilé).

Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

■ 3. Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales est recommandée.

Sous réserve des conditions de sa possibilité (nature du sol, du sous-sol, présence de risques, etc.) l'infiltration sur le terrain doit être recherchée.

En cas d'impossibilité :

- si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire ;
- si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

■ 4. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir une desserte par les communications numériques (fourreau, chambre, etc.) suffisamment dimensionnée.

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu jusqu'en limite du domaine public.