

CHAPITRE 4 : ZONE UX

ZONE D'ACTIVITÉS

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX correspond au tissu économique (industriel et artisanal) de Cormery. Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité, à l'exception du secteur UX1*non raccordé au réseau collectif d'assainissement.

En grande partie située le long de la RN 143, elle comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur UX1 : correspondant au site économique ancien,
- Le secteur UX1*, en continuité du précédent, mais non raccordé au réseau collectif d'assainissement et accueillant actuellement une installation classée au titre des risques technologiques (voir pièce 5d),

Enfin, la zone UX identifie également le site en continuité du bourg accueillant une entreprise et pour partie concernée par le risque d'inondation (secteur UXi). Ce risque est identifié par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre, approuvé par arrêté préfectoral le 28 avril 2005.

Le PPRi est une Servitude d'Utilité Publique annexée en pièce 5e du PLU. A ce titre, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UX dont ses secteurs, est destinée à l'accueil d'installation à caractère commercial ou artisanal ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.442-1 et R.421-12 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique).*
- *En application de l'arrêté préfectoral du 28 avril 2005, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone (voir pièce 5° du présent dossier).*

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de :

- ***ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,***
- ***rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique,***
- ***respecter les différentes réglementations en vigueur (hygiène publique, ...)***
- ***présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer une bonne intégration dans le site.***

En zone UX et en secteur UXi sous réserve des prescriptions du PPRi.

- Les activités commerciales, artisanales, tertiaires, de service.
- Les extensions des bâtiments existants.
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal.
- Les aires de stationnement.

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement de la zone.
- Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En secteurs UX1 et UX1*

- Les activités commerciales, artisanales, industrielles, tertiaires, de service.
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal.
- L'extension des constructions existantes, sous réserve qu'elle n'ajoute pas de nuisances supplémentaires à l'environnement, aux habitations et que toutes les précautions soient prises pour réduire ces dernières.
- La modification des installations classées existantes ou futures sous réserve qu'elle n'ajoute pas de nuisances supplémentaires à l'environnement, aux habitations et que toutes les précautions soient prises pour réduire ces dernières.
- 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 installations implantées sur le terrain. Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments autorisés à raison d'une unité par entreprise.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement de la zone.
- Les bureaux et bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone.
- Les installations de sports et loisirs annexées aux entreprises.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les abris couverts destinés au stockage sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisance à l'environnement immédiat.
- Les aires de stationnement.
- Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCES

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.
- 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.

De plus, en secteurs UX1, UX1*

- Tout accès nouveau individuel depuis la RN 143 est interdit.

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 et aux besoins de circulation du secteur.
- Les voies nouvelles doivent présenter une emprise minimale de 10 m et une chaussée minimale de 6 m.
- Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques.
- Le déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Le rejet des eaux non traitées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

En secteur UX1*

- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées vers des dispositifs individuels de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur.
- Ces dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilité des sols et d'assurer en quantité et qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les extensions privées des réseaux (électricité, téléphone, ...) ainsi que les branchements aux constructions doivent obligatoirement être enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4 – ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS

- Les antennes, antennes paraboliques, treillis, ..., destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En zone UX et secteurs UXi, UX1

- Article non réglementé.

En secteur UX1*

- Les terrains doivent présenter une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

En zone UX et secteur UXi

- Les constructions principales doivent être implantées à au moins :
 - 15 m de l'axe du CD 17,
 - et 7 m de l'alignement des voies de desserte interne ou des placettes de retournement.
- Les autres constructions et ou extensions peuvent s'implanter à une distance minimale de 5m de l'alignement de la voie, sous réserve d'aucune gêne de visibilité des accès à la voirie.

En secteurs UX 1, UX 1*

- Les constructions principales doivent être implantées à au moins :
 - 31 m de l'axe de la RN 143,
 - et 7 m de l'alignement des voies de desserte interne ou des placettes de retournement.
- Dans la marge de recul de la RN 143, aucune construction, dépôts, stockage, expositions de matériel, matériaux et stationnement n'est admis.
- Pour toutes les voies, à l'exception de la RN 143, les autres constructions peuvent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies, sous réserve d'aucune gêne de visibilité des accès à la voirie.

Exceptions

- Les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux publics : implantation libre.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions à usage d'activités doivent être implantées à au moins 5 m des limites séparatives.
- Les autres bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative après mise en œuvre des mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

Exceptions pour

- 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, ...) : implantation libre.

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

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

Exception pour

- Les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux publics : implantation libre.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Expression de la règle

- L'emprise maximum est fixée à 50 % de l'assiette foncière constructible.

Exception

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements publics, ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux publics.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au point le plus défavorable jusqu'au faîtage.

Expression de la règle

- La hauteur maximale des bâtiments d'activités est de 10 m au faîtage. Des possibilités de dépassement peuvent être autorisées pour des raisons techniques justifiées.
- La hauteur maximale des annexes isolées est de 6 m au faîtage.

Exceptions

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - pour les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, cheminées, châteaux d'eau, etc.),
 - pour les équipements publics, ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GENERALITES

- L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions nouvelles, ainsi que les aménagements et extensions de bâtiments devront présenter une simplicité de volume s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

3 – FACADES

- Les constructions nouvelles, ainsi que les réaménagements et extensions doivent présenter une unité et une qualité de matériaux utilisés.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de manière permanente, un aspect satisfaisant.
- Il ne sera pas mis en œuvre plus de quatre matériaux de type inoxydable ou auto lavable de couleurs différentes sur le bâtiment.

Sont interdits

- Les matériaux non protégés qui peuvent se dégrader.
- Les enduits au ciment pur.
- Les parpaings non enduits,
- et de manière générale à l'état brut, tous les matériaux qui doivent être normalement protégés.
- La couleur blanc pur.

4 – PARTIES SUPERIEURES DES CONSTRUCTIONS – TOITURES - TERRASSES

- Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.
- En cas de toiture terrasse, il sera imposé un acrotère ou une autre disposition constructive qui permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

5 - CLOTURES

- La clôture n'est pas obligatoire.
- Si elle est réalisée, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Elle sera constituée soit par :
 - un grillage sur support métallique, doublé ou non d'une haie.
 - un muret enduit ou en pierre jointoyée. Le muret peut être surmonté d'une lisse horizontale, ou d'un grillage, ou doublé d'une haie.
- La hauteur maximum des clôtures ne doit pas excéder 2 m par rapport au niveau de la voie publique, pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

En zone UX et secteur UXi

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins.
- Il est exigé des aires de stationnement suffisantes pour :
 - les véhicules de livraison et de services,
 - les véhicules du personnel à raison d'une place au moins par emploi et par logement,
 - les véhicules des visiteurs.

En secteurs UX1, UX1*

- L'aménagement des aires de stationnement devra s'intégrer dans une démarche d'organisation soignée de l'espace.
- Le stationnement de tout type est interdit dans la marge de recul de la RN 143 (31 m de l'axe).
- Le stationnement est prévu soit sur la voie publique, soit hors des voies publiques. Dans ce cas, il doit répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet et aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
- Le nombre de places, à raison de 25 m² par place de parking, doit être conforme aux prescriptions suivantes :
 - 50 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) pour les bureaux.
 - 30 % de la SHON pour les équipements hôteliers.
 - 10 % de la SHON pour les autres activités.
- Le stationnement dans les parcelles privées devra comprendre une surface de stationnement adaptée aux poids lourds de l'entreprise ou de livraison.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les arbres et plantations existants doivent être préservés au maximum.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les délaissés des aires de stationnement, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuille, ...). Les haies composées exclusivement de thuyas ou de lauriers-palmes sont interdites.
- Les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.
- Les voies nouvelles seront arborées et végétalisées.
- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.