

## CHAPITRE 6 : ZONES 1AUX ET 1AUX1

### ZONES D'URBANISATION FUTURE À VOCATION D'ACTIVITÉS

---

#### CARACTERE DE LA ZONE

---

##### Zone 1AUX

La zone 1AUX est une zone à urbaniser, identifiant le site de la Vallée du Poirier sur laquelle la Communauté de Communes Loches Développement, par le biais du PLU de Cormery, envisage à court moyen terme d'y développer un pôle économique.

L'aménagement de ce pôle est porté par la Communauté de Communes.

##### Zone 1AUX1

La zone 1AUX1 est une zone à urbaniser le long de la RN 143.

La commune de Cormery envisage de l'aménager afin d'accueillir des entreprises.

Cette zone est concernée par le périmètre de risque lié à une installation classée au titre des risques technologiques implantée en zone UX1\*, c'est-à-dire en zone limitrophe (voir pièce 5d).

#### DESTINATION DE LA ZONE

---

Les zones 1AUX et 1AUX1 sont destinées à l'accueil d'activités économiques.

## 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.421-1 et R.241-12 et suivants du code de l'urbanisme.*

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

- **de respecter les orientations d'aménagement inscrits à la pièce 2c du dossier de PLU,**
  - **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, ...)**
  - **être de taille compatible avec la zone,**
  - **présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer une bonne intégration dans le site.**
- 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 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 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.
- 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 prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Le rejet des eaux non traitées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

***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 prétraitement 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**

---

- La surface du terrain doit permettre, outre l'implantation du bâtiment, le stationnement et les circulations nécessaires au fonctionnement de l'activité, ainsi que l'aménagement paysager de la parcelle, en évitant les délaissés à l'intérieur des îlots primaires.

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

---

***Expression de la règle*****En zone 1AUX**

- 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.

De plus,

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m de l'axe de la RD 82.

- 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.

**En zone 1AUX1**

- 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.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

***Expression de la règle***

- Les constructions principales 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.

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

---

- Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent respecter une marge d'isolement au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 m.

**Exceptions 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 :
  - 40 % de l'assiette foncière constructible dans une bande comprise entre 31 et 100 m de l'axe de la RN 143,
  - 50 % de l'assiette foncière constructible au delà de 100 m de l'axe de la RN 143.

**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 constructions ne doit pas excéder :
  - 10 m au faîtage dans une bande comprise entre 31 et 100 m de l'axe de la RN 143,
  - 12 m au faîtage dans une bande comprise entre 100 et 200 m de l'axe de la RN 143,
  - 16 m au faîtage au delà de 200 m de l'axe de la RN 143.

**Exception**

- 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**

---

- 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 m<sup>2</sup> 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 surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- La marge de recul de la RN 143 devra être traitée paysagèrement d'une façon sobre, avec une végétation basse et d'ampleur limitée.
- Les reculs par rapport à la RD 82 devront être traités en espace vert, à l'exception des accès éventuellement autorisés (notamment depuis la RD 82). La végétation sera maintenue basse lorsque la sécurité routière (cône de visibilité) le nécessite. Les reculs par rapport aux autres voies doivent être traités pour 60 % minimum en espaces verts.
- 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.