

CHAPITRE AUX

Zone d'urbanisation future sous forme d'une opération d'ensemble, et à vocation d'activités

Il s'agit d'une zone non équipée, dans la continuité de la zone UX, destinée à accueillir les créations ou extensions d'activités économiques, présentant peu de nuisances, à vocation industrielle, artisanale, scientifique et technique, commerciale, de service et de bureaux.

Son urbanisation se fera sous forme d'une opération d'ensemble.

Les règles édictées (orientation, alignement, hauteurs) visent à assurer la meilleure intégration possible à l'environnement urbain et paysager, dans ce secteur en entrée de ville de Pierres et à l'entrée de l'agglomération.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation (à l'exception de celles autorisées à l'article 2),
 - hôtelier (sauf pour les cas visés à l'article 2),
 - industriel (sauf pour les cas visés à l'article 2),
 - de stationnement de véhicules (sauf pour les cas visés à l'article 2),
 - d'abris de jardin, de pêche, de chasse,
- les installations classées type SEVESO,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'élevage, sauf stockage des produits issus de l'activité agricole,
- les établissements d'enseignement et culturel,
- les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping,
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction, et les aires de jeux et de sport.
- les dépôts en plein air, de toute nature,
- les entreprises de passage de voitures.
- Les décharges
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements ou exhaussements du sol de superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède 2 m, sauf dans le cas d'infrastructure d'intérêt public.

ARTICLE AUX 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumis à conditions particulières :

- Les établissements de toute nature, non interdits à l'article 1, sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

- Les habitations, uniquement destinées au gardiennage ou au fonctionnement des activités, et d'une surface de plancher maximale de 80m², à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités, dans la limite de un logement par parcelle.
- Les activités tertiaires, les bureaux, commerces et services d'intérêt collectif,
- Les entrepôts.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir et notamment en ce qui concerne l'aspect.
- Les bâtiments et installations à usage d'équipement (restaurant, hôtel, etc.) à la condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- Les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles aient un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de protection contre les nuisances éventuelles, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien de ces équipements.
- Les déchetteries et points de collecte des ordures ménagères à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles de quelque nature que ce soit.
- Le stationnement de véhicules nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants utilisateurs de la zone.
- **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition contraire du P.L.U. (au titre de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme).**

Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une opération d'aménagement d'ensemble autorisée préalablement et portant sur la totalité de la zone.

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage. Elles devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances (titre I article 5, page 6).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

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 voisin (servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voies judiciaires, en application de l'article 682 du Code Civil). Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment le raccordement de la parcelle à la voirie externe doit comporter

au moins une plate-forme visible de la chaussée, de dimensions permettant la sortie et l'entrée de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante pour ne présenter qu'un seul accès automobile à la voie.

2 - VOIRIE :

Les voies privées ou publiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte assurant la commodité de la circulation et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles de desserte en impasse ne devront pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE AUX 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public de distribution.

Un réseau incendie devra être dimensionné pour assurer la défense de la zone ou toute autre disposition permettant d'assurer cet objectif devra être prise.

2. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou aménagement devra se conformer au schéma général d'assainissement (SGA) de la commune, d'avril 2001, qui prend en compte, entre autres, le risque d'inondation ainsi que les mesures techniques réglementaires.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public. Le branchement sera assuré par des canalisations souterraines. Les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supporte.

a) Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction engendrant des eaux usées. Il sera assuré par des canalisations souterraines.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

b) Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Tout nouvel aménagement devra être équipé d'un système de prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire devra réaliser les aménagements permettant de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil) et une percolation naturelle par une imperméabilisation modérée, pour limiter les débits évacués de la propriété et limiter les rejets vers le réseau public.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Pour ce faire, on pourra avoir recours aux solutions alternatives suivantes :

- Infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- Réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété (bassins de retenue, stockage...).

Il est recommandé d'utiliser au maximum l'eau de pluie collectée par les gouttières en été et de réguler, avec le même équipement, les eaux de pluie s'évacuant vers le réseau ou le milieu naturel en hiver. L'objectif est, outre les économies d'eau potable et donc la préservation de la ressource, de limiter dès la source les arrivées d'eau de pluie au réseau pluvial, et la concentration de rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel venant accroître le risque d'inondation en aval.

Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que des puits d'infiltration.

Toute disposition permettant l'arrêt de l'écoulement du réseau d'eaux pluviales vers la rivière en cas de sinistre devra être prise et/ou un bassin de rétention devra être créé.

Dans tous les cas le risque de pollution devra être géré.

c). Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après :

- ♦ 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.
- ♦ L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés conformément à la réglementation en vigueur. Notamment, tout projet nécessitant une évacuation d'effluents, polluants ou non, doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

3. AUTRES RESEAUX

Électricité - télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés. Ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur.

ARTICLE AUX 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surfaces, forme, dimensions)

Non réglementé.

ARTICLE AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Le retrait sera :

- pour les bâtiments industriels, au moins égal à **10 m de la limite du domaine public le long des voies** et chemins existants ou prévus ouverts à la circulation des véhicules automobiles,
- pour les autres bâtiments, au moins égal à **5 m de la limite du domaine public le long des voies** et chemins existants ou prévus ouverts à la circulation des véhicules automobiles.

CAS PARTICULIERS :

Ces prescriptions ne concernent pas les ouvrages ou équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, et en particulier les postes de transformation de distribution ou autres ouvrages techniques, dont la surface est inférieure à 15 m² d'emprise au sol, ainsi que les constructions annexes et ouvrages fonctionnellement attachés aux activités développées dans la zone (kiosque de

gardien...), qui pourront être implantés dans une bande de 10 mètres décomptée depuis l'alignement. Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie.

ARTICLE AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement devra être au moins égale à la hauteur (H) de la construction, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et au droit des limites séparatives, avec un minimum de 5 m.

Cette largeur pourra être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces principales, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Selon la nature des activités exercées, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées.

Les bâtiments, de bureaux, les commerces et services sociaux peuvent être édifiés en contiguïté d'une ou des limites séparatives. A défaut, la marge de retrait sera au moins égale à 3 mètres.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc.).

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

La distance entre deux bâtiments industriels implantés sur une même propriété devra répondre aux impératifs de la Protection Civile.

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal avec un minimum de 4 mètres.

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être séparées par une distance d'au moins 4 m.

L'implantation des ouvrages et constructions techniques d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers est libre, à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la cohérence des aménagements.

ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette emprise est la superficie du sol qu'occupe la base du bâtiment. Elle est constituée de la superficie hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

Cette prescription ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définition en annexe)

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel au faîtage ou au couronnement (pour les toitures terrasses) ne peut pas excéder 12 m, avec possibilité de dépassement ponctuel pour la réalisation d'installations techniques spéciales de grande hauteur (silo, antenne, cheminée, pylône, réservoir d'eau...).

La hauteur des constructions annexes ne peut pas excéder 6 m au faîtage.

Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, au droit du polygone d'implantation, dans l'axe de la façade principale.

ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toutes les façades visibles doivent être traitées avec le plus grand soin.

Prescriptions générales :

Toute construction ou ouvrage, à édifier ou à modifier, devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, au caractère de la Vallée de l'Eure ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Cette disposition s'applique également aux extensions, aux annexes et clôtures.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont interdits sauf pour des détails ponctuels.

Les couleurs foncées dans les tons gris doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments. Cependant les autres couleurs peuvent être utilisées comme élément d'animation de la façade dans une proportion qui ne dépassera pas 10% de la surface de chacune des façades.

1 - Volumes et terrassements

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

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction sont interdits.

2 - Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'environnement.

a) Pente des toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie des toitures sera traitée de manière séquencée.

b) Matériaux de couverture

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant. Ils doivent être teintés dans la masse pour éviter des changements de couleur importants liés à leur altération.

Il ne sera pas admis de matériaux brillants, tels que tôle ondulée non teintée.

c) Ouverture en toiture

Les ouvertures en toiture sont autorisées si l'aspect général de la toiture et des façades le permet.

d) Capteurs solaires

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

3 - Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes. Les constructions nouvelles doivent présenter une unité et une qualité des matériaux utilisés.

Le soubassement des bâtiments sera réalisé par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.

a) Matériaux des façades

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes. L'autorisation de construire devra être accompagnée du nuancier utilisé.

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant, et de préférence être teintés dans la masse pour éviter des changements de couleur important liés à leur altération.

Il ne sera pas admis de matériaux brillants tels que tôle ondulée non teintée.

b) Ouverture en façades

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

La clôture sera constituée d'un grillage sur support métallique, pouvant être fixée sur un muret de 0,30 m. Les clôtures maçonnées et panneaux en béton armé dits "décoratifs" sont interdits.

ARTICLE AUX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules de service, des employés et des visiteurs), doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, à l'intérieur des propriétés. Le nombre de places minimum est fixé à l'annexe du présent règlement. Le stationnement doit être réalisé dans le respect des normes en vigueur concernant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement, l'évolution, le chargement et le déchargement des véhicules utilitaires légers ou poids lourds.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE AUX 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Dispositions générales :

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Une superficie minimum de 20% de la surface totale de la parcelle doit être aménagée en espaces verts.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles non réservées aux circulations internes des véhicules (notamment dans les marges de retrait par rapport aux voies), doivent être engazonnées ou fleuries et plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les bâtiments volumineux à usage d'activités doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essence locales.

Les aires de stockage, ainsi que les installations techniques (comme les citernes de gaz, réservoirs de combustibles ...), visibles depuis les espaces publics doivent être masquées et agrémentées par des claustras en bois, des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essences locales ou exotiques variées, formant un écran.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales ou exotiques variées et mélangées.

Aménagement des marges de recul :

La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée en espace vert sur au moins 40 % de sa superficie.

Parcs de stationnement et leurs accès :

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

Ces espaces pourront être réalisés sur des sols stabilisés drainants et engazonnés.

Des écrans, sous forme de véritables structures végétales, seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m², aires de stockage de matériels ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

Lorsque la surface de ces espaces excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 14 - Supprimé