

## ZONE UX

La zone UX correspond à la zone d'activité du Débucher, située à l'entrée Nord-est de l'agglomération anetaise. Elle comprend à la fois des activités industrielles, de commerces et d'artisanat et des équipements.

**Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure. Le pétitionnaire se référera aux cartes graphiques ainsi qu'au règlement annexé au présent PLU pour connaître les prescriptions en matière d'occupation et d'utilisation du sol qui prévalent sur le présent règlement.**

**Une partie du territoire communal est couvert par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le pétitionnaire se référera aux prescriptions relatives à cette servitude d'utilité publique annexée au présent PLU.**

### **ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 à 5 du code de l'urbanisme
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article à l'article R. 111-38 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 111-39, R. 111-40 et R. 111- 42 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière et/ou ballastière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, pour la réalisation d'ouvrages publics et la dépollution,
- Les pylônes sauf pour le fonctionnement du service départemental de secours et d'incendie (SDIS),
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes,
- Dans les espaces identifiés au titre du L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme, toute nouvelle construction pouvant porter atteinte à la préservation et la remise en état des continuités écologiques est interdite.

---

**ARTICLE UX.2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sont autorisées, sous conditions particulières, les constructions destinées à l'habitat à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des entreprises et que la construction soit comprise dans le volume des constructions à vocation d'activité.

---

**ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE**

---

**ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions desservies.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**VOIRIE**

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas :

- d'aménagement ou d'extension de constructions existantes qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.
- d'implantation d'annexes n'excédant pas 25 m<sup>2</sup>,
- de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

---

**ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

**ASSAINISSEMENT****1. Eaux pluviales**

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

## 2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoit les dispositions ci-dessus.

### *RESEAUX DIVERS*

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

### *COLLECTE DES DECHETS*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération<sup>2</sup>

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

---

**ARTICLE UX.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

---

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

---

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies. Ces règles pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante à condition que la distance de l'extension à l'alignement soit la même que celle du bâtiment existant.

Le long de la RD 928 le retrait sera d'un minimum de 15 mètres.

Les règles précédentes ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général et d'infrastructure

---

**ARTICLE UX.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en respectant, par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, une marge de reculement minimum de 6 mètres.

Un retrait inférieur peut être autorisé afin de répondre au besoin justifié de fonctionnement technique des constructions d'activités.

Les annexes ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage et de 4 mètres de hauteur totale, pourront être implantées en limites séparatives sur un linéaire n'excédant pas 20 mètres.

Les règles précédentes ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général et d'infrastructure

---

**ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement (entraînant ou non un changement de destination), sans extension d'un bâtiment existant.

## **ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du PLU reste inchangée.

## **ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### *ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **Toiture**

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures devront se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes permettant de masquer les édicules techniques, ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

### **Parements extérieurs**

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée. Les bâtiments seront de teinte foncée.

### *AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

#### **Clôtures :**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, doublées ou non de grillage (vert foncé, noir ou brun) non visible de la voie publique

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

*DISPOSITIONS DIVERSES :*

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles.

Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

Sur les toitures terrasse, les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

---

**ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

*CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES D'INDUSTRIE*

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

*CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX COMMERCES ET D'ARTISANAT*

Il sera créé une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

Pour les constructions destinées au commerce : le stationnement devra répondre aux besoins de l'activité.

#### *CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER*

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service).

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local fermé.

#### *CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF*

Il n'est pas fixé de règles.

#### *DISPOSITIONS DIVERSES*

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Conformément à l'article L123-1-12 (alinéa 3, 5 et 6) du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

---

**ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

***OBLIGATION DE PLANTER***

La marge de recul prévue à l'article UX 6 ci-dessus sera paysagée et arborée.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être maintenus en pleine terre et plantés à raison d'un arbre pour 200 50 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Pour les clôtures, les haies monotypées de thuyas sont interdites.

***ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (ARTICLE L.123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME)***

Les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent. Seules, les extensions des constructions, dans la limite de 25% de l'existant, sont autorisées.

**Article UX.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

---

**ARTICLE UX.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE UX.16 : INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.